

WSTR/2021.@.01/V1

Versiedatum: @ 2021

AKTE VAN LEVERING

Project: Bocage te Echt
Deelplan: Deelgebied @
Kavelnummer: @
Adres: @ te Echt

Op @ verschijnen voor mij, mr. Albert Willem Kuijpers, notaris met vestigingsplaats Waalre:

1. @,
hierbij handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
GEM Bocage Beheer B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Echt, kantoorhoudende te 6101 CV Echt, Nieuwe Markt 55, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 14120036, hierbij handelend als beherend vennoot van:
Grondexploitatie maatschappij Bocage C.V., een commanditaire vennootschap, gevestigd in de gemeente Echt, kantoorhoudende te 6101 CV Echt, Nieuwe Markt 55, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 56061366;
2. @[gegevens Koper].

De verschenen personen, handelend voor zich of als gemeld, verklaren als volgt:

Considerans

- A. Verkoper en Koper zijn een overeenkomst aangegaan betreffende de verkoop en koop van het Verkochte, waarvan blijkt uit de Koopovereenkomst.
- B. Verkoper en Koper wensen in de onderhavige Akte uitvoering te geven aan de Koopovereenkomst.

1. Definities

- 1.1. In deze Akte wordt verstaan onder:

Akte:

de onderhavige notariële akte waarbij - ter uitvoering van de Koopovereenkomst - het Verkochte wordt geleverd;

Datum van Overeenkomen:

de in het hoofd van de Koopovereenkomst vermelde datum van overeenkomen, zijnde @ (@-@-@);

Deelgebied:

het van Project deel uitmakende deelproject, deelgebied @, bestaande uit de ontwikkeling van @ (@) "vrije bouwkavels", zoals weergegeven op de Situatietekening;

Koopovereenkomst:

de tussen Koper en Verkoper gesloten koopovereenkomst, waarbij de Verkoper het Verkochte aan Koper heeft verkocht en Koper het Verkochte van Verkoper heeft gekocht. De koopovereenkomst zal - zonder de daarin genoemde bijlagen - in kopie als bijlage aan deze Akte worden gehecht (**Bijlage 1**);

Koper:

@, voornoemd;

Kwaliteitsrekening:

een van de bijzondere rekeningen van VDB Notarissen, als bedoeld in artikel 25 van de Wet op het notarisambt;

Notaris:

de in het hoofd van deze Akte genoemde notaris dan wel diens waarnemer of toegevoegd notaris, verbonden aan VDB Notarissen;

Openbare Registers:

de openbare registers van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, als bedoeld in artikel 3:16 van het Burgerlijk Wetboek juncto artikel 8 lid 1 van de Kadasterwet;

Partijen:

Verkoper en Koper;

Project:

het nieuwbouwproject genaamd 'Bocage te Echt' waar het Deelgebied onderdeel van uitmaakt;

Situatietekening:

de situatietekening waarop het Deelgebied en het Verkochte ter oriëntatie zijn weergegeven, van welke situatietekening een kopie als bijlage aan deze Akte zal worden gehecht (**Bijlage 2**);

VDB Notarissen:

VDB Notarissen B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Waalre, mede kantoorhoudende te 5582 HW Waalre, Eindhovenseweg 126, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 17198912;

Verkochte:

een perceel bouwrijpe grond, plaatselijk bekend @ Echt, gemeente Echt-Susteren, @, kadastraal bekend **gemeente Echt sectie @ nummer @**, groot @ are en @ centiare (@ a en @ ca), zoals ter oriëntatie met bouwnummer @ is weergegeven op de Situatietekening;

Verkoper:

GEM Bocage Beheer B.V., voornoemd, handelend als beherend vennoot van Grondexploitatie maatschappij Bocage C.V., voornoemd.

- 1.2.** Definities kunnen zonder verlies van de inhoudelijke betekenis in enkelvoud of meervoud worden gebruikt.

