

## ONTWERP

17240 - GG  
13/juni/2019

PAGINA - 1 -

opdrachtnummer 1.50001570

## 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 + ondertekend bij +mij, notaris, 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.&&LEVK

@NN013.

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 35 en 36

- een perceel bouwterrein, bekend als kavel + in het plan De Vilgert, gelegen aan de +Velskampstraat te Velden, groot (ongeveer) a+, kadastraal bekend gemeente **ARCEN EN VELDEN** sectie **C** nummer **1+**, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en voorlopige oppervlakte is toegekend;

#### kavels 84 t/m 92

- een perceel bouwterrein, bekend als kavel + in het plan De Vilgert, gelegen aan de +Dorperveldstraat te Velden, groot (ongeveer) a+, kadastraal bekend gemeente **ARCEN EN VELDEN** sectie **C** nummer **1+**, 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.

### 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.

**Zakelijke lasten**

+De zakelijke lasten, te weten de onroerend zaak belasting, zijn verrekend voor wat betreft de lopende termijnen.

+De zakelijke lasten, te weten de onroerend zaak belasting, zullen tussen partijen onderling worden verrekend.

**Betaling**

Koper heeft de koopsom +en de zakelijke lasten +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 zakelijke lasten +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**

Gelet op de wettelijke criteria ter definiëring van het begrip "bouwterrein" is er in deze sprake van de levering van een bouwterrein belast met omzetbelasting.

### 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, en (zo nodig) 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.

Het voortgezet gebruik van verkoper als zorgvuldig schuldenaar na het tot stand komen van de koopovereenkomst tot aan het tijdstip van aflevering wordt geacht geen wijziging te hebben gebracht in de staat van het verkochte.

##### **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 erfdiensbaarheden 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, blijkend 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 rechtsoverdracht.

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 (zakelijke) lasten en belastingen voor zijn rekening.

#### 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**

De bodem zal bij de feitelijke levering geschikt zijn voor het gebruik als bouwkaavel voor woningbouwdoeleinden.

Met betrekking tot het verstrekken van de omgevingsvergunning 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 voorwaarden

##### Artikel 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

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 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.*

## **VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN**

Partijen verklaren te zijn overeengekomen om de hierna omschreven erfdienstbaarheden 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 erfdienstbaarheden 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 overbouwning, overhangende dakgoten, toevoer van licht en lucht en het hebben van uitzicht. Deze erfdienstbaarheden 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 erfdienstbaarheden houden niet in een verbod om te bouwen of te verbouwen voorzover dat van overheidswege is toegestaan. Partijen verklaren de vestiging van de erfdienstbaarheden 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 erfdienstbaarheid verpflichtende 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 de hagen (taxushaag) aan de voorzijde van alle kavels behorende tot het onderhavige bouwplan, zoals nader aangegeven op de bijbehorende juridische situatietekening de dato + tweeduizend negentien, welke aan de koopovereenkomst is gehecht.

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.

met uitzondering van kavel 84

#### 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 84 t/m 91

#### 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 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 zonedig 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 zonedig 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