

Vrijthofnotarissen  
Postbus 67  
6200 AB MAASTRICHT  
Tel.: 043 - 3298100  
Fax: 043 - 3298111  
E-mail: info@vrijthofnotarissen.nl

**CONCEPT**

## **AKTE VAN LEVERING**

Heden, d+, verschenen voor mij, mr. Robert Lambert Gislaine Marie Steegmans, notaris te Maastricht:

1. Verkoper

+

te dezen handelende in haar hoedanigheid van schriftelijk gevolmachtigde van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **BPD Ontwikkeling B.V.**, gevestigd te Hoevelaken, gemeente Nijkerk, kantoorhoudende te 3871 AZ Hoevelaken, Westerdorpsstraat 66, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 08013158 en als zodanig bevoegd die vennootschap rechtsgeldig te vertegenwoordigen;

2. Koper

+

### **Hoedanigheid verschenen personen**

Wordt in deze akte gesproken van “de verschenen persoon” dan wel “de verschenen personen”, dan wordt daarmee aangeduid de betreffende verschenen persoon handelend als hiervoor gemeld, tenzij het tegendeel is bepaald of uit het tekstverband blijkt.

Wordt in deze akte gesproken van “Verkoper”, dan worden de verklaringen dan wel rechtshandelingen afgelegd respectievelijk verricht door de betreffende verschenen persoon, handelend als hiervoor gemeld, tenzij het tegendeel is bepaald of uit het tekstverband blijkt.

De verschenen personen verklaarden als volgt:

### **Onderdeel I:**

#### **Definities**

1. Tenzij uit deze akte anders blijkt, wordt in deze akte verstaan onder:

a. **Bouwtterrein:**

een bouwterrein in de zin van artikel 11 lid 4 van de Wet op de omzetbelasting 1968;

b. **Koop:**

de tussen Verkoper en Koper tot stand gekomen koop met betrekking tot het Verkochte, als bedoeld in artikel 7:1 van het Burgerlijk Wetboek;

c. **Koopovereenkomst:**

de onderhandse akte waarin de Koop is vastgelegd door Verkoper ondertekend op d+ en door Koper ondertekend op d+;

d. **Koopprijs:**

de door Koper voor het Verkochte aan Verkoper te betalen koopprijs;

e. **Koper:**

**CONCEPT**

- de verschenen personen onder 2. genoemd;
- f. **Openbare Registers:**  
De openbare registers voor registergoederen als bedoeld in artikel 8 lid 1 onderdeel a van de Kadasterwet. Deze openbare registers worden gehouden door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, als bedoeld in artikel 2 van de Organisatiewet Kadaster.  
Tenzij anders vermeld wordt in deze akte verstaan onder Openbare Registers uitsluitend het register *Onroerende Zaken Hypotheken 4*, als bedoeld in artikel 3 lid 2 sub b van de Kadasterregeling 1994;
- g. **Partijen:**  
Verkoper en Koper;
- h. **Verkochte:**  
**KADASTRALE GEMEENTE MARGRATEN:**  
het Bouwterrein, aangeduid met kavelnummer B+, plaatselijk bekend **Heiligerweg (ongenummerd) te Margraten**, kadastraal bekend gemeente **Margraten** sectie **H** nummer + ter grootte van ongeveer + (voor zover afkomstig uit het vervallen kadastrale perceel gemeente Margraten sectie H nummer +), waaraan door het kadaster een **voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte** is toegekend.  
Door Verkoper en Koper is ten tijde van het opmaken van de Koopovereenkomst vastgesteld dat de grootte van het Verkochte ongeveer + are en + centiare (a+) is;
- i. **Verkoper:**  
de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: BPD Ontwikkeling B.V. voornoemd.
2. De hiervoor genoemde definities kunnen (al dan niet onder toevoeging van een lidwoord) zonder verlies van de inhoudelijke betekenis in enkel- of meervoud worden gebruikt.

**Onderdeel II:****Koop**

1. Verkoper heeft in de Koopovereenkomst verkocht aan Koper, die van Verkoper heeft gekocht: het Verkochte.
2. Het recht van Koper om gedurende drie dagen na de terhandstelling van de Koopovereenkomst de Koop te ontbinden is vervallen door verloop van deze termijn.
3. De Koop is niet ingeschreven in de Openbare Registers.

