

CONCEPT 11 OKTOBER 2019

model leveringsakte 5 kavels Ericaweg Siebengewald

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

1. +, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde, krachtens onderhandse akte van volmacht, gehecht aan een akte van levering, op achtentwintig februari tweeduizend negentien verleden voor mr. C.J.G. Frons, notaris te Horst aan de Maas, van:

de heer GERARDUS HENRICUS MARIE DRIESSEN, geboren te Horst op zes maart negentienhonderddrieënvijftig (rijbewijs nummer 5233935273), wonende Librije 53 te 5961 VB Horst, gemeente Horst aan de Maas, ongehuwd die deze volmacht heeft verstrekt in zijn hoedanigheid van beherend directeur en zelfstandig bevoegd bestuurder van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **RVR LIMBURG BEHEER B.V.**, gevestigd te Maastricht, feitelijk adres 6229 GA Maastricht, Limburglaan 10, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 14072226; welke besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid RVR Limburg Beheer B.V. enig beherend vennoot is van de commanditaire vennootschap **RVR LIMBURG C.V.**, eveneens gevestigd te Maastricht, feitelijk adres 6229 GA Maastricht, Limburglaan 10, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 14073974, zodat de comparante sub 1. de commanditaire vennootschap RvR Limburg C.V. rechtsgeldig vertegenwoordigt;

RVR Limburg C.V. hierna te noemen: verkoper;

2. *personalia koper(s)*
hierna te noemen: koper.

De comparanten verklaarden het navolgende:

A. LEVERING, REGISTERGOED, GEBRUIK

Verkoper heeft blijkens een met koper op aangegane koopovereenkomst, welke aan deze akte zal worden gehecht, aan koper verkocht, op grond waarvan de comparante sub 1., handelend in haar gemelde hoedanigheid, levert aan de comparanten sub 2., die blijkens voormelde overeenkomst van verkoper hebben gekocht en bij deze aanvaarden:

feitelijke en kadastrale omschrijving bouwkwavel

hierna ook te noemen het verkochte, door koper te gebruiken als bouwkwavel voor de bouw van een woning passend binnen het vigerende bestemmingsplan. Het al dan niet verkrijgen van een omgevingsvergunning voor de bouw blijft te allen tijde voor risico van koper.

B. 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 drieëntwintig november tweeduizend elf in deel 60771 nummer 15 van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de

CONCEPT 11 OKTOBER 2019

betaling van de koopsom, op drieëntwintig november tweeduizend elf verleden voor mr. C.J.G. Frons, notaris te Horst aan de Maas.

C. KOOPPRIJS, KWIJTING

De koopprijs bedraagt vermelding koopprijs inclusief omzetbelasting, te vermeerderen met zes procent (6%) rente vanaf + tot heden.

De koper heeft aan zijn verplichtingen tot het storten van de koopsom inclusief omzetbelasting bij de notaris voldaan; de comparante sub 1., handelend in haar gemelde hoedanigheid, verleent de koper kwijting voor de betaling van de koopsom 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 de verkoper of aan degene(n) die in diens 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 te dezen nog van belang, gesloten onder de volgende:

D. BEDINGEN

kosten en belastingen

Artikel 1

1. Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen het kadastrale recht en de eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting, voor zover betrekking hebbend op de gebruikelijke werkzaamheden, zijn voor rekening van verkoper.
2. De comparante sub 1., handelend namens verkoper, verklaart:
 - dat verkoper voor wat betreft het verkochte handelt als ondernemer in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968;
 - dat het verkochte door en voor rekening van verkoper bouwrijp is gemaakt, zodat het verkochte thans is te kwalificeren als (fiscaal) bouwterrein in de zin van artikel 11 lid 6 van de Wet op de omzetbelasting 1968.

Op grond van het vorenstaande is verkoper bevoegd terzake de onderhavige levering omzetbelasting in rekening te brengen bij de koper.

leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat

Artikel 2

1. Het verkochte zal worden overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken en vrij van pandrechten, van beslagen, hypotheek en van inschrijvingen daarvan, het registergoed tevens met alle aanspraken uit hoofde van erfdiensbaarheden als heersend erf en met alle kwalitatieve rechten.
2. Aan een eventueel verschil tussen de opgegeven en de werkelijke oppervlakte van het verkochte (over- dan wel ondermaat) kunnen partijen geen enkel recht/geen enkele aanspraak ontlenen.
3. Het verkochte wordt aanvaard in de feitelijke staat, waarin het zich ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst bevond, vrij van huur of pacht of enig ander gebruiksrecht.

tijdstip feitelijke levering, baten en lasten, risico

CONCEPT 11 OKTOBER 2019

Artikel 3

De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte vindt plaats terstond na de 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.

titelbewijzen en bescheiden, aansprakenArtikel 4

De op het verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 9 Boek 7 van het 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 over op koper. Verkoper verplicht zich de hem bekende gegevens ter zake aan koper te verstrekken en machtigt koper, voor zover nodig, deze overdracht van aanspraken voor rekening van koper te doen mededelen overeenkomstig de wettelijke bepalingen.

