

*/SV

AKTE VAN LEVERING

Aantal annexen: *

Verkochte: **ZouwdalVeste** te **Maastricht, bouwnummer ***

Verkoper: **AM B.V.**

Koper: de heer * en *mevrouw *

Heden, *,
verschenen voor mij,
*, notaris te Maastricht:

1. *,
die te dezen handelt in *haar *zijn hoedanigheid van schriftelijk bijzonder
gevolmachtigde van:
AM B.V.,
een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid,
statutair gevestigd te Utrecht,
feitelijk gevestigd te 3528 BP Utrecht, Ptolemaeuslaan 80,
ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer
30160235;
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', '*Koper' danwel 'Partijen' 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. **Algemene Voorwaarden:**
de '*Algemene voorwaarden voor de verkoop van onroerende zaken door de gemeente Maastricht 2013*', zoals vastgesteld door het College van Burgemeester

en Wethouders van de gemeente Maastricht bij besluit van zevenentwintig augustus tweeduizend dertien juncto het besluit van de Raad van de gemeente Maastricht van vierentwintig september tweeduizend dertien (nummer 91-2013), zoals neergelegd in een akte, op drie oktober tweeduizend dertien verleden voor mr. B.L.W.P. Versteeg, notaris te Maastricht, welke akte bij afschrift is ingeschreven in de Openbare Registers op vier oktober tweeduizend dertien in deel 63395, nummer 153;

- b. Bouwterrein:**
een bouwterrein in de zin van artikel 11 lid 4 van de Wet op de omzetbelasting 1968;
- c. Gemeente:**
de publiekrechtelijke rechtspersoon *Gemeente Maastricht*, feitelijk gevestigd te 6211 DW Maastricht, Mosae Forum 10;
- 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. Koopakte:**
de onderhandse akte (*'koop-/aannemingsovereenkomst'*) waarin de Koop is vastgelegd;
- f. Koopprijs:**
de door Koper voor het Verkochte aan Verkoper betalen koopprijs met betrekking tot het zogenaamde 'grondcomponent';
- g. Koper:**
*de verschenen personen onder 2.a. en 2.b. genoemd;
*de verschenen persoon onder 2. genoemd;
*de volmachtgever*s van de verschenen persoon 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, zowel samen als ieder afzonderlijk;
- j. Verkochte:**
KADASTRALE GEMEENTE MAASTRICHT:
het Bouwterrein, bestemd voor de bouw van een woonhuis,
bekend als **bouwnummer *** in het plan **ZouwdalVeste** te **Maastricht**, kadastraal bekend als gemeente **Maastricht**, sectie **N**, nummer *****, groot *** (*)** are en *** (*)** centiare;
aan welk perceel door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers een **voorlopige kadastrale grens** en een **voorlopige kadastrale grootte** is toegekend, en wel bij het splitsingsverzoek met ordernummer *****.

Partijen geven op grond van artikel 104 Kadasterregeling 1994 toestemming aan het Kadaster om het nieuwe perceel / de nieuwe percelen te vormen zonder onderzoek ter plaatse en zonder meting. Partijen stellen aan het Kadaster zodanige, door Partijen goedgekeurde, gegevens ter beschikking dat over de ligging van de grenzen en de rechtstoestand geen twijfel bestaat. Koper machtigt verkoper de kadastrale uitmeting van het verkochte aan het Kadaster te verzorgen casu quo geeft Koper volmacht aan Verkoper voor het geven van inlichtingen noodzakelijk voor de bijhouding van de Basisregistratie kadaster als bedoeld in artikel 57 Kadasterwet;

k. Verkoper:

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid *AM 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 / Koopakte

Verkoper heeft in de Koopakte verkocht aan Koper, die van Verkoper heeft gekocht: het Verkochte.

In de Koopakte heeft Verkoper zich tevens verplicht ten behoeve van Koper op de grond van het Verkochte te bouwen de daarop geprojecteerde opstal(len).

Het project waarvan het Verkochte deel uitmaakt is geregistreerd onder planregistratienummer *.

Onderdeel III:

Levering

Ter uitvoering van de Koopakte 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 ('grondcomponent')

De Koopprijs ('grondcomponent') bedraagt:

* euro (€ *),

met inbegrip van eenentwintig procent (21%) omzetbelasting, te weten:

* euro en * eurocent (€ *).

