

ONTWERP

17240 - GG
7/januari/2019

PAGINA - 1 -

LEVERING

Vandaag, +, verschijnen voor mij, mr. Annemarie Jacqueline Pauline Beijers-Willems, notaris te Horst aan de Maas:

1. +, handelend als schriftelijk gevolmachtigde, blijktens een onderhandse volmacht welke is gehecht aan een akte van levering op + voor +mij, notaris, verleden, van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **BPD Ontwikkeling B.V.**, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende te 1076 CV Amsterdam, IJsbaanpad 1A, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 08013158;

BPD Ontwikkeling B.V. hierna te noemen: **verkoper**.

2.

Hierna te noemen: **koper**

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaren het volgende.

KOOPOVEREENKOMST

Bij schriftelijk aangegane koopovereenkomst, gedateerd +, heeft verkoper het hierna te omschrijven registergoed verkocht aan koper.

Ter uitvoering van de koopovereenkomst levert verkoper hierbij aan koper, die in levering aanvaardt, +gezamenlijk, ieder voor de onverdeelde helft:

KADASTRALE GEMEENTE ARCEN EN VELDEN

kavels 62 tot en met 72

- een perceel bouwterrein, bekend als kavel + in het plan De Vilgert, gelegen te Velden aan de Dorperveldstraat +, groot (ongeveer) a+, kadastraal bekend gemeente **ARCEN EN VELDEN** sectie **C** nummer **12+**, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en voorlopige oppervlakte is toegekend;

kavels 69 tot en met 72

- het een/achtste onverdeeld aandeel in het mandelig pad gelegen te Velden, plaatselijk bekend als Dorperveldstraat, groot (ongeveer) zevenennegentig centiare (97 ca), kadastraal bekend gemeente **ARCEN EN VELDEN** sectie **C** nummer **12211**, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en voorlopige oppervlakte is toegekend;

hierna ook te noemen: **het verkochte**,

door koper te gebruiken als bouwgrond, bestemd voor de bouw van een woning +en als mandelig pad.

Kadastraal tarief

Ter berekening van het kadastraal tarief wordt met betrekking tot het perceel kadastraal bekend gemeente Arcen en Velden sectie C nummer 12211 opgemerkt dat het hier een perceel betreft met een oppervlakte kleiner dan een are (1 a) en een waarde minder dan vijfduizend euro (€ 5.000,--).

KOOPSOM EN KWIJTING

Koopsom

De koopsom van het verkochte inclusief eenentwintig procent (21%) omzetbelasting bedraagt +.

+Rente

De rente bedoeld in artikel 4.3 van de koopovereenkomst bedraagt e+ (inclusief omzetbelasting).

+Termijnen

Koper heeft een aannemingsovereenkomst gesloten met de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Vlassak Aannemingsmaatschappij B.V., gevestigd te Budel. Op grond van de aannemingsovereenkomst zijn per vandaag + termijnen vervallen.

+Over de vervallen termijnen is koper, conform het bepaalde in artikel 4 lid 5 van de aannemingsovereenkomst, een rente van zes procent (6%) verschuldigd.

Betaling

Koper heeft de koopsom +en de vervallen termijnen +en de rente voldaan door storting op een kwaliteitsrekening als bedoeld in artikel 25 van de Notariswet van "Novitas Notariaat" te Horst.

Verkoper verleent koper kwitantie voor de betaling van de koopsom +en de gemelde rente +en termijnen.

+Voorwaarde financiering

Partijen verklaren dat een afschrift of uittreksel van deze akte pas aan de Dienst voor het kadaster en de openbare registers mag worden aangeboden wanneer de financiering van de koper definitief tot stand is gekomen.

Partijen zijn ervan op de hoogte dat, wanneer de financiering van de koper niet door zou gaan, de eigendomsoverdracht daarom niet zal plaatsvinden. Partijen komen overeen dat deze leveringsakte dan is ontbonden.

De notaris zal deze leveringsakte dan niet aan het kadaster ter inschrijving aanbieden. Uit het feit dat de akte is aangeboden aan het kadaster, kan geconcludeerd worden dat de leveringsakte niet ontbonden is.

De toestand van vóór het tekenen van deze akte wordt dan feitelijk en rechtens hersteld.

De hiervoor verleende kwitantie vervalt in dat geval.

Ik, notaris, verklaar dat aan de voorwaarde zoals hiervoor bedoeld is voldaan onder de opschortende voorwaarde van inschrijving van deze akte in register Hypotheken 4 van de Dienst van het kadaster en de openbare registers.

