

MODEL

***/MP**

AKTE VAN LEVERING

Aantal annexen: * (*)

Verkochte: **kavel * plan De Bloesemgaard te Margraten**

Verkoper: **BPD Ontwikkeling B.V.**

Koper: *

Heden, * tweeduizend vijftien,
verschenen voor mij,
*mr. Johannes Marie Josef Helene Achten,
*mr. Raoul Marie Joseph van Gent,
notaris te Maastricht:

1. * die te dezen handelt in haar hoedanigheid van schriftelijk gevolmachtigde van:
de te Hoevelaken, gemeente Nijkerk gevestigde besloten vennootschap met
beperkte aansprakelijkheid: **BPD Ontwikkeling B.V.**, kantoorhoudende te 3871 AZ
Hoevelaken, Westerdorpsstraat 66, ingeschreven in het handelsregister van de
Kamer van Koophandel onder nummer 08013158 en als zodanig bevoegd die
vennootschap rechtsgeldig te vertegenwoordigen;
2. *
hierna *tezamen* te noemen: '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 namens de betreffende (rechts)persoon, 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. **Aannemer:**
de te Roermond gevestigde besloten vennootschap met beperkte
aansprakelijkheid: Aannemersbedrijf Jongen-Meulen B.V., kantoorhoudende te

6042 NW Roermond, Noordhoven 2, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 13020626;

b. Aannemingsovereenkomst:

de schriftelijke overeenkomst tussen de Aannemer en Koper, door de Aannemer ondertekend op * en door Koper ondertekend op *, waarbij de Aannemer zich heeft verplicht ten behoeve van Koper op het Verkochte te bouwen de daarop geprojecteerde opstal(len).

De Aannemingsovereenkomst vormt een onverbreeklijk geheel met de Koopovereenkomst.

De op het Verkochte geprojecteerde opstallen maken deel uit van een door de Woningborg N.V. geregistreerd project en is door haar ingeschreven onder registratienummer *.

Koper verklaart het Woningborg-certificaat te hebben ontvangen.

c. Bouwterrein:

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

d. 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;

e. Koopovereenkomst:

de onderhandse akte waarin de Koop is vastgelegd door Verkoper ondertekend op * en door Koper ondertekend op *

f. Koopprijs:

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

g. Koper:

de verschenen *persoon *personen onder 2. genoemd;

h. 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 2 lid 1 onderdeel b van de Uitvoeringsregeling Kadasterwet 1994;

i. Partijen:

Verkoper en Koper;

j. Verkochte:

KADASTRALE GEMEENTE MARGRATEN:

a. het Bouwterrein, aangeduid met kavelnummer *, plaatselijk bekend * te **Margraten**, kadastraal bekend gemeente **Margraten**, sectie **H**, nummer * ter grootte van ongeveer *, waaraan door het kadaster een voorlopige grens en oppervlakte is toegekend;

**bij de kavels 17 t/m 20 en 21 t/m 24*

b. het een/vierde (1/4de) onverdeeld aandeel in het pad, gelegen nabij het * te **Margraten**, kadastraal bekend gemeente **Margraten**, sectie **H**, nummer *, ter grootte van ongeveer *, waaraan door het kadaster een voorlopige grens en oppervlakte is toegekend;

k. 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 één (1) kalenderweek 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:

*,

,

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

*,

,

*rente

te vermeerderen met rente conform artikel 4 lid 3 van de koopovereenkomst, zijnde een bedrag ad:

*,

,

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

*,

,

zodat in totaal verschuldigd is:

*

2. Betaling

Koper heeft de Koopprijs en de overige bedragen die Koper blijkt 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 blijkt de door mij, notaris, opgestelde nota van afrekening.

4. Uitbetaling

Uitbetaling van hetgeen blijkt 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) hypotheke(n) 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.
 - de verklaring dat de procedure als bedoeld in artikel 2:204c van het Burgerlijk Wetboek (oud) niet van toepassing is ten aanzien van de overeenkomst van koop en levering.
- 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.
- de verklaring dat de procedure als bedoeld in artikel 2:204c van het Burgerlijk Wetboek (oud) niet van toepassing is ten aanzien van de overeenkomst van koop en levering.

