

CONCEPT 9 JULI 2019

MODEL LEVERING KAVELS 14-22 MEULENVELD TE LOMM

2019 -

Dossier 21900645/DL

Op *datum* *akte* verschenen voor mij, *naam notaris*, notaris te Horst aan de Maas:

1. +

te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

de heer ir. JOHANNES PETRUS CORNELIS MARIA LEIJTEN, geboren te Breda op twee oktober negentienhonderdvijfenzestig (paspoort nummer: NM4RRKJL7), wonende Lichttoren 188 te 5611 BJ Eindhoven, als gevolmachtigde met het recht van substitutie van:

- a. de heer ir. WALTER PIETER DE BOER, geboren te Alkmaar op vierentwintig maart negentienhonderdachtenvijftig (paspoort nummer: NPLJ6K079), wonende te 2011 ND Haarlem, Nieuwe Gracht 53 en
- b. de heer drs. JOHANNES CARL KREIKAMP, geboren te Amersfoort op twee februari negentienhonderdachtenzestig (paspoort nummer NP84JD4B3), wonende Naarderstraat 202 te 1272 NP Huizen, te dezen handelend in hun hoedanigheid van directeur, die deze volmacht hebben verstrekt als gezamenlijk bevoegde bestuurders van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **BPD EUROPE B.V.** gevestigd te Amsterdam, feitelijk adres IJsbaanpad 1 te 1076 CV Amsterdam, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 08024283, welke besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid zelfstandig bevoegd directrice is van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **BPD ONTWIKKELING B.V.** gevestigd te Amsterdam, feitelijk adres IJsbaanpad 1 te 1076 CV Amsterdam, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 08013158, De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid BPD Ontwikkeling B.V. hierna te noemen: verkoper;

2. *gegevens koper(s)*

hierna te noemen: koper.

De comparanten verklaarden het navolgende:

REGISTERGOED, LEVERING

Verkoper heeft blijkens een op + met koper aangegane overeenkomst aan koper verkocht, op grond waarvan de comparante sub 1., handelend in haar gemelde hoedanigheid, bij deze levert aan de koper, die blijkens voormelde overeenkomst van verkoper heeft gekocht en bij deze in eigendom aanvaardt:

kadastrale en feitelijke omschrijving bouwkaavel

hierna ook te noemen het verkochte.

CONCEPT 9 JULI 2019

VOORAFGAANDE VERKRIJGING

Het verkochte is door verkoper in eigendom verkregen door de inschrijving ten Kantore van de Landelijke Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in register Hypotheken 4 op twaalf juni tweeduizend vijftien in deel 66311 nummer 136 van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de koopprijs, op twaalf juni tweeduizend vijftien verleden voor +mr. W.M.H.J. Gulikers, notaris te Horst aan de Maas.

GEBRUIK

Het verkochte zal door koper worden gebruikt als bouwkaavel voor de bouw van een woonhuis.

Ten aanzien van dit gebruik van het verkochte heeft verkoper het volgende meegedeeld:

De bestemming laat het voorgenomen gebruik toe.

KOOPSOM EN VERREKENING DAARVAN

De koopprijs van het verkochte bedraagt:

- voor wat betreft de grondkosten *koopprijs exclusief omzetbelasting*, te vermeerderen met eenentwintig procent (21%) omzetbelasting, derhalve totaal inclusief omzetbelasting ±;

indien aannemingstermijnen zijn vervallen:

- voor wat betreft de thans vervallen aannemingstermijnen ± inclusief omzetbelasting,

derhalve totaal + (hierna te noemen koopprijs).

Koper heeft aan zijn verplichtingen tot het storten van de koopsom met omzetbelasting bij de notaris voldaan.

De restantaanneemsom zal door koper aan de aannemer worden voldaan op de in de tussen hen gesloten aannemingsovereenkomst vermelde wijze en tijdstippen.

De comparante sub 1., handelend namens verkoper, verleent koper kwijting voor de betaling van de koopprijs en omzetbelasting.

Vanaf de ondertekening van deze akte houdt de notaris het gestorte bedrag ten behoeve van de verkoper. Zodra de notaris heeft vastgesteld dat dit hem - gezien het tussen de partijen overeengekomene - vrij staat, zal de notaris het gestorte bedrag uitbetalen aan verkoper of aan degene(n) die in haar plaats bevoegd is/zijn de koopsom of een deel daarvan te ontvangen. Uitbetaling aan de verkoper vindt niet plaats, indien en voorzover op de koopsom ten laste van de verkoper beslag is gelegd.

