

**LEVERING bouwkaavel (Nieuw Absbroek fase 4)**

Kenmerk: [zaak.referentie]

Rep.nr.

Vandaag [zaak.passeerdatum],

verschenen voor mij, mr. Joseph Jacques Marie Paul Moers, notaris te Sittard-Geleen:

1. (medewerker notariskantoor), werkzaam ten kantore van mij, notaris, en woonplaats kiezend op het kantooradres: Kummenaedestraat 43, 6165 BT Sittard-Geleen,  
die in deze akte handelt als gevolmachtigde van de publiekrechtelijke rechtspersoon:  
**gemeente Sittard-Geleen**,  
feitelijk gevestigd te 6131 LB Sittard, Hub Dassenplein 1-3,  
postadres: Postbus 18, 6130 AA Sittard,  
ingeschreven in het handelsregister onder nummer 14130475,  
hierna te noemen: 'Verkoper 1' of 'de gemeente Sittard-Geleen';
2. (medewerker notariskantoor), werkzaam ten kantore van mij, notaris, en woonplaats kiezend op het kantooradres: Kummenaedestraat 43, 6165 BT Sittard-Geleen,  
die in deze akte handelt als gevolmachtigde van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid:  
De Haese Beheer B.V.,  
statutair gevestigd te Hoevelaken,  
feitelijk gevestigd te 5613 MW Eindhoven, Melkfabriekstraat 11-J,  
ingeschreven in het handelsregister onder nummer 32077316,  
welke vennootschap bij het verlenen van de volmacht handelde als vertegenwoordigingsbevoegde vennoot van de commanditaire vennootschap:  
**Ontwikkelingsmaatschappij De Haese C.V.**,  
feitelijk gevestigd te 5613 MW Eindhoven, Melkfabriekstraat 11-J,  
ingeschreven in het handelsregister onder nummer 32078268,  
hierna te noemen: 'Verkoper 2' of 'De Haese CV';
3. [koper.comparitie]  
hierna \*samen\* te noemen: 'Koper'.

**VOLMACHT**

De volmacht van Verkoper 1 en de volmacht van Verkoper 2 zijn vastgemaakt aan een akte verleden op \*datum\* voor mij, notaris.

De verschenen personen hebben mij, notaris, het volgende verklaard:

**INLEIDING/OVERWEGINGEN VOORAF**

1. Verkoper 1 heeft met betrekking tot het hierna omschreven registergoed een koopovereenkomst gesloten met Verkoper 2 (hierna ook te noemen: 'Koopovereenkomst 1').

2. Vervolgens heeft Verkoper 2 met betrekking tot hetzelfde registergoed een koopovereenkomst gesloten met Koper (hierna ook te noemen: 'Koopovereenkomst 2'). Koopovereenkomst 2 is aan deze akte vastgemaakt. Koopovereenkomst 1 en koopovereenkomst 2 worden hierna samen ook wel genoemd: 'de koopovereenkomsten'.
3. De koopovereenkomsten blijven van kracht voor zover daarvan in deze akte niet wordt afgeweken. Partijen komen bij deze akte uitsluitend met betrekking tot het recht om van Verkoper 1 de levering in onvoorwaardelijke, volle en vrije eigendom van het hierna omschreven registergoed te vorderen overeen dat voor de uitvoering van Koopovereenkomst 1 en Koopovereenkomst 2 Verkoper 1 rechtstreeks aan Koper levert. Voor het overige blijven alle rechten en verplichtingen uit de koopovereenkomsten bestaan: Verkoper 1 en Verkoper 2 kunnen zich wat dat betreft tegenover elkaar alleen beroepen op Koopovereenkomst 1 en Verkoper 2 en Koper kunnen zich wat dat betreft tegenover elkaar alleen beroepen op Koopovereenkomst 2.

#### **A. DOEL VAN DEZE AKTE**

Het doel van deze akte is het hierna omschreven registergoed aan Koper te leveren en daarmee de tussen partijen gesloten koopovereenkomsten en de in deze akte overeengekomen overdracht van het recht op levering uit te voeren.

#### **B. KOOPOVEREENKOMSTEN**

1. Bij koopovereenkomst 1 heeft Verkoper 1 het hierna omschreven registergoed verkocht aan Verkoper 2.  
Er zijn geen roerende zaken meegekocht.
2. Bij koopovereenkomst 2 heeft Verkoper 2 hetzelfde registergoed verkocht aan Koper.  
Er zijn geen roerende zaken meegekocht.
3. Voor de uitvoering van het hiervoor onder 'Inleiding/Overwegingen vooraf' onder 3 bepaalde zal Verkoper 1 het hierna omschreven registergoed aan Koper leveren.

#### **C. LEVERING EN AANVAARDING**

Voor de voldoening aan de hiervoor vermelde verplichting tot levering levert Verkoper 1 aan Koper, die aanvaardt@, ieder voor de onverdeelde helft@:

perceel bouwgrond (kavel @) bestemd voor de bouw van een woning, gelegen in het plangebied Nieuw Absbroek, fase 4, te Geleen, kadastraal bekend gemeente **Geleen**, sectie **A** nummer @, groot (**ongeveer**) @,

waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en - oppervlakte is toegekend,

en

kadastraal bekend als gemeente **Geleen**, sectie **A** nummer @, groot (**ongeveer**) @,

waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en - oppervlakte is toegekend,

**@ kavels 07 tot en met 14**

alsmede het één achtste (1/8) aandeel in het mandelig (achter)pad met toebehoren, kadastraal bekend als gemeente **Geleen** sectie **A** nummer @, groot (**ongeveer**) @,

waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en - oppervlakte is toegekend,

@ kavels 16 tot en met 30 en 32 tot en met 34 en 200

alsmede het één tweeëntwintigste (1/22) aandeel in het mandelig terrein met toebehooren,

kadastraal bekend als gemeente **Geleen** sectie **A** nummer @,

groot (**ongeveer**) @,

waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en - oppervlakte is toegekend,

@

hierna \*samen\* ook te noemen: 'het verkochte' of 'de Onroerende Zaak'.

Tot het verkochte behoren roerende zaken die bestemd zijn het verkochte duurzaam te dienen.

#### **D. BESCHIKKINGSBEVOEGDHEID VERKOPER**

Verkoper 1 is juridische eigenaar van het verkochte en bevoegd over het verkochte te beschikken.

#### **E. KOOPPRIJS**

1. De koopprijs (inclusief omzetbelasting) van het verkochte in koopovereenkomst 1 (hierna te noemen: 'koopprijs 1') is door Verkoper 2 vóór vandaag zonder tussenkomst van mij, notaris, aan Verkoper 1 betaald; de betaling door Verkoper 2 aan Verkoper 1 heeft blijkens artikel 5.1 van de Realisatieovereenkomst plaatsgevonden als onderdeel van de afkoopsom, zoals omschreven in artikel 5 van de – hierna in hoofdstuk F. nader aangeduide - Samenwerkingsovereenkomst. Verkoper 1 verleent koper kwijting voor de betaling van koopprijs 1.
2. De koopprijs (inclusief omzetbelasting) van het verkochte in koopovereenkomst 2 is **[zaak.koopsom\_onroerend\_goed]**  
 @en de vergoeding (inclusief omzetbelasting) zoals vermeld in artikel 4.2. in koopovereenkomst 2 is @  
 @en de rente (inclusief omzetbelasting) als bedoeld in artikel 4.3 in koopovereenkomst 2 is @,  
**in totaal @,**  
 hierna \*samen\* te noemen: 'koopprijs 2'.
3. Koopprijs 2 is door Koper betaald op een daartoe bestemde derdengeldenrekening van mij, notaris.  
 Verkoper 2 verleent koper kwijting voor de betaling van koopprijs 2.
4. Doorbetaling aan Verkoper 2 vindt plaats zodra de levering is voltooid door de inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare registers van het kadaster en de verkrijging vrij van hypotheek en beslag overeenkomstig deze akte zeker is.