BEPALINGEN

Op de koop en levering zijn van toepassing de navolgende bepalingen:

Kosten en belastingen

Artikel 1

1. Kosten

Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen het kadastrale recht, zijn voor rekening van verkoper.

2. Omzetbelasting

Wegens de levering van het verkochte is omzetbelasting verschuldigd. Dit komt

omdat aan het verkochte:

- a. bewerkingen plaatsvinden of hebben plaatsgevonden;
- b. voorzieningen worden of zijn getroffen die uitsluitend dienstbaar zijn aan het verkochte;
- c. in de omgeving voorzieningen worden of zijn getroffen; of
- d. een omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen is verleend; met het oog op de bebouwing van het verkochte.

Juridische en feitelijke staat

Artikel 2

1. Gebruik van verkochte

Koper verklaart het verkochte te gaan gebruiken voor woningbouwdoeleinden.

2. De staat van het verkochte

Het verkochte wordt geleverd in de staat van bouwrijpe kavel, derhalve geëgaliseerd, uitgezet, (zo nodig) voorzien van een aansluiting op het drainagesstelsel en met de mogelijkheid tot aansluiting op de riolering en andere nutsvoorzieningen en (indien daarvan sprake is) met de daarop in aanbouw zijnde woning.

Het verkochte wordt geleverd:

- leeg en ontruimd met uitzondering van die zaken die voor de bouw van de woning zijn bestemd;
- vrij van huur of een ander gebruiksrecht.

3. Lasten en beperkingen

Verkoper is verplicht aan koper eigendom te leveren die:

- onvoorwaardelijk is;
- niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheek of met inschrijvingen daarvan;
- niet bezwaard is met andere beperkte rechten waarvan er aan verkoper geen bekend zijn, behoudens eventuele erfdienstbaarheden zoals hierna vermeld;
- niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, anders dan hierna vermeld;
- niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst.

Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle lasten en beperkingen, beperkte rechten, kettingbedingen, gedoogplichten, instandhoudingsplichten en kwalitatieve verplichtingen, blijvend en/of voortvloeiend uit de laatste akte(n) van levering en indien van toepassing daaronder begrepen de door de gemeente gehanteerde uitgiftevoorwaarden.

Daarnaast aanvaardt koper uitdrukkelijk die lasten en beperkingen die voor hem kenbaar zijn uit de feitelijke situatie. Dit geldt ook als die lasten en beperkingen niet zijn ingeschreven in de openbare registers en/of deze voor koper geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

4. Oppervlakte

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

Partijen geven op grond van artikel 104 Kadasterregeling toestemming aan het

Kadaster om het nieuwe perceel/de nieuwe percelen te vormen zonder onderzoek ter plaatse en zonder meting. Partijen stellen aan het Kadaster zodanige, door partijen goedgekeurde, gegevens ter beschikking dat over de ligging van de grenzen en de rechtstoestand geen twijfel bestaat.

Tijdstip feitelijke levering, baten en lasten, risico

Artikel 3

1. Feitelijke overdracht/risico

De feitelijke levering van het verkochte aan koper vindt onmiddellijk na de ondertekening van deze akte plaats en komt voor risico van de koper. Koper heeft met Vlassak afspraken gemaakt over de verzekering tijdens de bouw van de woning.

2. Overgang van baten en lasten

Vanaf vandaag komen de baten de koper ten goede en zijn de lasten voor zijn rekening.

Alle zakelijke lasten en belastingen komen voor rekening van de koper vanaf een januari aanstaande.

Verklaringen van verkoper

Artikel 4

Verkoper verklaart het volgende:

1. Bevoegdheid tot levering

Hij is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte.

2. Aanschrijvingen

Van overheidswege of door nutsbedrijven zijn geen niet-uitgevoerde veranderingen of herstellingen ten aanzien van het verkochte voorgeschreven of bij hem aangekondigd.

3. Geen herverkaveling en dergelijke

Het verkochte is niet gelegen in een herverkavelings- of landinrichtingsplan en/of plan Wet inrichting landelijk gebied en is niet ter onteigening aangewezen.

4. Wet voorkeursrecht gemeenten

Aan verkoper is niet bekend dat vandaag een verplichting bestaat om het verkochte aan de gemeente, de Provincie of het Rijk te koop aan te bieden op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

5. Geen voorkeursrechten of optierechten

Voor verkoper bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit een voorkeursrecht, optierecht, recht van wederinkoop, huurkoop of lease.