2. Betaling

Koper is aan Verkoper verschuldigd:

- de Koopprijs van de grond ('grondcomponent');
- de eventueel op grond van onderdeel III van de Koopakte verschuldigde vergoeding over de grondkosten;
- alsmede de over daarover verschuldigde omzetbelasting;

derhalve een totaalbedrag van * euro (€ *).

Indien Koper thans over gemeld bedrag een rentevergoeding is verschuldigd blijkt zulks uit de door Verkoper opgestelde afrekening, welke afrekening als **annex 1** aan deze akte zal worden gehecht.

Koper heeft de Koopprijs, en alle overige genoemde bedragen die Koper op grond van het vorenstaande verschuldigd is aan Verkoper, 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 al hetgeen Koper op grond van voormelde door Verkoper opgestelde afrekening verschuldigd is aan Verkoper.

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) hypotheek en/of beslagen die mij, notaris, bij de ondertekening van deze akte niet bekend waren.

Onderdeel V:

Beschikkingsbevoegdheid / Voorafgaande verkrijging

Het Verkochte is door Verkoper in economische zin in eigendom verkregen bij akte, op * verleden voor *.

Het Verkochte is door Verkoper in juridische zin in eigendom verkregen door de inschrijving in de Openbare Registers op *, in register Hypotheken 4, deel *, nummer *, van het afschrift van een tot levering bestemde akte ingevolge koopovereenkomst, houdende kwijting voor de betaling van de koopprijs, op * verleden voor *.

Onderdeel VI:

Algemene Voorwaarden

De Koop die ten grondslag ligt aan de eigendomsverkrijging door Verkoper werd destijds aangegaan onder de voorwaarden, bepalingen en bedingen, zoals vervat in het van toepassing verklaarde hoofdstuk 3 (met uitzondering van artikel 3.8 en 3.13) van de Algemene Voorwaarden.

Koper verklaart met het genoemde hoofdstuk 3 van de Algemene Voorwaarden, dat geacht wordt in deze akte woordelijk te zijn opgenomen en daarvan deel uit te maken, bekend te zijn en akkoord te gaan, en de tekst van dit hoofdstuk 3 van de Algemene Voorwaarden voor het passeren van deze akte te hebben ontvangen.

De navolgende artikelen van gemeld hoofdstuk 3 van de Algemene Voorwaarden worden hierbij uitdrukkelijk nog vermeld en woordelijk aangehaald, waarbij dient te worden verstaan onder:

- **'nutsbedrijf':**

de rechtspersoon of instelling die de zorg en verantwoordelijkheid draagt voor één of meer openbare nutsvoorzieningen;

- **'openbare nutsvoorzieningen':**

de aanwezigheid of in de toekomst door een nutsbedrijf te realiseren voorzieningen ten behoeve van:

- A. het opwekken, het transport, de verdeling en/of levering van:
 - a. elektriciteit;
 - b. water;
 - c. gas;
 - d. warmte;
 - e. informatie op basis van analoge en/of digitale signalen;
- B. het rioolafvoersysteem;

- C. de straatverlichting;
- D. andere - als openbaar aan te merken - dienstverlening, die niet onder het vorenstaande is begrepen;

(begin citaat)

3.9. GEDOOGPLICHTEN NUTSVOORZIENINGEN EN
BEBOUWINGSVERBOD

1. *De koper neemt in het kader van artikel 5, lid 3, sub b van de Belemmeringenwet privaatrecht of een daarvoor in de plaats getreden/tredende regeling jegens een nutsbedrijf - als bedoeld in Hoofdstuk 1 onder 7 - de navolgende **kwantitatieve verplichtingen** als bedoeld 6:252 Burgerlijk Wetboek met betrekking tot de onroerende zaak op zich, te weten:*
 - a. *het gedogen van het aanleggen, hebben, houden, onderhouden en verwijderen van **installaties en leidingen** met de daarmee in verband staande beveiligingswerken en het onderhouden en instandhouden van voormelde werken, herstel en vernieuwing daaronder begrepen, in, aan, boven of onder de onroerende zaak en de daarop gestichte of nog te stichten opstal(-leen);*
 - b. *indien*
 - *geen trottoirs langs de onroerende zaak zullen worden aangelegd of indien*
 - *de voorzieningen redelijkerwijs niet op of in de trottoirs kunnen worden aangebracht**en tengevolge daarvan de te plaatsen lichtmast(en) en kabelverdeelkast(en) - voor zover redelijkerwijs niet anders mogelijk - in- casu quo op de onroerende zaak zullen komen te staan, het gedogen van het aanleggen, hebben, onderhouden en verwijderen van de te plaatsen **lichtmasten en kabelverdeelkasten** met de daarmee in verband staande beveiligingswerken en het onderhouden en instandhouden van voormelde werken, herstel en vernieuwing daaronder begrepen, in, aan, boven of onder de onroerende zaak en de daarop gestichte of nog te stichten opstal(-leen);*
 - c. *het gedogen dat het betreffende nutsbedrijf de voor het sub a en b bepaalde benodigde toegang heeft tot de onroerende zaak;*
 - d. *op een strook grond van ongeveer één meter breed langs de openbare weg, waaraan de onroerende zaak grenst, mogen geen bouwwerken worden geplaatst, geen gesloten wegdekken worden aangebracht, noch ontgrondingen worden verricht, of bomen dan wel diepwortelende struiken worden geplant. Deze bepaling laat onverlet het plaatsen van erfafscheidingen welke aan de vereisten krachtens de Woningwet voldoen.*
2. *De bepalingen in artikel 3.10 lid 2 tot en met 5. zijn op deze gedoogplichten van overeenkomstige toepassing.*