#### **Omzetbelasting**

De levering van het verkochte aan koper is een levering als bedoeld in artikel 11 eerste lid onderdeel a onder 1 van de Wet op de omzetbelasting 1968.

De wegens de levering van het verkochte verschuldigde omzetbelasting is voor rekening van Koper. **Vrijstelling overdrachtsbelasting**

Ter zake van de verkrijging van het verkochte doet Koper een beroep op de vrijstelling van overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15 lid 1 sub a van de Wet op belastingen

van rechtsverkeer, aangezien koper het verkochte verkrijgt krachtens een levering als bedoeld in artikel 11 eerste lid onderdeel a onder 1° van de Wet op de omzetbelasting 1968 ter zake waarvan omzetbelasting is verschuldigd en het verkochte niet als bedrijfsmiddel is gebruikt.

#### **F. VOORWAARDEN EN BEDINGEN DIE GELDEN TUSSEN DE GEMEENTE SITTARD-GELEEN EN DE HAESE CV**

Koopovereenkomst 1, gesloten tussen de gemeente Sittard-Geleen en De Haese CV, blijkt uit:

- de Samenwerkingsovereenkomst, versie vijftieng juni negentienhonderd acht en negentig, ondertekend op drie december negentienhonderd acht en negentig, met kenmerk: dossier K1269-01-003, registratienummer ROSO980445, gesloten betreffende de ontwikkeling van het Middengebied te Geleen, gemeente Sittard-Geleen, en de Aanvullende Samenwerkingsovereenkomst 2005;
- de Realisatieovereenkomst, versie vierentwintig december tweeduizend eenentwintig, ondertekend op zestien februari tweeduizend tweeëntwintig, met kenmerk 4745C21 / 084 5084001, gesloten betreffende de ontwikkeling van Deelplan C van het Middengebied te Geleen, gemeente Sittard-Geleen, en de daarbij behorende bijlagen, in het bijzonder bijlage 15 met de tussen de gemeente Sittard-Geleen en De Haese CV overeengekomen verkoop- en overdrachtsvoorwaarden, en het Addendum op de Realisatieovereenkomst.

De tussen de gemeente Sittard-Geleen en De Haese CV overeengekomen Realisatieovereenkomst en de verkoop- en overdrachtsvoorwaarden in bijlage 15 bij de Realisatieovereenkomst worden geacht woordelijk in deze akte te zijn opgenomen en daarvan deel uit te maken.

Alle ontbindende voorwaarden die eventueel zijn overeengekomen in de koopovereenkomst 1 of in nadere overeenkomsten die op de koop tussen Verkoper 1 en Verkoper 2 betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt. Noch Verkoper 1 noch Verkoper 2 kan zich ter zake van de verkoop en levering van het verkochte nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

Eventueel tussen Verkoper 1 en Verkoper 2 overeengekomen opschortende voorwaarden worden geacht te zijn vervuld.

Verkoper 1 en Verkoper 2 zijn overeengekomen dat in geval van vernietiging van de koopovereenkomst 2 het verkochte dient te worden (terug)geleverd aan De Haese CV.

#### **G. VOORWAARDEN EN BEDINGEN DIE GELDEN TUSSEN DE HAESE CV EN KOPER**

Op grond van koopovereenkomst 2 gelden tussen De Haese C.V. en Koper de volgende voorwaarden en bedingen:

1. Feitelijke staat van het verkochte en risico-overgang

De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte aan Koper vindt plaats direct na ondertekening van deze akte, leeg, ontruimd en ongevorderd, vrij van huur of andere gebruiksrechten, uitgezonderd (indien daarvan sprake is) de daarop in aanbouw zijnde woning. Vanaf het tijdstip van de feitelijke levering is het verkochte voor rekening en risico van koper.

Voor zover aan De Haese CV bekend bezit het Verkochte de feitelijke eigenschappen die voor een normaal gebruik daarvan als bouwkaavel nodig zijn.

Voor zover het Verkochte thans nog niet deze feitelijke eigenschappen bezit, verplicht De Haese CV zich op zijn kosten alle eventueel daarvoor noodzakelijke maatregelen (conform de eventueel van overheidswege gegeven of nog te geven voorschriften) uiterlijk ten tijde van de feitelijke oplevering van de woning te hebben uitgevoerd. Niet kan worden uitgesloten dat zich in de bodem van het Verkochte sporen, zaden en/of wortels van in- en uitheemse invasieve/exotische (pioniers-)beplanting (dan wel restanten van het voornoemde) bevinden. Uiterlijk voorafgaand aan de oplevering van de woning (1.) zijn of worden openbare wegen (bouwwegen of definitieve wegen) aangelegd, zodat het Verkochte ontsloten is en bereikbaar is vanaf de openbare weg, en (2.) zijn of worden – in de nabijheid van het Verkochte – de benodigde rioolleidingen en nutsvoorzieningen (hoofdkabels/-leidingen en hoofdriolering ten behoeve van de benodigde huisaansluitingen) in het openbaar gebied aangelegd.

Koper aanvaardt het verkochte in de staat waarin dit zich vandaag bevindt.

2. Overmaat, ondermaat

Verskil tussen de werkelijke en de hiervoor opgegeven indicatieve ('circa') maat of grootte van het verkochte geeft noch De Haese CV noch Koper enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.

3. Bestemming

Koper is voornemens het verkochte voor woningbouwdoeleinden te gaan gebruiken.

4. Garanties/verklaringen van De Haese CV

De Haese CV zijn geen feiten of omstandigheden bekend zodanig dat De Haese CV de in de koopovereenkomst 2 in artikel 9 opgenomen garanties/verklaringen nu niet ongewijzigd zou hebben gegeven of afgelegd.

5. Bodem- en/of milieukwaliteit

- a. De bodem van het verkochte zal bij de feitelijke levering geschikt zijn voor het gebruik daarvan als bouwkaavel.
- b. Het is De Haese CV 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.
- c. De Haese CV zijn door 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.

6. Periodieke lasten

De periodieke lasten die door publiekrechtelijke organen met betrekking tot de eigendom van het verkochte worden geheven, zijn vanaf de eerstvolgende één januari voor rekening van koper.

7. Kosten

De kosten van levering en overdracht, waaronder de notariële kosten, de over deze kosten verschuldigde belastingen en de kadastrale rechten, komen voor rekening van De Haese CV.

8. Ontbindende – en opschortende voorwaarden

Alle eventueel met betrekking tot koopovereenkomst 2 overeengekomen ontbindende voorwaarden zijn nu uitgewerkt dan wel tenietgegaan. De bevoegdheid van beroep op die voorwaarden is alle partijen vervallen.

Eventueel tussen De Haese CV en Koper overeengekomen opschortende voorwaarden worden geacht te zijn vervuld.

9. Bedenktijd

Het recht van Koper om binnen de bedenktijd als bedoeld in artikel 1 van koopovereenkomst 2 de koop te ontbinden, is vervallen door verloop van de termijn.