Bodemonderzoek, ondergrondse tanks en asbest

Artikel 5

1. Bodemonderzoek

Met betrekking tot het verstrekken van de bouwvergunning heeft DvL Milieu & Techniek te Weert een verkennend bodemonderzoek verricht.

De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in een rapport de dato dertien juni tweeduizend acht (rapportnummer B-081039). De conclusie van dit rapport is dat de aangetroffen verontreinigingen gezien de aangetroffen relatief lage gehalten en/of het ontbreken van directe contactmogelijkheden geen humane risico's opleveren.

2. Ondergrondse tanks

Voor zover aan verkoper bekend zijn in het verkochte geen ondergrondse tanks, zoals olie- en septictanks, voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig, dan wel aanwezig zijn geweest.

3. Verontreiniging

Aan verkoper is niet bekend of het verkochte enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het hiervoor omschreven gebruik door koper of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van het verkochte, dan wel het nemen van andere maatregelen.

Verval ontbindende voorwaardenArtikel 6

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn uitgewerkt. Geen van partijen kan zich terzake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

WIJZE VAN EIGENDOMSVERKRIJGING

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

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

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar de hiervoor onder "Eigendomsverkrijging" genoemde akte. In die akte staat woordelijk vermeld:

"KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN

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

I. ISOLATOREN, ROZETTEN EN DERGELIJKE

- 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 de wijze waarop Burgemeester en Wethouders van de gemeente Venlo en/of nutsbedrijven dit nodig zullen achten. Omtrent de plaats 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 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, doet hij 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 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 tweeduizend 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 verkoopster/rechtspersoon 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 verkoper 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, doet hij 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 ook door verkoper voor die derden aangenomen. Voorts worden met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen verwezen naar een akte van levering op dertien september tweeduizend achttien verleden voor mij, notaris en ingeschreven op veertien september tweeduizend achttien in het register Hypotheken 4 ten Kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in deel 73984 nummer 28. In die akte staat woordelijk vermeld:

"MANDELIGE ZAAK

Verkoper en koper verklaren als deelgenoten en gezamenlijke eigenaren van de kavels 73 tot en met 76 (en de toekomstige kavels 69 tot en met 72) met betrekking tot het verkochte en de hierna te noemen mandelige zaak het volgende te zijn overeengekomen:

A. Gemeenschap

De deelgenoten zijn tezamen eigenaar van het kadastrale perceel gemeente ARCEN EN VELDEN sectie C nummer 12211, groot circa zevenennegentig centiare (97 ca), hierna ook te noemen: de mandelige zaak.

B. Bestemming tot gemeenschappelijk nut

De deelgenoten bestemmen voormelde zaak bij deze akte tot gemeenschappelijk nut van de navolgende erven:

- de aan koper verkochte kavel 73, kadastraal bekend gemeente Arcen en Velden sectie C nummer 12219, en
- de bij verkoper in eigendom blijvende kavels 74, 75 en 76 in plan De Vilgert, kadastraal bekend gemeente Arcen en Velden sectie C nummers 12217, 12218 en 12208. Kavels 69 tot en met 72 zijn nog niet opgemeten en maken op dit moment nog deel uit van het perceel kadastraal bekend gemeente Arcen en Velden sectie C nummer 12207.

C. Inschrijving

Elke deelgenoot is bevoegd een afschrift van deze akte te doen inschrijven in de openbare registers.

D. Kosten.

De notariële kosten van deze mandeligheid en het wegens voormelde inschrijving verschuldigde kadastrale recht, zijn voor rekening van verkoper.

E. Reglement

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 toebehorend aandeel is een van zijn voormeld 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.
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. Verkoper en koper zijn hoofdelijk aansprakelijk voor hetgeen de verkoper terzake van de mandelige zaak aan een of meer van de overige deelgenoten of aan de beheerder verschuldigd is.

Verdeling**Artikel 2**

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

Gebruik

Artikel 3

1. De mandelige zaak wordt gebruikt als (voet)pad.
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 titels van aankomst van de mandelige zaak.
Het is de deelgenoten uitdrukkelijk niet toegestaan voertuigen zodanig te parkeren danwel andere handelingen te verrichten waardoor de doorgang belemmerd wordt.
Tot de mandelige zaak behoren tevens de eventuele lichtpunten ter verlichting van de mandelige zaak welke eventueel ter plaatse in de mandelige zaak zullen worden aangebracht en zullen worden aangesloten op het lichtnet.
De aan het gebruik van gemelde eventuele lichtpunten verbonden energiekosten zijn tussen de mandelige eigenaren onderling verrekenbaar.