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 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 Nouville 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 woning.
2. Het is Verkoper niet bekend dat het Verkochte niet die feitelijke eigenschappen bezit die voor een normaal gebruik als omschreven in lid 1 van dit artikel nodig zijn. 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 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. Ten aanzien van het in eigen gebruik en genot nemen door Koper van het Verkochte casu quo het te bouwen/realiseren woonhuis geldt hetgeen daaromtrent is overeengekomen in de Aannemingsovereenkomst.

Artikel 5

Verklaringen door Verkoper

1. Verkoper heeft in de Koopakte 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 Monumentenwet 1988;
 - 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 een besluit op grond van artikel 110I Wet Geluidhinder.
- 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

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 11 van de Koopakte, woordelijk luidende:

(begin citaat)

"Artikel 11 Bodem- en/of milieukwaliteit

11.1 De bodem zal bij de feitelijke levering geschikt zijn voor het gebruik van als in artikel 6 is omschreven.

11.2 Het is Verkoper niet bekend dat in de bijbehorende grond van het Verkochte ondergrondse tanks, zoals olie- en septictanks, voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig zijn, dan wel aanwezig zijn geweest.

11.3 Verkoper zijn door de daartoe bevoegde instanties, geen nog niet uitgevoerde verbeteringen, herstellingen of andere voorzieningen (waaronder begrepen onderzoek- en saneringsbevelen als bedoeld in artikel 55 van de Wet Bodembescherming) aan het Verkochte voorgeschreven noch is een daartoe strekkend voorschrift hem schriftelijk aangekondigd."

(einde citaat)

Artikel 10

Vestiging kwalitatieve verplichting/kettingbeding

Koper is verplicht in of op het Verkochte de aanwezigheid van voorzieningen ten algemene nutte te dulden, onder meer de voorzieningen ten behoeve van energie, gas, water, CAI, telefoonaansluiting, indien van toepassing voorzieningen ten behoeve van het drainagestelsel, en tevens te dulden dat daaraan door de daarvoor verantwoordelijke instanties het noodzakelijke onderhoud en herstel wordt gepleegd. Koper dient zich te onthouden van activiteiten op of nabij het Verkochte waardoor schade aan genoemde voorzieningen zou kunnen ontstaan en is jegens de daarvoor verantwoordelijke instanties aansprakelijk voor schade aan die voorzieningen.

Voormelde verplichtingen zullen overgaan op de rechtsopvolgers van Koper in enige goederenrechtelijke gerechtigheid 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 Verkoper in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek.

Niettemin zal het bepaalde in dit artikel (alsmede het onderhavige kettingbeding) bij iedere gehele dan wel gedeeltelijke overdracht of overgang van het Verkochte, de vestiging van een beperkt zakelijk recht daaronder begrepen, uitdrukkelijk ten behoeve van Verkoper aan de verkrijger dienen te worden opgelegd (waarbij de tekst woordelijk in de akte dient te worden opgenomen) en namens Verkoper te worden aanvaard.

Artikel 11

Hagen, hekwerken en poortjes/kwalitatieve verplichting/kettingbeding

1. Verkoper zal voor haar rekening en risico hagen, hekwerken en poortjes aanplanten/realiseren binnen het plan, een en ander op de wijze en de plaatsen zoals weergegeven op de aan deze akte als Annex * gehechte situatietekening de dato acht oktober tweeduizend vijftien.

Voorzover deze hagen, hekwerken en poortjes zijn dan wel worden aangeplant/gerealiseerd op het Verkochte verplicht Koper zich jegens de gemeente Eijsden Margraten om deze hagen, hekwerken en poortjes te handhaven en te onderhouden. Ter zake de kniphoopte van de hagen wordt verwezen naar voormelde juridische situatietekening.

2. Het bepaalde in lid 1 van dit artikel zal 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.

Niettemin zal het bepaalde in lid 1 (alsmede het onderhavige kettingbeding) bij iedere gehele dan wel gedeeltelijke overdracht of overgang van het Verkochte de vestiging van een beperkt zakelijk recht daaronder begrepen, uitdrukkelijk ten behoeve van de gemeente Eijsden-Margraten aan de verkrijger dienen te worden opgelegd (waarbij de tekst woordelijk in de akte dient te worden opgenomen) en namens de gemeente Eijsden-Margraten te worden aanvaard.

