

ThissenGroutarsVrancken <b>Team Notarissen</b>	<b>ONTWERP d.d. 4 oktober 2017</b>
Avenue Ceramique 105 6221 KV Maastricht Postbus 3081 6202 NB Maastricht T +31 (0) 43 328 27 50 F +31 (0) 43 321 60 53	Indien er onjuistheden voorkomen in uw personalia of elders in de tekst wordt u verzocht zo spoedig mogelijk contact op te nemen.

\*/SV

**AKTE VAN LEVERING**Aantal annexen: \*Verkochte: Plan **Amyerveld** te **Maastricht**, **tien woningen**,  
**bouwnummer \***Verkoper: **BPD Ontwikkeling B.V.**Koper: \*

Heden, \*, \_\_\_\_\_  
 verschenen voor mij, \_\_\_\_\_  
 mr. Stefan Joseph Hélène Vrancken, hierna te noemen 'notaris', \_\_\_\_\_  
 waarnemer van het vacante protocol van mr. Maria Petrus Paulus Franciscus Groutars, \_\_\_\_\_  
 oud-notaris te Maastricht: \_\_\_\_\_

1. Verkoper: \_\_\_\_\_  
 \*, \_\_\_\_\_  
 die te dezen handelt in \*haar hoedanigheid van schriftelijk bijzonder gevolmachtigde —  
 van: \_\_\_\_\_  
**BPD Ontwikkeling B.V.**, \_\_\_\_\_  
 een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, \_\_\_\_\_  
 statutair gevestigd te Hoevelaken (gemeente Nijkerk), \_\_\_\_\_  
 feitelijk gevestigd te 3871 AZ Hoevelaken (gemeente Nijkerk), Westerdorpsstraat 66, —  
 (correspondentieadres: postbus 6540, 5600 HM Eindhoven), \_\_\_\_\_  
 handelsregisternummer: 08013158; \_\_\_\_\_
2. Koper: \_\_\_\_\_  
 \* \_\_\_\_\_

Hoedanigheid verschenen personen \_\_\_\_\_  
 Wordt in deze akte gesproken van "de verschenen persoon" dan wel "de verschenen \_\_\_\_\_

personen", dan wordt daarmee aangeduid de betreffende verschenen persoon handelend — als hiervoor gemeld, tenzij het tegendeel is bepaald of uit het tekstverband blijkt. —  
 Wordt in deze akte gesproken van "Verkoper" \*dan wel "Koper", dan worden de —  
 verklaringen dan wel rechtshandelingen afgelegd respectievelijk verricht door de —  
 betreffende verschenen persoon, handelend als hiervoor gemeld, tenzij het tegendeel is —  
 bepaald of uit het tekstverband blijkt. —  
 De verschenen personen verklaarden als volgt: —

### **Onderdeel I:**

#### **Definities**

1. Tenzij uit deze akte anders blijkt, wordt in deze akte verstaan onder: —
  - a. **Aannemer:** —  
de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid *Vlassak Aannemingsmaatschappij B.V.*, feitelijk gevestigd te 6021 DA Budel 't Inne 14; —
  - b. **Aannemingsovereenkomst:** —  
de onderhandse akte waarin is neergelegd de overeenkomst tussen de Aannemer en Koper; —
  - c. **Algemene Verkoopvoorwaarden 1993:** —  
de Algemene Verkoopvoorwaarden 1993, zoals vastgesteld bij akte, op twee — november negentienhonderd drieënnegentig verleden voor J.H.W. Versteeg, — destijds notaris te Maastricht, welke akte bij afschrift is ingeschreven in de — Openbare Registers (voormalige bewaring Roermond) op drie november — negentienhonderd drieënnegentig in deel 8699, nummer 47; —
  - d. **Bouwterrein:** —  
een bouwterrein in de zin van artikel 11 lid 4 van de Wet op de omzetbelasting — 1968; —
  - e. **Gemeente Maastricht:** —  
de publiekrechtelijke rechtspersoon *Gemeente Maastricht*, feitelijk gevestigd te — 6211 DW Maastricht, Mosae Forum 10; —
  - f. **Koop:** —  
de tussen Verkoper en Koper tot stand gekomen koop met betrekking tot het — Verkochte, als bedoeld in artikel 7:1 van het Burgerlijk Wetboek; —
  - g. **Koopakte:** —  
de onderhandse akte waarin de Koop is vastgelegd, door Verkoper ondertekend — op \* en door Koper ondertekend op \*; —
  - h. **Koopprijs:** —  
de door Koper voor het Verkochte aan Verkoper te betalen koopprijs; —
  - i. **Koper:** —  
\*de verschenen personen onder 2.a. en 2.b. genoemd; —  
\*de verschenen persoon onder 2. genoemd; —  
\*de volmachtgever\*s van de verschenen persoon onder 2. genoemd; —
  - j. **Openbare Registers:** —  
De openbare registers voor registergoederen als bedoeld in artikel 8 lid 1 — onderdeel a van de Kadasterwet. Deze openbare registers worden gehouden door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, als bedoeld in artikel 2 van de Organisatiewet Kadaster. —  
Tenzij anders vermeld wordt in deze akte verstaan onder Openbare Registers —