Onderhoud

Artikel 4

1. De mandelige zaak wordt op kosten van alle deelgenoten onderhouden en gereinigd.
2. Iedere deelgenoot is naar evenredigheid van zijn aandeel draagplichtig voor deze kosten.
3. Tot deze kosten behoren ook de kosten welke zijn verbonden aan bovengemelde eventuele verlichting van de mandelige zaak, terzake waarvan eventueel onder meer een aparte meter voor het stroomgebruik zal worden geplaatst.

Herstel

Artikel 5

1. Ingeval van schade aan de mandelige zaak kan iedere deelgenoot van de overige deelgenoten medewerking vorderen ten behoeve van het herstel.
2. Iedere deelgenoot is naar evenredigheid van zijn aandeel draagplichtig voor de kosten van vernieuwingen.

Beheer

Artikel 6

1. Iedere deelgenoot is verplicht om bij toerbeurt gedurende een periode van twaalf maanden zorg te dragen voor het beheer.
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 voorschreven 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 handelingen

Artikel 7

Tot alle andere handelingen dan beheershandelingen zijn de deelgenoten slechts gezamenlijk bevoegd.

Nadere regels omtrent het gebruik en beheer

Artikel 8

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 volstreekte 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 één mede-deelgenoot doen vertegenwoordigen. Een deelgenoot kan slechts één mededeelgenoot vertegenwoordigen.

Is op de vergadering waarin over nadere regels moet worden besloten betreffende het gebruik en beheer van de mandelige zaak, niet tenminste 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 ontzegd.
4. Bij de aanvang van iedere vergadering wordt bij besluit een voorzitter aangewezen.
5. Het in artikel 13 lid 3 en 4 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek bepaalde omtrent het oordeel van de voorzitter dat een besluit is genomen en wat de inhoud daarvan is, is van overeenkomstige toepassing.

Verplichting tot sluiting overeenkomst

Artikel 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 Mandeligheid

Artikel 10

De mandeligheid eindigt:

- a. wanneer de gemeenschap van de mandelige 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.*

Inschrijving wijzigingen

Artikel 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.

Erfafscheiding

Artikel 12

De kosten van plaatsing, herstel, onderhoud en verwijdering van scheidsmuren, schuttingen en andere erfafscheidingen van het perceel van de betreffende deelgenoot met de mandelige zaak zijn voor rekening van de betreffende eigenaar en komen niet ten laste van de andere deelgenoten.

Iedere eigenaar verklaart bij overdracht van de eigen woning deze bepaling op de nieuwe eigenaar op te leggen met de verplichting aan de nieuwe eigenaar deze bepaling bij overdracht ook weer op te leggen onder dezelfde bepalingen. Als de betreffende eigenaar hierin in gebreke blijft is hij aansprakelijk voor de eventuele schade die de overige deelgenoten hierdoor lijden."

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij 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 ook door verkoper voor die derden aangenomen.

VOLMACHT TOT WIJZIGING MANDELIGHEID

Koper geeft aan verkoper en aan iedere medewerker van mij, notaris, onherroepelijk volmacht om het aandeel in de gemelde mandeligheid te wijzigen tot het aandeel dat zal ontstaan als blijkt dat (een van) de toekomstige woningen die worden gebouwd op de naastliggende kavels 69 tot en met 72 geen gebruik zullen maken van het mandelig pad. De voorwaarden van de mandeligheid veranderen niet, echter zullen er minder woningen op het mandelig pad worden aangesloten.

Koper verleent in dit kader ook onherroepelijk volmacht om, indien nodig, een gedeelte van zijn aandeel in het mandelig pad te verkrijgen van verkoper zonder daarvoor een vergoeding te betalen.

Als koper de woning overdraagt vóórdat de beperking van de mandeligheid is gerealiseerd, zal koper de nieuwe eigenaar daarvan op de hoogte brengen. De kosten welke verband houden met het opmaken van de akte waarin het mandelig aandeel zal wijzigen komen voor rekening van verkoper.

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

Partijen verklaren te zijn overeengekomen om de hierna omschreven erfdiensbaaheden te vestigen.