Verkoper verklaarde, handelend als mondeling gevolmachtigde van de gemeente Eijsden Margraten, al het vorenstaande aan te nemen.

Artikel 12

Talud/keerwand

1. Indien Verkoper voor de oplevering van de op het Verkochte te bouwen woning, het noodzakelijk vindt om op het Verkochte een talud en/of keerwand aan te leggen, verplicht Koper zich hierbij tot het dulden en niet verwijderen van dit talud en/of deze keerwand.
2. Het bepaalde in lid 1 van dit artikel zal 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 in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek.

Niettemin zal het bepaalde in lid 1 (alsmede het onderhavige kettingbeding) bij iedere gehele dan wel gedeeltelijke overdracht of overgang van het Verkochte de vestiging van een beperkt zakelijk recht daaronder begrepen, uitdrukkelijk ten behoeve van Verkoper aan de verkrijger dienen te worden opgelegd (waarbij de tekst woordelijk in de akte dient te worden opgenomen) en namens Verkoper te worden aanvaard.

Verkoper verklaarde al het vorenstaande aan te nemen.

Artikel 13

Vestiging erfdienstbaarheid I

Voor zover zulks door Aannemer wordt aangeboden en Koper, dan wel de koper van het naburige erf kiest voor een uitbouw aan de achterzijde van de (te bouwen) woning, dan verklaren de verschenen personen, handelend als gemeld, reeds nu voor alsdan de navolgende erfdienstbaarheid te vestigen en te aanvaarden:

de erfdienstbaarheid tot het dulden van een gedeelte van de spouw en de buitenmuur van de uitbouw van de te bouwen woning op het Verkochte dan wel op het naastgelegen perceel kadastraal bekend gemeente Margraten, sectie H nummer *, bekend als kavelnummer *, ten behoeve en ten laste van het Verkochte en ten behoeve en laste van het naastgelegen perceel, kadastraal bekend gemeente Margraten, sectie H nummer *. Degene die niet als eerste overgaat tot uitbouw van de woning, zoals hiervoor vermeld, is gerechtigd om in voormelde buitenmuur werken aan te brengen, mits hij aan de muur en aan de door de muur bevoegdlijk daarmee verbonden werken geen nadeel toebrengt.

Indien degene die niet als eerste overgaat tot uitbouw als hiervoor vermeld, wil overgaan tot uitbouw aan de achterzijde van de woning, wordt hierbij het recht verleend de betreffende buitenmuur te gebruiken als binnenmuur van zijn uitbouw en wordt hierbij reeds nu voor alsdan het recht van inankering en inbalking verleend in de betreffende muur om de uitbouw te realiseren.

Deze erfdienstbaarheid wordt beëindigd indien de eigenaren van beide percelen (kavels * en *) zijn overgegaan tot gelijke uitbouw en wordt hierbij reeds nu voor alsdan afstand gedaan van onderhavige erfdienstbaarheid, welke afstanddoening hierbij reeds nu voor alsdan wordt aanvaard.

Ingeval van ongelijke uitbouw heeft voormelde afstanddoening uitsluitend betrekking op het gelijke gedeelte, en blijft voormelde erfdienstbaarheid in stand voor het resterende (ongelijke) gedeelte.

Artikel 14

Erfdienstbaarheden II/scheidsmuren

**let op bijhouden wanneer welke kavel passeert*

1. Erfdienstbaarheden

Bij deze worden, ten behoeve en ten laste van het Verkochte en ten laste en ten behoeve van de*het percelen*perceel, kadastraal bekend gemeente Margraten, sectie H, nummer*s *, de navolgende erfdienstbaarheden gevestigd:

- a. van licht en lucht, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf te dulden, dat aan- en in de op het heersend erf, in het kader van het bouwplan waarvan de betreffende erven deel uitmaken, te realiseren bebouwing, op kortere afstand van de grens van het dienend erf dan in de wet is toegestaan, ramen en lichten aanwezig zijn, zonder dat hiervoor ene van de in de wet genoemde beperkingen geldt;
- b. van inbalking, inankering en overbouw, ondermeer inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden, dat de in het kader van het bouwplan waarvan de betreffende erven deel uitmaken, te realiseren bebouwing gedeeltelijk op het dienend erf wordt/is gebouwd casu quo hierboven uitsteekt casu quo de versnijdingen van de funderingen in het dienend erf zijn gelegen of de, bij de op het heersend erf te realiseren opstallen behorende, leidingen gedeeltelijk in het dienend erf zijn aangebracht;
- c. van gootrecht (riolering), inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om de dulden, de afvoer vanaf het heersend erf over het dienend erf van:
 - water door riolering of anderszins, via daken, goten, leidingen en putten, en;
 - vuil water, met de eventueel daarin aanwezige afvalstoffen, door riolering of anderszins, via leidingen en putten;

De vestiging van gemelde erfdienstbaarheden geschiedt ondermeer onder de navolgende bepalingen:

1. de kosten van onderhoud en vernieuwingen aan bedoelde werken en installaties komen voor rekening van de eigenaar van het heersend erf;
2. de eigenaar van het heersend erf is verplicht het dienend erf terug te brengen in de staat waarin het zich bevond voor de aanvang van bedoelde werkzaamheden;
3. gemelde erfdienstbaarheden zullen niet geacht worden te zijn verzwaard door

bebouwing, meerdere bebouwing of verandering van aard of bestemming van het heersend erf.

2. Scheidsmuren

De te realiseren scheidsmuren, wanden, hekken, heggen en dergelijke tussen het Verkochte en de/het aangrenzende perce(e)l(en) is/zijn gemeenschappelijk eigendom en mandelig in de zin van de wet.

Een en ander geldt conform het bepaalde in de artikelen 5:36 en 5:62 van het Burgerlijk Wetboek.

**bij de kavels 17 t/m 20 en 21 t/m 24*

Bij de eerste levering vestigen, vervolgens citeren

Artikel 15

Mandelige eigendom

Verkoper en Koper verklaren bij deze voormeld voetpad, kadastraal bekend als gemeente Margraten, sectie H, nummer *, groot *, te bestemmen tot mandelige onroerende zaak als bedoeld in titel 5 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek.

Met betrekking tot dit voetpad worden bij deze akte de bepalingen van mandeligheid vastgesteld die als regeling in de zin van artikel 3:168 juncto 5:60 (en volgende) van het Burgerlijk Wetboek tussen de deelgerechtigden in de mandelige onroerende zaak zullen gelden.

A. Bestemming tot gemeenschappelijk nut

Het voetpad zal bestemd worden tot gemeenschappelijk nut voor de woonhuizen, plaatselijk bekend als * te Margraten, kadastraal bekend gemeente Margraten, sectie H, nummers * (kavels 17-20) KEUZE (kavels 21-24) (deze woningen dan wel de percelen waarop ze gesitueerd zijn hierna samen dan wel elk afzonderlijk ook te noemen: "hoofdperceel") een en ander als bedoeld in de artikelen 5:60 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

Het Voetpad zal bestemd zijn om te komen en te gaan vanaf de hiervoor omschreven woonhuizen, naar de openbare weg, en omgekeerd.

B. Reglement

De mede-eigenaars zijn tot regeling van hun onderlinge rechtsverhouding met betrekking tot het Voetpad het navolgende overeengekomen:

Artikel 1

Het aandeel

- a. Het aan een mede-eigenaar toebehorende aandeel is een van de eigendom van zijn hoofdperceel afhankelijk recht. Levering en bezwaring van het hoofdperceel treft op gelijke wijze het aandeel.
- b. Een aandeel kan niet afzonderlijk van het hoofdperceel worden overgedragen, ook niet aan een of meer van de overige mede-eigenaars.

Artikel 2

Verdeling

Zolang de mandeligheid bestaat, kan geen van de mede-eigenaars verdeling van het Voetpad vorderen.

Artikel 3

Gebruik

- a. Het Voetpad zal bestemd zijn om te komen en te gaan vanaf de hiervoor omschreven woonhuizen, naar de openbare weg, en omgekeerd.
- b. Elke mede-eigenaars heeft de bevoegdheid het Voetpad te gebruiken

overeenkomstig de bestemming, mits dit gebruik verenigbaar is met de gebruiksrechten van de overige mede-eigenaars.

