



Behandeling door Chris van Beuzekom
T direct + 31 (0) 43 328 13 82

**CONCEPT
AKTE VAN LEVERING
HEINSBERGENSTRAAT 50 TE UDEN**

Aantal bijlagen: *

Heden, * tweeduizend vierentwintig, verschenen voor mij, Johannes Marie Josef Helene Achten, notaris te Maastricht:

1.

(de executeur-afwikkelingsbewindvoerder in de nalatenschap van overleden rechthebbende, hierna ook te noemen de erflater)

de volmachtgever, uitsluitend handelend als gemeld, hierna te noemen: 'verkoper'; en

2. de koper:

hierna (samen) te noemen: 'koper'.

De verschenen personen, handelend als gemeld, hebben mij, notaris, het volgende verklaard:

VOORAF

Verkoper handelt als executeur-afwikkelingsbewindvoerder in een nalatenschap en dient mede ten behoeve van de erfgenamen in die nalatenschap iedere aansprakelijkheid uit te sluiten, voor zover de wet hem zulks toelaat. In dat kader heeft verkoper in na te omschrijven veilingprocedure verklaringen afgelegd, die van invloed zijn op de verwachtingen van gegadigden, vooral doch niet uitsluitend ten aanzien van garanties en conformiteit met betrekking tot na te melden registergoed. Koper verklaarde ten tijde van de koop wetenschap te hebben van bedoelde uitgesloten aansprakelijkheid van verkoper alsook van de (overige) door verkoper afgelegde verklaringen.

A. DOEL VAN DEZE AKTE

Het doel van deze akte is om de eigendom van het hierna omschreven registergoed te leveren en daarmee uitvoering te geven aan de tussen verkoper en koper tot stand gekomen koopovereenkomst.

B. KOOPOVEREENKOMST

Op drieëntwintig mei tweeduizend vierentwintig heeft ten overstaan van mij, notaris, plaatsgevonden de openbare veiling van na te melden registergoed. Door de daaropvolgende gunning *(en akte de Command op * verleden voor mij, notaris), is tussen verkoper en koper een koopovereenkomst tot stand gekomen, waarvan blijkt uit proces-verbaal van veiling en gunning opgemaakt en getekend door mij, notaris, op * (datum Proces-verbaal van gunning) en vooromschreven akte de Command.

Het object in de koopovereenkomst is na te omschrijven registergoed.

Op de koopovereenkomst zijn van toepassing de voorwaarden en bedingen als vastgesteld bij de akte van vaststelling bijzondere verkoopvoorwaarden op zeventien april tweeduizend vierentwintig voor mij, notaris, verleden.

De bepalingen van de akte van vaststelling bijzondere verkoopvoorwaarden en van voormeld proces-verbaal van veiling en gunning worden hierna 'de koopovereenkomst' genoemd en blijven van kracht voor zover daarvan in deze akte niet wordt afgeweken.

C. LEVERING EN AANVAARDING

Ter uitvoering van de koopovereenkomst levert verkoper aan koper, die aanvaardt:
KADASTRALE GEMEENTE UDEN

vrijstaand woonhuis met aanhorigheden, erf en tuin,
staande en gelegen aan de **Heinsbergenstraat 50** te **5402 EG Uden**,
bestaande uit de kadastrale percelen bekend gemeente **Uden**, sectie **B**
- nummer **3776**, groot eenendertig are eenentwintig centiare (31a 21ca);
- nummer **4530**, groot tweeënnegentig centiare (92ca);
- nummer **4532**, groot drie are drieënnegentig centiare (3a 93ca)
- nummer **4534**, groot twee care vijf centiare (2a 5ca);
- nummer **4755**, groot zeven are en zestig centiare (7a 60ca);

hierna ook te noemen: 'het gekochte'.

Tot het gekochte behoren roerende zaken die bestemd zijn het gekochte duurzaam te dienen, *alsook de roerende zaken die blijkens nadere overeenkomst door verkoper aan koper werden verkocht. Van de overeenstemming tot verkoop van deze roerende zaken blijkt uit een aan deze akte gehechte lijst. De waarde van die laatstbedoelde roerende zaken worden door koper gesteld op: * (€ *)

D. BESCHIKKINGSBEVOEGDHEID VERKOPER

Het gekochte werd door de erflater verkregen door overdracht op grond van executoriale verkoop.

Deze overdracht blijkt uit de inschrijving in de openbare registers van het kadaster op drieëntwintig maart tweeduizend vijftien, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 65895, nummer 162, van een afschrift van:

- een akte van vaststelling voorwaarden hypotheekveiling verleden voor mr. M.R.H. Krans, notaris te Rotterdam, op dertien januari tweeduizend vijftien;
- een proces-verbaal van inzet en afslag verleden voor genoemde notaris Krans, op vijf februari tweeduizend vijftien;

- een akte van gunning verleden voor genoemde notaris Krans, op tien februari tweeduizend vijftien;
- een verklaring van betaling koopprijs opgemaakt en getekend door genoemde notaris Krans, op drieëntwintig maart tweeduizend vijftien.