## H. BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN

### 1. Voorzieningen voor openbare doeleinden

De gemeente Sittard-Geleen en De Haese CV zijn in artikel 6 van voormelde verkoop- en overdrachtsvoorwaarden in bijlage 15 bij de Realisatieovereenkomst overeengekomen als volgt, woordelijk luidend:

*“Artikel 6 Gemeentelijke bepalingen*

- 6.1. *De Haese duldt dat palen, lantaarnpalen, kabels, draden, isolatoren, rozetten, aanduidingsborden en pijpleidingen, voor openbare doeleinden bestemd, op, in, aan of boven de Onroerende Zaak en op, in aan, boven of bij de daarop te realiseren opstallen, waaronder de Woningen worden aangebracht, in stand gehouden, vernieuwd en onderhouden, op de plaatsen waar en de wijze waarop het college van burgemeester en wethouders dit nodig zal achten.*
- 6.2. *Bij het aanbrengen, in stand houden, vernieuwen en/of onderhouden, zoals bedoeld in het vorig artikellid wordt tevoren door de Gemeente met De Haese overlegd. Indien de gemeente eerst ná juridische levering door De Haese aan de Eindgebruiker van het bouwkaavel handelingen verricht zoals bedoeld in het eerste lid van dit artikel, zal de gemeente in daarvoor in aanmerking komende gevallen een billijke vergoeding toekennen indien gevolg van het in dit artikel bedoeld handelen aantoonbare (directe) schade wordt geleden door de Eindgebruiker.*
- 6.3. *Het is de Haese niet toegestaan (niet-doen) om over een strook van twee (2) meter boven nutsleiding zoals bedoeld in artikel 8.1, bouwwerken op te richten, een gesloten wegdek aan te brengen, te ontgronden, bomen dan wel diepwortelende struiken te planten, of aan derden toestemming tot zulke handelingen te (laten) verrichten.*
- 6.4. *Het is de Haese niet toegestaan om de Woningen of enig ander bouwwerk te realiseren op, in, onder of boven het openbaar gebied.*
- 6.5. *Bij niet, niet tijdige of niet behoorlijke nakoming van het bepaalde in dit artikel verbeurt de Haese wanneer zij, na door de gemeente behoorlijk in gebreke te zijn gesteld, langer dan gedurende de in de in de ingebrekestelling aan te geven termijn in gebreke blijft in de nakoming van het bepaalde in dit artikel, ten behoeve van de gemeente voor iedere overtreding:*
  - a. *een ter stond opeisbare boete van EUR 500,- (zegge: vijfhonderd euro) per dag dat de niet-nakoming voortduurt onverminderd het recht van de gemeente om in geval van herstelbare niet-nakoming alsnog nakoming te vorderen of*
  - b. *een ter stond opeisbare eenmalige boete van EUR 25.000,00 (zegge vijftwintigduizend euro) indien er - naar het oordeel van de gemeente - sprake is van een niet te herstellen en aan de Haese toe te rekenen niet-nakoming.*

- 6.6. *Het bepaalde in dit artikel zal worden gevestigd en ingeschreven in de openbare registers als kwalitatieve verplichting zoals bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek en gaat mitsdien over op al degenen, waaronder mede begrepen de Eindgebruikers, die de Onroerende Zaak, dan wel een gedeelte daarvan (een bouwka­vel) onder algemene of bijzondere titel verkrijgen. Aan deze kwalitatieve verplichting zullen mede gebonden zijn degenen die van de Haese of haar rechtsopvolger(s) een recht tot gebruik van de Onroerende Zaak verkrijgen.*
- 6.7. *De Haese verbindt zich jegens de Gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het in dit artikel bepaalde bij geheel of gedeeltelijke vervreemding van de Onroerende Zaak, alsmede bij elke verlening van enig goederenrechtelijk of persoonlijk ge­bruiks- of genotsrecht, aan de nieuwe eigenaar, beperkt gerechtigde of gebruiker ten behoeve van de Gemeente op te leggen, die ten behoeve van deze aan te nemen en, in verband daarmee, om het in deze overeenkomst bepaalde in de akte tot levering, vestiging van beperkt gebruiks- of genotsrecht of verlening van een persoonlijk gebruiks- of genotsrecht woordelijk op te nemen.*

#### **Artikel 8 Feitelijke levering, overdracht aanspraken**

- 8.1 *De Onroerende Zaak wordt op de datum van levering zoals bedoeld in artikel 4 overgedragen, vrij van huur-, lease-, huurkoopovereenkomsten of andere ge­bruiksrechten."*

Voor zover in die bepalingen verplichtingen voorkomen die De Haese CV aan Koper moet opleggen, doet De Haese CV dat hierbij en worden deze verplichtingen door Koper aanvaard. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten hierbij ook door De Haese CV voor die derden aangenomen.

#### **2. Bouwplicht en zelfbewoning**

Ter uitvoering van hetgeen de gemeente Sittard-Geleen en De Haese CV in artikel 7.2 van voormelde verkoop- en overdrachtsvoorwaarden in bijlage 15 bij de Realisatieovereenkomst zijn overeengekomen, zijn De Haese CV en Koper overeengekomen als volgt:

- a. *Exploitant (De Haese CV, notaris) verplicht zich om op de verkochte bouwka­vel een woonhuis te (laten) stichten overeenkomstig het door Exploitant respectievelijk koper van de bouwka­vel voor de verkochte bouwka­vel vervaardigde respectievelijk te vervaardigen bouwplan en de daarop door Burgemeester en Wethouders verleende casu quo te verlenen omgevingsvergunning welke - in ontbrekend geval - binnen zes maanden na de datum van de notariële akte van levering door of namens de Eindgebruiker (koper) volgens de bepalingen van de Gemeentelijke bouwverorde­ning moet zijn aangevraagd. Eindgebruiker (koper) is verplicht met de bouw van het hiervoor bedoelde woonhuis aan te vangen binnen zes maanden na onherroepelijke omgevingsvergunning terwijl de woning uiterlijk vierentwintig maanden nadien moet zijn opgeleverd. Burgemeester en Wethouders kunnen in bijzondere gevallen op verzoek van de koper, zo nodig onder door de Gemeente te stellen voorwaarden, de genoemde termijnen verlengen.  
Exploitant zal het bepaalde onder a. in voorkomende gevallen doorleggen aan de koper van een bouwka­vel.*
- b. *De Koper is verplicht om na oplevering van de bouw van de Woning gedurende één jaar zelf (met eventuele gezinsleden) de woning te gaan bewonen en die woning met de daarbij behorende grond niet geheel of gedeeltelijk te vervreemden of te bezwaren met een genotsrecht of aan derden in gebruik te geven. Dit op straffe*

van betaling van een boete van standaard eenhonderdduizend euro (€ 100.000,00) welke te betalen is aan de gemeente Sittard-Geleen. Uitzondering hierop is de directe bloedband, dat wil zeggen dat ouder(s) wel voor hun kind een woning mogen kopen of andersom (kinderen voor hun ouder(s)). Er geldt dan een bewoningsplicht voor het kind (de ouder).

Ontheffing van genoemde zelfbewoningsplicht is mogelijk indien:

- a. verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek plaats vindt;
- b. executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers (artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek) plaatsvindt;
- c. schriftelijke ontheffing door burgemeester en wethouders van de gemeente Sittard-Geleen wordt gegeven in het geval van:
  - verandering van de werkkring van koper op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
  - overlijden van koper of diens echtgeno(o)te of partner waarmee de woning tezamen is aangekocht;
  - ontbinding van het huwelijk van koper door echtscheiding of verbreken geregistreerd partnerschap;
  - verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van koper of een van zijn gezinsleden.