**Onderdeel III:****Levering**

Ter uitvoering van de Koopovereenkomst levert Verkoper aan Koper, die bij deze aanvaardt, gezamenlijk en ieder voor de onverdeelde helft: het recht van eigendom van het Verkochte.

**Onderdeel IV:****Koopprijs**

1. **Koopprijs**  
De Koopprijs bedraagt:  
e+ (€+);

**C O N C E P T**

te vermeerderen met een en twintig procent (21%) omzetbelasting, te weten:

e+ (€+);

zodat in totaal verschuldigd is: e+ (€+)

**2. Betaling**

Koper heeft de Koopprijs en de overige bedragen die Koper blijktens de door mij, notaris, opgestelde nota van afrekening bij de levering aan Verkoper dient te betalen, voldaan door storting op een rekening van mij, notaris, als bedoeld in artikel 25 van de Wet op het notarisambt.

**3. Kwijting**

Verkoper verleent Koper kwijting voor de betaling van de Koopprijs en alle overige bedragen die Koper aan Verkoper verschuldigd is blijktens de door mij, notaris, opgestelde nota van afrekening.

**4. Uitbetaling**

Uitbetaling van hetgeen blijktens de door mij, notaris, opgestelde nota van afrekening toekomt aan Verkoper zal op grond van het bepaalde in artikel 7:26 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek geschieden zodra na inschrijving van een afschrift van deze akte in de Openbare Registers aan mij, notaris, is gebleken dat het Verkochte bij de inschrijving van een afschrift van deze akte niet belast was met (inschrijvingen van) hypotheken en/of beslagen die mij, notaris, bij de ondertekening van deze akte niet bekend waren.

**Onderdeel V:****Beschikkingsbevoegdheid / voorafgaande verkrijging**

Het Verkochte werd door Verkoper als volgt verkregen:

- deels door destijds Bouwfonds Ontwikkeling Limburg B.V. door de inschrijving in de Openbare Registers op elf november tweeduizend dertien in deel 63532, nummer 75, van het afschrift van een tot levering bestemde akte ingevolge koopovereenkomst, op acht november tweeduizend dertien verleden voor mr. R.M.J. van Gent, notaris te Maastricht.

Deze akte houdt onder meer in:

- kwijting voor de betaling van de koopprijs;
- afstand van elk recht om ontbinding van de overeenkomst van koop en levering te vorderen, zulks op grond van het bepaalde in artikel 6:265 van het Burgerlijk Wetboek;

- deels door destijds Nouville Ontwikkeling B.V. door de inschrijving in de Openbare Registers op een november tweeduizend twaalf in deel 62119, nummer 174, van het afschrift van een tot levering bestemde akte ingevolge koopovereenkomst, op een november tweeduizend twaalf verleden voor mr. J.M.J.H. Achten, notaris te Maastricht.

Deze akte houdt onder meer in:

- kwijting voor de betaling van de koopprijs;
- afstand van elk recht om ontbinding van de overeenkomst van koop en levering te vorderen, zulks op grond van het bepaalde in artikel 6:265 van het Burgerlijk Wetboek.

Blijkens een verklaring van naamswijziging de dato eenentwintig januari tweeduizend veertien van mr. J.J.C.A. Leemrijse, notaris te Amsterdam, ingeschreven in de Openbare Registers op eenentwintig januari tweeduizend

**C O N C E P T**

veertien in deel 63871 nummer 37 is op eenendertig december tweeduizend dertien voor een waarnemer van genoemde notaris Leemrijse een akte houdende juridische fusie verleden, waarbij Bouwfonds Ontwikkeling B.V. als verkrijgende vennootschap een juridische fusie is aangegaan met Bouwfonds Ontwikkeling Limburg B.V. als verdwijnende vennootschap, welke verdwijnende vennootschap blijkens gemelde verklaring in de Openbare Registers ook bekend was als onder meer Nouvelle Ontwikkeling B.V.

Blijkens een kadasterverklaring de dato tweeëntwintig januari tweeduizend vijftien van mr. H.A. de Wit, notaris te Amsterdam, ingeschreven in de Openbare Registers op drieëntwintig januari tweeduizend vijftien in deel 65608 nummer 91, is krachtens akte van statutenwijziging op eenendertig december tweeduizend veertien voor genoemde notaris De Wit verleden, de naam van Bouwfonds Ontwikkeling B.V. gewijzigd in BPD Ontwikkeling B.V.

