

Notariskantoor Wagener

Versie: 1 d.d.: 17-3-2023
In behandeling bij: EM\095540.01\

ONTWERP

LEVERING

Heden, drie april tweeduizend drieëntwintig, verschenen voor mij, mr Carine Elisabeth Rhodius-Wagener, notaris te Gouda: _____

1. _____

2. _____ hierna zowel tezamen als ieder afzonderlijk te noemen: "**verkoper**"; en _____

_____ hierna zowel tezamen als ieder afzonderlijk te noemen: "**koper**".
De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaarden: _____

KOOP
Verkoper en koper hebben op dertien februari tweeduizend drieëntwintig een koopovereenkomst gesloten met betrekking tot het hierna te vermelden registergoed. _____

Van de koopovereenkomst blijkt uit een onderhandse akte die aan deze akte wordt gehecht en 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
het woonhuis met toebehoren gelegen te 2841 BW Moordrecht, Westeinde 40, kadastraal bekend gemeente Moordrecht, sectie C, nummer 5120 ter grootte van twee are en twee centiare (2 a 2 ca), _____ hierna aangeduid met: "**het verkochte**". _____

WOONPLAATSKEUZE
Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, waaronder tevens dient te _____

worden begrepen de inschrijving in de openbare registers, alsmede voor de fiscale-gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

EINDE KADASTERDEEL

VOORGAANDE VERKRIJGING

Het verkochte werd door de verkoper, ieder voor de onverdeelde helft, -voor wat de grond betreft- in eigendom verkregen, als afkomstig van het thans vervallen kadastrale perceel nummer 4240 van diezelfde gemeente en sectie, door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam (register 4), op vijftien april negentienhonderdnegenennegentig, in deel 18879 nummer 35, van een afschrift van de akte van levering krachtens een koopovereenkomst, houdende kwijting voor de betaling van de koopsom, op veertien april negentienhonderdnegenennegentig verleden voor mr. V.J.A.J.C. van Heeswijk, destijds notaris te Rotterdam, en -voor wat de opstellen betreft- door stichting voor eigen rekening.

BETALING KOOPPRIJS, VERREKENING DIVERSE BEDRAGEN,

KWITANTIE

De koopprijs is door koper voldaan door storting op een rekening ten name van Notariskantoor Wagener inzake derdengelden.

De zakelijke belastingen zijn verrekend voor wat betreft de lopende termijnen.

Verkoper verklaarde koper hierbij kwitantie voor de betaling van de koopprijs en de voormelde lasten te verlenen.

De koopovereenkomst is, voorzover te dezen nog van belang, gesloten onder de volgende:

BEDINGEN:

Kosten en belastingen

Artikel 1

1. Alle kosten van overdracht, waaronder begrepen de overdrachtsbelasting en het kadastrale recht (plus omzetbelasting) zijn voor rekening van koper.

2. Wegens de levering van het verkochte is geen omzetbelasting verschuldigd.

Tijdstip feitelijke levering, baten/lasten, risico

Artikel 2

De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte vindt plaats terstond na ondertekening van deze akte.

Vanaf dat tijdstip komen de baten de koper ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico van het verkochte.

Leveringsverplichting, juridische/feitelijke staat

Artikel 3

1. Verkoper is verplicht aan koper eigendom te leveren die:

- a. onvoorwaardelijk is;
- b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheken of met inschrijvingen daarvan;
- c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, anders dan hierna vermeld;
- d. niet bezwaard is met beperkte rechten;
- e. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst.