uitsluitend het register *Onroerende Zaken Hypotheken 4*, als bedoeld in artikel 2 – lid 1 onderdeel b van de Uitvoeringsregeling Kadasterwet 1994; \_\_\_\_\_

**k. Partijen:** \_\_\_\_\_

Verkoper en Koper; \_\_\_\_\_

**l. Verkochte:** \_\_\_\_\_

KADASTRALE GEMEENTE AMBY: \_\_\_\_\_

het Bouwterrein, bestemd voor de bouw van een woonhuis, \_\_\_\_\_

bekend als **bouwnummer \*** in het plan **Ambyerveld** te **Maastricht** (tien \_\_\_\_\_ woningen), \_\_\_\_\_

kadastraal bekend als gemeente **Amby**, sectie **B**, nummer **\***, \_\_\_\_\_

groot circa **\* (\*)** are en **\* (\*)** centiare, \_\_\_\_\_

aan welk perceel door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers een \_\_\_\_\_

**voorlopige kadastrale grens** en een **voorlopige kadastrale grootte** is \_\_\_\_\_

toegekend, en wel bij het splitsingsverzoek met ordernummer **\***; \_\_\_\_\_

**m. Verkoper:** \_\_\_\_\_

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid *BPD Ontwikkeling B.V.*, \_\_\_\_\_

voornoemd. \_\_\_\_\_

- 2.** De hiervoor genoemde definities kunnen (al dan niet onder toevoeging van een \_\_\_\_\_ lidwoord) zonder verlies van de inhoudelijke betekenis in enkel- of meervoud worden gebruikt. \_\_\_\_\_

**Onderdeel II:** \_\_\_\_\_

**Koop / Koopakte / Aannemingsovereenkomst** \_\_\_\_\_

**1. Koopakte** \_\_\_\_\_

Verkoper heeft in de Koopakte verkocht aan Koper, die van Verkoper heeft gekocht: \_\_\_\_\_ het Verkochte. \_\_\_\_\_

Het recht van Koper om gedurende één kalenderweek na de terhandstelling van de \_\_\_\_\_ Koopakte de Koop te ontbinden is vervallen door verloop van deze termijn. \_\_\_\_\_

**2. Aannemingsovereenkomst** \_\_\_\_\_

Koper heeft voorts de Aannemingsovereenkomst gesloten met de Aannemer, waarbij \_\_\_\_\_ de Aannemer zich heeft verplicht ten behoeve van Koper op de grond van het \_\_\_\_\_ Verkochte te bouwen de daarop geprojecteerde opstal(len). \_\_\_\_\_

De Aannemingsovereenkomst vormt een onverbreekelijk geheel met de Koopakte tot \_\_\_\_\_ heden. \_\_\_\_\_

Het project waarvan het Verkochte deel uitmaakt is geregistreerd onder \_\_\_\_\_ planregistratienummer **W-2017-01436-E051**. \_\_\_\_\_

**Onderdeel III:** \_\_\_\_\_

**Levering** \_\_\_\_\_

Ter uitvoering van de Koopakte levert Verkoper aan Koper, die bij deze aanvaardt, \_\_\_\_\_

\*gezamenlijk en ieder voor de onverdeelde helft: \_\_\_\_\_

het recht van eigendom van het Verkochte. \_\_\_\_\_

**Onderdeel IV:** \_\_\_\_\_

**Koopprijs** \_\_\_\_\_

**1. Koopprijs** \_\_\_\_\_

De Koopprijs bedraagt: \_\_\_\_\_

**\* euro en eurocent (€ \*)**, met inbegrip van eenentwintig procent (21%) \_\_\_\_\_

omzetbelasting, te weten: \_\_\_\_\_

\* euro en \*eurocent (€ \*).