I. ERFDIENSTBAARHEID BESTAANDE TOESTANDEN

Ten behoeve en ten laste van het verkochte perceel kadastraal bekend gemeente ARCEN EN VELDEN sectie C nummer + (kavel +, +adres) en ten behoeve en ten laste van de+het aan verkoper in eigendom blijvende + perce+el+en kadastraal bekend gemeente ARCEN EN VELDEN sectie C nummer+s + (kavels + en +, +adres) worden hierbij, voor zover nodig, gevestigd alle erfdiensbaaheden om de bestaande toestand van de onroerende zaken (casu quo de toestand zoals die zal zijn ontstaan na voltooiing van de bebouwing) ten opzichte van elkaar te handhaven, ook voorzover deze in strijd mocht zijn met het burendrecht. Hieronder vallen onder andere de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen, schoorsteenkanalen, de afvoer van hemelwater, gootwater en fecaliën, eventuele inbalking, inankering en overbouwing, overhangende dakgoten, toevoer van licht en lucht en het hebben van uitzicht. Deze erfdiensbaaheden houden ook het recht in om te allen tijde onderhouds-, herstel- en reparatiewerkzaamheden te verrichten (ten behoeve van eventuele leidingen en afvoeren) en de verplichting tot het gedogen van die werkzaamheden. Deze erfdiensbaaheden houden niet in een verbod om te bouwen of te verbouwen voorzover dat van overheidswege is toegestaan. Partijen verklaren de vestiging van de erfdiensbaaheden te aanvaarden.

II. ERFDIENSTBAARHEID VAN HAAG

Ten behoeve en ten laste van het verkochte perceel kadastraal bekend gemeente ARCEN EN VELDEN sectie C nummer + (kavel +, +adres) en ten behoeve en ten laste van de+het aan verkoper in eigendom blijvende + perce+el+en kadastraal bekend gemeente ARCEN EN VELDEN sectie C nummer+s + (kavels + en +, +adres) worden hierbij onderling, over en weer, als heersend en dienend erf, gevestigd de erfdiensbaahheid verplichtende de eigenaar van elk dienend erf tot het dulden, in stand houden en onderhouden zonder daarin wijzigingen aan te brengen (niettegenstaande onderhoudswerkzaamheden en/of het snoeien en/of vervangen) van de ten tijde van de oplevering (projectmatig) aangebrachte erfafscheidingen te weten:

kavels 62 t/m 72

- de hagen (beukenhaag) aan de voorzijde van alle kavels grenzend aan het openbaar gebied, behorende tot het onderhavige bouwplan, zoals nader aangegeven op de bijbehorende juridische situatietekening de dato twintig december tweeduizend achttien, welke aan de koopovereenkomst is gehecht;

kavel 72

- het gaashekwerk (zwart) hoog een meter tachtig (1.80 m) aan de voorzijde, de zijkant alsmede de achterzijde met poort, grenzend aan het mandelige pad, zoals met zwart en h is aangegeven op de hiervoor genoemde juridische situatietekening;

kavel 69 t/m 71

- het gaashekwerk met poort ((zwart) hoog een meter tachtig (1.80 m) aan de achterzijde van de tuin, zoals met zwart en h aangegeven op de hiervoor genoemde juridische situatietekening.

Deze erfdienstbaarheid houdt in dat de eigenaar van elk erf:

1. de aanwezigheid van de erfafscheidingen moet dulden en deze voor eigen rekening en risico in behoorlijke staat moet onderhouden;
2. zonder toestemming van de eigenaars van alle heersende erven bij deze erfdienstbaarheid geen wijziging mag aanbrengen in de erfafscheidingen waardoor het uiterlijk of de eenheid met de op de heersende erven aanwezige erfafscheidingen wordt verstoord.

Voor zoveel nodig worden de uit het bovenstaande voortvloeiende verplichtingen tot in stand houden en onderhouden bij deze gevestigd als een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 252 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek ten behoeve van de verkoper als eigenaar van de +beide naastgelegen kavel+s + en + als hierboven genoemd.

Het recht van verkoper is een kwalitatief recht als bedoeld in artikel 251 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek en dit recht gaat daarom ook over bij vervreemding van de genoemde kavels op de volgende eigenaar.

Partijen verklaren de vestiging van de erfdienstbaarheden en kwalitatief recht/verplichting te aanvaarden.

kavels 62 t/m 72

GEMEENSCHAPPELIJKE EIGENDOM BUITENSPOUWBLAD ACHTERAANBOUW

Koper is ermee bekend dat de aannemer aanbiedt om de op te richten woningen in onderhavig deelplan te vergroten door middel van de realisatie van een uitbouw aan de achterzijde. Deze uitbouw zal worden gerealiseerd door verlenging van de scheidende muur, waarna inankering van het buitenspouwblad van deze uitbouw zal plaatsvinden in voormelde verlengde (woning scheidende) muur, zodat dit buitenspouwblad op de naastgelegen kavel(s) gerealiseerd wordt.