2. Indien de hiervoor vermelde grootte van het verkochte en/of de verdere omschrijving daarvan niet juist, of niet volledig is, ontleent noch verkoper,

- noch koper daaraan rechten.
3. Het verkochte wordt aanvaard in de feitelijke staat, waarin het zich ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst bevond, behoudens de eventueel meeverkochte roerende zaken, geheel ontruimd, vrij van huur of ander gebruiksrecht.
- Het voortgezet gebruik van verkoper na het tot stand komen van de koopovereenkomst tot aan het tijdstip van aflevering wordt geacht geen wijziging te hebben gebracht in de staat van het verkochte.
4. Te dezen wordt verwezen naar artikel 23 van de koopovereenkomst waarin onder meer woordelijk staat vermeld:
- "artikel 23 Bouwkundige keuring voor ondertekening
Koper heeft voor zijn rekening de woning bouwkundig laten keuren, alvorens over te gaan tot ondertekening van de koopovereenkomst van de woning. Hierdoor is koper op de hoogte van de bouwkundige staat van de woning en accepteert de woning in deze hoedanigheid."*

Garanties van verkoper

Artikel 4

Verkoper verklaart het navolgende:

- a. verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
 - b. het verkochte is geheel vrij van huur en/of van andere aanspraken tot gebruik, ongevorderd en behoudens de eventueel meeverkochte roerende zaken, leeg en ontruimd.
- Het verkochte is evenmin zonder recht of titel in gebruik bij derden;
- c. het verkochte is niet ter onteigening aangewezen.
- Er is geen sprake van leegstand in de zin van de Leegstandswet noch van vordering van het registergoed krachtens de Huisvestingswet;
- d. voor verkoper bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht;
 - e. op het verkochte rusten de gebruikelijke zakelijke lasten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan.
- Verkoper heeft bij het aangaan van de koopovereenkomst ondermeer nog gegarandeerd, casu quo garandeert thans nog dat:
- f. aan hem per dat tijdstip van overheidswege of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende het verkochte waren voorgeschreven of aangekondigd, welke toen nog niet waren uitgevoerd;
 - g. aan hem op dat tijdstip betreffende het verkochte geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, danwel aanwijzingsbesluit danwel registerinschrijving bekend was:
 1. als rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet;
 2. tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 9.1 lid 1 onder a Erfgoedwet, en/of;
 3. tot door de gemeente of provincie verklaard monument dan wel beschermd monument stads- of dorpsgezicht;
 - h. aan hem per dat tijdstip niet bekend was, dat het verkochte was opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 of artikel 8, danwel in een voorstel als bedoeld in artikel 6 of artikel 8a van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten;
 - i. aan hem op dat tijdstip niet bekend was dat ten aanzien van het gekochte

beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 Wet Bodembescherming—
gepubliceerd zijn in de openbare registers.——

Verkoper heeft verklaard dat hem niet bekend is, dat zich ten aanzien van het—
onder f, g, h en i gemelde sedertdien een verandering heeft voorgedaan.——

Titelbewijzen, bescheiden, aanspraken

Artikel 5

De op het verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld—
in artikel 9 boek 7 Burgerlijk Wetboek zijn, voorzover verkoper in zijn bezit had,—
aan koper afgegeven. Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte—
kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwers,—
(onder)aannemers, installateurs en leveranciers gaan over op koper.——

Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als—
bedoeld in artikel 251 boek 6 Burgerlijk Wetboek, is verkoper verplicht op eerste—
verzoek van koper aan een overdracht mee te werken.——

Verkoper is tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot het—
verkochte mochten bestaan, aan koper te overhandigen en alles te doen wat nodig—
is om deze ten name van koper te (doen) stellen.——

PUBLIEKRECHTELIJKE BEPERKINGEN

Blijkens een kadastraal uittreksel zijn ten aanzien van het verkochte geen—
publiekrechtelijke beperkingen ingeschreven in de gemeentelijke—
beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.——

AANTEKENING KADASTRAAL OBJECT

In de registers van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers is de—
navolgende aantekening gesteld, luidende als volgt:——

“Kwalitatieve verplichting. Ontleend aan: Hyp 4 18879/35 Rotterdam de dato—
vijftien april negentienhonderd negenennegentig”.——

OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE

BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden en kwalitatieve—
verplichtingen/bijzondere lasten en beperkingen wordt hierbij verwezen naar—
hetgeen is vermeld in gemelde akte waarbij verkoper het verkochte in eigendom—
verkreeg (deel 18879 nummer 35), onder meer woordelijk luidende als volgt:——