**Onderdeel VI:****Overige bepalingen**

Op de Koop en de levering zijn voorts onder andere van toepassing de navolgende bepalingen:

**Artikel 1****Belastingen en kosten**

1. De levering van het Verkochte is belast met wettelijk verschuldigde omzetbelasting, zoals hiervoor omschreven.
2. Het kadastraal tarief, de notariële kosten en de overige aan de levering van het Verkochte verbonden kosten, zijn voor rekening van **Verkoper**.

**Artikel 2****Gebruik van het Verkochte**

1. Koper is voornemens het Verkochte te gaan gebruiken als bouwgrond voor de bouw van een vrijstaand woonhuis met tuin.
2. Het Verkochte bezit de eigenschappen die voor het door koper beoogde gebruik als omschreven in lid 1 van dit artikel nodig zijn. Aan Koper kenbare gebreken die daaraan in de weg zouden kunnen staan, komen voor diens risico. Het is Verkoper voorts niet bekend dat dit gebruik op publiek-of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.

**Artikel 3****Juridische staat van het Verkochte**

1. Verkoper levert het Verkochte vrij van hypotheken, beslagen of inschrijvingen daarvan, en vrij van alle bijzondere lasten en beperkingen, andere beperkte rechten, gedoogplichten en kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, behoudens die hierna in lid 2 zijn vermeld.
2. Koper heeft in de koopovereenkomst uitdrukkelijk aanvaard alle bijzondere lasten en beperkingen, beperkte rechten, kettingbedingen, gedoogplichten, instandhoudingsverplichtingen en kwalitatieve verplichtingen, die blijken en/of voortvloeien uit de (laatste) akte(n) van levering daaronder begrepen indien van toepassing de door de gemeente gehanteerde uitgiftevoorwaarden. Koper aanvaardt uitdrukkelijk die lasten en beperkingen welke met betrekking tot het Verkochte zijn ingeschreven in de openbare registers als bedoeld in artikel 16 boek 3 van het Burgerlijk Wetboek en/of uit de feitelijke situatie

**C O N C E P T**

kenbaar zijn en/of voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

**Artikel 4****Feitelijke staat van het Verkochte**

Het Verkochte zal worden aanvaard in de feitelijke staat, waarin het zich heden bevindt, vrij van huur/pacht en/of van huurkoopovereenkomsten of andere gebruiksrechten.

**Artikel 5****Verklaringen door Verkoper**

1. Verkoper heeft in de Koopakte onder meer verklaard:
  - a. Ten aanzien van het Verkochte bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit een voorkeursrecht, een optierecht of een recht van wederinkoop.
  - b. Aan verkoper is geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit, dan wel registerinschrijving bekend van het Verkochte tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in de Erfgoedwet;
  - c. Voor zover aan Verkoper bekend is het Verkochte niet opgenomen in een aanwijzing of voorlopige aanwijzing als bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten;
  - d. het Verkochte is niet betrokken in een ruilverkavelings- of (land)herinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen.
2. Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, is vandaag met betrekking tot het Verkochte geen publiekrechtelijke beperking bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie anders dan de inschrijving van een besluit op grond van artikel 110i van de Wet Geluidhinder, bij afschrift ingeschreven in het landelijk openbaar register van het kadaster in register 4 in deel 64655 nummer 152 op tien oktober twee duizend veertien alsmede een besluit op grond van artikel 110i van de Wet Geluidhinder, bij afschrift ingeschreven in het landelijk openbaar register van het kadaster in register 4 in deel 67345 nummer 182 op zeventwintig juni twee duizend zestien.

Verkoper verklaart dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn, waaruit blijkt dat er inschrijfbaar publiekrechtelijke beperkingen zijn die niet zijn ingeschreven.

Koper verklaart op de hoogte te zijn van het feit dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor een juiste bijhouding van de registers. Bij perceelsveranderingen hebben overheidsorganen vier weken de tijd voor een juiste bijhouding van de gemeentelijke beperkingenregistratie.

Inschrijvingen in de registers na vandaag zijn voor risico van Koper, onverminderd de hiervoor omschreven mededelingsplicht van Verkoper.

**Artikel 6****Aflevering / overgang van het risico**

De aflevering van het Verkochte aan Koper vindt plaats direct na het ondertekenen van deze akte. Vanaf dat tijdstip is het Verkochte voor rekening en risico van Koper.

