

Eerste concept model-koopovereenkomst behorende bij de Moerdijkregeling d.d. 5 december 2014. Uitsluitend bedoeld voor discussiedoeleinden. Deze overeenkomst geldt pas na ondertekening door Partijen.

AKTE VAN LEVERING inzake • te Moerdijk

Op • verschenen voor mij, •, notaris te Eindhoven:

1. a. de heer •, wonende te ••, •, geboren te • op •, houder van een • met nummer •, geldig tot •, •[gehuwd/geregistreerd als partner/ongehuwd en niet geregistreerd als partner]; en
 - b. mevrouw •, wonende te ••, •, geboren te • op •, houder van een • met nummer •, geldig tot •, •[gehuwd/geregistreerd als partner/ongehuwd en niet geregistreerd als partner] ('**Verkoper**') (toekomstig adres: •); en
2. •, hierbij handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
 - , een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te •, met adres •, ingeschreven in het handelsregister onder nummer • ('**Koper**').

Verkoper en Koper hierna tezamen te noemen: '**Partijen**' en ieder afzonderlijk: '**Partij**'.

Partijen verklaarden:

Koopovereenkomst

Blijkens een op • door Koper en op • door Verkoper ondertekende koopovereenkomst ('**Koopovereenkomst**') heeft Verkoper het hierna nader te omschrijven registergoed verkocht aan Koper •, •, die dit •, • van Verkoper heeft gekocht.

Omschrijving registergoed

•Een •perceel grond met de zich daarop bevindende• woning/opstal met •garage •berging, ondergrond, erf en tuin, en verdere aanhorigheden, plaatselijk bekend ••, •, kadastraal bekend gemeente •, sectie •, nummer •, groot • ('**Verkochte**').

Zakelijk recht

Het Verkochte is •gedeeltelijk• belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van • (deel •, nummer •), op welk beperkt recht ingevolge artikel 38 van de Invoeringswet Boeken 3, 5 en 6 nieuw Burgerlijk Wetboek (twaalfde gedeelte) vanaf een januari negentienhonderd tweeënnegentig de bepalingen van Titel 8 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek (recht van opstal) van toepassing zijn.

Titel van aankomst

Het Verkochte werd door Verkoper •, ieder voor de onverdeelde helft, ••, wat de ondergrond betreft, •• in volle eigendom • verkregen door de inschrijving • in de Openbare Registers• •ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers ('**Openbare Registers**')••, destijds te •, op • in register Hypotheken 4, deel •, nummer • van een afschrift van een akte van levering, houdende •kwijting voor de betaling van de koopprijs••, en afstanddoening van het recht om ontbinding van die overeenkomst te vorderen op grond van het bepaalde in artikel 6:265 van het Burgerlijk Wetboek•• en wat de opstellen betreft ingevolge stichting voor eigen rekening, op • verleden voor mr. •, •destijds• notaris te •.

Eerste concept model-koopovereenkomst behorende bij de Moerdijkregeling d.d. 5 december 2014. Uitsluitend bedoeld voor

discussiedoeleinden. Deze overeenkomst geldt pas na ondertekening door Partijen.

Koopprijs; kwijting

De koopprijs van het Verkochte bedraagt •.

•Bovendien zijn door Verkoper aan Koper roerende zaken ('**Roerende Zaken**') verkocht voor een bedrag van •, •exclusief omzetbelasting•.

De Roerende Zaken zijn vermeld op de aan deze akte als **Bijlage** • te hechten specificatie. •

De koopprijs van het Verkochte en alle overige blijkens de nota van afrekening verschuldigde bedragen zijn door Koper voldaan op de kwaliteitsrekening van mij, notaris. Voor hetgeen daarvan aan Verkoper toekomt, verleent Verkoper Koper hierbij kwijting.

Uitbetaling van hetgeen blijkens de aan •hen/hem/haar• uitgereikte nota van afrekening toekomt aan Verkoper zal overeenkomstig het bepaalde in artikel 7:26 lid 3 Burgerlijk Wetboek geschieden zodra na aanbieding van een afschrift van deze akte aan de Openbare Registers aan mij, notaris, is gebleken uit onderzoek bij de Openbare Registers, dat het Verkochte bij de aanbieding van het afschrift van deze akte niet belast was met inschrijvingen die mij, notaris, bij de ondertekening van deze akte niet bekend waren.