1.3. De titels en kopjes van de artikelen van de Akte dienen slechts voor het leesgemak en hebben geen invloed op de uitleg van deze Akte. Partijen kunnen aan de titels en kopjes van de artikelen van de Akte geen rechten ontleen.

2. Voorafgaande verkrijging

Verkoper heeft (onder meer) het Verkochte in eigendom verkregen door de inschrijving in register Hypotheken 4 ten kantore van de Openbare Registers op achtentwintig september tweeduizend twaalf in deel 61993 nummer 113, van een afschrift van een akte van levering op zeventwintig september tweeduizend twaalf verleden voor een waarnemer van mr. J.F. Verlinden, destijds notaris met vestigingsplaats Waalre, hierna te noemen: **Aankomsttitel**, in welke akte mede was opgenomen kwijting voor de betaling van de koopprijs en de verklaring van de bij die akte betrokken partijen dat geen beroep meer kon worden gedaan op een ontbindende of opschortende voorwaarde.

3. Levering

@optie (3A): opnemen indien er sprake is van één Koper

3.1. Ter uitvoering van de Koopovereenkomst, levert Verkoper hierbij het Verkochte aan de Koper, die het Verkochte hierbij aanvaardt.

@optie (3B): opnemen indien er sprake is van twee Kopers

3.1. Ter uitvoering van de Koopovereenkomst, levert Verkoper hierbij het Verkochte aan de Koper, die het Verkochte hierbij aanvaardt.

3.2. Koper bestaat uit twee (2) personen die voor de onderlinge verhouding hebben vastgesteld dat zij hebben gekocht, ieder voor de onverdeelde helft. De hiervoor bedoelde personen aanvaardden het Verkochte in dezelfde verhouding.

@EINDE OPTIES 3A en 3B

4. Koopsom

@opnemen koopsom en eventueel verschuldigde rente conform het bepaalde in de koopovereenkomst:, hierna te noemen: **Koopsom**.

5. Verschuldigde (deel) van de Koopsom

@opnemen koopprijs zoals deze verschuldigd is bij het passeren van deze akte (aldus incl. eventueel verschuldigde rente), hierna ook te noemen:

Verschuldigde Koopsom.

6. Betaling en kwijting

6.1. De Verschuldigde Koopsom en alle overige bedragen die Koper blijktens de door of vanwege de Notaris opgestelde nota van afrekening op heden aan Verkoper dient te betalen zijn voldaan op de Kwaliteitsrekening van de Notaris.

6.2. Verkoper verleent hierbij kwijting aan Koper voor de betaling van de Verschuldigde Koopsom en alle overige bedragen die Koper aan Verkoper verschuldigd is blijktens de nota van afrekening.

6.3. Uitbetaling van hetgeen blijktens de aan Verkoper uitgereikte nota van afrekening toekomt aan de Verkoper zal overeenkomstig het bepaalde in artikel

7:26 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek geschieden zodra na aanbieding van een afschrift van deze Akte aan de Openbare Registers aan de Notaris is gebleken uit onderzoek bij die registers, dat het Verkochte bij de aanbieding van het afschrift van deze Akte niet belast was met inschrijvingen die de Notaris bij de ondertekening van deze Akte niet bekend waren.

7. Bepalingen

Op de Koopovereenkomst en/of de in deze Akte neergelegde overeenkomst van levering zijn van toepassing de navolgende bepalingen:

7.1. Kosten en belastingen

Alle kosten en rechten aan de verkoop en levering verbonden zijn begrepen in de Koopsom, daaronder begrepen de (eventueel) verschuldigde overdrachtsbelasting en/of omzetbelasting alsmede het kadastrale recht.