*\*Onderstaand tekstblok is van toepassing indien op grond van de koopakte rente is verschuldigd*

\*Tevens is Koper op grond van de Koopakte verschuldigd aan Verkoper een rente ten bedrage van \* euro en \* eurocent (€ \*), met inbegrip van eenentwintig procent (21%) omzetbelasting, te weten:

\* euro en \* eurocent (€ \*).

## 2. Betaling

Koper heeft de Koopprijs en de overige bedragen die Koper blijkt de door mij, notaris, opgestelde nota van afrekening bij de levering aan Verkoper dient te betalen voldaan door storting op een rekening van mij, notaris, als bedoeld in artikel 25 van de Wet op het notarisambt.

## 3. Kwijting

Verkoper verleent Koper kwijting voor de betaling van de Koopprijs en alle overige bedragen die Koper aan Verkoper verschuldigd is blijkt de door mij, notaris, opgestelde nota van afrekening.

## 4. Uitbetaling

Uitbetaling van hetgeen blijkt de door mij, notaris, opgestelde nota van afrekening toekomt aan Verkoper zal op grond van het bepaalde in artikel 7:26 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek geschieden zodra na inschrijving van een afschrift van deze akte in de Openbare Registers aan mij, notaris, is gebleken dat het Verkochte bij de inschrijving van een afschrift van deze akte niet belast was met (inschrijvingen van) hypotheek en/of beslagen die mij, notaris, bij de ondertekening van deze akte niet bekend waren.

### **Onderdeel V:**

#### **Beschikkingsbevoegdheid Verkoper / voorafgaande verkrijging**

Het Verkochte is door Verkoper in eigendom verkregen bij akte houdende juridische fusie, op eenendertig december tweeduizend dertien verleden voor een waarnemer van mr. J.J.C.A. Leemrijse, notaris te Amsterdam.

Ten tijde van deze juridische fusie luidde de statutaire naam van Verkoper: Bouwfonds Ontwikkeling B.V.. Bij akte houdende statutenwijziging, op eenendertig december tweeduizend veertien verleden voor mr. H.A. de Wit, notaris te Amersfoort, werd de statutaire naam van Verkoper gewijzigd naar: BPD Ontwikkeling B.V..

### **Onderdeel VI:**

#### **Algemene Verkoopvoorwaarden 1993**

De Koop die ten grondslag ligt aan de eigendomsverkrijging door de rechtsopvolger in de eigendom van Verkoper werd destijds aangegaan onder de voorwaarden, bepalingen en bedingen, zoals vervat in de van toepassing verklaarde hoofdstukken van de Algemene Verkoopvoorwaarden 1993.

Koper verklaart met de Algemene Verkoopvoorwaarden 1993, die geacht worden in deze akte woordelijk te zijn opgenomen en daarvan deel uit te maken, bekend te zijn en akkoord te gaan, en de tekst van de Algemene Verkoopvoorwaarden voor het passeren van deze akte te hebben ontvangen.

De navolgende bepalingen van de Algemene Verkoopvoorwaarden 1993 worden hierbij uitdrukkelijk nog vermeld en woordelijk aangehaald, waarbij dient te worden verstaan onder "nutsbedrijf": de tak van de Gemeente Maastricht en/of die rechtspersoon die de zorg en

verantwoordelijkheid draagt voor openbare nutsvoorzieningen.

(begin citaat)

### **3.9. GEDOOGPLICHTEN NUTSVOORZIENINGEN**

1. De koper neemt in het raam van artikel 5 lid 3 sub b van de Belemmeringenwet – Privaatrecht of een daarvoor in de plaats tredende regeling op zich jegens een nutsbedrijf – als bedoeld in Hoofdstuk 1 sub 8 – de navolgende **kwalitatieve verplichtingen** als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek met betrekking tot het vorenomschreven registergoed, te weten:
  - a. het gedogen van het aanleggen, hebben, houden, onderhouden en verwijderen van **installaties en leidingen** met de daarmee in verband staande beveiligingswerken en het onderhouden en instandhouden van voormelde werken, herstel en vernieuwing daaronder begrepen, in, aan, boven of onder het registergoed en de daarop gestichte of nog te stichten opstal;
  - b. indien geen trottoirs langs het registergoed zullen worden aangelegd en tengevolge daarvan de te plaatsen lichtmast(en) en kabelverdeelkast(en) – voor zover redelijkerwijs niet anders mogelijk – in- casu quo op het registergoed zullen komen te staan, het gedogen van het aanleggen, hebben, onderhouden en verwijderen van de te plaatsen **lichtmasten en kabelverdeelkasten** met de daarmee in verband staande beveiligingswerken en het onderhouden en instandhouden van voormelde werken, herstel en vernieuwing daaronder begrepen, in, aan, boven of onder het registergoed en de daarop gestichte of nog te stichten opstal;
  - c. om het betreffende nutsbedrijf de daarvoor nodige toegang tot het registergoed te verlenen.
2. De bepalingen in artikel 3:10 lid 2 tot en met 5. zijn op deze gedoogplichten van overeenkomstige toepassing.