**Artikel 7**

**C O N C E P T****Baten en lasten**

De baten en lasten van het Verkochte zijn vanaf het ondertekenen van deze akte voor rekening van Koper.

**Artikel 8****Overgang / overdracht van rechten**

1. Alle aanspraken die Verkoper ten aanzien van het Verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden gaan over op Koper.  
Voorzover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 van het Burgerlijk Wetboek:
  - a. wordt het betreffende recht geacht te zijn begrepen in de Koop; en
  - b. levert Verkoper het betreffende recht aan Koper, die dat recht van Verkoper aanvaardt, alles voorzover overdraagbaar en zonder dat Verkoper tot enige vrijwaring gehouden is.
2. Verkoper is verplicht de hem bekende gegevens aan Koper te verstrekken en eventuele garantiebewijzen aan Koper te overhandigen.
3. Koper is bevoegd de hiervoor bedoelde overgang en/of levering van rechten mede te delen aan de betreffende schuldenaar.

**Artikel 9****Bepalingen bodemverontreiniging**

Te dezen wordt verwezen naar artikel 10 sub b. van de Koopakte, woordelijk luidende:

*"b. Voor zover aan verkoper bekend zijn er geen feiten die er op wijzen dat het registergoed enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het in artikel 5 lid 4 omschreven gebruik door koper of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot sanering van het registergoed;"*

**Artikel 10****Vestiging kwalitatieve verplichting/gedoogplicht**

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat op, in, aan, boven of onder het Verkochte palen, kabels, draden, isolatoren, rozetten, aanduidingsbordjes, pijpleidingen, drainagevoorzieningen en voor zover redelijkerwijs niet anders mogelijk CAI, trafo- en elektrakasten en andere infrastructurele voorzieningen voor openbare doeleinden, worden aangelegd, onderhouden, vernieuwd en verwijderd, op de plaatsen waar en de wijze waarop Burgemeester en Wethouders van de gemeente Eijsden - Margraten en/of Nutsbedrijven dit zullen nodig achten. Omtrent bedoelde plaats en wijze wordt tevoren met Koper overlegd. Koper dient deze voorzieningen te gedogen.

Bij niet - nakoming van deze verplichting of een dezer verplichtingen verbeurt Koper dan wel zijn rechtsopvolger onder algemene of bijzondere titel na ingebrekestelling en na verloop van de ingebrekestelling verlopen termijn ten behoeve van de gemeente Eijsden - Margraten een onmiddellijk opeisbare boete van tweeduizend vijfhonderd euro (€ 2.500,00) per weekdat het verzuim voortduurt. Voormelde verplichtingen zullen overgaan op de rechtsopvolgers van Koper in enige goederenrechtelijke gerechtigdheid tot het Verkochte en mede gebonden zullen zijn degenen die van Koper of diens rechtsopvolgers een recht tot gebruik van het Verkochte krijgen.

Sprake is van een kwalitatieve verplichting jegens de gemeente Eijsden-Margraten in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek.

**C O N C E P T****Artikel 11****Gescheiden riolering**

1. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat in het onderhavige bouwplan een gescheiden systeem gerealiseerd is casu quo zal worden voor de afvoer van hemelwater en vuilwater. Het schone hemelwater afkomstig van het dak en erfverharding moet afgevoerd worden naar de perceelgrens (aan de kant van de weg) om het vervolgens af te voeren naar de gemeentelijke infiltratievoorziening. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat er geen stoffen mogen worden geloosd die de doelmatige werking van de riolering nadelig beïnvloeden.

Bij niet nakoming van een van de in dit artikel opgenomen verplichtingen verbeurt Koper dan wel zijn rechtsopvolger onder algemene of bijzondere titel na ingebrekestelling en na verloop van de ingebrekestelling verlopen termijn ten behoeve van de gemeente Eijsden - Margraten een onmiddellijk opeisbare boete van vijfhonderd euro (€ 500,00) per week dat het verzuim voortduurt.

2. De in lid 1 vermelde verplichtingen zullen overgaan op de rechtsopvolgers van Koper in enige goederenrechtelijke gerechtigdheid tot het Verkochte en mede gebonden zullen zijn degenen die van Koper of diens rechtsopvolgers een recht tot gebruik van het Verkochte krijgen.

Sprake is van een kwalitatieve verplichting jegens de gemeente Eijsden-Margraten in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek.

3. Koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente Eijsden-Margraten, het bepaalde in lid 1 bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het Verkochte met eventuele opstallen, alsmede bij de verlening daarop van een zakelijk recht, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in lid 1 bepaalde in de akte van overdracht of verlening van een zakelijk recht woordelijk op te nemen.
4. Op gelijke wijze als hierboven bepaald, verbindt Koper zich jegens de gemeente Eijsden-Margraten tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in lid 1 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 de gemeente Eijsden-Margraten het beding aan.

**Artikel 12****Kwalitatieve verplichting/kettingbeding haag (voor- en zijkant verkochte)**

1. Koper dient de op het Verkochte door Verkoper geplante casu quo te planten hagen aan de voor- en zijkanten, een en ander zoals aangegeven op de aan deze akte als **Annex 1** gehechte tekening te dulden en mag deze niet verwijderen.----- ./.
- Bij niet nakoming van een van de in dit artikel opgenomen verplichtingen verbeurt Koper dan wel zijn rechtsopvolger onder algemene of bijzondere titel na ingebrekestelling en na verloop van de ingebrekestelling verlopen termijn ten behoeve van de gemeente Eijsden - Margraten een onmiddellijk opeisbare boete van vijfhonderd euro (€ 500,00) per week dat het verzuim voortduurt.
2. De in lid 1 vermelde verplichtingen zullen overgaan op de rechtsopvolgers van

**CONCEPT**

Koper in enige goederenrechtelijke gerechtigdheid tot het Verkochte en mede gebonden zullen zijn degenen die van Koper of diens rechtsopvolgers een recht tot gebruik van het Verkochte krijgen.

Sprake is van een kwalitatieve verplichting jegens de gemeente Eijsden-Margraten in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek.

3. Koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente Eijsden-Margraten, het bepaalde in lid 1 bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het Verkochte met eventuele opstallen, alsmede bij de verlening daarop van een zakelijk recht, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in lid 1 bepaalde in de akte van overdracht of verlening van een zakelijk recht woordelijk op te nemen.
4. Op gelijke wijze als hierboven bepaald, verbindt Koper zich jegens de gemeente Eijsden-Margraten tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in lid 1 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 de gemeente Eijsden-Margraten het beding aan.

**Artikel 13****Mandelige haag achterkant Verkochte**

1. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat op de perceelsgrens aan de achterzijde van het Verkochte, zoals nader aangegeven op de aan deze akte als Annex 1 gehechte tekening door Verkoper een haag zal worden geplant. Deze haag zal in volgroei staat circa één (1) meter breed en een vijf/tiende (1,5) meter hoog zijn. De haag, voor de helft gelegen in de landschappelijke overgangszone en voor de helft gelegen in het Verkochte zal mandelig zijn als bedoeld in titel 5 van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek.  
De gemeente Eijsden - Margraten zal verantwoordelijk zijn voor het onderhoud (snoeien) van de bovenzijde en de noord - oostzijde van de haag. Koper verplicht zich hierbij te zullen zorgdragen voor het onderhoud (snoeien) aan de tuinzijde en verplicht zich hierbij voorts de haag niet te zullen verwijderen.
2. De in lid 1 vermelde verplichtingen zullen overgaan op de rechtsopvolgers van Koper in enige goederenrechtelijke gerechtigdheid tot het Verkochte en mede gebonden zullen zijn degenen die van Koper of diens rechtsopvolgers een recht tot gebruik van het Verkochte krijgen.  
Sprake is van een kwalitatieve verplichting jegens de gemeente Eijsden-Margraten in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek.
3. Koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente Eijsden-Margraten, het bepaalde in lid 1 bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het Verkochte met eventuele opstallen, alsmede bij de verlening daarop van een zakelijk recht, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in lid 1 bepaalde in de akte van overdracht of verlening van een zakelijk recht woordelijk op te nemen.
4. Op gelijke wijze als hierboven bepaald, verbindt Koper zich jegens de gemeente Eijsden-Margraten tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in lid 1 als de



**C O N C E P T**

verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/zakelijk gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente Eijsden-Margraten het beding aan.