7.2. Juridische staat van het Verkochte

Verkoper staat er voor in dat aan Koper het Verkochte wordt geleverd:

- a. dat onvoorwaardelijk is;
- b. dat niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheeken of met inschrijvingen daarvan;
- c. dat niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, anders dan in deze Akte vermeld;
- d. dat niet bezwaard is met beperkte rechten, behoudens eventueel aanwezige Verkoper onbekende erfdiensbaarheden, anders dan in deze Akte vermeld; en
- e. ter zake waarvan geen kettingbedingen zijn overeengekomen die aan Koper moeten worden opgelegd, anders dan in deze Akte vermeld.

7.3. Garanties

Verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en levering van het Verkochte en hij garandeert dat de door hem in de Koopovereenkomst verstrekte garanties heden nog correct zijn.

7.4. Afwijkende perceelgrootte

Verschil tussen de werkelijke en de hiervoor opgegeven maat of grootte van het Verkochte en/of de verdere omschrijving daarvan, geeft geen aanleiding tot enige rechtsovergang tot vergoeding ter zake.

7.5. Gebruik van het Verkochte

Koper heeft in de Koopovereenkomst verklaard het Verkochte te gaan gebruiken als bouwterrein voor de (zelf)bouw van een eengezinswoning.

Ten aanzien van dit gebruik van het Verkochte heeft Verkoper medegedeeld dat het hem niet bekend is dat dit op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.

7.6. Baten/lasten

Vanaf heden komen de baten van het Verkochte ten goede aan Koper en zijn de lasten voor zijn rekening.

7.7. Risico

Het Verkochte is voor risico van Koper vanaf het tijdstip van het ondertekenen van de Akte.

7.8. Ontbindende en opschortende voorwaarden uit de Koopovereenkomst

Alle ontbindende voorwaarden die vóór het passeren van de Akte zijn overeengekomen, zijn thans uitgewerkt voor zover het betreft de koop en levering van het Verkochte. Alle opschortende voorwaarden die vóór het passeren van de Akte zijn overeengekomen, zijn thans vervuld voor zover het betreft de koop en levering van het Verkochte.

Verkoper noch Koper kan zich ter zake van de Koopovereenkomst, alsmede van de Akte, voor zover het betreft de koop en levering van het Verkochte, nog op een ontbindende of opschortende voorwaarde beroepen.

7.9. Feitelijke levering van het Verkochte

De feitelijke levering (aflevering) van het Verkochte aan Koper vindt heden plaats, in de feitelijke staat waarin het zich heden bevindt en welke staat Koper aanvaardt.

Partijen verklaren dat het Verkochte, conform artikel 2 lid 1 van de Koopovereenkomst, zich thans in de staat "Bouwrijp" bevindt zoals gedefinieerd in de Koopovereenkomst, woordelijk luidend:

"*Bouwrijp:*

@*[citaat uit koopovereenkomst]*".

7.10. Van toepassing blijven van de Koopovereenkomst

Voor zover daarvan bij deze Akte niet is afgeweken, blijft tussen Partijen gelden hetgeen vóór het tekenen van deze Akte overigens tussen hen is overeengekomen.

7.11. Titelbewijzen en bescheiden

De titelbewijzen en bescheiden die op het Verkochte betrekking hebben, zijn, voor zover Verkoper deze in zijn bezit had, aan Koper overhandigd, die verklaarde deze ontvangen te hebben.

7.12. Overdracht van rechten en aanspraken

Gelijktijdig met deze overdracht van het Verkochte gaan op Koper over alle aanspraken die Verkoper ten aanzien van het Verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden.

Voor het geval ten aanzien van een of meer van die rechten – om welke reden ook – de hiervoor bedoelde overgang niet plaatsvindt op grond van het 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.

@**OPTIE (8A)** indien burendrecht erfdiensbaarderheid (ebh) niet gevestigd is en ook geen nieuwe gevestigd dient te worden:

8. Omschrijving erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen

Uit de Openbare Registers en de Aankomsttitel (met deel 61993 nummer 113) blijken geen erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en bijzondere verplichtingen als bedoeld in artikel 7:15 van het Burgerlijk Wetboek die op het Verkochte betrekking hebben.