3.10 BEPERKTE RECHTEN NUTSBEDRIJF

1. *De koper verleent - indien door de Gemeente of een nutsbedrijf ten behoeve van de openbare nutsvoorzieningen op of in de onroerende zaak leidingen of opstellen moeten worden aangelegd, opgericht, instandgehouden of vervangen, op eerste verzoek van de Gemeente casu quo het nutsbedrijf:*
 - a. *medewerking aan de vestiging van een opstalrecht ten laste van de onroerende zaak ten behoeve van de Gemeente of het nutsbedrijf en*

b. medewerking aan de vestiging van een erfdienstbaarheid ten laste van de onroerende zaak voor het hebben, houden, inspecteren, onderhouden en vernieuwen van de leidingen cum annexis.

De kosten van de akte van vestiging van dit beperkte recht zijn alsdan ten laste van het betreffende nutsbedrijf.

- 2. Deze voorzieningen ten behoeve waarvan de voormelde beperkte rechten worden gevestigd, mogen slechts betrekking hebben op voorzieningen, die onderdeel uitmaken van de distributiefase en niet van de transportfase.*
- 3. Deze beperkte rechten mogen voorts niet de bestemming verhinderen die koper aan de onroerende zaak als voormeld heeft willen geven noch het gebruik daarvan dusdanig beperken dat dit in redelijkheid en billijkheid van koper niet is te vergen.*
- 4. Aan de koper wordt op diens verzoek door het betreffende nutsbedrijf een tekening verstrekt, waarop de ligging en de aard van die voorzieningen op de onroerende zaak schetsmatig zijn aangegeven.*
- 5. Het betreffende nutsbedrijf is verplicht na uitvoering van werkzaamheden aan nutsvoorzieningen, voorzover in de onroerende zaak gelegen, de vóór die uitvoering bestaande toestand zoveel als redelijkerwijs mogelijk is onverwijld te herstellen.*
- 6. Ingeval de koper de onroerende zaak vervreemdt, dient de koper ten behoeve van de Gemeente te bedingen, dat de rechtsopvolger van de koper met betrekking tot de eigendom van de onroerende zaak de verplichtingen als in deze bepaling 3.10 vermeld bijwege van kettingbeding als eigen en rechtstreekse verbintenissen jegens de Gemeente op zich neemt en dient dit beding ten behoeve van de Gemeente te worden aanvaard.*

(einde citaat)

Met betrekking tot het kwalitatief maken van de verplichtingen die voortvloeien uit gemeld artikel 3.9 van de Algemene Voorwaarden wordt verwezen naar voormelde akte van levering, op * verleden voor *, waarin woordelijk is vermeld:

(begin citaat)

*De verplichtingen zoals omschreven in **artikel 3.9**. ('Gedoogplichten nutsvoorzieningen en bebouwingsverbod') van de Algemene Voorwaarden 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 het nutsbedrijf, in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek.*

(einde citaat)

Bedingen ten behoeve van derden

De verplichtingen jegens de Gemeente en/of het nutsbedrijf, zoals verwoord in de hierboven geciteerde teksten, worden hierbij door Verkoper uitdrukkelijk ten behoeve van de Gemeente en het nutsbedrijf opgelegd aan Koper en door Verkoper als mondeling gevolmachtigde voor en namens de Gemeente en het nutsbedrijf aanvaard. Van het bestaan van deze mondelinge volmachten is mij, notaris, genoegzaam gebleken.

