

15

Modelakte levering notaris



LEVENSLLOOPBESTENDIGE
Woningen



Dossierkenmerk: @

AKTE VAN LEVERING EIGENDOM

met betrekking tot een perceel grond met opstal in Aadorp (gemeente Almelo)

Heden, @, verschenen voor mij, mr. Marc Hof, notaris te Twenterand: _____

1. mevrouw Danique Otter, geboren te Den Ham op veertien januari tweeduizend, werkzaam ten —
kantore van mij, notaris, kantoorhoudende te 7671 XM Vriezenveen, Petersburgstraat 4, te —
dezen handelend onder de verantwoordelijkheid van mij, notaris, en als schriftelijk _____
gevolmachtigde van: _____
de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **TRB Vastgoed B.V.**, statutair _____
gevestigd te Ootmarsum, gemeente Dinkelland, met adres 7631 BB Ootmarsum, De Mors 161, —
ingeschreven in het handelsregister onder nummer 67950442; _____
TRB Vastgoed B.V. voornoemd hierna te noemen: "verkoper"; _____
2. a. @; en _____
b. @; _____
@, _____
hierna @zowel tezamen als ieder afzonderlijk te noemen "koper". _____

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaarden: _____

KOOP

Verkoper en koper hebben op @ een koopovereenkomst gesloten met betrekking tot het hierna te —
vermelden registergoed. Van de koopovereenkomst blijkt uit een onderhandse akte die hierna wordt —
aangeduid met "de Koopovereenkomst". _____

LEVERING

Ter uitvoering van de Koopovereenkomst levert verkoper hierbij aan koper, die hierbij aanvaardt, —
@ieder voor de onverdeelde helft: _____

OMSCHRIJVING REGISTERGOED

een perceel grond met opstal, staande en gelegen aan de Acacialaan @ te Aadorp, kadastraal —
bekend gemeente Ambt-Almelo, sectie R, nummer , groot circa @, waaraan door het Kadaster een —
voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend; _____
hierna ook te noemen: "het verkochte". _____

CONFORMITEIT

1. Koper is voornemens het registergoed te gebruiken voor woningbouwdoeleinden. _____
2. Het is verkoper niet bekend dat het door koper voorgenomen gebruik op publiek- of _____
privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan. _____

KOOPPRIJS

De koopprijs van het verkochte is: @. _____

OMZETBELASTING

Over de koopprijs is geen omzetbelasting verschuldigd. _____

OVERDRACHTSBELASTING

Wegens de levering van het verkochte is overdrachtsbelasting verschuldigd. _____

De overdrachtsbelasting komt voor rekening van verkoper. _____

De overdrachtsbelasting is verschuldigd over de waarde van het verkochte. Die waarde is gelijk aan —
de koopprijs na correctie met de voor rekening van verkoper komende kosten, de daarover _____

verschuldigde omzetbelasting en de overdrachtsbelasting. _____
 De verkoper verklaarde dat hij in verband met het bovenstaande terzake een bedrag groot @ aan _____
 overdrachtsbelasting verschuldigd is. _____

VERREKENING ZAKELIJKE LASTEN _____

De zakelijke belastingen zijn niet verrekend. _____

BETALING EN KWIJTING _____

Koper heeft de koopprijs en het verder door hem blijkens de Koopovereenkomst en deze akte _____
 verschuldigde voldaan door storting op een kwaliteitsrekening ten name van mij, notaris, ter _____
 uitbetaling op de wijze als is vermeld in de Koopovereenkomst. _____

Verkoper kwiteert koper voor die betaling. _____

VOORGAANDE VERKRIJGING _____

Verkoper heeft het verkochte in eigendom verkrijgen door de inschrijving ten kantore van de Dienst _____
 voor het kadaster en de openbare registers op dertien november tweeduizend drieëntwintig, in deel _____
 87566 nummer 199, van een afschrift van een akte van levering, op dertien november tweeduizend _____
 drieëntwintig verleden voor een waarnemer van mij, notaris. In gemelde akte van levering werd _____
 kwitantie verleend voor de betaling van de verschuldigde koopprijs. _____

BEPALINGEN KOOPOVEREENKOMST _____

Voor zover daarvan in deze akte niet uitdrukkelijk is afgeweken, zijn op de koop en de levering van _____
 toepassing de bepalingen vermeld in de Koopovereenkomst, waaronder: _____

Artikel 1 _____

Kosten _____

Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen het kadastrale recht en de overdrachtsbelasting, _____
 zijn voor rekening van verkoper. _____

Artikel 2 _____

Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat. _____

1. Verkoper levert aan koper eigendom van het verkochte die: _____
 - a. onvoorwaardelijk is en niet is onderworpen aan inkorting, ontbinding of aan welke _____
 vernietiging dan ook; _____
 - b. niet bezwaard is met beslagen of rechten van hypotheeken of inschrijvingen daarvan, dan _____
 wel met andere beperkte rechten; _____
 - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, behoudens de in deze akte vermelde; _____
 - d. niet belast is met andere bijzondere lasten en beperkingen, behoudens de in deze akte _____
 vermelde. _____