@Indien er lasten en beperkingen uit het verleden rusten op het Verkochte zal daarvan een bijlage worden gehecht aan de koopovereenkomst.

@EINDE OPTIE (8A)

@OPTIE (8B) indien burendrecht ebh gevestigd is en geen nieuwe gevestigd dient te worden:

8. Omschrijving erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen

8.1. Voor bijzondere bepalingen die op het Verkochte betrekking hebben, wordt hierbij verwezen naar een akte van levering op @ verleden voor @voornoemde notaris Kuijpers, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de Openbare Registers op @ in register Hypotheken 4, deel @ nummer @, waarin woordelijk onder meer het volgende voorkomt:

"@[aanhaling tekst uit aankomsttitel]".

8.2. Voor zover in de in artikel 8 lid 1 van deze Akte bedoelde bepalingen, verplichtingen, lasten en/of beperkingen voorkomen, waarvan Verkoper verplicht is deze aan Koper op te leggen, worden die verplichtingen, lasten en/of beperkingen hierbij aan Koper opgelegd.

Koper heeft de in artikel 8 lid 1 van deze Akte bedoelde bepalingen voorkomende verplichtingen, lasten en/of beperkingen uitdrukkelijk aanvaard. Voor zover die bepalingen rechten behelzen die ten behoeve van (een) derde(n) moeten worden bedongen, worden die rechten hierbij uitdrukkelijk door Verkoper bedongen en door Verkoper ten behoeve van die derde(n) aanvaard.

@EINDE OPTIE (8B)

9. Bijzondere bepalingen uit de Koopovereenkomst

9.1. Hierbij wordt verwezen naar het bepaalde in de artikelen 13 en 14, de artikelen 22 tot en met 26 en @(indien van toepassing:)artikel 31 lid 7)@ van de Koopovereenkomst, woordelijk luidende als volgt:

"Gedoogplicht

Artikel 13

@[citaat artikel 13 uit koopovereenkomst]

Erfdienstbaarheden / Opstalrechten

Artikel 14

@[citaat artikel 14 uit koopovereenkomst]

"Richtlijnen bij eventuele verbouwing van casu quo aanbouw van de opstal

Artikel 22

@[citaat artikel 22 uit koopovereenkomst]

Opvang hemelwater

Artikel 23

@[citaat artikel 23 uit koopovereenkomst]

Groenvoorzieningen & erfafscheidingen: Hagen

Artikel 24

@[citaat artikel 24 uit koopovereenkomst]

Opritconstructie

Artikel 25

@[citaat artikel 25 uit koopovereenkomst]

Boeteclausule

Artikel 26

@[citaat artikel 25 uit koopovereenkomst]

@OPTIE indien van toepassing:

@[citaat artikel 31 lid 6 uit koopovereenkomst].

Ter verduidelijking van het bovenstaande citaat verklaren Verkoper en Koper hierbij dat met "Verkrijger" in deze Akte "Koper" wordt bedoeld.

In het hiervoor vermelde citaat wordt verwezen naar het beeldkwaliteitsplan en voorschriften voor opvang van het hemelwater, Koper verklaart een exemplaar van deze stukken te hebben ontvangen. Van deze stukken zal een kopie als bijlage aan deze Akte worden gehecht (**Bijlage 3 en Bijlage 4**).