Het buitenspouwblad wordt gemeenschappelijke eigendom en mandelig in de zin van artikel 5:62 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek, ongeacht het feit of de kadastrale grens er onderdoor loopt of niet.

kavels 63 t/m 68

GEMEENSCHAPPELIJKE EIGENDOM BUITENSPOUWBLAD GARAGE

Koper is ermee bekend dat de aannemer aanbiedt om de op te richten woningen in onderhavig deelplan te vergroten door middel van de realisatie van een garage aan de zijkant. Het hart van de muur van de garage op de perceelsgrens en staat dus feitelijk vijftig millimeter (50 mm) over de erfafscheiding.

De muur wordt gemeenschappelijke eigendom en mandelig in de zin van artikel 5:62 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek, ongeacht het feit of de kadastrale grens er onderdoor loopt of niet.

kavels 63 t/m 68

GEMEENSCHAPPELIJKE EIGENDOM LEVENSLLOOPBESTENDIGE UITBOUW

Koper is ermee bekend dat de aannemer aanbiedt om de op te richten woningen in onderhavig deelplan (in verband met het levensloopbestendig maken ervan) te vergroten door middel van de realisatie van een uitbouw naar de achterzijde. Het hart van de muur van de uitbouw wordt gebouwd op de perceelsgrens en staat dus feitelijk vijftig millimeter (50 mm) over de erfafscheiding.

De muur wordt gemeenschappelijke eigendom en mandelig in de zin van artikel 5:62 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek, ongeacht het feit of de kadastrale grens er onderdoor loopt of niet.

VRIJSTELLING OVERDRACHTSBELASTING

Voorts verklaren de verschenen personen, handelend als gemeld, dat ter zake van de onderhavige overdracht omzetbelasting verschuldigd is, aangezien dit door de verkoper als ondernemer is/wordt vervaardigd. De verkrijging door koper is mitsdien vrijgesteld van overdrachtsbelasting op grond van het bepaalde in artikel 15 lid 1 sub a van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer, aangezien een bouwkaavel wordt geleverd en de verkoper het verkochte niet als bedrijfsmiddel heeft gebruikt.

RECTIFICATIE

Partijen geven volmacht aan de ten kantore van Novitas Notariaat te Horst, werkzame medewerkers om zonodig mede voor en namens hen eventuele herstellingen en onvolledigheden en onjuistheden, welke achteraf mochten blijken in deze akte voor te komen, hieronder met name ook begrepen onvolledigheden en onjuistheden in de kadastrale omschrijvingen en opgaven van grootten, bij notariële akte te effectueren. Indien door koper (een) hypothe(e)k(en) op het verkochte is/zijn gevestigd verleent koper hierbij tevens volmacht aan de ten kantore van Novitas Notariaat te Horst, werkzame medewerkers om zonodig mede voor en namens hem eventuele herstellingen en onvolledigheden en onjuistheden in deze hypotheekakte(n) te effectueren.

WOONPLAATSKEUZE

Partijen kiezen voor de heffing van de overdrachtsbelasting en de uitvoering van de Kadasterwet woonplaats ten kantore van de bewaarder van deze akte.

SLOTBEPALING

Partijen geven volmacht aan ieder van de medewerkers/medewerksters verbonden aan het kantoor van mr. A.J.P. Beijers-Willems en mr. M.J. Tolsma, notarissen te Horst, gemeente Horst aan de Maas, om zonodig namens hen afstand van hypotheekrechten aan te nemen, voor zover deze momenteel nog ten laste van anderen dan de koper mochten zijn ingeschreven op het verkochte.

SLOT

Deze akte wordt vandaag getekend in de gemeente Horst aan de Maas.

Ik heb de identiteit van de verschenen personen vastgesteld met de in deze akte vermelde identiteitsbewijzen.

De verschenen personen hebben tijdig voor het ondertekenen een ontwerp van de

akte ontvangen. Ik heb de inhoud van deze akte aan de verschenen personen gemeld en toegelicht, en hen gewezen op de gevolgen die uit deze akte voortvloeien. De verschenen personen vinden het goed dat ik de akte niet volledig voorlees, zodat ik die beperkt heb voorgelezen.

Onmiddellijk daarna hebben de verschenen personen en ik de akte ondertekend, om