**Artikel 14****Opritconstructie**

1. Koper verklaart bekend te zijn met de ligging van de inrit op het Verkochte, een en ander zoals nader aangegeven op de als Annex 1 aan deze akte gehechte tekening. Koper zal de inrit geheel conform de maatvoering van voormelde tekening uitvoeren.  
Bij niet nakoming van een van de in dit artikel opgenomen verplichtingen verbeurt Koper dan wel zijn rechtsopvolger onder algemene of bijzondere titel na ingebrekestelling en na verloop van de ingebrekestelling verlopen termijn ten behoeve van de gemeente Eijsden - Margraten een onmiddellijk opeisbare boete van vijfhonderd euro (€ 500,00) per week dat het verzuim voortduurt.
2. Koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente Eijsden-Margraten, het bepaalde in lid 1 bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het Verkochte met eventuele opstallen, alsmede bij de verlening daarop van een zakelijk recht, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in lid 1 bepaalde in de akte van overdracht of verlening van een zakelijk recht woordelijk op te nemen.
3. Op gelijke wijze als hierboven bepaald, verbindt Koper zich jegens de gemeente Eijsden-Margraten tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in lid 1 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 de gemeente Eijsden-Margraten het beding aan.

**Artikel 15****Bebouwingsverplichting**

1. a. Binnen drie jaar na heden moet de op het Verkochte te stichten woning voltooid zijn en bewoond worden. Als aanvangsdatum bewoning geldt in ieder geval de inschrijfdatum bij de gemeente op het bij het Verkochte behorende adres.  
b. Het bepaalde in lid 1 sub a. is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek en van verkoop op grond van artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek.  
c. Bij niet-nakoming van de in lid 1 sub a. van dit artikel opgelegde verplichting is koper zonder voorafgaande ingebrekestelling van rechtswege in verzuim en verbeurt de Koper dan wel zijn rechtsopvolger onder algemene of bijzondere titel ten behoeve van Verkoper een onmiddellijk zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete van eenduizend euro (€1.000,00) per week dat het verzuim voortduurt, zulks beperkt tot een maximum van vijftigduizend euro (€50.000,00). Deze boete komt niet voor matiging in aanmerking.
2. Koper is verplicht en verbindt zich jegens Verkoper die dit voor zich aanvaardt,

**CONCEPT**

het bepaalde in lid 1 bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het Verkochte met eventuele opstallen, alsmede bij de verlening daarop van een zakelijk recht, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in lid 1 bepaalde in de akte van overdracht of verlening van een zakelijk recht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van vijftigduizend euro (€50.000,00) ten behoeve van de Verkoper, met de bevoegdheid voor deze om daarnaast nakoming en/of de eventuele meer geleden schade te vorderen.

3. 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 lid 1 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 de Verkoper het beding aan.

**Artikel 16****Talud/keerwand**

1. Koper aanvaardt bij deze de hoogteverschillen tussen het Verkochte en de belendende kavels, welke na profilering aanwezig zijn. Koper is ermee bekend dat Koper - voor zover het Verkochte het lager gelegen erf, casu quo de lager gelegen bouwkavel is - voor eigen rekening en risico maatregelen voor het handhaven van het hoogteverschil te nemen. Eventueel aan te leggen keurvoorzieningen komen voor rekening en risico van Koper.
2. Koper is verplicht en verbindt zich jegens Verkoper die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in lid 1 bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het Verkochte met eventuele opstallen, alsmede bij de verlening daarop van een zakelijk recht, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in lid 1 bepaalde in de akte van overdracht of verlening van een zakelijk recht woordelijk op te nemen.
3. 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 lid 1 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 de eigenaar van het naastgelegen perceel het beding aan.

**Artikel 17****Beeldkwaliteitsplan**

1. Koper verplicht zich bij deze jegens de gemeente Eijsden - Margraten om te voldoen aan het bepaalde in het Beeldkwaliteitsplan De Bloesemgaard, de dato achttien december tweeduizend veertien.  
Bij niet - nakoming van deze verplichting of een dezer verplichtingen verbeurt Koper dan wel zijn rechtsopvolger onder algemene of bijzondere titel na ingebrekestelling en na verloop van de ingebrekestelling verlopen termijn ten behoeve van de gemeente Eijsden-Margraten een onmiddellijk opeisbare boete van vijfhonderd euro (€ 500,00) per week dat het verzuim voortduurt.
2. Koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente Eijsden-Margraten, het bepaalde in lid 1 bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het Verkochte

**CONCEPT**

met eventuele opstallen, alsmede bij de verlening daarop van een zakelijk recht, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in lid 1 bepaalde in de akte van overdracht of verlening van een zakelijk recht woordelijk op te nemen.