### **3.10. BEPERKTE RECHTEN NUTSBDRIJF**

1. De koper is verplicht –indien door een nutsbedrijf ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen- op of in het registergoed leidingen of opstallen moeten worden aangelegd of opgericht, - op eerste verzoek van dit nutsbedrijf:
  - a. voor de opstallen aan dit nutsbedrijf een **opstalrecht** en
  - b. voor het hebben, houden en onderhouden van de leidingen cum annexis een **erfdienstbaarheid**

ten laste van het registergoed te vestigen. De kosten van deze akte van vestiging van dit beperkte recht zijn alsdan ten laste van het betreffende nutsbedrijf.
2. Deze voorzieningen mogen slechts betrekking hebben op voorzieningen, die onderdeel uitmaken van de distributiefase en niet van de transportfase.
3. Deze beperkte rechten mogen voorts niet de bestemming verhinderen die koper aan het registergoed als voormeld heeft willen geven noch het gebruik daarvan – dusdanig beperken dat dit in redelijkheid en billijkheid van koper niet is te vergen.
4. Aan de koper wordt op diens verzoek door het betreffende nutsbedrijf een tekening verstrekt, waarop de ligging en de aard van die voorzieningen op het registergoed schetsmatig zijn aangegeven.
5. Het betreffende nutsbedrijf is verplicht na uitvoering van werkzaamheden aan nutsvoorzieningen, voorzover in het registergoed gelegen, de vóór die uitvoering –

*bestaande toestand zoveel als redelijkerwijs mogelijk is onverwijld te herstellen.* —

#### **HOOFDSTUK 4. BOUWTERREIN PARTICULIERE WONING**

##### **4.1. BESTEMMING**

*Indien het registergoed is bestemd voor bebouwing met een woonhuis en toegelaten annexen ten behoeve van particuliere bewoning, wordt in de overeenkomst van verkoop en koop dit hoofdstuk van toepassing verklaard.* —

##### **4.2. BOUWTERMIJN**

*Het te bouwen woonhuis dient voor bewoning gereed te zijn binnen achttien maanden na datum akte van levering. Het College kan deze termijn éénmaal met ten hoogste twaalf maanden verlengen.* —

##### **4.3. VERVREEMDINGSBEPERKING**

*Zolang de te bouwen woning niet voor bewoning gereed is, mag de koper het registergoed alleen vervreemden na schriftelijke toestemming daartoe van het College en met inachtneming van de eventueel door het College daarbij gestelde voorwaarden.* —

##### **4.4. KETTINGBEDING**

*Bij vervreemding van het registergoed, voordat de te bouwen woning voor bewoning gereed is, dient ten behoeve van de Gemeente te worden bedongen dat de rechtsopvolger van de koper met betrekking tot de eigendom van het registergoed dezelfde verplichtingen als vermeld sub 4.1. tot en met 4.5. als eigen en rechtstreekse verbintenis jegens de Gemeente op zich neemt en dient zulks in de akte van levering ten behoeve van de Gemeente te worden aanvaard.* —

##### **4.5. BOETECLAUSULE**

*Bij niet naleving van de verplichtingen sub 2. tot en met 4. omschreven, verbeurt de niet-nalevende partij jegens de Gemeente een zonder ingebrekestelling direct opeisbare boete ten belope van vijftig procent (50 %) van de aan de Gemeente betaalde koopsom met een minimum van tien duizend gulden (f.10.000,00), onverminderd de bevoegdheid van de Gemeente om nakoming te vorderen.* —

##### **4.6. ONTBINDING BIJ NIET-BOUWEN**

*Ingeval de te bouwen woning niet binnen de in artikel 4.2. bedoelde – eventueel verlengde – termijn voor bewoning gereed is en dit niet-gereed zijn aan de koper kan worden toegerekend, is het College – onverminderd het in artikel 4.5. bepaalde, - daarnaast gedurende zes maanden na het verstrijken van die termijn bevoegd bij aangetekend schrijven aan de koper te berichten, dat om die reden de overeenkomst door de Gemeente geheel voor ontbonden wordt verklaard. Deze ontbinding heeft geen terugwerkende kracht.* —