2. De aflevering (feitelijke levering) van het verkochte dient heden plaats te vinden, vrij van huur _____
 en elk ander gebruiksrecht, in de feitelijke staat waarin het verkochte zich op heden bevindt. _____

Artikel 3 _____

Grootte _____

Indien de vermelde grootte van het registergoed en/of de verdere omschrijving daarvan niet juist of _____
 niet volledig is, ontleent verkoper noch koper daaraan rechten. _____

Artikel 4 _____

Baten en lasten, risico. _____

Met ingang van heden komen de baten aan koper ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en _____
 draagt hij het risico van het verkochte. _____

Artikel 5 _____

Titelbewijzen en bescheiden. _____

De op het verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 7:9 van —
 het Burgerlijk Wetboek zijn, indien en voorzover verkoper deze in zijn bezit had, aan koper —
 afgegeven. _____

Artikel 6 _____

Aanvaarding bijzondere lasten en beperkingen. _____

Koper aanvaardt uitdrukkelijk de hierna in deze akte vermelde bijzondere lasten en beperkingen, —
 alsmede die bijzondere lasten en beperkingen die voortvloeien uit feiten die aan hem bekend zijn of —
 aan hem bekend hadden kunnen zijn uit eigen onderzoek, voorzover een dergelijk onderzoek naar de —
 geldende verkeersopvattingen van hem verlangd mag worden. _____

Artikel 7 _____

Verklaringen van verkoper _____

Verkoper heeft bij het aangaan van de Koopovereenkomst ondermeer aan koper verklaart dat: _____

1. verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte; _____
2. aan hem per dat tijdstip van overheidswege krachtens de Woningwet of door nutsbedrijven _____
 geen veranderingen betreffende het verkochte waren voorgeschreven of aangekondigd, welke _____
 toen nog niet waren uitgevoerd; _____
3. het verkochte is niet betrokken in een landinrichtingsplan en is niet ter onteigening _____
 aangewezen; _____
4. aan hem per dat tijdstip niet bekend was dat op het verkochte een voorkeursrecht was _____
 gevestigd in de zin van artikel 9.21 Omgevingswet; _____
5. het verkochte wordt geheel of gedeeltelijk overgedragen vrij van huur en/of van andere _____
 aanspraken tot gebruik. Het verkochte is evenmin zonder recht of titel in gebruik bij derden. _____

Verkoper verklaart: _____

dat hem niet bekend is dat zich ten aanzien van het hiervoor gestelde sedertdien een verandering _____
 heeft voorgedaan. _____

Artikel 8 _____

Milieu _____

Verkoper verklaart dat hem met betrekking tot het verkochte geen bodemverontreiniging bekend is. —

OVERIGE BEPALINGEN IN DE KOOPOVEREENKOMST; GARANTIES _____

De bepalingen van de Koopovereenkomst en met name de in de Koopovereenkomst door partijen _____
 verstrekte garanties blijven onverkort van kracht, voorzover daarvan thans niet uitdrukkelijk is _____
 afgeweken en voorzover deze nog van kracht kunnen zijn. _____

BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN _____

In gemelde eigendomstitel zijn geen bijzondere lasten en beperkingen van civielrechtelijke aard _____
 opgenomen. _____

VESTIGING OVEREENGEKOMEN KWALITATIEVE VERBINTENISSEN _____

In de Koopovereenkomst zijn partijen de navolgende kwalitatieve verbintenissen als bedoeld in _____
 artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek overeengekomen, welke kwalitatieve verbintenissen hierbij worden _____
 gevestigd en aangenomen, inhoudende: _____

Koper is verplicht in of op het verkochte de aanwezigheid van voorzieningen ten algemene nutte te _____
 dulden, zoals (en voor zover van toepassing) onder meer de voorzieningen ten behoeve van energie, —
 gas, water, CAI, telefoonaansluiting, glasvezel enzovoort, indien van toepassing voorzieningen ten _____
 behoeve van het drainagesstelsel, en tevens te dulden dat daaraan door de daarvoor _____
 verantwoordelijke instanties het noodzakelijke onderhoud en herstel wordt gepleegd. Koper dient _____
 zich te onthouden van activiteiten op of nabij het Verkochte waardoor schade aan genoemde _____

voorzieningen zou kunnen ontstaan en is jegens de daarvoor verantwoordelijke instanties _____ aansprakelijk voor schade aan die voorzieningen. _____

VESTIGING BESTEMMINGSERFDIENSTBAARHEDEN

De comparanten verklaren dat bij deze akte worden voorbehouden en verleend en door de _____ inschrijving van deze akte zullen worden gevestigd de volgende erfdienstbaarheden: _____