Voormelde koopovereenkomst is, voor zover ten deze nog van belang, gesloten onder de volgende:

BEPALINGEN**kosten en belastingen****Artikel 1**

1. Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen het kadastrale recht, voor zover betrekking hebbend op de gebruikelijke werkzaamheden, zijn voor rekening van verkoper.
2. Wegens de levering van het verkochte is door koper omzetbelasting verschuldigd aangezien het onbebouwde grond betreft, die kennelijk bestemd is om te worden bebouwd met een of meer gebouwen als bedoeld in artikel 11 lid

CONCEPT 9 JULI 2019

4 van de Wet op de omzetbelasting 1968, zodat verkoper mitsdien terzake van deze levering omzetbelasting verschuldigd is en gerechtigd is deze aan de koper in rekening te brengen.

leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat

Artikel 2

1. Het verkochte zal worden overgedragen vrij van alle bijzondere rechten en aanspraken, pandrechten, beslagen, hypotheeken en van inschrijvingen daarvan, danwel met andere beperkte rechten, gedoogplichten en kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, behoudens die in deze akte vermeld en de door de gemeente gehanteerde uitgiftevoorwaarden.
2. Over- of ondermaat van het verkochte zal tussen partijen geen aanleiding geven tot enige rechtsvordering tot vergoeding terzake. De hoekpunten zijn voor rekening van verkoper aangewezen. Het verkochte is thans ingemeten middels voorlopige grenzen. De definitieve grens en oppervlakte zal door het Kadaster worden vastgesteld bij de verificatiemeting.
3. Door of vanwege Aannemingsmaatschappij Vlassak B.V. , gevestigd te Budel, 't Inne 14 (hierna te noemen: de aannemer) zal op voorschreven kavel een woning met aanhorigheden worden gesticht overeenkomstig de bedingen en bepalingen, als zijn vervat in de door koper met de aannemer gesloten aannemingsovereenkomst.
4. De door de aannemer op het verkochte te bouwen woning maakt deel uit van een door Woningborg geregistreerd project en door die stichting is ingeschreven onder registratienummer W-2019-01436-E0+.
5. De feitelijke levering zal geschieden in de staat van bouwrijpe kavel, derhalve geëgaliseerd, uitgezet en met de mogelijkheid tot aansluiting op de riolering en andere nutsvoorzieningen.

tijdstip feitelijke levering, baten en lasten, risico

Artikel 3

1. Koper kan het door hem gekochte, met de daarop gestichte opstallen, vrij van huur en aanspraken krachtens huurbescherming, ontruimd en ongevorderd in bezit en genot, aanvaarden, zodra die opstallen bewoonklaar worden opgeleverd, mits hij alsdan aan al zijn verplichtingen, voortvloeiende uit vorenbedoelde koop- en aannemingsovereenkomst en een eventuele meerwerkovereenkomst, heeft voldaan en het proces-verbaal van oplevering heeft ondertekend.
2. Vanaf heden komen de baten van het verkochte ten behoeve van koper en zijn ook de lasten voor zijn rekening.
3. Koper stelt het verkochte direct ter beschikking van de aannemer in het kader van de (af)bouw van de op het verkochte te realiseren woning met aanhorigheden. Tot de datum van bouwkundige oplevering rust het risico van de opstallen bij de aannemer.
4. Op de dag waarop koper de sleutel van de woning in ontvangst heeft genomen, danwel de woning in gebruik heeft genomen, gaan alle risico's van de opstallen waaronder begrepen die van brand- en stormschade, over op koper.

titelbewijzen en bescheiden, aanspraken

Artikel 4

CONCEPT 9 JULI 2019

De op het verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 7:9 Burgerlijk Wetboek zijn, voor zover verkoper deze in zijn bezit had en daarbij geen belang behoudt, aan koper afgegeven.

Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden gaan hierbij over op koper. 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 tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot het verkochte mochten bestaan aan koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van koper te doen stellen. Koper dient van deze overdracht zelf mededeling te doen aan de desbetreffende derden.

verklaringen van verkoper

Artikel 5

De comparante, handelend namens verkoper, verklaart het navolgende:

1. verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
2. het verkochte wordt geheel vrij van huur/pacht en/of van andere aanspraken tot gebruik, leeg, ontruimd en ongevorderd overgedragen. Het verkochte is evenmin zonder recht of titel in gebruik bij derden;
3. het verkochte is niet betrokken in een ruilverkavelings- casu quo herinrichtingsplan;
4. voor verkoper bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht, optierecht, recht van wederinkoop, huurkoop, leasing, economische eigendomsoverdracht;
5. op het verkochte rusten de gebruikelijke zakelijke lasten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan;
6. aan verkoper zijn van overheidswege krachtens de Woningwet of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende het verkochte voorgeschreven of aangekondigd, welke nog niet zijn uitgevoerd.

bodemondgesteldheid

Artikel 6

1. Ten aanzien van de bodemgesteldheid van het verkochte is in de voorafgaande akte van levering onder meer vermeld:

"Voor de ontwikkeling van de plangebieden Vilgert te Velden en Meulenveld te Lomm zijn reeds eerder diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. Uit al deze onderzoeken blijkt dat de bodemkwaliteit binnen de beide plangebieden destijds voldeed aan de normen voor woondoeleinden."

"De comparante sub 1., handelend namens verkoper, verklaart dat binnen het plangebied Meulenveld twee verontreinigingskernen (asbest en olie-spot) zijn gesaneerd. Het betreft een asbest verontreiniging nabij de Kerkhoflaan, die later aan het licht is gekomen en de olie-spot, die gesaneerd is en waarvan de verantwoording vastligt in evaluatieverslag de dato zesentwintig augustus twee duizend twaalf en een briefevaluatierapport de dato tien mei twee duizend twaalf, nummer 12028.BKK, welke beiden door verkoper aan koper zijn verstrekt en waarvan koper kennis heeft kunnen nemen.