##### **4.7. TERUGLEVERING**

*Ingeval de Gemeente de overeenkomst overeenkomstig het in artikel 4.6. bepaalde geheel voor ontbonden heeft verklaard, dient hiervan een notariële akte van teruglevering van het registergoed te worden opgemaakt. Hiertoe wordt de Gemeente reeds nu voor alsdan door de koper onherroepelijk gevolmachtigd.* —

*Bij die akte dient in handen van de betreffende door de Gemeente aan te wijzen notaris te worden voldaan de door de koper betaalde koopsom, verminderd met een door het enkel feit van niet-nakoming direct opeisbare boete ten belope van vijftien procent (15%) van de koopsom met een minimum van tienduizend gulden (f. 10.000,--), indien de niet-nakoming van zijn verplichting tot bebouwing aan koper kan worden toegerekend. Het in artikel 2:5 lid 8 bepaalde is ten deze eveneens van* —

*toepassing.*

*Deze notaris is bevoegd om in mindering van het door hem ontvangen bedrag te brengen:*

- a. de kosten van de notariële akte, waarbij op grond van die ontbinding de teruglevering van het registergoed aan de Gemeente geschiedt;*
  - b. hetgeen aan de op het registergoed ingeschreven schuldeiser(es) voldaan moet worden voldaan, om een teruglevering van het registergoed vrij van hypotheek en beslag te effectueren;*
  - c. de kosten van doorhaling van de ingeschreven hypotheek en beslagen.*
- Indien en voorzover uit dien hoofde een negatief bedrag resteert, is de koper verplicht dit negatief saldo op eerste vordering van de Gemeente te voldoen.*

(einde citaat)

Met betrekking tot het kwalitatief maken van de verplichtingen die voortvloeien uit gemeld artikel 3.9 van de Algemene Verkoopvoorwaarden 1993 wordt verwezen naar een akte van levering, op zestien juli tweeduizend dertien verleden voor \*\*\*mij, notaris, destijds als waarnemer van mr. R.A. Thissen, notaris te Maastricht, bij afschrift ingeschreven in de Openbare Registers op diezelfde dag in deel 63107, nummer 44, waarin woordelijk is vermeld:

(begin citaat)

*De verplichtingen zoals omschreven in **artikel 3.9.** (gedoogplichten nutsvoorzieningen) van de Algemene Verkoopvoorwaarden 1993 zullen overgaan op de rechtsopvolgers van Koper in enige goederenrechtelijke gerechtigdheid tot het Verkochte en mede gebonden zullen zijn degenen die van Koper of diens rechtsopvolgers een recht tot gebruik van het Verkochte krijgen.*

*Sprake is van een **kwalitatieve verplichting** jegens het nutsbedrijf, in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek.*

(einde citaat)

### **Bedingen ten behoeve van derden**

De verplichtingen jegens de Gemeente Maastricht en/of het nutsbedrijf, zoals verwoord in de hierboven geciteerde teksten, worden hierbij door Verkoper uitdrukkelijk ten behoeve van de Gemeente Maastricht en het nutsbedrijf opgelegd aan Koper en door Verkoper als mondeling gevolmachtigde voor en namens de Gemeente Maastricht en het nutsbedrijf aanvaard. Van het bestaan van deze mondelinge volmachten is mij, notaris, genoegzaam gebleken.

### **Onderdeel VII:**

#### **Bepalingen Koop en levering**

Op de Koop en de levering zijn onder andere van toepassing de navolgende bepalingen:

#### **Artikel 1**

##### **Belastingen en kosten**

- 1.** De levering van het Verkochte is belast met wettelijk verschuldigde omzetbelasting. Deze is begrepen in de Koopprijs, zoals hiervoor omschreven.
- 2.** Het kadastraal tarief, de notariële kosten en de overige aan de levering van het Verkochte verbonden kosten, zijn voor rekening van Verkoper.

#### **Artikel 2**

##### **Gebruik van het Verkochte**

- 1.** Koper is voornemens het Verkochte na oplevering door de Aannemer te gaan

gebruiken als woonhuis.

2. Het is Verkoper niet bekend dat het Verkochte niet die feitelijke eigenschappen bezit die voor een normaal gebruik als omschreven in lid 1 van dit artikel nodig zijn.

### **Artikel 3**

#### **Juridische staat van het Verkochte**

Verkoper staat er voor in dat aan Koper een recht van eigendom wordt geleverd dat:

- a. onvoorwaardelijk is en niet aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging ook onderhevig is, echter onverminderd hetgeen in de wet is bepaald;
  - b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheken of met inschrijvingen daarvan;
  - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen;
  - d. niet bezwaard is met beperkte rechten;
  - e. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst;
- een en ander voor zover in deze akte niet anders is vermeld of uit de situatie ter plaatse valt af te leiden.