Verklaringen van verkoperArtikel 5

De comparante sub 1., handelend in haar gemelde hoedanigheid, verklaart het navolgende:

- a. verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
- b. het verkochte wordt vrij van huur/pacht en/of van andere aanspraken tot gebruik en ongevorderd overgedragen. Het verkochte is evenmin zonder recht of titel in gebruik bij derden;
- c. voor verkoper bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht, dan wel wegens enig ander recht;
- d. op het verkochte rusten de gebruikelijke zakelijke lasten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan;
- e. dat het verkochte niet is 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;
- f. dat de lasten over voorafgaande jaren, voorzover de aanslagen zijn opgelegd en de canons die verschuldigd zijn geworden, zijn voldaan. Voorzover de genoemde aanslagen en/of canons nog niet zijn voldaan, verklaart de comparante sub 1., handelend in haar gemelde hoedanigheid, dat verkoper deze op eerste verzoek zal voldoen.

bodemgesteldheidArtikel 6

De comparante sub 1. handelend als gemeld, verklaart het navolgende:

- a. verkoper is niet bekend met enige verontreiniging van de bodem (waaronder partijen tevens het grondwater verstaan) - anders dan omschreven in het bodemonderzoek, omschreven in het vierde lid van dit artikel - die ten nadele strekt van het normale, vooromschreven 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;

CONCEPT 11 OKTOBER 2019

- b. aan verkoper is niet bekend dat ten aanzien van het verkochte beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet bodembescherming zijn genomen door het bevoegd gezag;
- c. voorzover aan verkoper bekend zijn in het verkochte geen ondergrondse tanks voor het opslaan van (vloei-)stoffen aanwezig;
- d. partijen verklaren volledig bekend te zijn met de inhoud van het bij gemelde overeenkomst behorende bodemonderzoek, opgesteld door Bodem & Asbest B.V., waarvan de resultaten zijn verwerkt in een rapport de dato eenentwintig augustus tweeduizend negentien, rapportnummer 219-SER-vo-vl, waarvan een kopie aan deze akte zal worden gehecht. Partijen merken de in dit bodemonderzoek weergegeven bodemkwaliteit aan als de bodemkwaliteit zoals die op het moment van het ondertekenen van die koopovereenkomst bestond.

bouwrijpe staat van het verkochte

Artikel 7

1. Het verkochte wordt bouwrijp opgeleverd.
2. Het verkochte zal op een nader in overleg tussen partijen te bepalen tijdstip, uiterlijk zes maanden na de bouwkundige voltooiing van de laatste woning behorende tot dezelfde fase van het project "Ericaweg Siebengewald" als het verkochte, door en voor rekening van verkoper woonrijp worden gemaakt. Voor de werkzaamheden die worden verstaan onder "woonrijp" wordt verwezen naar artikel 4.2. van de koopovereenkomst.
3. Onder bouw- en 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.
4. Verkoper zal de werkzaamheden verband houdende met het bouw- en 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 van een woning en eventuele andere benodigde vergunningen.

Gescheiden rioleringsstelsel

Artikel 8

1. Terzake de bouwkavels in het "project Ericaweg Siebengewald" is in de koopovereenkomst woordelijk vermeld:
"Koper verplicht zich bij de planontwikkeling van zijn (haar) woning er rekening met 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."
2. Tevens is in artikel 25.1 van gemelde koopovereenkomst vermeld:
"Koper verplicht zich te voldoen aan de navolgende kwalitatieve voorwaarden:
 - *de koper dient zelf zorg te dragen voor schoonwaterinfiltratie, conform de eisen die de gemeente daaraan stelt;*