Door de uitgevoerde saneringen voldeed de bodemkwaliteit binnen het plangebied aan de normen voor woondoeleinden. aangezien er binnen beide

CONCEPT 9 JULI 2019

gebieden geen bodembedreigende activiteiten of -calamiteiten hebben plaatsgevonden verklaart de comparante sub 1., handelend namens verkoper, dat de bodemkwaliteit nog steeds voldoet aan de normen voor woondoeleinden. Voor toekomstige ontwikkelingen binnen beide plangebieden kunnen de gemelde stukken voor beide locaties derhalve als bewijsmiddel voor de bodemgeschiktheid gebruikt worden. De grond is geschikt voor het door koper beoogde gebruik voor woondoeleinden en bijbehorende functies."

2. Verkoper heeft in de koopovereenkomst verklaard dat het verkochte geschikt is voor het gebruik zoals in de koopovereenkomst omschreven.
3. Het is verkoper niet bekend dat in de grond ondergrondse tanks, zoals olie- en septictanks, voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig zijn, dan wel aanwezig zijn geweest.
4. Aan 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.

Afwatering, infrastructurele voorzieningen

Artikel 7

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat:

1. in het onderhavige bouwplan een gescheiden systeem is voor de afvoer van hemelwater en vuil water. Het op het verkochte vallende hemelwater dient op eigen terrein te worden geïnfiltreerd.
2. op, in, aan, boven of onder het verkochte palen, kabels, draden, isolatoren, rozetten, aanduidingsbordjes, pijpleidingen, drainagevoorzieningen en voor zover redelijkerwijs niet anders mogelijk CAI, trafo- en elektrakasten en andere infrastructurele voorzieningen voor openbare doeleinden worden aangelegd, onderhouden, vernieuwd en verwijderd, op de plaatsen waar en de wijze waarop Burgemeester en Wethouders van de gemeente Venlo en/of nutsbedrijven dit zullen nodig achten. Omtrent bedoelde plaats en wijze wordt tevoren met de eigenaar overlegd. Koper dient en verklaart hierbij deze voorzieningen te gedogen.
3. De verplichting om de in lid 2. van dit artikel vermelde zaken te dulden wordt bij deze tevens aan de publiekrechtelijke rechtspersoon gemeente Venlo, Hanzepaats 1, 5912 AT Venlo (hierna te noemen: de gerechtigde) toegekend door de koper als kwalitatieve verbintenis, rustende op het verkochte en ten behoeve van de gerechtigde, zulks in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek. Deze verplichting is zodanig gevestigd, dat het bij overgang van de eigendom van het verkochte daarop blijft rusten en zal overgaan op degene(n) die het verkrijgen en dat mede gebonden zullen zijn degenen die een recht tot gebruik van dit erf zullen verkrijgen.
4. Bij niet-nakoming van de in dit artikel lid 2. opgelegde verplichtingen, verbeurt de koper na ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van de gemeente Venlo een onmiddellijk opeisbare boete van tien duizend euro (€ 10.000,00), met de bevoegdheid voor de gemeente Venlo om daarnaast de eventueel meer geleden schade te vorderen.

CONCEPT 9 JULI 2019

5. Naast het gestelde in lid 4. van dit artikel behoudt de gemeente Venlo het recht om bij niet-nakoming van enige verplichting nakoming te vorderen.

opritconstructie

Artikel 8

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat per bouwkaavel/woning slechts een (1) oprit van circa drie (3) meter zal worden gerealiseerd. Meerdere opritten per bouwkaavel/woning leiden tot vermindering van de parkeercapaciteit op de openbare weg en zijn zodoende niet toegestaan.

gaashekwerk en haag/kwalitatieve verplichting

Artikel 9

1. Door en voor rekening van verkoper wordt aan de voor- en (voor wat betreft de kavels 14 en 22) tevens aan de zijgrens van het verkochte (grenzend aan openbaar terrein) een lage beukenhaag aangelegd/geplant. Tevens wordt in het verlengde daarvan bij kavels 14 en 22 een hoog groeischerm, bestaande uit een gaashekwerk met hедера geplant.

Koper is verplicht het door verkoper op grond van dit artikel bepaalde in stand te houden en te onderhouden/vernieuwen.

2. De hiervoor in lid 1 van dit artikel vermelde verplichting wordt bij deze tevens aan de verkoper toegekend door de koper als kwalitatieve verbintenis, rustende op het verkochte en ten behoeve van de gerechtigde, zulks in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek. Deze verplichting is zodanig gevestigd, dat het bij overgang van de eigendom van het verkochte daarop blijft rusten en zal overgaan op degene(n) die het verkrijgen en dat mede gebonden zullen zijn degenen die een recht tot gebruik van dit erf zullen verkrijgen.