Kosten

Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen de notariële kosten (honorarium), de overdrachtsbelasting en het kadastrale recht, zijn voor rekening van •Koper/Verkoper.

Levering

Ter uitvoering van de Koopovereenkomst, levert Verkoper hierbij het Verkochte aan Koper •,•, die dat hierbij •,• van Verkoper •in eigendom aanvaardt.

Bepalingen

Met betrekking tot deze koop en levering is tussen Verkoper en Koper verder het volgende overeengekomen:

ARTIKEL 1. GEBRUIK VAN HET VERKOCHTE

- 1.1 Koper is voornemens het Verkochte te gebruiken als •.
- 1.2 Verkoper heeft meegedeeld dat hem niet bekend is dat aan het Verkochte één of meer eigenschappen zouden ontbreken die nodig zijn voor een normaal gebruik als hiervoor vermeld en die Koper in verband daarmee redelijkerwijs mag verwachten noch dat het voorgenomen gebruik op grond van privaatrechtelijke of publiekrechtelijke regels niet zou zijn toegestaan.

ARTIKEL 2. JURIDISCHE STAAT VAN HET VERKOCHTE

- 2.1 Verkoper staat er voor in dat aan Koper een recht van •eigendom wordt geleverd:
 - a. dat onvoorwaardelijk is;
 - b. dat niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheeken of met inschrijvingen daarvan;
 - c. dat niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek •, anders dan hierna vermeld•;
 - d. dat niet bezwaard is met beperkte rechten •, behoudens de hierna vermelde erfdienstbaarheden•; en
 - e. ter zake waarvan geen kettingbedingen zijn overeengekomen die aan Koper moeten worden opgelegd •, anders dan hierna vermeld•.

ARTIKEL 3. GARANTIES• VAN VERKOPER

- 3.1 Bij het aangaan van de Koopovereenkomst is door Verkoper het volgende

Eerste concept model-koopovereenkomst behorende bij de Moerdijkregeling d.d. 5 december 2014. Uitsluitend bedoeld voor

discussiedoeleinden. Deze overeenkomst geldt pas na ondertekening door Partijen.

gegarandeerd•:

- a. Het Verkochte is door een beschikkingsbevoegde verkocht en wordt door een beschikkingsbevoegde geleverd.
- b. Van overheidswege of door nutsbedrijven zijn ten aanzien van het Verkochte geen veranderingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet zijn uitgevoerd.
- c. Krachtens de Woningwet zijn tot op heden ten aanzien van het Verkochte van overheidswege geen voorzieningen voorgeschreven of schriftelijk aangekondigd, welke nog niet zijn uitgevoerd, of van overheidswege zijn uitgevoerd en nog niet zijn betaald.
- d. Ten aanzien van het Verkochte is geen leegstand in de zin van de Huisvestingswet en de daaruit voortvloeiende regulering.
- e. Ten aanzien van het Verkochte zijn tot op heden geen handhavingsbesluiten in de zin van artikel 5.18 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht aangekondigd of medegedeeld.
- f. Voor zover Verkoper bekend, is het Verkochte of een gedeelte daarvan niet opgenomen in een (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, aanwijzingsbesluit, dan wel registerinschrijving:
 - (i) als beschermd monument in de zin van artikel 3, 4 of 6 van de Monumentenwet 1988;
 - (ii) tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe, als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet 1988;
 - (iii) door de gemeente of provincie, als beschermd stads- of dorpsgezicht.
- g. Ter zake van het Verkochte is geen subsidie van overheidswege aangevraagd of toegekend, in verband waarmee verplichtingen moeten worden nagekomen.
- h. Met betrekking tot het Verkochte bestaan geen verplichtingen ten opzichte van derden (waaronder uitdrukkelijk mede begrepen eventuele huurders van het Verkochte) uit hoofde van voorkeursrechten, optierechten of huurkoopovereenkomsten.
- i. Er bestaat geen verplichting om het Verkochte aan de gemeente, de provincie of het rijk te koop aan te bieden op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten.
- j. Het Verkochte is niet betrokken in een landinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen.
- k. Voor zover Verkoper bekend, bestaan ter zake van het Verkochte geen bijzondere lasten of beperkingen van publiekrechtelijke aard en zijn er ter zake van het Verkochte geen beschikkingen en/of bevelen als bedoeld in artikel 55 van de Wet Bodembescherming ingeschreven in de Openbare Registers.
- l. Het is Verkoper niet bekend of de gemeente waarin het Verkochte is gelegen, een stadsvernieuwingsplan of een leefmilieuverordening in de zin van de voormalige Wet op de stads en dorpsvernieuwing heeft vastgesteld, noch dat er beleidsvoornemens zijn tot onteigening van het Verkochte. Het is Verkoper niet bekend dat het gebied waarin het Verkochte is gelegen in het bestemmingsplan is aangewezen als gebied waarbinnen de daar aanwezige bouwwerken dienen te worden