CONCEPT 11 OKTOBER 2019

- *eventuele andere voorwaarden die door de gemeente worden opgelegd.*"
3. De koper is verplicht en verbindt zich jegens verkoper, hierna te noemen gerechtigde, waarvoor de comparante sub 1. dit aanvaardt, de in lid 1. en 2. van dit artikel omschreven verplichtingen, alsmede het in het onderhavige artikellid omschrevene, bij overdracht in eigendom van het geheel of een gedeelte van het verkochte, alsmede bij verlening daarop van enig beperkt of zakelijk genotsrecht en bij een niet-goederenrechtelijk genotsrecht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt of zakelijk gerechtigde of niet-goederenrechtelijke gebruiker ten behoeve van de gerechtigde op te leggen, die ten behoeve van deze laatste aan te nemen en, in verband daarmee, om deze verplichtingen in de akte van overdracht in eigendom of verlening van een beperkt of zakelijk genotsrecht of niet-goederenrechtelijk gebruiksrecht woordelijk op te nemen, behoudens de vervanging van de naam van de koper door die van de nieuwe verkrijger in eigendom of genot, zulks op verbeurte van een direct opvorderbare boete van vijftig duizend euro (€ 50.000,00) ten behoeve van de gerechtigde, met bevoegdheid voor deze daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade van de gerechtigde te vorderen.
- Op gelijke wijze als hierboven bepaald, verbindt koper zich jegens verkoper tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in dit artikel als de verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/zakelijk gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van verkoper het beding aan.
- Degenen die gehouden zijn de uit lid 1. en 2. en het onderhavige lid van dit artikel voortvloeiende verplichtingen na te komen zullen in verzuim zijn door het enkele feit van de overtreding of toerekenbaar tekortschieten (wanprestatie), zonder dat enige ingebrekestelling daartoe zal worden vereist, zodat zowel de bedongen boete, als de vergoeding der eventueel meer geleden schade terstond zullen kunnen worden gevorderd.

Verbod om bezwaar te maken

Artikel 9

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, ontheffingen en/of vrijstellingen of tot wijziging van de vigerende bestemming. 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.

Civiel- en cultuurtechnische werken

Artikel 10

Partijen zijn overeengekomen dat koper op heden een waarborgsom ad twee duizend vijfhonderd euro (€ 2.500,00) bij de notaris dient te hebben gestort ten behoeve van herstel van eventueel door toedoen van koper veroorzaakte schade aan civiel- en cultuurtechnische werken als gevolg van bouwactiviteiten.

CONCEPT 11 OKTOBER 2019

Koper heeft aan zijn verplichtingen voldaan door overboeking van gemeld bedrag op een rekening van de notaris.

Koper verplicht zich jegens verkoper om gedurende de bouwperiode de door zijn toedoen veroorzaakte bevuiling periodiek van de openbare weg te verwijderen.

Zes (6) maanden na de datum van bewoning zal koper het gebruik tijdens de bouwperiode van de civiel- en cultuurtechnische werken grenzend aan de aan hem verkochte kavel aan verkoper opleveren, waarbij aan de notaris opdracht zal worden gegeven om op verzoek van koper het depot (zonder rente over de waarborgsom) te laten vrijvallen aan de daartoe gerechtigde, tenzij uit dat depot geput moet worden om schade aan civiel- en cultuurtechnische werken, waartoe mede wordt gedoeld op de openbare weg, te herstellen.

E. OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Met betrekking tot bekende erfdiensbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen is in gemelde akte van eigendomsverkrijging door verkoper geen vermelding gemaakt.

F. 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 comparanten, in hun gemelde hoedanigheid, eventuele herstellingen en onvolledigheden en onjuistheden, welke achteraf mochten blijken in deze akte en de eventueel daarbij behorende hypotheekakte voor te komen, hieronder met name ook begrepen onvolledigheden en onjuistheden in de kadastrale omschrijvingen en opgaven van grootten, bij notariële akte te effectueren.

G. BEROEP OP VRIJSTELLING OVERDRACHTSBELASTING

Tenslotte verklaarden de comparanten een beroep te doen op vrijstelling van overdrachtsbelasting op grond van het bepaalde in artikel 15 lid 1, sub a., van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer, aangezien terzake van de levering van voorschreven kavel omzetbelasting is verschuldigd en het verkochte volgens opgave van verkoper nimmer als bedrijfsmiddel is gebruikt.

H. 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.

I. 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.

J. 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.

K. AAN TE HECHTEN STUKKEN

Aan deze akte zal worden gehecht:

- een onderhandse koopovereenkomst;
- een kavelpaspoort;

CONCEPT 11 OKTOBER 2019

- een kopie van het bodemrapport.

L. 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.

M. 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 staat vermeld ongehuwd, 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 Horst aan de Maas 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