Voor zover gemelde verplichtingen niet van rechtswege (kwalitatief) overgaan bij overgang of overdracht van het erf geldt het volgende.

aanleg parallelriool

Artikel 10

1. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat - voor zover verkoper casu quo de gemeente en/of nutsbedrijven dit nodig achten - zogenaamde parallelriolen in het voorste gedeelte van het verkochte, nabij de perceelsgrens, worden aangebracht.

Koper dient deze infrastructurele voorzieningen in het verkochte te gedogen.

2. De in lid 1 van dit artikel vermelde verplichting wordt bij deze tevens aan de verkoper (hierna te noemen: de gerechtigde) toegekend door de koper als kwalitatieve verbintenis, rustende op het verkochte en ten behoeve van de gerechtigde, zulks in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek. Deze verplichting is zodanig gevestigd, dat het bij overgang van de eigendom van het verkochte daarop blijft rusten en zal overgaan op degene(n) die het verkrijgen en dat mede gebonden zullen zijn degenen die een recht tot gebruik van dit erf zullen verkrijgen.

**OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE
BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN**

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen is in gemelde akte waarbij verkoper de eigendom van het verkochte verkreeg het navolgende vermeld:

CONCEPT 9 JULI 2019

"Ter uitvoering van het bepaalde in de realisatieovereenkomst en het beeldkwaliteitsplan verklaren de comparanten, handelend namens partijen, te vestigen en uitdrukkelijk aan te nemen de navolgende kwalitatieve verplichtingen:

I. ISOLATOREN, ROZETTEN EN DERGELIJKE

- 1. Koper moet, zonder vergoeding daarvoor te kunnen eisen, gedogen dat op, in, aan, boven of onder het verkochte palen, kabels, draden, isolatoren, rozetten, aanduidingsborden, pijpleidingen en, voor zover niet anders mogelijk, Centrale Antenne Inrichting, trafo- en elektrakasten en andere infrastructurele voorzieningen voor openbare doeleinden worden aangelegd en onderhouden, vernieuwd en verwijderd, op de plaatsen waar en op de wijze waarop Burgemeester en Wethouders van de gemeente Venlo en/of nutsbedrijven dit nodig zullen achten. Omtrent de plaatse en wijze wordt tevoren met de eigenaar overleg gepleegd.*
- 2. De in lid 1 genoemde verplichtingen blijven rusten op het verkochte en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die het goed onder bijzonder titel zal/zullen verkrijgen, als kwalitatieve verplichting (artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek), waarbij tevens wordt bepaald dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen.
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. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente Venlo het beding aan*
- 3. Bij niet-nakoming van de in dit artikel genoemde bepalingen, verbeurt de betrokkene aan de gemeente Venlo een onmiddellijk opeisbare boete van twee duizend vijfhonderd euro (€ 2.500,00) per week dat het verzuim voortduurt. Deze boete is pas verschuldigd, indien de betrokkene in gebreke is gebleven na door de verkoper daartoe schriftelijk te zijn aangemaand om alsnog binnen een door haar te stellen redelijke termijn, aan zijn verplichtingen te voldoen.*

II. INFILTRATIESYSTEEM

- 1. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat in het onderhavige bouwplan een gescheiden systeem is voor de afvoer van hemelwater en vuilwater.*
- 2. Koper is verplicht het ingevolge lid 1 van dit artikel voor rekening en risico van de koper aan te leggen infiltratiesysteem, nadat het is aangebracht, te dulden en in stand te houden.*
- 3. De in dit artikel genoemde verplichtingen blijven rusten op het verkochte en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die het goed onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, als kwalitatieve verplichting (artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek), waarbij tevens wordt bepaald dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen."*

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen en welke nog niet vervat zijn in de hiervoor in deze akte vermelde verplichtingen, doet de comparante sub 1., handelend

CONCEPT 9 JULI 2019

in gemelde hoedanigheid, dat bij deze en wordt een en ander bij deze door koper aanvaard.

Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door de comparante sub 1., handelend namens verkoper, voor die derden aangenomen.

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID OPTIONELE UITBOUW

Voor zover zulks door aannemer wordt aangeboden en koper, danwel de koper van het naburige erf kiest voor een uitbouw aan de achterzijde van de (te bouwen) woning, dan verklaren de verschenen personen, die sub 1. handelend als gemeld, reeds nu voor alsdan de navolgende erfdienstbaarheid te vestigen en te aanvaarden: de erfdienstbaarheid tot het dulden van een gedeelte van de spouw en buitenmuur van de uitbouw van de te bouwen woning op het verkochte dan wel op het naastgelegen perceel kadastraal bekend gemeente Arcen en Velden sectie +nummer +, bekend als kavelnummer +, ten behoeve en ten laste van het verkochte en ten behoeve en ten laste van het naastgelegen perceel, kadastraal bekend gemeente Arcen en Velden, sectie +nummer +.

Degene die niet als eerste overgaat tot uitbouw van de woning, zoals hiervoor vermeld, is gerechtigd om in voormelde buitenmuur werken aan te brengen, mits hij aan de muur en aan de door de muur bevoegdelyk daarmee verbonden werken geen nadeel toebrengt.