Milieubepaling

Artikel 10

*De bodem van het Verkochte is onderzocht conform de richtlijnen van de NVN—
5740 door Arcadis Heidemij Advies te Hoofddorp.——*

*Aan de hand van dit onderzoek hebben inmiddels saneringswerkzaamheden—
plaatsgevonden. Nog niet aangebracht is de leeflaag constructie. Na het—
aanbrengen van de leeflaag die een minimale dikte van éénhonderd vijftwintig—
centimeter (125 cm) onder maaiveld zal hebben, zal de sanering zodanig zijn—
uitgevoerd dat er op dat moment geen redenen zijn om aan te nemen dat het—
Verkochte naar de huidige maatstaven niet geschikt is voor het gebruik dat Koper—
van het Verkochte zal maken, te weten: grond voor woningbouw. Dura zal deze—
leeflaag (doen) aanbrengen.——*

*Koper dient deze leeflaag intact te houden. Dura is niet aansprakelijk voor (de—
gevolgen van) wijzigingen van de dikte van de leeflaag of het doorbreker van de,—
bijvoorbeeld als gevolg van- zonder dat dit een limitatieve opsomming is - het in —*

danwel ontgraven ten behoeve van de aanleg van vijvers, zitkuilen, zwembaden—
en/of funderingen, door anderen dan Dura.

Aan Koper wordt hierbij ten behoeve van Dura opgelegd de kwalitatieve—
verplichting om deze leeflaag niet te zullen aantasten, welke verplichting Dura bij—
deze van de Koper aanvaardt terwijl de Koper erkent dat aan hem bij deze akte—
deze kwalitatieve verplichting opgelegd is. Dura kiest daartoe domicilie op haar—
hoofdkantoor te Rotterdam, thans Blaak 333 te Rotterdam.

Voor het geval er sprake mocht zijn van enige andere vervuiling dan in—
bovenvermelde rapportages is aangegeven, zijn Dura en Koper overeengekomen—
dat de gevolgen daarvan voor rekening en risico van Koper zijn, tenzij er sprake is
van enige verontreiniging die door of onder verantwoordelijkheid van Dura mocht
zijn veroorzaakt.

(enzovoorts)

Vestiging erfdiensbaarheden en kwalitatieve verplichtingen.

Artikel 12

Voorts verklaarden partijen, ter nadere uitvoering van hetgeen is overeengekomen—
en voor zover zulks niet reeds is geschied bij eerdere akte of zal geschieden bij—
latere akten, bij deze te vestigen en te leveren respectievelijk te aanvaarden de—
volgende erfdiensbaarheden en/of kwalitatieve verplichtingen:

- a. ten behoeve en ten laste van het Verkochte en de overige tot het bouwblok, —
waartoe ook het Verkochte behoort, behorende percelen op de aan deze akte—
gehechte Tekening met bouwnummers 43 tot en met 45 en 61 aangegeven, —
alle kadastraal bekend als gemeente Moordrecht, sectie C, nummer 4240 en—
4632 (gedeeltelijk), over en weer al zodanige erfdiensbaarheden, waardoor—
de toestand van het op de heersende en lijdende erven te bouwen project na—
afbouw blijft gehandhaafd, speciaal voor wat betreft het aanleggen, de—
aanwezigheid, het herstellen, het onderhouden en vervangen van —
ondergrondse of bovengrondse leidingen, alsmede kabels ten behoeve van de—
telefoon, telecommunicatie, centrale-antenne-inrichting, afvoer van —
hemelwater en drainage, gootwater en faecaliën door goten, putten en —
rioleringswerken naar de collecteurriolering en/of de hoofdriolering, andere—
technische voorzieningen ten dienste van nuts- en telecommunicatiebedrijven—
en andere nutsvoorzieningen voor alle gerechtigden en/of gebruikers van de—
naast en nabij gelegen bouwkavels, die op deze voorzieningen direct of —
indirect aangesloten zijn en/of worden, eventuele inbalking, inankering, —
onderbouw en overbouw, toevoer van licht en lucht, alsmede het hebben van—
fundamenten of bouwelementen die uitsteken boven of in de ondergrond van—
de elkaar belendende percelen zodra de woningen - waaronder de hierbij —
verkochte - al dan niet met uitbouw daarop door Dura zijn gerealiseerd. —
Indien bij de naastgelegen woning(en) een uitbouw wordt gerealiseerd door—
Dura in het kader van de terzake van deze woning(en) gesloten koop-/ —
aannemingsovereenkomst duldt de Koper uitdrukkelijk de aanwezigheid in of—
bij het Verkochte van daartoe benodigde werken en fundamenteen. Onder deze—
erfdiensbaarheden is niet begrepen een verbod om te bouwen of te —
verbouwen, terwijl deze erfdiensbaarheden niet geacht worden te zijn —
verzwaard door verbouwing, meerdere bebouwing of verandering van aard of
bestemming;