Onder mede-eigenaar wordt in dit lid tevens verstaan de huisgenoten van een mede-eigenaar, alsmede al diegenen (met huisgenoten), die op grond van een zakelijk, beperkt of persoonlijk recht bevoegd zijn om van het Voetpad gebruik te maken.

- c. Ieder van de mede-eigenaars moet aan de overige mede-eigenaars toegang tot het Voetpad geven.
- d. Het is niet toegestaan voertuigen of voorwerpen op het Voetpad te plaatsen waardoor het vrije gebruik wordt belemmerd.
- e. Het is niet toegestaan aan het Voetpad wijzigingen aan te brengen of te doen aanbrengen, of daaraan werkzaamheden te verrichten of te doen verrichten en/of gedeelten van het Voetpad te gebruiken als tuin.

Artikel 4

Onderhoud

- a. Het Voetpad wordt op kosten van alle deelgenoten onderhouden en gereinigd.
- b. Iedere mede-eigenaar is naar evenredigheid van zijn aandeel draagplichtig voor deze kosten.

Artikel 5

Beheer

- a. Het beheer geschiedt door de mede-eigenaars tezamen. Bij gezamenlijk besluit kunnen de mede-eigenaars een van hen of een of meer derden als beheerder voor het Voetpad aanwijzen. In dat besluit dient te worden aangegeven wat de taken en de bevoegdheden van de beheerder zijn. Een besluit tot ontslag van de beheerder wordt op dezelfde wijze als hiervoor in dit lid vermeld, genomen.
- b. Onder beheer wordt verstaan het verrichten van alle handelingen welke dienstig kunnen zijn voor de instandhouding van het Voetpad.
- c. Handelingen dienende tot gewoon onderhoud of tot behoud van het Voetpad en in het algemeen handelingen die geen uitstel kunnen lijden, kunnen door ieder van de mede-eigenaars zo nodig zelfstandig worden verricht. Een mede-eigenaar wordt bij de handelingen die hij zelfstandig verricht geacht de overige mede-eigenaars te vertegenwoordigen. Ieder van hen is bevoegd ten behoeve van de gemeenschap verjaring te stuiten.
- d. In het geval er een beheerder is aangesteld is deze eveneens bevoegd tot handelingen dienende tot gewoon onderhoud of tot behoud van het Voetpad en in het algemeen tot handelingen die geen uitstel kunnen lijden. Hij vertegenwoordigt daarbij de overige mede-eigenaars.
- e. De beheerder kan wanneer hij handelt binnen de voormschreven bevoegdheid, geen hoofdelijke aansprakelijkheid overeenkomen.
- f. De beheerder is na afloop van iedere gehele periode van twaalf maanden dat zijn beheer duurt, alsmede bij het einde van zijn beheer, verplicht tot rekening en verantwoording jegens de gezamenlijke mede-eigenaars. De beheerder is verplicht de op zijn beheer betrekking hebbende bescheiden aan de opvolgende beheerder ter hand te stellen.

Artikel 6

Andere handelingen

Tot alle andere handelingen dan beheershandelingen zijn de mede-eigenaars

slechts gezamenlijk bevoegd.

Artikel 7

Einde mandeligheid

De mandeligheid eindigt:

- a. wanneer de gemeenschap van het Voetpad eindigt;
- b. wanneer de bestemming als voetpad wordt opgeheven bij een tussen alle mede-eigenaars opgemaakte notariële akte, gevolgd door inschrijving in de openbare registers;
- c. zodra het nut voor elk van de hoofdpercelen is geëindigd.

Onderdeel IX:

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.

3. Geen afstand ontbindingsrecht

Partijen doen geen afstand van hun recht om op grond van het bepaalde in artikel 6:265 van het Burgerlijk Wetboek de Koop te ontbinden.

4. 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.

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

6. 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 Wilhelminasingel 68A te 6221 BK 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.

7. 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.

8. 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 deze akte is gehecht.

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE is verleden te Maastricht, op de datum, in het hoofd van deze 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 met de inhoud in te stemmen.

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