- 9.2.** Voor zover in de in artikel 9 lid 1 van deze Akte bedoelde bepalingen, verplichtingen, lasten en/of beperkingen voorkomen, waarvan Verkoper verplicht is deze aan Koper op te leggen, worden die verplichtingen, lasten en/of beperkingen hierbij aan Koper opgelegd.
- 9.3.** Voor zover in de in artikel 9 lid 1 van deze Akte bedoelde bepalingen, verplichtingen, lasten en/of beperkingen voorkomen, waarvan Verkoper en Koper overeengekomen zijn om deze bij deze Akte te vestigen, worden deze verplichtingen, lasten en/of beperkingen hierbij gevestigd en door Koper of de Verkoper aanvaard.
- 9.4.** Koper heeft de in artikel 9 lid 1 van deze Akte bedoelde bepalingen voorkomende verplichtingen, lasten en/of beperkingen uitdrukkelijk aanvaard. Voor zover die bepalingen rechten behelzen die ten behoeve van (een) derde(n) moeten worden bedongen, worden die rechten hierbij uitdrukkelijk door Verkoper bedongen en door Verkoper ten behoeve van die derde(n) aanvaard. De in artikel 14 van deze Akte vermelde woonplaatskeuze wordt door Verkoper - vrijwillig behartigende de belangen van gemeente Echt-Susteren - mede gedaan ten behoeve van de gemeente Echt-Susteren met het oog op deze kwalitatieve verplichtingen.

@OPTIE (10A) Artikel 10 alleen opnemen indien de hierna vermelde erfdiensbaarheden (burenrecht) nog gevestigd dienen te worden, anders vermelden bij artikel 8.

@10. Vestiging erfdienstbaarheid burendrecht

10.@1. Koper en Verkoper verklaren hierbij, over en weer te vestigen en aan te nemen, ten behoeve en ten laste van het bij deze Verkochte (perceel kadastraal bekend gemeente Echt sectie K nummer @) enerzijds, en ten behoeve en ten laste van de aan Verkoper in eigendom verblijvende percelen behorende bij Project Bocage, kadastraal bekend gemeente Echt, sectie K, nummers @ en @, anderzijds:

- a.** al zodanige erfdienstbaarheden, waardoor de toestand waarin voormelde percelen zich thans alsook na voltooiing van de voorgenomen bebouwing zich ten opzichte van elkaar (zullen) bevinden, blijft gehandhaafd, speciaal voor wat betreft de aanwezigheid van (ondergrondse) kabels, leidingen, kokers, en andere voorzieningen ten behoeve van onder andere (maar niet beperkt tot) gas, elektriciteit, water, verwarming, centraal antennesysteem, telefoon en andere technische voorzieningen en installaties, (het dulden van toegang voor onderhoudswerkzaamheden daaronder begrepen) afvoer van hemelwater, gootwater en faecaliën, - door rioleringswerken als anderszins - eventuele inbalking, inankering en overbouw, toevoer van licht en lucht, zijnde hieronder mede begrepen het aanbrengen van dakkapellen, dakramen en koepels.

Deze erfdienstbaarheden zullen niet geacht worden te zijn verzwagd door bebouwing, meerdere bebouwing of verandering van aard of bestemming der heersende erven;

- b.** voorzover de op de voormelde perceelsgedeelten gestichte casu quo nog te stichten opstallen elkaar belenden, zullen de scheidsmuren gemeenschappelijke eigendom en mandelig zijn in de zin van artikel 5:62 van het Burgerlijk Wetboek.

Voorzover op de grens tussen voormelde perceelsgedeelten een vrijstaande scheidsmuur, hek of heg zal komen te staan casu quo staat, zal deze casu quo is deze gemeenschappelijke eigendom en mandelig in de zin van genoemd artikel.

@OPTIE (10B): opnemen artikel 10 lid 2: indien bij een eerder overdracht van de kavels reeds een erfdienstbaarheid ivm burendrecht is gevestigd:

10.2. Gelijkkluidende erfdienstbaarheid als hiervoor in artikel 10 lid 1 van de Akte is vermeld, is reeds gevestigd en aangenomen ten behoeve en ten laste van het bij deze Verkochte (perceel kadastraal bekend gemeente Echt sectie K nummer @) enerzijds, en ten behoeve en ten laste van @het perceel@de percelen behorende bij Project, waar het Deelgebied onderdeel van uitmaakt, kadastraal bekend gemeente Echt, sectie K, nummer@s @, anderzijds, bij akte op @ verleden voor de Notaris, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de Openbare Registers, register Hypotheken 4, op @ in deel @ nummer @.