Eerste concept model-koopovereenkomst behorende bij de Moerdijkregeling d.d. 5 december 2014. Uitsluitend bedoeld voor

discussiedoeleinden. Deze overeenkomst geldt pas na ondertekening door Partijen.

- gemoderniseerd of vervangen.
- m. Het Verkochte is niet bebouwd/gebouwd casu quo verbouwd in strijd met (een) verleende bouwvergunning(en) en/of zonder de daartoe vereiste (bouw)vergunning(en).
 - n. De zich in het Verkochte bevindende technische installaties en leidingen functioneren naar behoren, het gebruik daarvan is niet op enigerlei wijze door de daartoe bevoegde instantie(s) beperkt en daarop rusten geen retentierechten.
 - o. Het Verkochte is rechtstreeks aangesloten op de openbare leidingen voor water, energie en riool, en het Verkochte heeft aansluiting op het kabeltelevisienet.
 - p. Het Verkochte heeft rechtmatige en onbeperkte uitgang op de openbare weg op de wijze als ter plaatse blijkt.
 - q. Overeenkomsten ter zake het Verkochte gesloten met nutsbedrijven en andere overeenkomsten ter zake van het Verkochte (zoals onderhoudscontracten) zijn thans beëindigd.
 - r. Voor zover Verkoper bekend is met betrekking tot het Verkochte geen rechtsgeding, bindend advies of arbitrage aanhangig •en dat is ook niet het geval met betrekking tot de in de levering begrepen Roerende Zaken•.
 - s. Alle lasten met betrekking tot het Verkochte over voorgaande jaren, voor zover de aanslagen zijn opgelegd, zijn voldaan. Voor zover de genoemde aanslagen nog niet zijn voldaan, zal Verkoper deze op eerste verzoek voldoen.
 - t. Het Verkochte is vrij van huur/pacht en andere gebruiksrechten en aanspraken wegens huurbescherming; het Verkochte is ongevorderd en niet zonder recht of titel in gebruik bij derden.

ARTIKEL 4. FEITELIJKE STAAT VAN HET VERKOCHE

- 4.1 Het Verkochte wordt afgeleverd en aanvaard in de feitelijke staat, waarin het zich ten tijde van het sluiten van de Koopovereenkomst• •bevindt/bevond•, geheel ontruimd •, met uitzondering van meeverkochte Roerende Zaken•. Verkoper staat er voor in dat het Verkochte zich ten tijde van de feitelijke levering (aflevering) bevindt in een feitelijke staat die, behoudens door toedoen van Koper, niet minder is dan die welke hiervoor is vermeld anders dan tengevolge van een normaal gebruik sinds het sluiten van de Koopovereenkomst.

ARTIKEL 5. MILIEUBEPALINGEN

- 5.1 Verkoper heeft het Verkochte uitsluitend gebruikt •voor bewoning/als •.
- 5.2 Het is Verkoper niet bekend dat er feiten zijn, onder meer op grond van:
- eigen deskundigheid;
 - publicaties in lokale bladen;
 - een in het verleden uitgevoerd bodemonderzoek;
 - het gebezigde gebruik van het Verkochte;
 - of anderszins,
- waaruit blijkt dat het Verkochte in zodanige mate is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere (gevaarlijke) stoffen, dat het aannemelijk is dat deze verontreiniging ingevolge thans geldende milieuwetgeving en/of milieurechtspraak aanleiding zou geven tot sanering of tot het nemen van

Eerste concept model-koopovereenkomst behorende bij de Moerdijkregeling d.d. 5 december 2014. Uitsluitend bedoeld voor

discussiedoeleinden. Deze overeenkomst geldt pas na ondertekening door Partijen.