Over en weer ten nutte en ten laste van de bij deze akte overgedragen onroerende zaak, plaatselijk _____ bekend Ambt-Almelo, sectie R, nummer @ en van de overige onroerende zaken van het blok _____ woningen waartoe de bij deze akte overgedragen onroerende zaak behoort, kadastraal bekend @ tot _____ en met @ (die in eigendom blijven van verkoopster dan wel door haar reeds zijn of zullen worden _____ overgedragen), voor zover nodig, te vestigen alle erfdienstbaarheden om de bestaande toestand der _____ onroerende zaken ten opzichte van elkaar te handhaven, ook voor zover deze in strijd mocht zijn met _____ het burendrecht, meer in het bijzonder: _____

- a. de erfdienstbaarheden van licht en uitzicht, inhoudende de bevoegdheid om aan, in en op het _____ heersend erf volgens de huidige situatie gebouwde opstallen, balkons, ramen en lichten te _____ hebben op kortere afstand van het dienend erf dan in de wet is toegelaten, zonder dat hiervoor _____ een der in de wet genoemde beperkingen geldt; _____
- b. de erfdienstbaarheid van overbouw, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het _____ dienend erf om te dulden, dat als gevolg van onopzettelijke omissies bij de bouw gedeeltelijk op _____ zijn perceel is gebouwd, casu quo hier boven uitsteekt, casu quo de versnijdingen van de _____ funderingen of de bij deze woning of garage behorende leidingen gedeeltelijk in zijn perceel zijn _____ aangebracht; _____
- c. over en weer ten nutte en ten laste van de verkochte kavels en de aan verkopers verblijvende _____ kavels: de erfdienstbaarheden tot afvoer van regenwater en drop overeenkomstig de _____ aangebrachte goten, leidingen en putten en mede inhoudende de verplichting van het dienend _____ erf het overlopende water van de daken van de op de heersende erven gebouwde opstallen te _____ ontvangen. _____

NADERE BEPALINGEN

In de Koopovereenkomst en bijbehorende bijlagen zijn partijen onder meer nog het navolgende _____ overeengekomen, woordelijk luidend: _____

“Artikel Woonplicht en verkoopverbod

- a. *De koper is verplicht om de op de onroerende zaak aanwezige of te bouwen woning uitsluitend _____ te gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen. _____*
- b. *Het is verboden en niet mogelijk voor de koper om de woning met de daartoe behorende grond _____ aan derden door te verkopen. _____*
- c. *Het bepaalde in lid a. en b. vervalt nadat de koper de woning gedurende een jaar heeft bewoond. _____ Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke de koper als bewoner _____ van het betreffende adres in het bevolkingsregister is ingeschreven. _____*
- d. *Het bepaalde in lid a. en b. is niet van toepassing bij: _____*
 1. *verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW; _____*
 2. *executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers (artikel 3:268 BW); _____*
 3. *overlijden van de koper of (een van) zijn gezinsleden; _____*
 4. *schriftelijke ontheffing door het college als bedoeld in lid e. van dit artikel. _____*
- e. *De koper heeft de mogelijkheid om het college schriftelijk en gemotiveerd te verzoeken om _____ ontheffing van het bepaalde in onderhavig artikel. Het college is bevoegd te besluiten of zij _____ instemt met de verzochte ontheffing en kan aan een instemming voorwaarden verbinden. Deze _____*

onthefing wordt echter steeds verleend in geval van: _____

1. verandering van werkring van de koper of diens partner op grond waarvan redelijkerwijs _____
verhuisd dient te worden; _____
2. ontbinding van het huwelijk van de koper door echtscheiding of ontbinding van het _____
samenlevingscontract of van een geregistreerd partnerschap; _____
3. beëindiging van de samenwoning, blijkend uit het bevolkingsregister; of _____
4. verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van de koper of een van zijn _____
gezinsleden. _____

(enzovoort) _____

- e. De verplichting om de op het Verkochte in opdracht van en voor rekening _____
van Verkoper geplaatste danwel te plaatsen erfafscheiding op de locatie(s) _____
en met hoogtes zoals aangegeven op Bijlage 1 te dulden, onderhouden en _____
in stand te houden. _____
- f. De verplichting om de op het Verkochte in opdracht van en voor rekening _____
van Verkoper aangelegde danwel aan te leggen parkeerplaatsen als _____
zodanig te gebruiken, te dulden, onderhouden en in stand te houden, deze _____
parkeerplaatsen zijn met P@ en P@ aangegeven op Bijlage 1. _____
- g. De verplichting om de op het Verkochte, na oplevering, gerealiseerde wijze van afvoer van _____
het hemelwater, te dulden, onderhouden en in stand te houden. _____
- h. De verplichting om de aan de aan te leggen beplanting te dulden, onderhouden en in stand _____
te houden, zoals is aangegeven op Bijlage 1. Dit houdt mede in dat er op die strook geen _____
bouwwerk, schutting, of iets dergelijks geplaatst mag worden.” _____