Onderdeel VII:

Bepalingen Koop en levering

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

Artikel 1

Belastingen en kosten

1. De levering van het Verkochte is belast met wettelijk verschuldigde omzetbelasting. Deze is begrepen in de Koopprijs, 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 na oplevering door Verkoper van de opstal(len) te gaan gebruiken als woonhuis.
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.

Artikel 3

Juridische staat van het Verkochte

Verkoper staat er voor in dat aan Koper eigendom wordt geleverd die:

- a. onvoorwaardelijk is en niet aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging ook onderhevig is, echter onverminderd hetgeen in de wet is bepaald;
 - b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheeken of met inschrijvingen daarvan;
 - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen;
 - d. niet bezwaard is met beperkte rechten;
 - e. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst;
- een en ander voor zover in deze akte niet anders is vermeld of uit de situatie ter plaatse valt af te leiden.

Artikel 4

Feitelijke staat van het Verkochte

Het Verkochte zal worden aanvaard in de feitelijke staat, waarin het zich heden bevindt, vrij van 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 bepaald in de Koopakte.

Artikel 5

Aflevering. Overgang van het risico

De aflevering van het Verkochte aan Koper vindt plaats direct na het ondertekenen van deze akte, een en ander met inachtneming van de bepalingen van de Koopakte. Vanaf dat tijdstip is het Verkochte voor rekening en risico van Koper, een en ander met inachtneming van de bepalingen van de Koopakte.

Artikel 6

Baten en lasten

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

Artikel 7

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.
 3. Koper is bevoegd de hiervoor bedoelde overgang en/of levering van rechten mede te delen aan de betreffende schuldenaar.

Onderdeel VIII:

Bestaande bijzondere bepalingen / erfdienstbaarheden / kwalitatieve verplichtingen

Met betrekking tot het Verkochte zijn aan Verkoper geen bestaande bijzondere bepalingen, erfdienstbaarheden en/of kwalitatieve verplichtingen bekend, zulks met uitzondering van hetgeen voortvloeit uit de Algemene Voorwaarden (zoals hiervoor vermeld in 'Onderdeel VI').

Onderdeel IX:

Vestiging erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen / Bijzondere bepalingen

1. Toekomstige toestand

Indien en voor zover de feitelijke ligging zulks niet verhindert, worden ten behoeve en ten laste van het Verkochte (kadastraal bekend als gemeente **Maastricht**, sectie **N**, nummer *), als heersend en dienend erf, en ten behoeve en ten laste van de (thans eventueel nog) aan Verkoper in eigendom toebehorende (aangrenzende) Bouwterreinen die onderdeel uitmaken van het nieuwbouwplan ZouwdalVeste te Maastricht (kadastraal bekend als gemeente **Maastricht**, sectie **N**, nummers * en *), als heersende en dienende erven, onderling over en weer, al zodanige erfdienstbaarheden gevestigd waardoor de toestand waarin voormelde percelen zich na voltooiing van de bebouwing, ingevolge de door de betreffende eigenaar gesloten overeenkomst met Verkoper, ten opzichte van elkaar zullen bevinden, wordt gehandhaafd, speciaal wat betreft de afvoer van hemel- en gootwater door riolering als anderszins, toevoer van licht en lucht enzovoorts, de aanwezigheid van kabels, leidingen, kokers en andere voorzieningen ten behoeve van onder andere gas, elektriciteit, water, verwarming, centraal antennesysteem, telefoon en andere technische voorzieningen en installaties, waaronder nadrukkelijk mede begrepen eventuele waterfiltratie en drainage systemen, enzovoorts, zijnde hieronder evenwel niet begrepen een verbod om te bouwen of te verbouwen.

Ten aanzien van deze erfdienstbaarheden wordt bepaald dat verandering van aard en/of bestemming van de heersende erven niet zal gelden als een verzwaring van de erfdienstbaarheden.

Voor zover de opstallen op de verschillende percelen aan elkaar worden gebouwd, zijn de scheidingsmuren mandelig in de zin van de wet.

2. Instandhoudingsverplichtingen / Kwalitatieve verplichtingen

Aan deze akte zal worden gehecht de verkooptekening die behoort bij de Koopakte en daar ook onderdeel van uitmaakt, hierna te noemen 'de Tekening'.