- andere maatregelen.
- 5.3 Voor zover aan Verkoper bekend:
- is met betrekking tot het Verkochte door de daartoe bevoegde instanties nooit een aanwijzing voor een verkennend onderzoek naar verontreiniging uitgebracht;
 - zijn ten aanzien van het Verkochte door de daartoe bevoegde instanties geen beschikkingen of bevelen uitgevaardigd in de zin van artikel 55 van de Wet bodembescherming.
- 5.4 •Betreffende de eventuele verontreiniging in het Verkochte is geen opdracht voor een bodem- en grondwateronderzoek gegeven.
•In opdracht van •Verkoper/Koper is door • een •indicatief/verkennend• onderzoek verricht met betrekking tot de bodem en het grondwater van het Verkochte.
Het betreffende rapport de dato • is als **Bijlage •** aan deze akte gehecht.
Partijen zijn het er over eens dat uit het rapport niet is gebleken dat de grond of het grondwater dusdanig is verontreinigd dat deze verontreiniging voor Koper redelijkerwijze niet aanvaardbaar is te achten.
- 5.5 Voor zover aan Verkoper bekend zijn in het Verkochte geen ondergrondse tanks, zoals olie- en septictanks, voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig.
- 5.6 Het is Verkoper niet bekend dat zich in het Verkochte asbesthoudende materialen bevinden.

ARTIKEL 6. FEITELIJKE LEVERING/BATEN EN LASTEN/RISICO

De feitelijke levering (aflevering) van het Verkochte vindt vandaag plaats, onmiddellijk na de ondertekening van deze akte.

Van het tijdstip van aflevering af komen de baten de Koper ten goede en zijn de lasten voor zijn rekening.

Met ingang van het tijdstip van aflevering is het Verkochte voor rekening en risico van Koper.

ARTIKEL 7. OVERDRACHT AANSPRAKEN

Verkoper draagt, voor zover mogelijk, aan Koper over alle aanspraken die Verkoper ten aanzien van het Verkochte of een gedeelte daarin/daarvan kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s), architect(en) en leverancier(s), zoals wegens verrichte werkzaamheden of ter zake van aan het Verkochte toegebrachte schade, alsmede de rechten uit premieregelingen, garantieregelingen en garantiecertificaten, zonder dat Verkoper tot enige vrijwaring gehouden is.

Verkoper verplicht zich de hem bekende gegevens ter zake aan Koper te verstrekken en machtigt Koper hierbij, voor zover nodig, deze overdracht van aanspraken voor rekening van Koper te doen mededelen overeenkomstig de wettelijke bepalingen.

ARTIKEL 8. ONTBINDENDE VOORWAARDEN•/AFSTAND ONTBINDING

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de Koopovereenkomst of in (eventuele) nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt en komen hierbij geheel te vervallen.

Noch Verkoper noch Koper kan zich derhalve ter zake van deze koop en levering thans nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

ARTIKEL 9. VERDER OVEREENGEKOMENE

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

Eerste concept model-koopovereenkomst behorende bij de Moerdijkregeling d.d. 5 december 2014. Uitsluitend bedoeld voor discussiedoeleinden. Deze overeenkomst geldt pas na ondertekening door Partijen.

ARTIKEL 10. BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN/BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Aan Verkoper zijn geen bijzondere lasten en beperkingen of bijzondere verplichtingen met betrekking tot het Verkochte bekend.

ARTIKEL 11. PUBLIEKRECHTELIJKE BEPERKINGEN

- 11.1 Blijkens een kadastraal uittreksel per heden zijn ten aanzien van het Verkochte geen publiekrechtelijke beperkingen ingeschreven in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie;
- 11.2 Koper verklaart op de hoogte te zijn van het feit dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor een juiste bijhouding van de Openbare Registers. Bij perceelsveranderingen hebben overheidsorganen vier weken de tijd voor een juiste bijhouding van de gemeentelijke beperkingenregistratie.

Toestemming

De comparant sub • verklaarde dat •zij/hij• de krachtens artikel 1:88 van het Burgerlijk Wetboek benodigde toestemming tot verkoop heeft verleend, dat het bestuur over het Verkochte niet bij •haar/hem• berust en dat het Verkochte niet dienstbaar is aan een door •haar/hem• uitgeoefend beroep of bedrijf.