Indien degene die niet als eerste overgaat tot uitbouw als hiervoor vermeld, wil overgaan tot uitbouw aan de achterzijde van de woning, wordt hierbij het recht verleend de betreffende buitenmuur te gebruiken als binnenmuur van zijn uitbouw en wordt hierbij reeds nu voor alsdan het recht van inankering en inbalking verleend in de betreffende muur om de uitbouw te realiseren.

Deze erfdienstbaarheid wordt beëindigd indien de eigenaren van beide percelen (kavels + en +) zijn overgegaan tot gelijke uitbouw en wordt hierbij reeds nu voor alsdan afstand gedaan van onderhavige erfdienstbaarheid, welke afstanddoening hierbij reeds nu voor alsdan wordt aanvaard.

Ingeval van ongelijke uitbouw heeft voormelde afstanddoening uitsluitend betrekking op het gelijke gedeelte, en blijft voormelde erfdienstbaarheid in stand voor het resterende (ongelijke) gedeelte.

Kopers verklaren met het in dit artikellid bepaalde bekend te zijn en hiermee nu voor alsdan akkoord te gaan

+++variabel blok

+++variabel blok mandelige muur garage kavels 20 en 21

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID OPTIONELE GARAGE

Voor zover zulks door aannemer wordt aangeboden en koper, danwel de koper van het naburige erf kiest voor een garage, dan verklaren de verschenen personen, die sub 1. handelend als gemeld, reeds nu voor alsdan de navolgende erfdienstbaarheid te vestigen en te aanvaarden:

de erfdienstbaarheid tot het dulden van een gedeelte van de spouw en buitenmuur van de garage op het verkochte dan wel op het naastgelegen perceel kadastraal bekend gemeente Arcen en Velden sectie +nummer +, bekend als kavelnummer +, ten behoeve en ten laste van het verkochte en ten behoeve en ten laste van het

CONCEPT 9 JULI 2019

naastgelegen perceel, kadastraal bekend gemeente Arcen en Velden, sectie +nummer +.

Degene die niet als eerste overgaat tot bouw van een garage, zoals hiervoor vermeld, is gerechtigd om in voormelde buitenmuur werken aan te brengen, mits hij aan de muur en aan de door de muur bevoegdelyk daarmee verbonden werken geen nadeel toebrengt.

Indien degene die niet als eerste overgaat tot bouw van een garage als hiervoor vermeld, wil overgaan tot bouw van een garage, wordt hierbij het recht verleend de betreffende buitenmuur te gebruiken als binnenmuur van zijn garage en wordt hierbij reeds nu voor alsdan het recht van inankering en inbalking verleend in de betreffende muur om de uitbouw te realiseren.

Deze erfdienstbaarheid wordt beëindigd indien de eigenaren van beide percelen (kavels + en +) zijn overgegaan tot gelijke bouw van een garage en wordt hierbij reeds nu voor alsdan afstand gedaan van onderhavige erfdienstbaarheid, welke afstanddoening hierbij reeds nu voor alsdan wordt aanvaard.

Ingeval van ongelijke bouw van een garage heeft voormelde afstanddoening uitsluitend betrekking op het gelijke gedeelte, en blijft voormelde erfdienstbaarheid in stand voor het resterende (ongelijke) gedeelte.

Kopers verklaren met het in dit artikellid bepaalde bekend te zijn en hiermee nu voor alsdan akkoord te gaan

*+++ einde erfdienstbaarheid garage
mandeligheid kavels 16 t/m 19*

MANDELIG PAD

Terzake het sub 2. verkochte is bij akte op + voor +mij, notaris, ingeschreven ten Kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in het landelijk register "Hypotheken 4" op + in deel + nummer +, bepaald dat gemeld registergoed zal dienen en is bestemd en wordt – voor zoveel nodig- bij deze akte wederom bestemd, tot gemeenschappelijk nut van de (toekomstige) woningen uit het onderhavige project met kavelnummers 16., 17., 18. en 19, zoals schetsmatig zijn aangegeven op de gemelde aan deze akte gehechte, doch niet voor inschrijving bestemde situatietekening.

Het voormelde registergoed zal gemeenschappelijke eigendom worden van de (toekomstige) eigenaren van voormelde woningen.

Terzake van de onderlinge rechtsverhouding met betrekking tot het voormeld registergoed (de mandelige zaak) wordt verwezen naar hetgeen is opgenomen in gemelde akte van mandeligheid, woordelijk luidende:

"REGLEMENT

E. De deelgenoten zijn tot regeling van hun onderlinge rechtsverhouding met betrekking tot de mandelige zaak het volgende overeengekomen:

Het aandeel

Artikel 1

- 1. Het aan een deelgenoot toebehorende aandeel is een van zijn voormelde erf afhankelijk recht. Levering en bezwaring van het erf treft op gelijke wijze het aandeel.*
- 2. Een aandeel kan niet afzonderlijk van het erf worden overgedragen aan een of meer van de overige deelgenoten.*

CONCEPT 9 JULI 2019

3. *De verkrijger van een aandeel is verplicht onverwijld van zijn verkrijging mededeling te doen aan degene die met het beheer van de mandelige zaak is belast of aan de overige deelgenoten.*
4. *De verkrijger en de vervreemder zijn hoofdelijk aansprakelijk voor hetgeen de vervreemder terzake van de mandelige zaak aan een of meer van de overige deelgenoten of aan de beheerder verschuldigd is.*

VerdelingArtikel 2

Zolang de mandeligheid bestaat, kan geen van de deelgenoten verdeling van de mandelige zaak vorderen.