Aan de in lid c bedoelde ontheffing kunnen burgemeester en wethouders voorwaarden verbinden.

### 3. Erfdienstbaarheden

De gemeente Sittard-Geleen en koper vestigen en aanvaarden over en weer, zulks ter uitvoering van een daartoe tussen de gemeente Sittard-Geleen, De Haese CV en koper mondeling gesloten overeenkomst, ten nutte en ten laste van het verkochte, te weten het kadastrale perceel gemeente **Geleen** sectie **A** nummer **@** als heersend respectievelijk dienend erf enerzijds,

#### **@ ÉÉN NAASTGELEGEN BOUWTERREIN**

en het naastgelegen bouwterrein, aangeduid kadastraal bekend als gemeente Geleen sectie **A** nummer **@**,

als dienend respectievelijk heersend erf anderzijds:

#### **@ NAASTGELEGEN BOUWTERREIN AAN BEIDE KANTEN**

en de naastgelegen bouwterreinen, kadastraal bekend als gemeente Geleen sectie **A** nummers **@ en @**,

als dienend respectievelijk heersend erf anderzijds:

- a. een erfdienstbaarheid inhoudende dat het dienend erf moet dulden dat de toestand waarin de opstallen op bouw kavels die van het registergoed deel uitmaken casu quo op de naastgelegen bouw kavels, zich na de voltooiing van de bouw van de daarop in aanbouw zijnde opstallen ten opzichte van elkaar bevinden gehandhaafd blijft, speciaal voor wat betreft de afvoer van hemelwater, gootwater en fecaliën door riolering of anderszins, eventuele inbalking en inankering, de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse kabels, leidingen, versterkerkasten en dergelijke installaties voor centrale antenne inrichting en telecommunicatie, over- of onderbouw (toevoer van licht en lucht daaronder begrepen), alsmede de buitenmuur van een aanbouw op het buurperceel (voor zover die aanbouw op

- verzoek van de koper van het buurperceel door Verkoper als meerwerkoptie is gerealiseerd) en voorzover op dit project van toepassing;
- b. een erfdienstbaarheid inhoudende dat het dienend erf moet dulden dat, indien na de voltooiing van de bouw van de op het registergoed casu quo van de op de naastgelegen bouwkavels in aanbouw zijnde opstallen bouwkundige situaties zijn ontstaan die in strijd zijn met de regels van het burennrecht, deze bouwkundige situaties bestendig blijven.

Voormelde erfdienstbaarheden houden niet in dat op het dienend erf niet mag worden gebouwd of dat de opstal op het dienend erf niet mag worden verbouwd.

Deze erfdienstbaarheden zullen blijven bestaan, ook al mochten de heersende erven door bebouwing, verbouwing of anderszins van aard en/of bestemming worden veranderd, waardoor verzwaaring van die erfdienstbaarheden mocht plaats hebben.

**@ indien erfdienstbaarheid reeds is gevestigd, hier letterlijke aanhaling**

Reeds eerder gevestigde erfdienstbaarheden

In een akte van levering, op @ verleden voor mij, notaris, en bij afschrift ingeschreven in de openbare registers ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare register op @ in register Hypotheken 4 in deel @ nummer @, zijn de navolgende erfdienstbaarheden gevestigd, woordelijk luidend:

“@@”

**4. Kwalitatieve verplichtingen / kettingbedingen**

Mede gelet het bepaalde in koopovereenkomst 2 en de daarbij behorende juridische situatietekening komen De Haese CV en koper hierbij de navolgende kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen overeen:

**@ PLANTENBAK**

**kavels 07 tot en met 34 en 200**

- a. Koper is verplicht om in de voortuin van het verkochte **een plantenbak** te (laten) realiseren en in stand te houden, op de plaats zoals aangegeven op de aan deze akte vastgemaakte juridische situatietekening.

**@ twee PARKEERPLAATSEN**

**kavels 08, 15, 31, 117 en 118**

- b. Koper is verplicht om op het verkochte **twee (2) parkeerplaatsen met infiltratievoorziening** te (laten) realiseren en in stand te houden, op de plaatsen zoals aangegeven op de aan deze akte vastgemaakte situatietekening.

**@ TUINPOORT**

**kavels 07 tot en met 14 en 16 tot en met 30 en 32 tot en met 34 alsmede 200**

- c. Koper is verplicht om op het verkochte **een tuinpoort** te (laten) realiseren en in stand te houden, op de plaats zoals aangegeven op de aan deze akte vastgemaakte juridische situatietekening.

**@ ACHTERPADVERLICHTING TEGEN BERGING**

**kavels 07 tot en met 13 en 16 tot en met 33, alsmede 200**

- d. Koper is verplicht om op het verkochte **een achterpadverlichting tegen de berging** te (laten)realiseren en in stand te houden, op de plaats zoals aangegeven op de aan deze akte vastgemaakte juridische situatietekening.

**@ TUINMUUR gemetseld hoog ca 180 cm (E1)**

**kavels 16 en 25**

- e. Koper is verplicht om op het verkochte **een gemetselde tuinmuur, hoogte van circa honderd tachtig (180) centimeters**, te (laten) realiseren en in stand te houden, op de plaats zoals aangegeven op de aan deze akte vastgemaakte juridische situatietekening (E1).
- @ **BEGROEID STALEN HEKWERK, hoog ca 180 cm (E3)  
kavels 07 tot en met 34, alsmede 200**
- f. Koper is verplicht om op het verkochte **een begroeid stalen hekwerk, totale hoogte van circa honderd tachtig (180) centimeters**, te (laten) realiseren en in stand te houden, op de plaats zoals aangegeven op de aan deze akte vastgemaakte juridische situatietekening (E3).
- @ **LAGE BEUKENHAAG, hoog ca 40-60 cm (E4)  
kavel 31**
- g. Koper is verplicht om op het verkochte **een lage beukenhaag, hoogte van circa veertig (40) centimeters tot zestig (60) centimeters**, te (laten) aanplanten, in stand te houden, te onderhouden en zo nodig te vernieuwen, op de plaats zoals aangegeven op de aan deze akte vastgemaakte juridische situatietekening (E4).
- @ **HOGE BEUKENHAAG, hoog ca 160-180 cm (E5)  
kavel 117**
- h. Koper is verplicht om op het verkochte **een hoge beukenhaag, hoogte van circa honderd zestig (160) centimeters tot honderd tachtig (180) centimeters**, te (laten) aanplanten, in stand te houden, te onderhouden en zo nodig te vernieuwen, op de plaats zoals aangegeven op de aan deze akte vastgemaakte juridische situatietekening (E5).
- @ ~~**GEMENGDE HAAG bestaande uit de krentenboom, meidoorn, gele kornoelje en haagbeuk, hoog ca 180 cm (E6)  
kavels**~~
- @ **SCHANSKORF (E8)  
kavels 117 en 118**
- i. Koper is verplicht om op het verkochte **een schanskorf** te (laten) realiseren en in stand te houden, op de plaats zoals aangegeven op de aan deze akte vastgemaakte juridische situatietekening (E8).
- @ **SPANDRAAD MET KLIMOP (E9)  
kavels 07, 15, 25, 30 en 117**
- j. Koper is verplicht om op het verkochte **een spandraad met klimop** te (laten) realiseren en in stand te houden, op de plaats zoals aangegeven op de aan deze akte vastgemaakte juridische situatietekening (E9).
- @
- k. De hiervoor onder 4.a tot en met 4.j omschreven verplichtingen om te dulden of niet te doen, zullen als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek overgaan op al degenen die het verkochte zullen verkrijgen, hetzij onder algemene, hetzij onder bijzondere titel.  
Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het verkochte zullen verkrijgen, zijn eveneens aan de hiervoor onder 4.a tot en met 4.j omschreven verplichtingen om te dulden of niet te doen, gebonden.
- l. Onder 'belanghebbende eigenaar' wordt verstaan: de eigenaar dan wel de gezamenlijke eigenaren van casu quo de rechthebbende dan wel de gezamenlijke

rechthebbenden tot een van de éénendertig (31) bouwkavels van Nieuw Absbroek fase 4 te Geleen, welke bouwkavels kadastraal bekend zijn als gemeente **Geleen** sectie **A** nummers:

@,

maar met uitzondering van de eigenaar dan wel de gezamenlijke eigenaren van casu quo de rechthebbende dan wel de gezamenlijke rechthebbenden tot het verkochte.