### **Artikel 4**

#### **Feitelijke staat van het Verkochte**

Het Verkochte zal worden aanvaard in de feitelijke staat, waarin het zich heden bevindt, in de toestand zoals omschreven in de Koopakte, en vrij van gebruiksrechten.

Ten aanzien van het in eigen gebruik en genot nemen door Koper van het Verkochte casu quo het te bouwen/realiseren woonhuis geldt hetgeen daaromtrent is bepaald in de Aannemingsovereenkomst.

### **Artikel 5**

#### **Verklaringen en garanties van Verkoper**

Verkoper staat in voor de juistheid van het navolgende:

1. Met betrekking tot het Verkochte bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit een voorkeursrecht, een optierecht of een recht van wederinkoop.
2. Voor zover aan Verkoper bekend is het Verkochte niet opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten, noch in een voorlopige aanwijzing als bedoeld in die wet.

### **Artikel 6**

#### **Afwijkende oppervlakte**

Als de werkelijke oppervlakte van het Verkochte afwijkt van die welke uit de omschrijving in deze akte blijkt, geeft dit geen aanleiding tot enige rechtsvordering.

### **Artikel 7**

#### **Milieubepalingen**

Ten aanzien van milieubepalingen wordt te dezen verwezen naar de Koopakte, waarin daaromtrent het navolgende is vermeld, woordelijk luidende:

(begin citaat)

#### **Artikel 11 Bodem- en/of milieukwaliteit**

11.1 De bodem zal bij de feitelijke levering geschikt zijn voor het gebruik van als in artikel 6 is omschreven.

11.2 Het is Verkoper niet bekend dat in de bijbehorende grond van het Verkochte ondergrondse tanks, zoals olie- en septictanks, voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig zijn, dan wel aanwezig zijn geweest.

11.3 Verkoper zijn door daartoe bevoegde instanties, geen nog niet uitgevoerde verbeteringen, herstellingen of andere voorzieningen (waaronder begrepen onderzoek-



*en saneringsbevelen als bedoeld in artikel 55 van de Wet Bodembescherming) aan het Verkochte voorgeschreven noch is een daartoe strekkend voorschrift hem schriftelijk aangekondigd.*

(einde citaat)

### **Artikel 8**

#### **Aflevering. Overgang van het risico**

De aflevering van het Verkochte aan Koper vindt plaats direct na het ondertekenen van deze akte, een en ander met inachtneming van de bepalingen van de Aannemingsovereenkomst. Vanaf dat tijdstip is het Verkochte voor rekening en risico van Koper, een en ander met inachtneming van de bepalingen van de Aannemingsovereenkomst.

### **Artikel 9**

#### **Baten en lasten**

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

Verkoper verklaart dat de lasten over voorgaande jaren, voor zover aanslagen zijn opgelegd, zijn voldaan.

### **Artikel 10**

#### **Overgang / overdracht van rechten**

1. Alle aanspraken die Verkoper ten aanzien van het Verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden gaan over op Koper.

Voorzover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 van het Burgerlijk Wetboek:

- a. wordt het betreffende recht geacht te zijn begrepen in de Koop; en
- b. levert Verkoper het betreffende recht aan Koper, die dat recht van Verkoper aanvaardt, alles voorzover overdraagbaar en zonder dat Verkoper tot enige vrijwaring gehouden is.

2. Verkoper is verplicht de hem bekende gegevens aan Koper te verstrekken.

3. Koper is bevoegd de hiervoor bedoelde overgang en/of levering van rechten mede te delen aan de betreffende schuldenaar.

### **Artikel 11**

#### **Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken (Wkpb)**

Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, is heden geen beperking bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie, een en ander als bedoeld in de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken (Wkpb).

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.

Inschrijvingen in de registers na heden zijn voor risico van Koper, onverminderd de hierboven omschreven mededelingsplicht van Verkoper.

### **Onderdeel VIII:**

#### **Bestaande bijzondere bepalingen / erfdiensbaarheden / kwalitatieve verplichtingen**

Aan Verkoper zijn buiten de bepalingen van de Algemene Verkoopvoorwaarden 1993 met betrekking tot het Verkochte geen bijzondere bepalingen, erfdiensbaarheden en/of

kwalitatieve verplichtingen bekend.