GebruikArtikel 3

1. *De mandelige zaak wordt gebruikt als volgt:
als voetpad:*
 - *voor mens (al dan niet tezamen met een kinderwagen of met ieder ander aan de hand mee te voeren object) en/of dieren aan de lijn;*
 - *met een (brom-)(snor-)(motor-)fiets aan de hand.*
2. *Elke deelgenoot heeft de bevoegdheid de mandelige zaak te gebruiken overeenkomstig de bestemming, mits dit gebruik verenigbaar is met de gebruiksrechten van de overige deelgenoten en overigens met inachtneming van het bepaalde in de titel(s) van aankomst van de mandelige zaak;
Het is zowel de deelgenoten en alle andere personen die van het voetpad gebruik maken verboden om vervoermiddelen van welke aard ook of andere zaken op de mandelige zaak te plaatsen anders dan voor het directe gebruik van het voetpad als zodanig vereist zal zijn, zodat dit gebruik ongehinderd en onverminderd zal kunnen plaats hebben. Indien in strijd met deze bepaling mocht zijn gehandeld, zullen partijen of hun gemachtigden bevoegd zijn datgene wat zich op de mandelige zaak bevindt, zonder enige aanmaning te verwijderen en elders te plaatsen.*
3. *De omvang van ieders aandeel is niet bepalend voor de mate waarin een deelgenoot ten opzichte van de andere deelgenoten gerechtigd is tot de uitoefening van het vermelde gebruiksrecht.*

Aanleg en onderhoudArtikel 4

1. *De aanleg van het mandelig pad dient te geschieden door de aannemer in het bouwproject "Meulenveld 14 tot en met 22" te Lomm, conform de gesloten aannemingsovereenkomsten.*
2. *De mandelige zaak wordt op kosten van alle deelgenoten onderhouden en gereinigd.*
3. *Iedere deelgenoot is naar evenredigheid van zijn aandeel draagplichtig voor deze kosten.*
4. *De kosten van aanleg, onderhoud en instandhouding van het mandelig pad komen niet (gedeeltelijk) voor BPD Ontwikkeling B.V., ook niet zolang een of meer van de erven (bouwkavels 16., 17., 18. en 19.) nog eigendom zijn van BPD Ontwikkeling B.V.*

Herstel

CONCEPT 9 JULI 2019

Artikel 5

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

BeheerArtikel 6

1. *In de volgorde van vermelding in deze akte is iedere deelgenoot verplicht om bij toerbeurt gedurende een periode van twaalf maanden zorg te dragen voor het beheer. Gedurende de bouw van de opstallen op de erven ligt het beheer bij BPD Ontwikkeling B.V.. Na oplevering van de opstallen op de erven komt het beheer bij de deelgenoten, waarbij BPD Ontwikkeling B.V. geen verplichting tot beheer meer heeft.*
2. *Onder beheer wordt verstaan het verrichten van alle handelingen welke dienstig kunnen zijn voor de instandhouding van de mandelige zaak.*
3. *In afwijking van het eerste lid kan bij een op de in artikel 8 vermelde wijze tot stand gekomen besluit, voor een in dat besluit aangegeven periode of voor onbepaalde duur, een van de deelgenoten of een derde voor het beheer worden aangewezen.*
4. *De beheerder is bevoegd tot handelingen dienende tot gewoon onderhoud of tot behoud van de mandelige zaak en in het algemeen tot handelingen die geen uitstel kunnen lijden. Hij vertegenwoordigt daarbij de overige deelgenoten. De beheerder kan wanneer hij handelt binnen de vooromschreven bevoegdheid, geen hoofdelijke aansprakelijkheid overeenkomen.*
5. *De beheerder is na afloop van iedere gehele periode van twaalf maanden dat zijn beheer duurt, alsmede bij het einde van zijn beheer, verplicht tot rekening en verantwoording jegens de gezamenlijke deelgenoten. De beheerder is verplicht de op zijn beheer betrekking hebbende bescheiden aan de opvolgende beheerder ter hand te stellen.*

Andere handelingenArtikel 7

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

Nadere regels omtrent het gebruik en beheerArtikel 8

CONCEPT 9 JULI 2019

1. *Iedere deelgenoot is bevoegd om, met inachtneming van een oproepingstermijn van dertig dagen, de dag van de oproeping en die van de vergadering daar niet onder begrepen, schriftelijk de overige deelgenoten ter vergadering op te roepen. De oproepingsbrief moet het onderwerp van de vergadering bevatten.*
2. *De overeenkomstig het vorige lid bijeengeroepen vergadering is - mits ten minste twee derde van de deelgenoten aanwezig of vertegenwoordigd is - bevoegd om bij volstrekte meerderheid van stemmen, mits schriftelijk, besluiten te nemen, waarbij nadere regels worden gesteld met betrekking tot:

 - a. *het gebruik van de mandelige zaak;*
 - b. *het beheer van de mandelige zaak.**Een deelgenoot kan zich slechts door een mede-deelgenoot doen vertegenwoordigen. Een deelgenoot kan slechts één mede-deelgenoot vertegenwoordigen.*
*Is op de vergadering waarin over nadere regels moet worden besloten betreffende het gebruik en beheer van de mandelige zaak, niet ten minste twee derde van de deelgenoten aanwezig of vertegenwoordigd, dan zal een nieuwe vergadering worden bijeengeroepen, te houden niet eerder dan veertien en niet later dan dertig dagen na de bedoelde vergadering, waarin het besluit kan worden genomen ongeacht het aantal aanwezigen.**
3. *Regels voor gebruik en beheer dienen voor iedere deelgenoot te gelden. Aan een deelgenoot kan niet bij besluit tijdelijk of blijvend zijn gebruiksrecht worden ontzegt.*
4. *De vergadering wordt voorgezeten door de beheerder, tenzij de vergadering een andere persoon aanwijst.*
5.
 - a. *Het in de vergadering uitgesproken oordeel van de voorzitter omtrent de uitslag van een stemming is beslissend. Hetzelfde geldt voor de inhoud van een genomen besluit, voor zover werd gestemd over een niet schriftelijk vastgelegd voorstel.*
 - b. *Wordt onmiddellijk na het uitspreken van het oordeel van de voorzitter de juistheid daarvan betwist, dan vindt een nieuwe stemming plaats, indien de meerderheid der vergadering of, indien de oorspronkelijke stemming niet hoofdelijk of schriftelijk geschiedde, een stemgerechtigde aanwezige dit verlangt. Door deze nieuwe stemming vervallen de rechtsgevolgen van de oorspronkelijke stemming.*

KettingbedingArtikel 9

Iedere deelgenoot is verplicht - namens de overige deelgenoten - een overeenkomst te sluiten met degene die hem onder bijzondere titel opvolgt in zijn rechten op de mandelige zaak, welke tot gevolg heeft dat die rechtsopvolger en de overige deelgenoten over en weer gebonden zijn aan artikel 8 en 9 en de op basis van artikel 6 lid 3 en artikel 8 genomen besluiten.

Einde mandeligheidArtikel 10

De mandeligheid eindigt:

- a. *wanneer de gemeenschap van de mandelige zaak eindigt;*

CONCEPT 9 JULI 2019

- 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.*

Inschrijving wijzigingenArtikel 11

De deelgenoten zijn verplicht en iedere deelgenoot is bevoegd wijzigingen betreffende het genot, het gebruik en het beheer van de mandelige zaak terstond te doen inschrijven in de openbare registers."

De verplichtingen uit hoofde van de bovenstaande mandeligheid worden voor zoveel nodig door de comparant+en sub 2. aanvaard.

Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze door de comparant+e sub 1., handelend als gemeld, voor die derden aangenomen.

+++ *einde tekst mandeligheid*

+++*variabele tekst kavels 14 en 15*

ERFDIENSTBAARHEID TOT GEBRUIK MANDELIG PAD

Ten aanzien van het gebruik van het achter het verkochte gelegen (mandelig) pad is bij akte, verleden voor mij, notaris+mr. C.J.G. Frons, notaris te Horst aan de Maas, ingeschreven ten Kantore van de Landelijke Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in register Hypotheken 4 op een december tweeduizend vijftien in deel 67266 nummer 170 een erfdiensbaaheid gevestigd ten behoeve van de bouw kavels 14 en 15 in het onderhavige deel van het bouwplan, woordelijk luidende:

"G. De comparanten verklaren

ter uitvoering van een daartoe mondeling aangegane overeenkomst te vestigen de navolgende erfdiensbaaheid:

ten laste van het mandelige erf als dienend erf en ten behoeve nog te bouwen woningen op het perceel gemeente Arcen en Velden sectie F nummer 1654 (gedeeltelijk) en grenzend aan het mandelig erf, zoals schetsmatig met arcering is aangegeven op een aan deze akte te hechten situatietekening, als heersend erf, inhoudende als volgt:

Artikel 1Omschrijving erfdiensbaaheid

De erfdiensbaaheid van voetpad om - uitsluitend voor particulier gebruik - ten behoeve van het heersend erf te komen van en te gaan naar de openbare weg, genaamd maaszicht, over het mandelig erf, hierna te noemen: "het voetpad", zoals schetsmatig is aangegeven op de aan deze akte gehechte tekening.

Artikel 2Bepalingen

Met betrekking tot de erfdiensbaaheid gelden de volgende bepalingen.