Bij niet of niet tijdige nakoming of niet behoorlijke nakoming van het hiervoor onder 4.a tot en met 4.k bepaalde, verbeurt de nalatige partij die, na door een belanghebbende eigenaar behoorlijk in gebreke te zijn gesteld, langer dan gedurende de in de ingebrekestelling aan te geven termijn in gebreke blijft in de nakoming van het hiervoor onder 4.a tot en met 4.k bepaalde ten behoeve van de belanghebbende eigenaar voor iedere overtreding een boete van VIJFHONDERD euro (€ 500,00) per dag dat de niet nakoming voortduurt of een eenmalige boete van VIJFENTWINTIGDUIZEND euro (€ 25.000,00) indien er - naar het oordeel van de belanghebbende eigenaar - sprake is van een niet te herstellen en aan de nalatige partij toe te rekenen niet nakoming, een en ander onverminderd het recht van de belanghebbende eigenaar om in geval van herstelbare niet nakoming alsnog nakoming te vorderen. De boete is dadelijk opeisbaar, indien en zodra een door de belanghebbende eigenaar in de ingebrekestelling vermelde termijn is verstreken zonder dat de nalatige partij alsnog aan zijn desbetreffende verplichtingen zal hebben voldaan.

Indien twee of meer belanghebbende eigenaren de nalatige partij in gebreke hebben gesteld, dan komt de voormelde boete toe aan de belanghebbende eigenaren die de nalatige partij in gebreke hebben gesteld, ieder voor een gelijk deel.

- m. Koper verbindt zich jegens de belanghebbende eigenaar het hiervoor onder 4.a tot en met 4.l bepaalde, het onderhavige artikel 4.m en het hierna onder 4.n bepaalde bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van het verkochte, alsmede bij elke verlening van enig goederenrechtelijk of persoonlijk gebruiks- of genotsrecht, aan de nieuwe eigenaar, beperkt gerechtigde of gebruiker ten behoeve van iedere belanghebbende eigenaar als hiervoor onder 4.m bedoeld op te leggen en ten behoeve van iedere belanghebbende eigenaar als hiervoor onder 4.m bedoeld aan te nemen.

- o. Bij niet nakoming van het hiervoor 4.n bepaalde, verbeurt de nalatige partij aan alle belanghebbende eigenaren tezamen een door het enkele feit van niet nakoming direct opeisbare boete van VIJFENTWINTIGDUIZEND euro (€ 25.000,00), onverminderd de bevoegdheid van de belanghebbende eigenaar om nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.

De voormelde boete komt toe aan alle belanghebbende eigenaren tezamen, ieder voor een gelijk deel.

@ **MANDELIG ACHTERPAD kavels 07 tot en met 14**

## **5. Mandeligheid achterpad**

### **a. Erven / deelgenoten**

- Onder de erven wordt verstaan: de acht bouwterreinen met de daarop te realiseren eengezinswoningen, kadastraal bekend als gemeente Geleen sectie A  
- nummer @,

- nummer @,
- nummer @,
- nummer @,
- nummer @,
- nummer @,
- nummer @ en
- nummer @.

2. Onder **deelgenoten** worden verstaan: de eigena(a)r(en) van casu quo rechthebbende(n) tot elk van de in het eerste lid omschreven registergoederen.

#### **b. Gemeenschap**

De deelgenoten zijn ieder voor het één achtste (1/8) onverdeeld aandelen eigenaar van **de mandelige zaak**.

#### **c. Bestemming tot gemeenschappelijk nut**

**@in eerste akte waarin aandeel in mandelig pad wordt overgedragen**

De deelgenoten bestemmen **de mandelige zaak** hierbij tot gemeenschappelijk nut van de erven.

**@in de vervolgakten**

In een akte van levering, op @ verleden voor mij, notaris, welke akte bij afschrift is ingeschreven in de openbare registers ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op @ in register Hypotheken 4 in deel @ nummer @, is de mandelige zaak tot gemeenschappelijk nut van de erven bestemd. Koper bevestigt deze bestemming.

#### **d. Reglement**

De deelgenoten zijn tot regeling van hun onderlinge rechtsverhouding met betrekking tot de mandelige zaak als bedoeld in artikel 3:168 juncto 5:69 van het Burgerlijk Wetboek het volgende overeengekomen:

##### **d.1 Het aandeel**

1. Het aan een deelgenoot toebehorende aandeel is een van de eigendom van zijn voormelde erf afhankelijk recht. Levering en bezwaring van het erf treft op gelijke wijze het aandeel.
2. Een aandeel kan niet afzonderlijk van het erf worden overgedragen, ook niet aan een of meer van de overige deelgenoten.
3. De verkrijger van een aandeel is verplicht onverwijld van zijn verkrijging mededeling te doen aan degene die met het beheer van de mandelige zaak is belast of aan de overige deelgenoten.
4. De verkrijger en de vervreemder zijn hoofdelijk aansprakelijk voor hetgeen de vervreemder ter zake van de mandelige zaak aan de gemeenschap of aan de beheerder verschuldigd is.

##### **d.2 Verdeling**

Zolang de mandeligheid bestaat, kan geen van de deelgenoten verdeling van de mandelige zaak vorderen.

##### **d.3 Gebruik en toegang**

1. De mandelige zaak wordt gebruikt als achterpad van – en naar de openbare weg naar – en van de voormelde erven, kadastraal bekend als gemeente **Geleen** sectie **A**:
  - nummer @,

- nummer @,
  - nummer @,
  - nummer @,
  - nummer @,
  - nummer @,
  - nummer @ en
  - nummer @.
2. Elke deelgenoot heeft de bevoegdheid de mandelige zaak te gebruiken overeenkomstig de bestemming, mits dit gebruik verenigbaar is met de gebruiksrechten van de overige deelgenoten.
  3. Ieder van de deelgenoten moet aan de overige deelgenoten toegang tot de mandelige zaak geven.

#### **d.4 Onderhoud**

1. De mandelige zaak wordt op kosten van alle deelgenoten onderhouden en gereinigd.
2. Iedere deelgenoot is **naar evenredigheid van zijn aandeel** draagplichtig voor deze kosten.

#### **d.5 Herstel**

1. Ingeval van schade aan de mandelige zaak, alsmede ingeval de bouwkundige toestand van de zaak zulks noodzakelijk maakt, kan iedere deelgenoot van de overige deelgenoten medewerking vorderen ten behoeve van het herstel.
2. Verzekeringsuitkeringen dienen in de eerste plaats te worden aangewend tot herstel van de betreffende schade.
3. Iedere deelgenoot is **naar evenredigheid van zijn aandeel draagplichtig** voor de kosten van vernieuwingen en de premies van de in artikel 7 lid 2 te vermelden verzekeringen.