@EINDE OPTIES (10A en 10B):

11. Volmacht aan Verkoper

Ter uitvoering van het bepaalde in artikel 13 van de Koopovereenkomst verleent Koper hierbij onherroepelijk volmacht aan VDB Notarissen om - gedurende de periode tot één (1) jaar na de algehele oplevering van het Project Bocage - over te gaan tot het vestigen of doen vestigen van al zodanige erfdiensbaarheden en/of kwalitatieve verplichtingen en/of het aangaan van kettingbedingen ten behoeve en ten laste van het Verkochte, als vereist voor of in het kader van de ontwikkeling van het Project Bocage dan wel vereist door of vanwege de gemeente Echt-Susteren of andere publiekrechtelijke rechtsperso(n)en of orga(a)n(en) daarvan en/of nutsbedrijf (nutsbedrijven), dan wel voortvloeiende uit het gebruik en de feitelijke situatie.

12. Milieubepaling

Met betrekking tot de milieuaspecten van het Verkochte garandeert de Verkoper dat heden geen beschikkingen en/of bevelen als bedoeld in artikel 55 van de Wet bodembescherming zijn ingeschreven in de Openbare Registers. Voorts is in de Koopovereenkomst met betrekking tot de bodemgesteldheid het volgende vermeld:

"Bodemgesteldheid

Artikel 18

@[citaat uit de koopovereenkomst].".

13. Overdrachtsbelasting/omzetbelasting

13.1. Partijen verklaren dat de onderhavige levering van het Verkochte van rechtswege is belast met eenentwintig (21%) omzetbelasting krachtens het bepaalde in artikel 11 lid 1 aanhef en sub a onder 1 juncto lid 6 van de Wet op de Omzetbelasting 1968.

Deze omzetbelasting is voor rekening van Koper en is in de Koopsom begrepen.

13.2. Ter zake van de overdrachtsbelasting wordt een beroep gedaan op de vrijstelling, bedoeld in artikel 15 lid 1 aanhef en sub a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, aangezien het Verkochte niet als bedrijfsmiddel is gebruikt.

14. Woonplaatskeuze

Partijen verklaren dat zij met betrekking tot de inschrijving van de Akte en voor aangelegenheden betreffende de overdrachtsbelasting woonplaats kiezen ten kantore van de bewaarder van de minuut van de Akte, thans aan het adres Eindhovenseweg 126, 5582 HW Waalre.

15. Volmacht@en

15.1. Van de volmacht van Verkoper blijkt uit één (1) onderhandse akte van volmacht, welke in kopie als bijlage aan deze Akte zal worden gehecht (**Bijlage 6**).

@optie: lid 2 opnemen indien Koper een volmacht heeft afgegeven.

15.2. Van de volmacht van Koper blijkt uit één (1) onderhandse akte van volmacht,

welke in kopie als bijlage aan deze Akte zal worden gehecht (**Bijlage 7**).

16. Bijlagen

Aan deze Akte zullen de volgende bijlagen (in kopie) worden gehecht:

Bijlage 1: Koopovereenkomst;

Bijlage 2: Situatietekening;

Bijlage 3: beeldkwaliteitsplan;

Bijlage 4: voorschriften voor opvang van het hemelwater;

Bijlage 5: volmacht Verkoper (I); @en

Bijlage 6: volmacht Verkoper (II)@.@; en

@**Bijlage 7:** volmacht Koper.

Slot

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE, in minuut verleden te Waalre op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

Voor het verlijden van de akte is door mij, notaris, aan de verschenen personen een zakelijke opgave gedaan van de inhoud van deze akte en is door mij een toelichting gegeven.

Vervolgens hebben de verschenen personen verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennis genomen na daartoe tijdig in de gelegenheid te zijn gesteld, met de inhoud van deze akte in te stemmen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

Onmiddellijk na beperkte voorlezing is deze akte ondertekend door de verschenen personen en mij, notaris, om