Op de Tekening is de (indicatieve) situering en hoogte aangegeven van (onder meer):

- a. een 'haag laag', hoogte circa vijftig (50) centimeter, conform de legenda van de Tekening;

- b. een 'haag hoog', hoogte circa een (1) meter en tachtig (80) centimeter, conform de legenda van de Tekening;
- c. een 'gaashekwerk' met hederabeplanting met een hoogte van een (1) meter en tachtig (80) centimeter, conform de legenda van de Tekening;
- d. een of twee parkeerplaatsen, conform de legenda van de Tekening;
- e. een 'tuinmuur laag', hoogte circa vijftig (50) centimeter, conform de legenda van de Tekening;
- f. een 'tuinmuur hoog', hoogte circa een (1) meter en tachtig (80) centimeter, conform de legenda van de Tekening.

Koper neemt ten opzichte van de Gemeente de verplichting op zich bovenstaande zaken te dulden en in behoorlijke staat te onderhouden, en zal zich tevens onthouden van alle handelingen die betrekking hebben op de verwijdering van bovenstaande zaken en/of waarvan het gevolg zou (kunnen) zijn dat bovenstaande zaken verdwijnen casu quo verwijderd worden.

Kwalitatieve verplichting / kettingbeding

De verplichtingen als hiervoor vermeld 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 in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek.

Niettemin zullen de verplichtingen als hiervoor vermeld (alsmede dit 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, zulks op verbeurte aan de Gemeente van een dadelijk opeisbare boete ter grootte van tienduizend euro (€ 10.000,00).

3. Alternatieven bij bouw

In de Koopakte is het navolgende overeengekomen, woordelijk luidende als volgt: (begin citaat)

1. *Verkrijger is ermee bekend en stemt ermee in dat de bouw van naburige woningen met toebehoren kan geschieden met een of meer van de alternatieven opgesomd in de uitbreidings-/meerwerkopties keuzelijst behorende bij deze overeenkomst en/of aangegeven op de situatietekening.*
2. *Verkrijger stemt ermee in dat in de akte van levering een erfdienstbaarheid wordt opgenomen ten behoeve van naburige erven, waarbij Verkrijger dient te gedogen dat door de eigenaar / gebruiker van het heersende erf de voornoemde alternatieven na oplevering van het bouwplan worden gerealiseerd, mits is voldaan aan de volgende voorwaarde:*
 - a. *de bouwwerken worden gerealiseerd binnen 5 (vijf) jaar na de eerste oplevering van de woning op het heersende erf;*
 - b. *de bouwwerken worden gerealiseerd conform de uitbreidings-/meerwerkopties die door de Ondernemer gedurende de bouwperiode worden aangeboden en waarvoor door de Ondernemer gedurende de bouwperiode eventueel al de voorbereidende voorzieningen zijn aangebracht.*

(einde citaat)

Ter uitvoering van het vorenstaande wordt hierbij gevestigd en aangenomen ten behoeve en ten laste van het Verkochte (kadastraal bekend als gemeente **Maastricht**, sectie **N**, nummer *), als heersend en dienend erf, alsmede ten behoeve en ten laste van de (thans eventueel nog) aan Verkoper in eigendom toebehorende (aangrenzende) Bouwterreinen die onderdeel uitmaken van het nieuwbouwplan ZouwdalVeste te Maastricht (kadastraal bekend als gemeente **Maastricht**, sectie **N**, nummers * en *), als heersende en dienende erven, onderling over en weer, de erfdienstbaarheid waarvan de inhoud luidt als hiervoor omschreven.

4. Voetpad

**Indien fase 3: kavels 43 tot en met 48, 55 tot en met 63*

Het Verkochte is casu quo zal worden aangesloten op een (te realiseren) voetpad, hierna te noemen 'het Voetpad'. Het Voetpad is (indicatief) weergegeven op een tekening die aan deze akte zal worden gehecht en die bestemd is ter inschrijving in de Openbare Registers. Van het Voetpad maken gebruik de kavels met nummers:

- **43** (kadastraal bekend als gemeente Maastricht, sectie N, nummer *);
- **44** (kadastraal bekend als gemeente Maastricht, sectie N, nummer *);
- **45** (kadastraal bekend als gemeente Maastricht, sectie N, nummer *);
- **46** (kadastraal bekend als gemeente Maastricht, sectie N, nummer *);
- **47** (kadastraal bekend als gemeente Maastricht, sectie N, nummer *);
- **48** (kadastraal bekend als gemeente Maastricht, sectie N, nummer *);
- **55** (kadastraal bekend als gemeente Maastricht, sectie N, nummer *);
- **56** (kadastraal bekend als gemeente Maastricht, sectie N, nummer *);
- **57** (kadastraal bekend als gemeente Maastricht, sectie N, nummer *);
- **58** (kadastraal bekend als gemeente Maastricht, sectie N, nummer *);
- **59** (kadastraal bekend als gemeente Maastricht, sectie N, nummer *);
- **60** (kadastraal bekend als gemeente Maastricht, sectie N, nummer *);
- **61** (kadastraal bekend als gemeente Maastricht, sectie N, nummer *);
- **62** (kadastraal bekend als gemeente Maastricht, sectie N, nummer *);
- **63** (kadastraal bekend als gemeente Maastricht, sectie N, nummer *);

Ten behoeve van de kavels met de nummers 43 tot en met 48 als **heersende erven** en ten behoeve en ten laste van de kavels met nummers 55 tot en met 63 als **heersende en dienende erven**, wordt hierbij ten aanzien van het gebruik, het onderhoud, de instandhouding en vervanging van het Voetpad een erfdienstbaarheid gevestigd en aangenomen.

Ten aanzien van deze erfdienstbaarheid gelden de volgende bepalingen:

- a. De erfdienstbaarheid houdt in dat de eigenaar van elk dienend erf moet dulden dat het gedeelte van het Voetpad dat tot het betreffende dienend erf behoort, door de eigenaren van de heersende erven wordt gebruikt om te komen en te gaan van en naar de openbare weg, en van en naar de bij het betreffende heersende erf behorende tuin en/of berging.
- b. Het Voetpad mag uitsluitend worden gebruikt door de eigenaren en rechtmatige gebruikers van zowel de heersende erven als de dienende erven om daarover te voet te komen en te gaan van en naar de openbare weg, eventueel met een aan de hand geleid vervoermiddel, daaronder eveneens verstaan een motorvoertuig, mits met stilstaande motor.

- c. Op het Voetpad mogen geen zaken worden geplaatst waardoor het gebruik van het Voetpad wordt belemmerd. Het gebruik als hiervoor vermeld dient te allen tijde ongehinderd te kunnen plaatsvinden. Uitdrukkelijk is het al dan niet tijdelijk op het Voetpad plaatsen van afvalcontainers (klike's) verboden.
- d. De door de eigenaren aangebrachte erfafscheiding mogen geen elementen zoals poort(en) bevatten waarvan draaiende of openslaande gedeelte(n) over de ondergrond van het Voetpad komen; draaiende of openslaande gedeelten van de erfafscheiding dienen erf-inwaarts te draaien of open te slaan.
- e. Het Voetpad dient te worden onderhouden door de eigenaren van de heersende en dienende erven, op de in hun onderlinge verhouding vastgestelde wijze. De kosten van beheer, onderhoud, herstel, vernieuwing en verzekering van het Voetpad komen voor rekening van de eigenaren van de heersende en dienende erven tezamen, ieder voor een gelijk deel.

****Indien fase 4: kavels 65 tot en met 68, 82 tot en met 84***

Het Verkochte is casu quo zal worden aangesloten op een (te realiseren) voetpad, hierna te noemen 'het Voetpad'. Het Voetpad is (indicatief) weergegeven op een tekening die aan deze akte zal worden gehecht en die bestemd is ter inschrijving in de Openbare Registers. Van het Voetpad maken gebruik de kavels met nummers:

- **65** (kadastaal bekend als gemeente Maastricht, sectie N, nummer *);
- **66** (kadastaal bekend als gemeente Maastricht, sectie N, nummer *);
- **67** (kadastaal bekend als gemeente Maastricht, sectie N, nummer *);
- **68** (kadastaal bekend als gemeente Maastricht, sectie N, nummer *);
- **82** (kadastaal bekend als gemeente Maastricht, sectie N, nummer *);
- **83** (kadastaal bekend als gemeente Maastricht, sectie N, nummer *);
- **84** (kadastaal bekend als gemeente Maastricht, sectie N, nummer *).

Ten behoeve van de kavels met de nummers 65 en 82 tot en met 84 als **heersende erven** en ten behoeve en ten laste van de kavels met de nummers 66 tot en met 68 als **heersende en dienende erven**, wordt hierbij ten aanzien van het gebruik, het onderhoud, de instandhouding en vervanging van het Voetpad een erfdiensbaarheid gevestigd en aangenomen.

