

CONCEPT-AKTE VAN LEVERING

VERSIE: 11.07.2019

Heden, ***tweeduizendnegentien, verschenen voor mij, ***, notaris in de gemeente Peel en Maas kantoorhoudende te Panningen:

1. medewerker notariskantoor>

te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de te Maastricht gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **RvR Limburg Beheer B.V.**, kantoorhoudende te 6229 GA Maastricht, Limburglaan 10, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 14072226;

welke vennootschap handelt als enig beherend vennoot van de te Maastricht gevestigde commanditaire vennootschap: RvR Limburg C.V., kantoorhoudende te 6229 GA Maastricht, Limburglaan 10 (postadres: Postbus 5700, 6202 MA Maastricht), ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 14073974;

en deze commanditaire vennootschap als zodanig rechtsgeldig vertegenwoordigend;

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid RvR Limburg Beheer B.V. handelende als enig beherend vennoot van de te Maastricht gevestigde commanditaire vennootschap: RvR Limburg C.V. hierna te noemen: 'verkoper'.

2. ****koper****

De verschenen personen, handelende als gemeld, verklaarden het navolgende:

KOOPOVEREENKOMST EN LEVERING REGISTERGOED

Verkoper heeft blijkens een met koper op *** schriftelijk aangegane koopovereenkomst aan koper verkocht en levert op grond daarvan levert de verschenen persoon sub 1, handelende als gemeld aan koper, die blijkens voormelde overeenkomst van verkoper heeft gekocht en bij deze aanvaardt, ***tezamen en voor gelijke delen de eigendom van:

BOUWGROND te ** in het plan "Weidebos", bouwkevel **, kadastraal bekend gemeente Helden sectie G nummer *, groot * are en * centiare; **eventueel tekening aanhechten**

733-735-736-737-7392

welk perceel (gedeeltelijk) is belast met een tweetal zakelijke rechten van opstal ten behoeve van de naamloze vennootschap: N.V.

Waterleiding Maatschappij Limburg, gevestigd te Maastricht en de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Enexis

Netbeheer B.V., gevestigd te 's-Hertogenbosch;

hierna ook te noemen 'het verkochte'.

VOORGENOMEN GEBRUIK

Koper beoogt het verkochte te (laten) bebouwen met een woning, passend binnen het vigerende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan inclusief de verbeelding, regels en toelichting kan bij de gemeente worden opgevraagd en is tevens in te zien op de landelijke website: www.ruimtelijkeplannen.nl.

Koper dient zelf, voor eigen rekening, zorg te dragen voor het verkrijgen van de omgevingsvergunning voor de bouw van de woning. Het al dan niet verkrijgen van een omgevingsvergunning voor de bouw blijft te allen tijde voor risico van koper.

VOORAFGAANDE VERKRIJGING

Het verkochte ****733-7392-735-736 ****- is door verkoper verkregen door de inschrijving ten kantore van de landelijke Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op drie en twintig december tweeduizendzestien in register Hypotheken 4, deel 69722 nummer 108, van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de betaling van de koopprijs, op drie en twintig december tweeduizendzestien verleden voor Mr. J.A.P. Dings, destijds notaris in de gemeente Peel en Maas.

Het verkochte ****737 ****- is door verkoper verkregen door de inschrijving ten kantore van de landelijke Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op een juli tweeduizendvijftien in register Hypotheken 4, deel 66415 nummer 86, van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de betaling van de koopprijs, op dertig juni tweeduizendvijftien verleden voor genoemde notaris Dings.

KOOPPRIJS EN KWIJTING

De koopprijs voor het registergoed bedraagt **inclusief eenentwintig procent (21%) btw**, welk bedrag door koper is voldaan door storting op een derdengeldenrekening van mij, notaris.

****rente vanaf 01.08.2019**** (artikel 5 koopvk)

Verkoper verleent koper bij deze kwijting voor de betaling van de koopprijs ****alsmede voor de betaling van de verschuldigde rente.**

BEPALINGEN

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

kosten en belastingen

Artikel 1

Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen het kadastrale tarief en het notarieel honorarium, zijn voor rekening van **verkoper (vrij op naam)**.