3. Op gelijke wijze als hierboven bepaald, verbindt Koper zich jegens de gemeente Eijsden-Margraten tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in lid 1 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 de Verkoper het beding aan.

**Onderdeel VII****Aanvaarding verplichtingen**

Verkoper verklaarde hierbij nog de verplichtingen welke Koper in deze akte op zich heeft genomen jegens de gemeente Eijsden-Margraten in haar hoedanigheid van mondeling gevolmachtigde van de gemeente Eijsden-Margraten namens de gemeente Eijsden-Margraten te aanvaarden.

**Onderdeel VIII:****Slotbepalingen****1. Omvang Koopovereenkomst**

De bepalingen van de Koopovereenkomst blijven van kracht, tenzij daarvan in deze akte is afgeweken, in welk geval het in deze akte bepaalde geldt als ter zake nader overeengekomen.

**2. Ontbindende voorwaarden uit de Koopovereenkomst**

Geen van de ontbindende voorwaarden die zijn opgenomen in Koopovereenkomst, of in nadere overeenkomsten die op de Koop betrekking hebben, kan nu nog worden ingeroepen, zulks met uitzondering van eventuele ontbindende voorwaarden die voort mochten vloeien uit de Algemene Voorwaarden en/of de Verkoopvoorwaarden, meer speciaal de bepaling in artikel 13.3 van de Koopovereenkomst blijft van toepassing.

**3. Overmaat/Ondermaat**

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

**4. Volmacht tot verbetering**

Partijen verlenen hierbij volmacht aan ieder van de medewerkers verbonden aan het kantoor van mij, notaris, om voor en namens Partijen verbeteringen te doen uitvoeren aan de (kadastrale) omschrijving van het Verkochte indien deze omschrijving om wat voor reden dan ook achteraf (geheel of gedeeltelijke) onjuist zou blijken te zijn, dan wel dat aan een of meerdere der vereisten van de Kadasterwet niet is voldaan waardoor de inschrijving van een afschrift van deze akte geweigerd is door de bewaarder van de Openbare Registers.

In dit kader is de gevolmachtigde bevoegd om de ter voorschreven zake nodige akten en stukken te doen opmaken, te verlijden en te tekenen, woonplaats te kiezen en verder al datgene te verrichten wat de gevolmachtigde raadzaam zal oordelen, een en ander met de macht van substitutie.

Deze volmacht strekt zich ook uit tot het verrichten van bovengemelde

**C O N C E P T**

handelingen ten aanzien van een hypotheekakte waarin het Verkochte hypothecair wordt belast.

**5. Woonplaats- en forumkeuze**

Partijen kiezen ter zake van deze akte en haar gevolgen, waaronder de fiscale gevolgen, woonplaats op het kantoor van de bewaarder van de minuut van deze akte, thans aan het adres Vrijthof 19 te 6211 LD Maastricht.

Voor de kennisneming van geschillen, welke naar aanleiding van deze akte en/of de Koopovereenkomst ontstaan, is de rechter van de plaats, waar het Verkochte is gelegen, bij uitsluiting bevoegd. Op deze akte is Nederlands recht van toepassing.

**6. Fiscale verklaring**

Daar over de Koopprijs de wettelijke omzetbelasting is verschuldigd, doet Koper voor wat betreft de heffing van overdrachtsbelasting uitdrukkelijk een beroep op de vrijstelling van artikel 15 lid 1 onder a van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer. Het Verkochte is door Verkoper niet gebruikt als bedrijfsmiddel.

**7. Kopteksten**

De in vetgedrukte (of op andere wijze) letters gestelde kopteksten van deze akte dienen ter vergroting van de leesbaarheid van deze akte. Geen der partijen bij deze akte kan daaraan enig recht ontleen.

**Onderdeel IX:****Volmachten**

Van de volmachten, verleend door Verkoper, blijkt uit een onderhandse akte welke aan een akte van levering, op d+ voor notaris + te Maastricht is gehecht. ----- ./.

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

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

**WAARVAN AKTE**

In minuut is verleden te Maastricht op de datum als in het hoofd van deze akte vermeld.

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte en een toelichting daarop aan de comparanten hebben zij verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en daarmee in te stemmen.

Onmiddellijk na beperkte voorlezing is deze akte door de comparanten en mij, notaris, ondertekend,

om