#### **d.6 Beheer**

1. Het beheer geschiedt door de deelgenoten tezamen. Bij gezamenlijk besluit kunnen de deelgenoten één van hen of één of meer derden als beheerder voor de mandelige zaak aanwijzen. Een in de vorige zin bedoeld besluit dient tot stand te komen op de in d.8 bedoelde wijze. 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.
2. Onder beheer wordt verstaan het verrichten van alle handelingen welke dienstig kunnen zijn voor de instandhouding van de mandelige zaak.
3. Handelingen dienende tot gewoon onderhoud of tot behoud van de mandelige zaak en in het algemeen handelingen die geen uitstel kunnen lijden, kunnen door ieder van de deelgenoten zo nodig zelfstandig worden verricht. Een deelgenoot wordt bij de handelingen die hij zelfstandig verricht geacht de overige deelgenoten te vertegenwoordigen. Ieder van hen is bevoegd ten behoeve van de gemeenschap verjaring te stuiten.
4. In het geval er een beheerder is aangesteld is deze eveneens bevoegd tot handelingen dienende tot gewoon onderhoud of tot behoud van de mandelige zaak en in het algemeen tot handelingen die geen uitstel kunnen lijden. Hij vertegenwoordigt daarbij de overige deelgenoten.

De beheerder kan wanneer hij handelt binnen de vooromschreven bevoegdheid,

geen hoofdelijke aansprakelijkheid overeenkomen.

5. 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 deelgenoten. De beheerder is verplicht de op zijn beheer betrekking hebbende bescheiden aan de opvolgende beheerder ter hand te stellen.

#### **d.7 Andere handelingen**

1. Tot alle andere handelingen dan beheershandelingen zijn de deelgenoten slechts gezamenlijk bevoegd.
2. Indien een deelgenoot vordert dat de mandelige zaak wordt verzekerd tegen de gebruikelijke risico's, dienen de overige deelgenoten daaraan mee te werken.

#### **d.8 Vergaderingen**

1. Iedere deelgenoot is bevoegd om, met inachtneming van een oproepingstermijn van dertig dagen, de dag van de oproeping en die van de vergadering daaronder niet begrepen, de overige deelgenoten schriftelijk ter vergadering op te roepen. De oproepingsbrief moet de onderwerpen van de vergadering bevatten.
2. De vergadering wordt voorgezeten door een daartoe door de ter vergadering aanwezige deelgenoten aangewezen persoon.
3. Van het verhandelde in een vergadering worden op de door de voorzitter van de vergadering te bepalen wijze notulen gehouden, welke door de voorzitter met een door de vergadering bij haar aanvang aangewezen persoon worden vastgesteld en ondertekend.
4. Iedere deelgenoot brengt naar evenredigheid van zijn aandeel in de mandelige zaak stem uit in de vergadering.
5. Alle besluiten van de vergadering van deelgenoten worden genomen met een gewone meerderheid van de uitgebrachte stemmen ongeacht de aanwezige of vertegenwoordigde deelgenoten.
6. Ieder van de deelgenoten is bevoegd, hetzij in persoon hetzij bij een schriftelijk gevolmachtigde, al dan niet een van de deelgenoten, de vergadering bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen.
7.
  - a. Het in de vergadering uitgesproken oordeel van de voorzitter omtrent de uitslag van een stemming is beslissend. Hetzelfde geldt voor de inhoud van een genomen besluit, voor zover werd gestemd over een niet schriftelijk vastgelegd voorstel.
  - b. Wordt onmiddellijk na het uitspreken van het oordeel van de voorzitter de juistheid daarvan betwist, dan vindt een nieuwe stemming plaats, indien de meerderheid van de vergadering of, indien de oorspronkelijke stemming niet hoofdelijk of schriftelijk geschiedde, een stemgerechtigde aanwezige dit verlangt. Door deze nieuwe stemming vervallen de rechtsgevolgen van de oorspronkelijke stemming.

#### **d.9 Kettingbeding**

1. Iedere deelgenoot is verplicht bij vervreemding van zijn aandeel in de mandelige zaak (vestiging van goederenrechtelijke genotsrechten daaronder begrepen), namens de overige deelgenoten van zijn rechtsopvolger te bedingen dat deze zich bindt en onderwerpt aan de besluiten van de vergadering van deelgenoten, die reeds genomen zijn of genomen zullen worden, alsmede om het in dit artikel

bepaalde op zijn beurt woordelijk te bedingen van zijn rechtsopvolger.

2. Een deelgenoot die verzuimt het vorenstaande van zijn rechtsopvolger te bedingen, verbeurt diensgevolge een door de enkele overtreding direct opeisbare boete ten gunste van de overige gezamenlijke deelgenoten van tweeduizend euro (€ 2.000,00).

#### **d.10 Einde mandeligheid**

De mandeligheid eindigt:

- a. wanneer de gemeenschap van de mandelige zaak eindigt;
- b. wanneer de bij deze akte aan die zaak gegeven bestemming wordt opgeheven bij een tussen alle deelgenoten opgemaakte notariële akte, gevolgd door inschrijving in de openbare registers;
- c. zodra het nut voor elk van de erven is geëindigd.

#### **d.11 Inschrijving wijzigingen**

De deelgenoten zijn verplicht en iedere deelgenoot is bevoegd wijzigingen betreffende het genot, het gebruik en het beheer van de mandelige zaak terstond te doen inschrijven in de openbare registers.

#### **e. Volmacht**

De koper geeft hierbij onherroepelijk volmacht aan De Haese CV alsmede aan elke medewerker van mij, notaris, om mede namens koper mee te werken aan de levering van een aandeel in de mandelinge zaak aan al diegenen die van De Haese CV een perceel bouwgrond als hiervoor omschreven hebben gekocht of zullen kopen.

@2

**@ MANDELIG TERRIEN (parkeerplaats, toegangsweg, paden)  
kavels 16 tot en met 30 en 32 tot en met 34 en 200**

#### **5. Mandeligheid achterpad**

##### **a. Erven / deelgenoten**

1. Onder de erven wordt verstaan: de tweeëntwintig (22) bouwterreinen met de daarop te realiseren eengezinswoningen, kadastraal bekend als gemeente Geleen sectie A:
  - nummer @,
  - nummer @,
  - nummer @,
  - nummer @,
  - nummer @,
  - nummer @,
  - nummer @,
  - nummer @,
  - nummer @,
  - nummer @,
  - nummer @,
  - nummer @,
  - nummer @,
  - nummer @,
  - nummer @,
  - nummer @,
  - nummer @,
  - nummer @,
  - nummer @,
  - nummer @,

- nummer @,
- nummer @,
- nummer @,
- nummer @ en
- nummer @.

2. Onder **deelgenoten** worden verstaan: de eigena(a)r(en) van casu quo rechthebbende(n) tot elk van de in het eerste lid omschreven registergoederen.

#### **b. Gemeenschap**

De deelgenoten zijn ieder voor het één tweeëntwintigste (1/22) onverdeeld aandelen eigenaar van **de mandelige zaak**.

#### **c. Bestemming tot gemeenschappelijk nut**

**@in eerste akte waarin aandeel in mandelig pad wordt overgedragen**

De deelgenoten bestemmen **de mandelige zaak** hierbij tot gemeenschappelijk nut van de erven.