De verschuldigde omzetbelasting is in de koopprijs inbegrepen.

leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat

Artikel 2

1. Verkoper is verplicht aan koper eigendom te leveren die:
 - a. onvoorwaardelijk is;
 - b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheken of met inschrijvingen daarvan;
 - c. niet bezwaard is met andere beperkte rechten behoudens eventuele erfdienstbaarheden, waarvan er aan verkoper geen

- bekend zijn;
- d. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen;
 - e. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst, anders dan hierna vermeld.
2. Indien de opgegeven maat of grootte of de verdere omschrijving van het verkochte niet juist of niet volledig is, zal geen van partijen daaraan enig recht ontlenen.
 3. Blijkens kadastrale informatie met betrekking tot het verkochte kadastraal bekend gemeente Helden sectie G nummer ***733, 7392, 735, 736 en 737 blijkt dat met betrekking tot die percelen een besluit in de zin van artikel 110 I Wet Geluidhinder is genomen door het bevoegd gezag, welk besluit is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het landelijk kadaster op achttien februari tweeduizend dertien in register Hypotheken 4, deel 62246 nummer 131 en op vijf juli tweeduizend achttien in register Hypotheken 4, deel 72449 nummer 79. Dienaangaande zijn de nodige akoestische onderzoeken verricht. De resultaten, zienswijzen en dergelijke zijn vervat in een besluit van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Peel en Maas.

tijdstip feitelijke levering, baten en lasten, risico

Artikel 3

De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte vindt plaats terstond na ondertekening van deze akte.

Vanaf dat tijdstip komen de baten de koper ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico van het verkochte.

garanties verkoper

Artikel 4

De verschenen persoon onder 1, handelend als gemeld, garandeert voor en namens verkoper het navolgende:

1. verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
2. het verkochte zal bij de aflevering vrij van huur en pacht zijn, vrij van andere aanspraken tot gebruik en ongevorderd. Het verkochte zal bij de aflevering evenmin zonder recht of titel in gebruik zijn bij derden;
3. ten aanzien van het verkochte bestaan geen verplichtingen ten opzichte van derden wegens voorkeurs- of optierecht, dan wel wegens enig ander recht;
4. het verkochte dan wel een gedeelte daarvan is niet opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 in samenhang met artikel 3, 4 of 5 of artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 3, 4 of 5 dan wel voorlopige aanwijzing als bedoeld in artikel 6 of in artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 6 van de Wet voorkeursrecht gemeenten;
5. het verkochte is thans bouwrijp zoals bedoeld in artikel 4 lid 1 van de koopovereenkomst. Het verkochte en het gebied waarvan het verkochte deel uitmaakt, zal op een nader te bepalen tijdstip woonrijp, zoals bedoeld in artikel 4 leden 2 en 3 van de koopovereenkomst worden geleverd;
6. het verkochte is niet betrokken in een landinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen; er is geen sprake van leegstand noch van

- vordering van het registergoed krachtens de Huisvestingswet;
7. op het verkochte rusten de gebruikelijke zakelijke lasten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan;
 8. met betrekking tot het verkochte is geen rechtsgeding, bindend advies of arbitrage aanhangig;
 9. verkoper heeft ervoor zorggedragen dat vóór de juridische levering het perceel met piketpalen (stalen buizen) uitgezet zal worden. Koper heeft zich vergewist van de aanwezigheid van deze piketten. Nu aan de verplichting tot uitzetting van het perceel met piketpalen is voldaan draagt verkoper geen verantwoordelijkheid meer voor de blijvende aanwezigheid respectievelijk correcte plaats van de piketpalen. Dit is geheel voor risico van de koper. Eventueel heruitzetten dient door koper aan de gemeente casu quo het Kadaster kenbaar gemaakt te worden. De kosten voor het heruitzetten zijn voor rekening van koper.
- ***Een en ander laat onverlet dat in een later stadium, na passeren van de notariële akte, kadastrale opmeting zal plaatsvinden.

titelbewijzen en bescheiden, aanspraken

Artikel 5

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, aan koper afgegeven.

Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s) 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.

bodemonderzoek

Artikel 6

1. Behoudens voor zover blijkt uit het rapport van het hierna te noemen bodemonderzoek verklaart verkoper niet bekend te zijn met enige verontreiniging van het verkochte (waaronder partijen tevens het grondwater verstaan) die ten nadele strekt van het normale, door koper beoogde gebruik, of die heeft geleid of naar redelijke verwachting zou kunnen leiden tot een verplichting tot sanering, dan het nemen van andere maatregelen.
Partijen verklaren volledig bekend te zijn met de inhoud van bedoeld bodemonderzoek (****).
Koper heeft van bedoeld rapport een afschrift ontvangen en is met de inhoud ervan voldoende bekend, zodat te dezer zake hiervan geen nadere omschrijving wordt verlangd.
2. Voor zover aan verkoper bekend zijn ten aanzien van het verkochte geen beschikkingen of bevelen als genoemd in artikel 55 van de Wet bodembescherming genomen door het in dat kader bevoegde gezag.
3. Verkoper verklaart dat - voor zover hem bekend - in het verkochte geen ondergrondse tank voor het opslaan van (vloei)stoffen aanwezig is.
4. Koper vrijwaart verkoper algeheel ter zake van eventuele

(rest)verontreiniging.

KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Aan verkoper zijn geen erfdienstbaarheden, andere beperkte rechten, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen met betrekking tot het verkochte bekend.

VESTIGING KWALITATIEVE VERPLICHTING

Verkoper en koper zijn overeengekomen een kwalitatieve verplichting te vestigen zoals hierna omschreven.

****kavel 12****

*Verkoper bedingt hierbij – voor zover nodig bij wijze van derdenbeding 'om niet' ten behoeve van de (toekomstige) eigena(a)r(en) van de overige tot het onderhavige bouwplan behorende (bouw)kavels kadastraal bekend gemeente Helden sectie G nummers * tot en met * – van de koper dat de koper zich jegens genoemde (toekomstige) eigenaren verplicht tot instandhouding van de beukenhaag welke op het bij de koopovereenkomst behorende kavelpaspoort is aangegeven. Deze verplichting omvat dat de koper de door verkoper overeenkomstig het genoemde kavelpaspoort aangebracht beukenhaag dient te gedogen en in behoorlijke staat moet onderhouden. De kosten van onderhoud, vervanging en vernieuwing van de haag geheel voor rekening en risico van koper zijn. De beukenhaag heeft een aanplanhoogte van circa zestig centimeter (0,60m) en een maximale groeihoogte van circa een honderd centimeter (1.00m).*

****kavel 1,5,6,11,13,17,18,23 en 24 t/m 34****

*Verkoper bedingt hierbij – voor zover nodig bij wijze van derdenbeding 'om niet' ten behoeve van de (toekomstige) eigena(a)r(en) van de overige tot het onderhavige bouwplan behorende (bouw)kavels kadastraal bekend gemeente Helden sectie G nummers * tot en met * – van de koper dat de koper zich jegens genoemde (toekomstige) eigenaren verplicht tot instandhouding van de beukenhaag welke op het bij de koopovereenkomst behorende kavelpaspoort is aangegeven. Deze verplichting omvat dat de koper de door verkoper overeenkomstig het genoemde kavelpaspoort aangebracht beukenhaag dient te gedogen en in behoorlijke staat moet onderhouden. De kosten van onderhoud, vervanging en vernieuwing van de haag geheel voor rekening en risico van koper zijn. De beukenhaag heeft een aanplanhoogte van tussen de circa eenhonderdvijfentwintig centimeter (1.25m) en de circa eenhonderdveertig centimeter (1.40m) en een maximale groeihoogte van circa een honderd tachtig centimeter (1.80m).*

De hiervoor gemelde verplichting is een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek en zal dientengevolge overgaan op al degene(n) die (een gedeelte van) het verkochte zal/zullen verkrijgen, terwijl tevens hieraan gebonden zullen zijn degene(n) die van de rechthebbende een recht tot gebruik van (een gedeelte van) het verkochte zal/zullen verkrijgen.

BIJZONDERE VERPLICHTING

Voorts wordt verwezen naar gemelde koopovereenkomst waarin woordelijk staat vermeld:

- de koper dient zelf zorg te dragen voor schoonwaterinfiltratie, conform de eisen die de gemeente daaraan stelt;

ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt.

HANDHAVING 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. Speciaal wordt in verband hiermee verwezen naar het bepaalde in de artikelen 3, 4.1, 4.2, 4.3 en 25 van de koopovereenkomst, woordelijk luidende als volgt:

- "3. Partijen zullen zich onthouden van het indienen van bezwaren tegen aanvragen die door de ander of door derden in het kader van de realisatie van en passend binnen het onderhavige plan bij de bevoegde instantie worden ingediend ter verkrijging van vergunningen en/of ontheffingen. Partijen zullen evenmin bevorderen dat derden dergelijke bezwaren indienen noch zullen partijen de realisatie van het plan anderszins feitelijk of formeel beletten. Partijen zijn alleen dan niet aan de onderhavige bepaling gebonden, indien dit, gelet op de bijzondere omstandigheden van het geval, apert onredelijk zou zijn.
- 4.1. Het verkochte is door en voor rekening van verkoper bouwrijp gemaakt, zodat het verkochte bij de levering is te kwalificeren als (fiscaal) bouwterrein in de zin van artikel 11, lid 4 van de Wet op de Omzetbelasting. Het verkochte zal nadien op een nader in overleg tussen partijen te bepalen tijdstip door en voor rekening van verkoper woonrijp worden gemaakt. Dit tijdstip ligt niet later dan zes (6) maanden na de bouwkundige voltooiing van de laatste woning behorende tot dezelfde fase als het verkochte.
- 4.2. Onder woonrijp maken wordt verstaan:
het overeenkomstig een door verkoper opgesteld en door de gemeente goedgekeurd bestek inrichten van het openbaar gebied, omvattende in hoofdzaak en voorzover van toepassing:
- Voor zover niet reeds bij het bouwrijp maken aangelegd: het aanleggen van DWA riolering;
 - het doen aanleggen van nutsvoorzieningen (gas, water, elektra) door nutsbedrijven voor zover dit niet reeds uitgevoerd is tijdens de werkzaamheden bouwrijp maken (exclusief huis- of bouwaansluitingen) onder verwijzing naar hetgeen hieromtrent is bepaald in het vorige lid;
 - het aanbrengen van verhardingen ter plaatse van de inritconstructies;
 - het aanleggen van openbaar groen en waterpartijen;
 - het aanbrengen van voorzieningen voor de verkeersgeleiding en verkeersregeling, straatmeubilair, straatnaamborden en huisnummering;
 - het aanleggen van openbare verlichting en brandkranen met bijbehorende leidingen.
- 4.3. Onder woonrijp maken wordt uitdrukkelijk niet verstaan:
het verrichten van de voor de bouw noodzakelijke grondwerken en sonderingsonderzoeken, het aanbrengen van de huisaansluiting voor de DWA riolering, gas, water en elektriciteit: verkoper zal al zijn invloed aanwenden dat de

nutsbedrijven vorenbedoelde werkzaamheden ten uitvoer zullen brengen in overeenstemming met de voortgang van de bebouwing. Verkoper zal de werkzaamheden verband houdende met het woonrijp maken uitvoeren voor zover dit in zijn vermogen ligt en behoudens publiek- en privaatrechtelijke belemmeringen die daarbij mochten optreden. De huis- of bouwaansluitingen moeten in opdracht van koper en op diens kosten worden aangelegd. Tevens dient koper zelf en op eigen kosten zorg te dragen voor de vereiste omgevingsvergunning voor de bouw en eventuele andere benodigde vergunningen.

25. Gescheiden rioleringsstelsel.

Koper verplicht zich bij de planontwikkeling van zijn (haar) woning er rekening mee te houden, dat er ten behoeve van de hemelwaterafvoer geen rioolaansluiting mogelijk is en dat infiltratie van hemelwater op eigen terrein gerealiseerd dient te worden.

VOLMACHT

Voormelde volmacht van verkoper blijkt uit een onderhandse akte die is gehecht aan een akte van levering op vijftien april tweeduizend dertien verleden voor de waarnemer van mij, notaris, alsmede uit een onderhandse akte die is gehecht aan een akte van levering op zeventien juli tweeduizend zeventien verleden voor mij, notaris.

RECTIFICATIECLAUSULE

De verschenen personen, handelend als gemeld, geven volmacht aan ieder van de medewerkers ten kantore van Mr. H.J.M. Mobers en mr M.P.G.C. Smolenaers, notarissen te Panningen (gemeente Peel en Maas), casu quo hun waarnemers of opvolgers, om voor en namens hen, in hun gemelde hoedanigheid, eventuele herstellingen, onvolledigheden en onjuistheden van ondergeschikte aard, welke achteraf mochten blijken in deze akte voor te komen en waaronder met name een onvolledige of onjuiste kadastrale omschrijving, bij notariële akte te effectueren, zowel voor wat betreft de onderhavige levering als ook voor wat betreft eventuele met deze koop verband houdende hypotheekstellingen.

OMZETBELASTING / OVERDRACHTSBELASTING

Voorts verklaarden de verschenen personen, dat ter zake van de levering van het verkochte omzetbelasting is verschuldigd, aangezien het verkochte door de verkoper als ondernemer is vervaardigd en mitsdien deze overdracht is vrijgesteld van overdrachtsbelasting zoals bedoeld in artikel 15 lid 1 letter a van de Wet op belastingen Rechtsverkeer, aangezien het bij deze akte verkochte niet als bedrijfsmiddel is gebruikt.

WOONPLAATSKEUZE

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

ANNEXEN

Aan deze akte zijn geen bijlagen gehecht.

SLOT

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend en de identiteit van de bij deze akte betrokken verschenen personen/partijen is door mij, notaris, aan de hand van de hiervoor gemelde en daartoe bestemde documenten vastgesteld.

WAARVAN AKTE is verleden te Panningen, gemeente Peel en Maas, op

de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De zakelijke inhoud van de akte is aan de verschenen personen opgegeven en toegelicht. Zij hebben verklaard tijdig vóór het verlijden van de inhoud van de akte te hebben kennisgenomen en voor zoveel nodig te zijn geweest op de gevolgen, die voor partijen uit de akte voortvloeien.

De verschenen personen hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen.

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