- b. ten laste van het Verkochte en ten behoeve van het aan het _____
 Hoogheemraadschap van Schieland in eigendom toebehorende kadastrale—
 perceel gemeente Moordrecht, sectie C, nummer 1833, (waarvan de _____
 wegconstructie met afritten, verlichtingen en wegbermen in opstal is gegeven—
 aan de Gemeente Moordrecht) de erfdiensbaarheid, inhoudende de _____
 verplichting op het op de aan de minuut van deze akte gehechte tekening met—
 kruisarcering aangegeven gedeelte van het Verkochte, niet te bouwen en geen—
 diep wortelende planten en bomen te planten of te onderhouden en tevens—
 inhoudende het gedogen dat zo nodig kabels, leidingen enzovoorts van _____
 nutsbedrijven of exploitanten van deze voorzieningen op of in dat gedeelte—
 worden gehouden, onderhouden en vernieuwd, ten behoeve van de openbare—
 nutsbedrijven (gas, elektra en water), ten behoeve van de instelling die de—
 centrale-antenne-inrichting exploiteert als ook ten behoeve van het _____
 Hoogheemraadschap van Schieland, _____
 wordende deze rechten hierbij voor de Gemeente Moordrecht, gevestigd te—
 Moordrecht en kantoorhoudende te 2641 BN Moordrecht, Westeinde 1 _____
 (correspondentie-adres: Postbus 1, 2840 AA Moordrecht), het _____
 Hoogheemraadschap van Schieland, gevestigd te Rotterdam en _____
 kantoorhoudende te Rotterdam, Maasboulevard 23, hoek Willem Ruyslaan—
 (correspondentie-adres: Postbus 4059, 3006 AB Rotterdam) en de overige—
 belanghebbenden door de comparant sub 1 als vrijwillig hun belangen—
 waarnemende, aanvaard; _____
- c. ten laste van het Verkochte en ten behoeve van Dura de tijdelijke kwalitatieve—
 verplichting bestaande in de verplichting jegens Dura tot het dulden dat _____
 tijdens de afbouw van de belendende percelen het Verkochte betreden kan—
 worden door de door Dura aan te wijzen werklieden teneinde met name een—
 uitbouw te kunnen bouwen ten behoeve van belendende percelen, met de—
 daarbij behorende funderingen en bouwelementen. Deze kwalitatieve—
 verplichting vervalt zodra op de beide belendende percelen woningen zijn—
 gerealiseerd en in ieder geval op één januari tweeduizend vijf; _____
- d. ten laste van het Verkochte en ten behoeve van Dura de kwalitatieve—
 verplichting te dulden en te aanvaarden dat de bodem van het Verkochte—
 zettingsverschillen zal vertonen, waarvoor verwezen wordt naar de aan de—
 minuut van deze akte gehechte brief van Joustra Geomet B.V. de dato—
 negentien mei negentienhonderd achtennegentig (bijlage); _____
- e. ten laste van het Verkochte en ten behoeve van Dura te dulden en te—
 aanvaarden dat het Verkochte, omdat het Verkochte in een uiterwaard is—
 gelegen, een hoger dan normaal risico heeft voor waterschade. Dura wordt—
 voor aanspraken als gevolg van het bouw in een laagliggende uiterwaard—
 door de Koper en diens rechtsopvolgers uitdrukkelijk gevrijwaard; en _____
- f. ten laste van het Verkochte en ten behoeve van de Gemeente Moordrecht, _____
 hiervoor genoemd, de kwalitatieve verplichting om parkeergelegenheden—
 (opstelplaatsen op eigen terrein) op de plaats waar die door Dura worden—
 aangelegd, als parkeerplaats in stand te houden, wordende deze rechten—
 hierbij voor de Gemeente Moordrecht door de comparant sub 1 als vrijwillig—
 waarnemer haar belangen aanvaard. _____