- a. *Het voetpad mag niet zonder schriftelijke toestemming van de eigenaar van het heersende en de eigenaar van het dienende erf worden verlegd.*
- b. *De eigenaren en bevoegde gebruikers van het heersende erf mogen het voetpad uitsluitend gebruiken als voetpad:*

CONCEPT 9 JULI 2019

- voor mens (al dan niet tezamen met een kinderwagen) en/of dieren aan de lijn;
 - met een (brom-)(snor-)(motor-)fiets aan de hand.
- c. Het is zowel de eigenaar van het heersende erf als die van het dienende erf en alle andere personen die van het voetpad gebruik maken verboden om vervoermiddelen van welke aard ook of andere zaken op het voetpad te plaatsen anders dan voor het directe gebruik van het voetpad als zodanig vereist zal zijn, zodat dit gebruik ongehinderd en onverminderd zal kunnen plaats hebben. Indien in strijd met deze bepaling mocht zijn gehandeld, zullen beide partijen of hun gemachtigden bevoegd zijn datgene wat zich op het voetpad bevindt, zonder enige aanmaning te verwijderen en elders te plaatsen.
- d. Ingeval van bebouwing, verbouwing, splitsing (of verandering van aard of bestemming van het heersende erf) blijft de erfdienstbaarheid ongewijzigd voortbestaan.
- e. De eigenaar van het dienend erf is verplicht het voetpad voor zijn rekening te onderhouden, waaronder mede begrepen het schoonhouden en het vernieuwen van het voetpad, (met dien verstande dat een evenredig deel van de kosten van dit onderhoud voor rekening van de eigenaar van het heersend erf komen).
- f. Bij het eventueel eindigen van de erfdienstbaarheid mag de verharding niet door de eigenaar van het heersende erf worden verwijderd. Deze blijft toebehoren aan de eigenaar van het dienende erf, zonder dat deze daarvoor tot enige vergoeding verplicht is.

De comparanten verklaarden de vestiging van voormelde erfdienstbaarheid uitdrukkelijk te aanvaarden."

Op grond van het vorenstaande is koper medegerechtigd het pad te gebruiken. De comparant+en sub 2. verklaarden de uit voormelde erfdienstbaarheid voortvloeiende rechten en plichten uitdrukkelijk te aanvaarden.

+++einde variabele tekst kavels 14 en 15

ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN

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

KOOPOVEREENKOMST

Voor zover daarvan in deze akte niet is afgeweken, blijft tussen partijen gelden hetgeen in de koopovereenkomst en ook overigens tussen hen is overeengekomen.

VOLMACHT

Van voormelde volmacht van verkoper blijkt uit een onderhandse volmacht, gehecht aan een akte van levering op + verleden voor +.

Van het bestaan van deze volmacht is mij, notaris, genoegzaam gebleken.

VOLMACHT TOT RECTIFICATIE

Tevens verklaarden de comparanten volmacht te geven aan ieder van de medewerkers van het kantoor van mij, notaris, om voor en namens hen

CONCEPT 9 JULI 2019

comparanten, in hun gemelde hoedanigheid, eventuele herstellingen en onvolledigheden en onjuistheden, welke achteraf mochten blijken in deze akte en in eventuele andere akten (waaronder met name begrepen akten ter vestiging van beperkt (zekerheids)rechten) voor te komen, hieronder met name ook begrepen onvolledigheden en onjuistheden in de kadastrale omschrijvingen en opgaven van grootten, bij notariële akte te effectueren.

VOLMACHT HYPOTHECAIRE INSCHRIJVING(EN)

Verkoper en koper geven volmacht aan de ten kantore van de notaris werkzame personen om zonedig namens hen de afstand van hypotheekrechten aan te nemen, voor zover deze nog ten laste van anderen dan koper mochten zijn ingeschreven op het verkochte.

WOONPLAATSKEUZE

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

Partijen geven bij deze voorts volmacht aan de notaris, bewaarder van deze minuut, om namens hen eventuele bezwaarschriften bij de Belastingdienst in te dienen en in voorkomende gevallen gelden namens hen te innen.

BEROEP OP VRIJSTELLING OVERDRACHTSBELASTING

Terzake de krachtens onderhavige levering verschuldigd overdrachtsbelasting wordt een beroep gedaan op vrijstelling op grond van het bepaalde in artikel 15 lid 1 letter a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, daar terzake de levering van het verkochte omzetbelasting verschuldigd is en het verkochte nimmer als bedrijfsmiddel is gebruikt.

AAN TE HECHTEN STUKKEN

Aan deze akte zal worden gehecht:

- een onderhandse koopovereenkomst met de daarbij behorende bijlagen.

SLOT AKTE

Daar waar in deze akte melding wordt gemaakt van of (rechts)gevolgen verbonden worden aan of voortvloeien uit het aangaan, het al dan niet bestaan, de beëindiging of het beëindigd zijn van een huwelijk, zijn deze (rechts)gevolgen van overeenkomstige toepassing op het aangaan, het al dan niet bestaan, de beëindiging dan wel het beëindigd zijn van een geregistreerd partnerschap. Daar waar in de comparitie blijkt van een ongehuwde status, dan wordt daaronder tevens verstaan niet geregistreerd als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap.

De verschenen personen, wier identiteit door mij, notaris, is vastgesteld aan de hand van de in de aanhef van deze akte genoemde documenten, zijn mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE,

is verleden te op de datum in het hoofd dezer 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 te zijn geweest op de gevolgen, die voor partijen uit de akte voortvloeien.

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