VESTIGING KETTINGBEDING

Ter uitvoering van hiervoor bepaalde komen partijen bij deze, voor zover nodig, nog uitdrukkelijk het _____
navolgende overeen: _____

Kettingbeding _____

- a. Koper verbindt zich jegens verkoper, die dit voor zich aanvaardt, het bij deze akte hiervoor _____
onder "**NADERE BEPALINGEN**" geciteerde bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van het _____
verkochte, alsmede bij elke verlening van enig goederenrechtelijk of persoonlijk gebruik- of _____
genotsrecht, aan de nieuwe eigenaar, beperkt gerechtigde of gebruiker ten behoeve van _____
verkoper op te leggen, die ten behoeve van deze verklaarde aan te nemen en, in verband _____
daarmede, om deze bepalingen in de akte van levering, vestiging van een beperkt gebruik- of _____
genotsrecht of verlening van een persoonlijk gebruik- of genotsrecht woordelijk op te nemen, _____
behoudens de vervanging van de naam van koper door die van de nieuwe daartoe gerechtigde, _____
zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete, groot vijftienduizend euro _____
(€ 25.000,00), met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel _____
meer geleden schade te vorderen. _____
- b. Op gelijke wijze als hierboven onder lid a bepaald, verbindt koper zich jegens verkoper tot het _____
bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde of _____
gebruiker dat ook deze zowel het bepaalde in lid a bedoelde artikel, als de in lid a en in het _____
onderhavige lid b opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens _____
rechtsoptvolgers/zakelijk gerechtigden, zoals terzake is bepaald in de hiervoor in de onder a. _____
gemelde bepalingen. _____
Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van verkoper het beding _____
aan. _____

ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN

Alle ontbindende voorwaarden die eventueel zijn overeengekomen in de Koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt.

Noch verkoper noch koper kan zich terzake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

DOORHALING HYPOTHECAIRE INSCHRIJVINGEN

Partijen geven volmacht aan ieder van de medewerkers verbonden aan het kantoor van mij, notaris, om zondig namens hen de afstand van hypotheekrechten aan te nemen, voor zover deze thans nog ten laste van anderen dan koper mochten zijn ingeschreven op het verkochte en voorts terzake alles meer te doen wat te dezen nodig mocht zijn.

VOLMACHT

Van voormelde volmacht van verkoper blijkt uit een aan deze akte te hechten kopie van een notariële akte van volmachtgeving.

ONHERROEPELIJK VOLMACHT TOT RECTIFICATIE

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden onherroepelijk volmacht te geven, met de macht van substitutie, aan alle ten kantore van mij, notaris, werkzame personen, zowel aan hen tezamen als aan ieder van hen afzonderlijk, speciaal om voor en namens partijen:

- a. eventuele herstellingen van onvolledigheden en onjuistheden, welke achteraf mochten blijken in deze akte voor te komen, hieronder met name ook begrepen onvolledigheden en onjuistheden in de kadastrale omschrijvingen en opgaven van grootten, (bij notariële akte) te effectueren;
- b. om voorzover nodig namens hen de afstand van hypotheek rechten aan te nemen voorzover deze thans nog ten laste van anderen dan de verkrijgende partij mochten zijn in geschreven op voormelde onroerende zaak.

Deze volmachten vormen een onverbrekelijk bestanddeel van deze overeenkomst en strekken uitsluitend in het belang van partijen.

Uit dit belang volgt dat zij niet zal eindigen door het overlijden of de ondercuratelestelling van de volmachtgevers noch van de gevolmachtigde, alsmede niet door de herroeping door de volmachtgevers.

OPDRACHT / VOLMACHT AAN DE NOTARIS

Verkoper en koper geven de notaris onherroepelijk opdracht om de levering van het registergoed te voltooien door een afschrift van deze akte in te schrijven in register 4 van de landelijke openbare registers van het Kadaster.

WOONPLAATS

Verkoper en koper kiezen voor de uitvoering van deze akte, waaronder begrepen de inschrijving daarvan in de openbare registers, alsmede voor aangelegenheden betreffende de overdrachtsbelasting, woonplaats ten kantore van de bewaarder van deze akte.

SLOT AKTE

WAARVAN AKTE is verleden te Twenterand op de datum in het hoofd van de akte vermeld.

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

De zakelijke inhoud van de akte is aan de verschenen personen meegedeeld en daarop is een toelichting gegeven.

De verschenen personen hebben verklaard tijdig voor het verlijden van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en met beperkte voorlezing in te stemmen.

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

CONCEPT