ACCEPTATIE

Voorzover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen, welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat hierbij en wordt één en ander hierbij door koper aanvaard.

Voorzover het gaat om rechten, die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten hierbij tevens door verkoper voor die derden aangenomen.

KOOPOVEREENKOMST

Voor zover daarvan in deze akte niet is afgeweken, blijft tussen partijen gelden hetgeen in de koopakte tussen hen is overeengekomen.

ENERGIELABEL

Verkoper heeft een energieprestatiecertificaat dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in de Regeling energieprestatie gebouwen aan koper overhandigd.

BEREKENING OVERDRACHTSBELASTING

Ter zake van de onderhavige verkrijging zal mitsdien twee procent (2%) overdrachtsbelasting verschuldigd zijn over een bedrag groot vierhonderd vijfenveertig duizend euro (€ 445.000,00), zijnde de taxatiewaarde, zoals blijkt uit een taxatierapport waarvan een kopie aan deze is gehecht.

Partijen verklaren dat derhalve dat aan overdrachtsbelasting verschuldigd is een bedrag ad **achtduizend negenhonderd euro (€ 8.900,00)**.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE

OVEREENKOMSTEN

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

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

TOESTEMMING

De verschenen personen sub 1.a. en 1.b. verklaarden elkaar de krachtens artikel 1:88 Burgerlijk Wetboek vereiste toestemming tot verkoop van het verkochte te hebben verleend.

KADASTERMANDAAT. ACCEPTATIE AFSTAND

HYPOTHEEKRECHTEN.

Voorts verklaarden partijen hierbij volmacht te geven aan ieder van de medewerkers van Notariskantoor Wagener, met het recht van substitutie, om voor en namens partijen alle formaliteiten te (doen) verrichten:

- a. welke hij in de zin van de Notariswet en de Kadasterwet nuttig of nodig mocht achten, teneinde te bevorderen dat een afschrift van deze akte wordt ingeschreven in het voor deze rechtshandelingen relevante openbare register. Onder deze volmacht is derhalve eveneens begrepen de eventuele nodige rectificerende handelingen, noodzakelijk geacht op basis van beide voormelde wetten;
- b. welke nodig zijn om afstand van hypotheekrechten aan te nemen, voorzover deze thans nog ten laste van de leveringsverplichtigde(n) mochten zijn ingeschreven op het voormelde registergoed.

VERKLARING OVERDRACHTSBELASTING

Koper verklaart de woning anders dan tijdelijk als hoofdverblijf te gaan gebruiken en past daarom het lage tarief voor de overdrachtsbelasting toe.

SLOT

Waarvan akte is verleden te Gouda op de datum in het hoofd van deze akte—
vermeld.——

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend. De zakelijke inhoud van de akte—
is aan de verschenen personen opgegeven en toegelicht.——

De verschenen personen hebben verklaard tijdig voor het verlijden van de inhoud—
van de akte te hebben kennis genomen, in te stemmen met beperkte voorlezing en—
te zijn geweest op de gevolgen die voor partijen uit de inhoud van deze akte—
voortvloeien.——

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