**@in de vervolgakten**

In een akte van levering, op @ verleden voor mij, notaris, welke akte bij afschrift is ingeschreven in de openbare registers ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op @ in register Hypotheken 4 in deel @ nummer @, is de mandelige zaak tot gemeenschappelijk nut van de erven bestemd. Koper bevestigt deze bestemming.

#### **d. Reglement**

De deelgenoten zijn tot regeling van hun onderlinge rechtsverhouding met betrekking tot de mandelige zaak als bedoeld in artikel 3:168 juncto 5:69 van het Burgerlijk Wetboek het volgende overeengekomen:

##### **d.1 Het aandeel**

1. Het aan een deelgenoot toebehorende aandeel is een van de eigendom van zijn voormelde erf afhankelijk recht. Levering en bezwaring van het erf treft op gelijke wijze het aandeel.
2. Een aandeel kan niet afzonderlijk van het erf worden overgedragen, ook niet aan een of meer van de overige deelgenoten.
3. De verkrijger van een aandeel is verplicht onverwijld van zijn verkrijging mededeling te doen aan degene die met het beheer van de mandelige zaak is belast of aan de overige deelgenoten.
4. De verkrijger en de vervreemder zijn hoofdelijk aansprakelijk voor hetgeen de vervreemder ter zake van de mandelige zaak aan de gemeenschap of aan de beheerder verschuldigd is.

##### **d.2 Verdeling**

Zolang de mandeligheid bestaat, kan geen van de deelgenoten verdeling van de mandelige zaak vorderen.

##### **d.3 Gebruik en toegang**

1. De mandelige zaak wordt gebruikt als terrein omvattende zevenentwintig (27) parkeerplaatsen met een toegangsweg en -paden van – en naar de openbare weg naar – en van de voormelde erven en parkeerplaatsen, kadastraal bekend als gemeente **Geleen** sectie **A**:

- nummer @,
- nummer @,



2. Onder beheer wordt verstaan het verrichten van alle handelingen welke dienstig kunnen zijn voor de instandhouding van de mandelige zaak.
3. Handelingen dienende tot gewoon onderhoud of tot behoud van de mandelige zaak en in het algemeen handelingen die geen uitstel kunnen lijden, kunnen door ieder van de deelgenoten zo nodig zelfstandig worden verricht. Een deelgenoot wordt bij de handelingen die hij zelfstandig verricht geacht de overige deelgenoten te vertegenwoordigen. Ieder van hen is bevoegd ten behoeve van de gemeenschap verjaring te stuiten.
4. In het geval er een beheerder is aangesteld is deze eveneens bevoegd tot handelingen dienende tot gewoon onderhoud of tot behoud van de mandelige zaak en in het algemeen tot handelingen die geen uitstel kunnen lijden. Hij vertegenwoordigt daarbij de overige deelgenoten.  
De beheerder kan wanneer hij handelt binnen de vooromschreven bevoegdheid, geen hoofdelijke aansprakelijkheid overeenkomen.
5. 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 deelgenoten. De beheerder is verplicht de op zijn beheer betrekking hebbende bescheiden aan de opvolgende beheerder ter hand te stellen.

#### **d.7 Andere handelingen**

1. Tot alle andere handelingen dan beheershandelingen zijn de deelgenoten slechts gezamenlijk bevoegd.
2. Indien een deelgenoot vordert dat de mandelige zaak wordt verzekerd tegen de gebruikelijke risico's, dienen de overige deelgenoten daaraan mee te werken.

#### **d.8 Vergaderingen**

1. Iedere deelgenoot is bevoegd om, met inachtneming van een oproepingstermijn van dertig dagen, de dag van de oproeping en die van de vergadering daaronder niet begrepen, de overige deelgenoten schriftelijk ter vergadering op te roepen. De oproepingsbrief moet de onderwerpen van de vergadering bevatten.
2. De vergadering wordt voorgezeten door een daartoe door de ter vergadering aanwezige deelgenoten aangewezen persoon.
3. Van het verhandelde in een vergadering worden op de door de voorzitter van de vergadering te bepalen wijze notulen gehouden, welke door de voorzitter met een door de vergadering bij haar aanvang aangewezen persoon worden vastgesteld en ondertekend.
4. Iedere deelgenoot brengt naar evenredigheid van zijn aandeel in de mandelige zaak stem uit in de vergadering.
5. Alle besluiten van de vergadering van deelgenoten worden genomen met een gewone meerderheid van de uitgebrachte stemmen ongeacht de aanwezige of vertegenwoordigde deelgenoten.
6. Ieder van de deelgenoten is bevoegd, hetzij in persoon hetzij bij een schriftelijk gevolmachtigde, al dan niet een van de deelgenoten, de vergadering bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen.
7. a. Het in de vergadering uitgesproken oordeel van de voorzitter omtrent de uitslag van een stemming is beslissend. Hetzelfde geldt voor de inhoud van een genomen besluit, voor zover werd gestemd over een niet schriftelijk

vastgelegd voorstel.

- b. Wordt onmiddellijk na het uitspreken van het oordeel van de voorzitter de juistheid daarvan betwist, dan vindt een nieuwe stemming plaats, indien de meerderheid van de vergadering of, indien de oorspronkelijke stemming niet hoofdelijk of schriftelijk geschiedde, een stemgerechtigde aanwezige dit verlangt. Door deze nieuwe stemming vervallen de rechtsgevolgen van de oorspronkelijke stemming.

#### **d.9 Kettingbeding**

1. Iedere deelgenoot is verplicht bij vervreemding van zijn aandeel in de mandelige zaak (vestiging van goederenrechtelijke genotsrechten daaronder begrepen), namens de overige deelgenoten van zijn rechtsopvolger te bedingen dat deze zich bindt en onderwerpt aan de besluiten van de vergadering van deelgenoten, die reeds genomen zijn of genomen zullen worden, alsmede om het in dit artikel bepaalde op zijn beurt woordelijk te bedingen van zijn rechtsopvolger.
2. Een deelgenoot die verzuimt het vorenstaande van zijn rechtsopvolger te bedingen, verbeurt diensgevolge een door de enkele overtreding direct opeisbare boete ten gunste van de overige gezamenlijke deelgenoten van tweeduizend euro (€ 2.000,00).

#### **d.10 Einde mandeligheid**

De mandeligheid eindigt:

- a. wanneer de gemeenschap van de mandelige zaak eindigt;
- b. wanneer de bij deze akte aan die zaak gegeven bestemming wordt opgeheven bij een tussen alle deelgenoten opgemaakte notariële akte, gevolgd door inschrijving in de openbare registers;
- c. zodra het nut voor elk van de erven is geëindigd.

#### **d.11 Inschrijving wijzigingen**

De deelgenoten zijn verplicht en iedere deelgenoot is bevoegd wijzigingen betreffende het genot, het gebruik en het beheer van de mandelige zaak terstond te doen inschrijven in de openbare registers.

#### **e. Volmacht**

De koper geeft hierbij onherroepelijk volmacht aan De Haese CV alsmede aan elke medewerker van mij, notaris, om mede namens koper mee te werken aan de levering van een aandeel in de mandelinge zaak aan al diegenen die van De Haese CV een perceel bouwgrond als hiervoor omschreven hebben gekocht of zullen kopen.