### **Onderdeel IX:**

#### **Vestiging erfdienstbaarheden / Kwalitatieve verplichtingen**

##### **1. Toekomstige toestand / Erfdienstbaarheid**

Indien en voor zover de feitelijke ligging zulks niet verhindert, worden ten behoeve en ten laste van het Verkochte (**bouwnummer \***, kadastraal bekend als gemeente **Amby**, sectie **B**, nummer \*) als heersend en dienend erf, en ten behoeve en ten laste van de (thans nog) aan Verkoper in eigendom toebehorende (aangrenzende) Bouwterreinen (**bouwnummer\*s \***, kadastraal bekend als gemeente **Amby**, sectie **B**, nummer\*s \*) als heersend en dienend erf, onderling over en weer, al zodanige erfdienstbaarheden gevestigd en aangenomen waardoor de toestand waarin voormelde Bouwterreinen zich na voltooiing van de bebouwing ingevolge de door de betreffende eigenaar gesloten Aannemovereenkomst ten opzichte van elkaar zullen bevinden, wordt gehandhaafd, speciaal wat betreft de afvoer van hemel- en gootwater door riolering als anderszins, toevoer van licht en lucht enzovoorts, de aanwezigheid van kabels, leidingen, kokers en andere voorzieningen ten behoeve van onder andere gas, elektriciteit, water, verwarming, centraal antennesysteem, telefoon en andere technische voorzieningen en installaties, waaronder nadrukkelijk mede begrepen eventuele waterfiltratie en drainage systemen, enzovoorts, zijnde hieronder evenwel niet begrepen een verbod om te bouwen of te verbouwen.

##### **2. Alternatieven bij bouw / Erfdienstbaarheid**

Koper is ermee bekend en stemt ermee in dat de bouw van naburige woningen met toebehoren kan geschieden met een of meer van de alternatieven opgesomd in de koperskeuzelijst behorende bij de Aannemingsovereenkomst en / of aangegeven op de situatietekening.

In dit kader wordt hierbij gevestigd en aangenomen ten behoeve en ten laste van het Verkochte (**bouwnummer \***, kadastraal bekend als gemeente **Amby**, sectie **B**, nummer \*) en ten behoeve en ten laste van de (thans nog) aan Verkoper in eigendom toebehorende (aangrenzende) Bouwterreinen (**bouwnummer\*s \***, kadastraal bekend als gemeente **Amby**, sectie **B**, nummer\*s \*), onderling over en weer, de erfdienstbaarheid waarbij Koper dient te gedogen dat door de eigenaar/gebruiker van het heersend erf waarbij Koper dient te gedogen dat door de eigenaar / gebruiker van het heersende erf de voornoemde alternatieven tijdens of na oplevering van het bouwplan worden gerealiseerd, mits is voldaan aan de volgende voorwaarde:

- a. de bouwwerken worden gerealiseerd binnen één (1) jaar na de eerste oplevering van de woning op het heersende erf;
- b. de bouwwerken worden gerealiseerd conform de uitbreidings-/meerwerkopties die door de Aannemer gedurende de bouwperiode worden aangeboden en waarvoor door de Aannemer gedurende de bouwperiode eventueel al de voorbereidende voorzieningen zijn aangebracht.

##### **3. Instandhoudingsverplichtingen**

Aan deze akte zal worden gehecht een tekening ('Juridische Situatietekening'), hierna te noemen 'de Tekening'. De Tekening is bestemd ter inschrijving in de Openbare Registers. Koper heeft de tekening ontvangen bij de ondertekening van de Koopakte, en de Tekening maakt ook een onderdeel uit van de Koopakte.

Op de Tekening is de (indicatieve) situering aangegeven van:

- a. een lage haag; \_\_\_\_\_
- b. een hoge haag; \_\_\_\_\_
- c. een gaashekwerk met hедера; \_\_\_\_\_
- d. een parkeerplaats. \_\_\_\_\_

Koper neemt de verplichting op zich bovenstaande zaken te dulden en zal zich tevens onthouden van alle handelingen die betrekking hebben op de verwijdering van bovenstaande zaken en/of waarvan het gevolg zou (kunnen) zijn dat bovenstaande zaken verdwijnen casu quo verwijderd worden. \_\_\_\_\_

#### Kwalitatieve verplichting / kettingbeding

De verplichtingen als hiervoor vermeld zullen overgaan op de rechtsopvolgers van Koper in enige goederenrechtelijke gerechtigdheid tot het Verkochte en mede gebonden zullen zijn degenen die van Koper of diens rechtsopvolgers een recht tot gebruik van het Verkochte krijgen. \_\_\_\_\_