Ten aanzien van deze erfdiensbaarheid gelden de volgende bepalingen:

- a. De erfdiensbaarheid houdt in dat de eigenaar van elk dienend erf moet dulden dat het gedeelte van het Voetpad dat tot het betreffende dienend erf behoort, door de eigenaren van de heersende erven wordt gebruikt om te komen en te gaan van en naar de openbare weg, en van en naar de bij het betreffende heersende erf behorende tuin en/of berging.
- b. Het Voetpad mag uitsluitend worden gebruikt door de eigenaren en rechtmatige gebruikers van zowel de heersende erven als de dienende erven om daarover te voet te komen en te gaan van en naar de openbare weg, eventueel met een aan de hand geleid vervoermiddel, daaronder eveneens verstaan een motorvoertuig, mits met stilstaande motor.
- c. Op het Voetpad mogen geen zaken worden geplaatst waardoor het gebruik van het Voetpad wordt belemmerd. Het gebruik als hiervoor vermeld dient te allen tijde ongehinderd te kunnen plaatsvinden. Uitdrukkelijk is het al dan niet tijdelijk op het Voetpad plaatsen van afvalcontainers (klike's) verboden.
- d. De door de eigenaren aangebrachte erfafscheiding mogen geen elementen zoals

poort(en) bevatten waarvan draaiende of openslaande gedeelte(n) over de ondergrond van het Voetpad komen; draaiende of openslaande gedeelten van de erfafscheiding dienen erf-inwaarts te draaien of open te slaan.

- e. Het Voetpad dient te worden onderhouden door de eigenaren van de heersende en dienende erven, op de in hun onderlinge verhouding vastgestelde wijze. De kosten van beheer, onderhoud, herstel, vernieuwing en verzekering van het Voetpad komen voor rekening van de eigenaren van de heersende en dienende erven tezamen, ieder voor een gelijk deel.

****Indien fase 4: kavels 69 tot en met 72, 79 tot en met 81:***

Het Verkochte is casu quo zal worden aangesloten op een (te realiseren) voetpad, hierna te noemen 'het Voetpad'. Het Voetpad is (indicatief) weergegeven op een tekening die aan deze akte zal worden gehecht en die bestemd is ter inschrijving in de Openbare Registers. Van het Voetpad maken gebruik de kavels met nummers:

- **69** (kadastaal bekend als gemeente Maastricht, sectie N, nummer *);
- **70** (kadastaal bekend als gemeente Maastricht, sectie N, nummer *);
- **71** (kadastaal bekend als gemeente Maastricht, sectie N, nummer *);
- **72** (kadastaal bekend als gemeente Maastricht, sectie N, nummer *);
- **79** (kadastaal bekend als gemeente Maastricht, sectie N, nummer *);
- **80** (kadastaal bekend als gemeente Maastricht, sectie N, nummer *);
- **81** (kadastaal bekend als gemeente Maastricht, sectie N, nummer *).

Ten behoeve van de kavels met de nummers 72 en 79 tot en met 81 als **heersende erven**, en ten behoeve en ten laste van de kavels met de nummers 69 tot en met 71 als **heersende en dienende erven**, wordt hierbij ten aanzien van het gebruik, het onderhoud, de instandhouding en vervanging van het Voetpad een erfdienstbaarheid gevestigd en aangenomen.

Ten aanzien van deze erfdienstbaarheid gelden de volgende bepalingen:

- a. De erfdienstbaarheid houdt in dat de eigenaar van elk dienend erf moet dulden dat het gedeelte van het Voetpad dat tot het betreffende dienend erf behoort, door de eigenaren van de heersende erven wordt gebruikt om te komen en te gaan van en naar de openbare weg, en van en naar de bij het betreffende heersende erf behorende tuin en/of berging.
- b. Het Voetpad mag uitsluitend worden gebruikt door de eigenaren en rechtmatige gebruikers van zowel de heersende erven als de dienende erven om daarover te voet te komen en te gaan van en naar de openbare weg, eventueel met een aan de hand geleid vervoermiddel, daaronder eveneens verstaan een motorvoertuig, mits met stilstaande motor.
- c. Op het Voetpad mogen geen zaken worden geplaatst waardoor het gebruik van het Voetpad wordt belemmerd. Het gebruik als hiervoor vermeld dient te allen tijde ongehinderd te kunnen plaatsvinden. Uitdrukkelijk is het al dan niet tijdelijk op het Voetpad plaatsen van afvalcontainers (kliko's) verboden.
- d. De door de eigenaren aangebrachte erfafscheiding mogen geen elementen zoals poort(en) bevatten waarvan draaiende of openslaande gedeelte(n) over de ondergrond van het Voetpad komen; draaiende of openslaande gedeelten van de erfafscheiding dienen erf-inwaarts te draaien of open te slaan.
- e. Het Voetpad dient te worden onderhouden door de eigenaren van de heersende en dienende erven, op de in hun onderlinge verhouding vastgestelde wijze. De