#### **@ UITBOUW VOOR KAVELS**

**07 tot en met 14**

**16 tot en met 20**

**31 tot en met 34**

**117**

**118**

**200**

#### **6. Kwalitatieve verplichting uitbouw**

Koper is ermee bekend dat de door De Haese CV aangewezen aannemer diverse mogelijkheden aanbiedt om de op te realiseren woningen in bestemmingsplan Nieuw Absbroek fase 4 in deelplan C in het bestemmingsplan De Haese te Geleen, gemeente Sittard-Geleen, te vergroten door middel van de realisatie van een uitbouw aan de

achterzijde zoals aangegeven op de aan deze akte vastgemaakte juridische situatietekening.

Koper verklaart met deze uitbouwmogelijkheid op een naastgelegen bouwkvavel bekend te zijn en hiermee nu voor alsdan akkoord te gaan.

De Haese CV en Koper komen overeen dat voor het geval de verkrijger(s) van de naast het verkochte gelegen bouwkvavel(s) kiezen voor een uitbouw tot honderd twintig (120) centimeter of een uitbouw tot tweehonderd veertig (240) centimeter en Koper kiest niet voor een uitbouw, is Koper verplicht te dulden dat de buitenmuur van die uitbouw wordt gerealiseerd en in stand blijft op het verkochte.

De Haese CV en Koper komen overeen dat voor het geval de verkrijger(s) van de naast het verkochte gelegen bouwkvavel(s) kiezen voor een uitbouw tot tweehonderd veertig (240) centimeter en Koper kiest niet voor een uitbouw of Koper kiest voor een uitbouw tot honderd twintig (120) centimeter, is Koper verplicht te dulden dat de buitenmuur van die langste uitbouw wordt gerealiseerd en in stand blijft op het verkochte.

De Haese CV en Koper komen overeen dat voor het geval Koper kiest voor een uitbouw tot honderd twintig (120) centimeter of voor een uitbouw tot tweehonderd veertig (240) centimeter en de verkrijger(s) van de naast het verkochte gelegen bouwkvavel(s) nadat de op het verkochte gerealiseerde woning door de aannemer is opgeleverd een uitbouw tot honderd twintig (120) centimeter of een uitbouw tot tweehonderd veertig (240) centimeter op de plaats zoals op de juridische tekening aangegeven willen realiseren, Koper verplicht is te dulden dat de verkrijger(s) van de naast het verkochte gelegen bouwkvavel(s) bij de realisering van hun uitbouw bouwtechnisch gebruik maken van de op het verkochte gerealiseerde uitbouw (zoals voor inbalking en inankering).

De hiervoor omschreven verplichtingen om te dulden, zullen als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek overgaan op al degenen die het verkochte zullen verkrijgen, hetzij onder algemene, hetzij onder bijzondere titel.

Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het verkochte zullen verkrijgen, zijn eveneens aan de hiervoor omschreven verplichtingen om te dulden, gebonden.

## **I. OVERIGE BEPALINGEN**

### **BIJZONDERE BEPALINGEN EN BEDINGEN**

Blijkens aantekening in de kadastrale legger is het verkochte (geheel dan wel gedeeltelijk) belast met:

a. vier zakelijke rechten als bedoeld in artikel 5 lid 3, onder B van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid genaamd:

Gasunie Transport Services B.V., gevestigd en kantoorhoudend te Groningen, gevestigd door inschrijving van een afschrift van een akte ingeschreven in de openbare registers ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register hypotheek 4 in:

- deel 2501 nummer 84, voormalige bewaring Maastricht en deel 63933 nummer 167;
- deel 3245 nummer 35, voormalige bewaring Maastricht, en deel 63933 nummer 167;
- deel 3245 nummer 36, voormalige bewaring Maastricht, en deel 63933 nummer 167;
- deel 3310 nummer 89, voormalige bewaring Maastricht, en deel 63933 nummer 167.

b. drie zakelijke rechten als bedoeld in artikel 5 lid 3, onder B van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van de naamloze vennootschap N.V. Waterleiding

Maatschappij Limburg, gevestigd en kantoorhoudende te Maastricht, zoals gevestigd door inschrijving van een afschrift van een akte ingeschreven in de openbare registers ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register hypotheek 4 in:

- deel 3026 nummer 9, voormalige bewaring Maastricht,
- deel 3601 nummer 58, voormalige bewaring Roermond; en
- deel 3607 nummer 8, voormalige bewaring Roermond;

c. een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3, onder B van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Enexis Netbeheer B.V., gevestigd en kantoorhoudende te 's-Hertogenbosch, door inschrijving van een afschrift van een akte ingeschreven in de openbare registers ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register hypotheek 4 in:

deel 3012 nummer 63, voormalige bewaring Maastricht, en deel 63720 nummer 22.

d. een Opstalrecht Nutsvoorzieningen ten behoeve van genoemde N.V. Waterleiding Maatschappij Limburg, gevestigd en kantoorhoudende te Maastricht, door inschrijving van een afschrift van een akte ingeschreven in de openbare registers ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register hypotheek 4 in:

deel 54795 nummer 110.

e. twee Opstalrechten Nutsvoorzieningen ten behoeve van genoemde Gasunie Transport Services B.V., gevestigd en kantoorhoudend te Groningen, door inschrijving van een afschrift van een akte ingeschreven in de openbare registers ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register hypotheek 4 in:

- deel 8708 nummer 23, voormalige bewaring Roermond en deel 63933 nummer 167;
- deel 8709 nummer 43, voormalige bewaring Roermond, en deel 63933 nummer 167.

De kwalitatieve verbintenis ingeschreven in de voormelde openbare registers destijds te Roermond in register Hypotheek 4 in deel 11191 nummer 22 heeft geen betrekking op het verkochte.

#### **Opschriften**

De in deze akte vermelde opschriften zijn slechts indicatief bedoeld.

#### **Volmacht tot rectificatie/verbetering**

Partijen verlenen volmacht aan ieder van de medewerkers werkzaam op het kantoor van mij, notaris, om - indien zulks noodzakelijk mocht zijn - mee te werken aan een akte tot rectificatie / verbetering van de onderhavige akte alsmede tot verbetering van de eventueel bijbehorende hypotheekakte.

#### **Inschrijven afschrift in kadastrale registers**

Zowel de gemeente Sittard-Geleen als De Haese CV als koper is, ter effectueering van de levering, gerechtigd een afschrift van deze akte te doen inschrijven in de openbare registers van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers.

#### **Toestemming perceelsvorming**

De gemeente Sittard-Geleen en De Haese CV en Koper geven op grond van artikel 104 Kadasterregeling 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.

### **Woonplaatskeuze**

Voor de tenuitvoerlegging van deze akte kiezen partijen woonplaats op het kantooradres van de bewaarder van deze akte.

### **Bijlagen**

Dit zijn de bijlagen:

- de koopovereenkomst 2;
- juridische situatietekening.

### **SLOT**

**DEZE AKTE** is door mij, notaris, verleden te Sittard-Geleen, op de aan het begin van deze akte vermelde datum.

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

Ik, notaris, heb aan de verschenen personen de inhoud van deze akte zakelijk opgegeven en toegelicht. De verschenen personen hebben verklaard tijdig vóór het verlijden een ontwerp van deze akte te hebben ontvangen, van de inhoud van deze akte kennis te hebben genomen en daarmee in te stemmen en op volledige voorlezing van deze akte geen prijs te stellen.

Daarna heb ik, notaris, deze akte beperkt voorgelezen en onmiddellijk na die beperkte voorlezing hebben de verschenen personen en ik, notaris, deze akte ondertekend om

[onload;tplvars;zaak=zaak]

[onload;tplvars;akte=akte]

[onload;tplvars;koper=partijen]

[onload;tplvars;koper\_starter=natuurlijkpersoon]