Van de vereiste toestemming van •het bestuur/de ledenvergadering• van •Verkoper/Koper• blijkt uit de notulen van het verhandelde in de vergadering van •het bestuur/de leden• de dato •, van welke notulen een exemplaar als **Bijlage •** aan deze akte is gehecht.

Slotverklaring•en•

Voor zover Verkoper bekend, is het in artikel 3 van deze akte bepaalde • ook op dit moment nog van kracht •, met dien verstande dat •.

Overdrachtsbelasting

Wegens de levering van het Verkochte is geen omzetbelasting verschuldigd zodat ter zake daarvan uitsluitend overdrachtsbelasting verschuldigd is.

Energieprestatiecertificaat

•Partijen zijn overeengekomen dat geen energieprestatiecertificaat wordt overlegd. •
 •Verkoper beschikt niet over een energieprestatiecertificaat dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen. Koper is hiermee akkoord gegaan en aanvaardt de gevolgen en de risico's daarvan. Koper verklaart Verkoper te vrijwaren voor iedere aanmaning of aanspraak ter zake. Koper verklaart door (een medewerker van) de Notaris te zijn gewezen op de gevolgen verbandhoudende met de afwezigheid van vorenbedoeld energieprestatiecertificaat en verklaart (de medewerkers van) de Notaris te vrijwaren voor iedere aanmaning en/of aanspraak ter zake.

•De voor de bouw van het Verkochte vereiste bouwvergunning is korter dan tien (10) jaar geleden aangevraagd, zodat geen energieprestatiecertificaat is vereist. •

•Volmacht doorhaling hypotheek

Koper geeft volmacht aan ieder van de medewerkers van de notarissen van AKD N.V., een naamloze vennootschap, statutair gevestigd te Rotterdam, mede kantoorhoudende te •Eindhoven/ •Amsterdam/ •Rotterdam, om voor zover nodig namens hem mee te werken aan de afstand van vóór heden op het Verkochte gevestigde hypotheekrechten.

Woonplaatskeuze

Ter uitvoering en voor alle fiscale gevolgen van deze overeenkomst wordt

CONCEPT



Eerste concept model-koopovereenkomst behorende bij de Moerdijkregeling d.d. 5 december 2014. Uitsluitend bedoeld voor

discussiedoeleinden. Deze overeenkomst geldt pas na ondertekening door Partijen.

woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte, thans aan het adres: Flight Forum 1 te 5657 DA Eindhoven.

Volmachten

Van de volmacht van •Verkoper/Koper• blijkt uit • document•en•, •dat/die• •(in kopie) aan deze akte word(t)(en) gehecht.

Slot

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

Deze akte is verleden te Eindhoven op de datum als in het hoofd van deze akte vermeld.

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte en het geven van een toelichting daarop en nadat ik, notaris, heb gewezen op de gevolgen van de inhoud van deze akte voor partijen, hebben de comparanten eenparig verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennis genomen na daartoe tijdig in de gelegenheid te zijn gesteld, met de inhoud van de akte in te stemmen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

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

CONCEPT



Eerste concept model-koopovereenkomst behorende bij de Moerdijkregeling d.d. 5 december 2014. Uitsluitend bedoeld voor

discussiedoeleinden. Deze overeenkomst geldt pas na ondertekening door Partijen.

AANGIFTE OVERDRACHTSBELASTING

De ondergetekende:

•, notaris te •,

handelend namens de verkrijger verkrijgers ('**Verkrijger**') van het de in deze akte vermelde registergoed registergoederen ('**Registergoed**'),

verklaart, dat:

Verkrijger ter zake van de verkrijging van het Registergoed aan overdrachtsbelasting een bedrag groot **EUR •** verschuldigd is. Deze overdrachtsbelasting is berekend als •2%/•6% over de als grondslag geldende waarde van het Registergoed, afgerond overeenkomstig het besluit van de minister van Financiën van 19 februari 2007 (CPP2006/878M), bestaande uit de tegenprestatie (koopprijs), groot EUR •.

Tevens verklaart de ondergetekende, handelend namens de Verkrijger van het Registergoed, dat in verband met de verkrijging van het Registergoed niet tevens roerende zaken zijn verkregen.

Ondertekend te Eindhoven op • 201•.