Sprake is van een kwalitatieve verplichting jegens Verkoper (BPD Ontwikkeling B.V.) in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek. \_\_\_\_\_

Niettemin zullen de verplichtingen als hiervoor vermeld (alsmede dit kettingbeding) bij iedere gehele dan wel gedeeltelijke overdracht of overgang van het Verkochte, de vestiging van een beperkt zakelijk recht daaronder begrepen, uitdrukkelijk ten behoeve van Verkoper aan de verkrijger dienen te worden opgelegd (waarbij de tekst woordelijk in de akte dient te worden opgenomen) en namens Verkoper te worden aanvaard, zulks op verbeurte aan Verkoper van een dadelijk opeisbare boete ter grootte van tien procent (10% van de Koopprijs). \_\_\_\_\_

### **Onderdeel X:**

#### **Slotbepalingen**

##### **1. Omvang Koopakte**

De bepalingen van de Koopakte blijven van kracht, tenzij daarvan in deze akte is afgeweken, in welk geval het in deze akte bepaalde geldt als ter zake nader overeengekomen. \_\_\_\_\_

##### **2. Ontbindende voorwaarden uit Koopakte**

Geen van de ontbindende voorwaarden en/of rechten op ontbinding die zijn opgenomen in de Koopakte (casu quo de Aannemingsovereenkomst) of in nadere overeenkomsten die op de Koop betrekking hebben, kan nu nog worden ingeroepen, zulks met uitzondering van de ontbindende voorwaarde die voortvloeit uit de Algemene Verkoopvoorwaarden 1993. \_\_\_\_\_

##### **3. Volmacht tot verbetering**

Partijen verlenen hierbij volmacht aan ieder der medewerkers verbonden aan het kantoor van mij, notaris, om voor en namens Partijen verbeteringen te doen uitvoeren aan de (kadastrale) omschrijving van het Verkochte indien deze omschrijving om wat voor reden dan ook achteraf (geheel of gedeeltelijk) onjuist zou blijken te zijn, dan wel dat aan een of meerdere der vereisten van de Kadasterwet niet is voldaan waardoor de inschrijving van een afschrift van deze akte geweigerd is door de bewaarder van de Openbare Registers. \_\_\_\_\_

In dit kader is de gevolmachtigde bevoegd om de ter voorschreven zake nodige akten en stukken te doen opmaken, te verlijden en te tekenen, woonplaats te kiezen en verder al datgene te verrichten wat de gevolmachtigde raadzaam zal oordelen, een en ander met de macht van substitutie. \_\_\_\_\_

Deze volmacht strekt zich ook uit tot het verrichten van bovengemelde handelingen ten aanzien van een hypotheekakte waarin het Verkochte hypothecair wordt belast.

**4. Woonplaats- en forumkeuze**

Partijen kiezen ter zake van deze akte en haar gevolgen, waaronder de fiscale gevolgen, woonplaats op het kantoor van de bewaarder van de minuut van deze akte, thans aan het adres Avenue Ceramique 105 te 6221 KV Maastricht.

Voor de kennisneming van geschillen, welke naar aanleiding van deze akte en/of de Koopakte ontstaan, is de rechter van de plaats, waar het Verkochte is gelegen, bij uitsluiting bevoegd.

Op deze akte is Nederlands recht van toepassing.

**5. Fiscale verklaring**

Daar over de Koopprijs de wettelijke omzetbelasting is verschuldigd, doet Koper voor wat betreft de heffing van overdrachtsbelasting uitdrukkelijk een beroep op de vrijstelling van artikel 15 lid 1 onder a van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer. Het Verkochte is door Verkoper niet gebruikt als bedrijfsmiddel.

**6. Kopteksten**

De in vetgedrukte (of op andere wijze) letters gestelde kopteksten van deze akte dienen ter vergroting van de leesbaarheid van deze akte. Geen der partijen bij deze akte kan daaraan enig recht ontlennen.

**Onderdeel XI:**

**Volmacht\*en**

Van de volmacht, verleend door Verkoper, blijkt uit een onderhandse akte die gehecht is aan een akte van depot, op \* verleden voor \*mij, notaris.

\*Van de volmacht, verleend door Koper, blijkt uit een onderhandse akte die aan deze akte zal worden gehecht.

**Slot akte**

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE is verleden te Maastricht, op de datum, in het hoofd van deze akte vermeld.

De zakelijke inhoud van de akte is aan de verschenen personen opgegeven en toegelicht. De verschenen personen hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden een conceptakte te hebben ontvangen, van de inhoud van de akte te hebben kennisgenomen en met de inhoud in te stemmen.

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