kosten van beheer, onderhoud, herstel, vernieuwing en verzekering van het Voetpad komen voor rekening van de eigenaren van de heersende en dienende erven tezamen, ieder voor een gelijk deel.

5. Verbod op doorverkoop

In de Koopakte zijn Partijen het navolgende overeengekomen, woordelijk luidende als volgt:

(begin citaat)

In aanvulling op artikel 21 lid 2 van de Algemene Voorwaarden behorende bij deze koop-/aannemingsovereenkomst geldt dat het de Verkrijger niet is toegestaan om het perceel grond en/of de daarop gebouwde c.q. in aanbouw zijnde opstallen aan een derde te verkopen en te vervreemden (waaronder begrepen (economische) eigendomsoverdracht en vestiging van een zakelijk genotsrecht), voordat de woning aan de Verkrijger is opgeleverd.

(einde citaat)

***uitsluitend van toepassing op kavel 64, 65 en 84:**

6. Toestemming artikel 5:42 Burgerlijk Wetboek

Koper geeft de Gemeente ingevolge artikel 5:42 Burgerlijk Wetboek de vereiste toestemming voor het hebben van de aanwezige lindeboom binnen de in artikel 5:42 lid 2 Burgerlijk Wetboek genoemde afstand tot de erfgrans.

Onderdeel X:

Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken (Wkpb)

Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, is heden *geen beperking bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie, een en ander als bedoeld in de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken (Wkpb).

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

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

Onderdeel XI:

Slotbepalingen

1. Omvang Koopakte

De bepalingen van de Koopakte 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 Koopakte

Geen van de ontbindende voorwaarden en/of rechten op ontbinding die zijn opgenomen in de Koopakte of in nadere overeenkomsten die op de Koop betrekking hebben, kan nu nog worden ingeroepen.

3. 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 gedeeltelijk) 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.

In dit kader wordt tevens verwezen naar de Koopakte waarin woordelijk is vermeld:

(begin citaat)

De Ondernemer is voornemens om het gekochte vóór de juridische levering kadastraal te laten uitmeten. De Ondernemer en Verkrijger onderkennen dat het hierdoor noodzakelijk is om binnen de uitgemeten kadastrale grenzen te bouwen.

De Verkrijger verklaart zonder voorbehoud haar medewerking te zullen verlenen aan een eventuele latere correctie van de kadastrale grenzen van het gekochte indien dit nodig mocht blijken te zijn (bijvoorbeeld wanneer niet (geheel) binnen de uitgemeten kadastrale grenzen werd gebouwd), en verstrekt daartoe bij deze aan de Ondernemer een onherroepelijke volmacht, op basis waarvan de Ondernemer de Verkrijger, als (alsdan) eigenaar van het gekochte, kan vertegenwoordigen bij die nadere uitmeting. De kadasterkosten voor een eventuele correctie van de kadastrale grenzen komen voor rekening van de Ondernemer.

(einde citaat)

4. 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 Avenue Ceramique 105 te 6221 KV Maastricht.

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

Op deze akte is Nederlands recht van toepassing.

5. Fiscale verklaring

Verkoper is ondernemer als bedoeld in de Wet op de omzetbelasting 1968 en het Verkochte kan worden aangemerkt als een uitzondering als bedoeld in artikel 11 lid 1 sub a onder 1 van die wet, zodat er zake van de levering van het Verkochte van rechtswege omzetbelasting is verschuldigd.

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.

6. 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 ontlennen.

Onderdeel XII:

Volmacht*en

Van de volmacht, verleend door Verkoper, blijkt uit onderhandse akte die gehecht is aan een depotakte, op * verleden voor mij, notaris.

*Van de volmacht, verleend door Koper, blijkt uit een onderhandse akte die aan deze akte zal worden gehecht.

Slot akte

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