Erflater is overleden op achtentwintig juni tweeduizend twintig, na bij testament te hebben beschikt over zijn nalatenschap. Blijkens dat testament is verkoper benoemd tot executeur tevens afwikkelingbewindvoerder en is hem de bevoegdheid verleend om – om welke reden dan ook en zonder meer - te beschikken over de tot de nalatenschap behorende goederen, waaronder begrepen het gekochte. Door afgifte van de verklaring als bedoeld in artikel 202 lid 1 sub a BW is het recht om te beschikken in stand gebleven.

Verkoper staat daarom in voor zijn bevoegdheid om te beschikken over het gekochte.

E. KOOPPRIJS

De koopprijs is * (*het bod waarvoor is gegund*).

De koopprijs en het overigens ter zake de openbare verkoop door koper verschuldigde is door koper voldaan door storting op een daartoe bestemde rekening van mij, notaris.

Doorbetaling aan of ten behoeve van verkoper 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, beslagen en inschrijvingen daarvan overeenkomstig deze akte zeker is.

In de koopprijs is ook begrepen het aandeel van verkoper in het reservefonds van de vereniging van eigenaars, voor zover daarvan sprake is.

Omzetbelasting

Verkoper staat er jegens koper voor in dat met betrekking tot deze overdracht geen omzetbelasting is verschuldigd.

F. OVERIGE KOOP- EN LEVERINGSBEPALINGEN

Met betrekking tot de koop en levering gelden verder de volgende bepalingen:

1. Feitelijke staat van het gekochte

Koper aanvaardt het gekochte in de staat waarin dit zich vandaag bevindt. Deze wordt geacht overeen te komen met de staat van het gekochte ten tijde van de totstandkoming van de koopovereenkomst. Voor zover de staat afwijkt, wordt verwezen naar hetgeen in de veilingvoorwaarden is vermeld:

- “4. Het Registergoed wordt door Verkoper uitdrukkelijk te koop aangeboden, verkocht en geleverd ‘As is, Where is’, hetgeen inhoudt dat verkoop en levering ervan plaatsvindt in de juridische, technische, bouwkundige, milieukundige en fiscale staat waarin het zich op dat moment bevindt. Koper verklaart door het uitbrengen van een bod bekend te zijn met de inhoud en de gevolgen van de clause As is Where is en vrijwaart Verkoper dienaangaande volledig; op geen enkele wijze komt Koper enige (schade)vergoeding toe in verband met de staat van de woning, danwel kan Koper op andere wijze aanspraak maken enige vordering uit welke

hoofde dan ook jegens Verkoper. Een beroep op eventuele non-conformiteit door Koper wordt dan ook uitdrukkelijk uitgesloten.”

2. Onbezwaarde levering en bijzondere lasten/beperkingen

- a. Verkoper levert het gekochte vrij van hypotheken, beslagen of inschrijvingen daarvan, maar met alle erfdienstbaarheden, zowel die ten nutte als die ten laste van het gekochte, alle eventuele andere (beperkte) rechten en met alle kwalitatieve rechten en verplichtingen als bedoeld in de artikelen 6:251 en 6:252 Burgerlijk Wetboek.
- b. Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, is vandaag met betrekking tot het gekochte geen publiekrechtelijke beperking bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

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

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 registers. Bij perceelsveranderingen hebben overheidsorganen vier weken de tijd voor een juiste bijhouding van de gemeentelijke beperkingenregistratie.

Inschrijvingen in de registers na vandaag zijn voor risico van koper, onverminderd de hiervoor omschreven mededelingsplicht van verkoper.

3. Garanties van verkoper

Verkoper zijn geen feiten of omstandigheden bekend zodanig dat hij de in de koopovereenkomst opgenomen garanties en verklaringen nu niet ongewijzigd zou hebben gegeven of afgelegd.

Koper is bekend dat in de koopovereenkomst dienaangaande staat vermeld:

“Vooraf

1. Verkoper handelt als executeur-afwikkelingsbewindvoerder in een nalatenschap en sluit iedere aansprakelijkheid van welke aard ook uit, voor zover de wet dat toelaat.
2. De bepalingen in artikel 15 lid 2 (garanties verkoper) en artikel 16 (conformiteit) van AVV worden door verkoper dan ook nadrukkelijk uitgesloten voor zover de wet dat toelaat en in deze akte niet anders is bepaald. Koper heeft in dit verband een eigen onderzoeksplicht.
3. Verkoper attendeert gegadigden uitdrukkelijk op het feit dat hij het Registergoed niet zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve geen informatie kan geven over eigenschappen en/of gebreken aan het Registergoed waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het Registergoed zelf feitelijk had gebruikt. Door het uitbrengen van zijn bod verbindt Koper zich jegens Verkoper in dit kader uitdrukkelijk overeen te komen dat dergelijke eigenschappen casu quo gebreken, zowel zichtbare als onzichtbare, voor risico en rekening van Koper komen. Koper is

gehouden Verkoper voor alle aansprakelijkheid te diër zake te vrijwaren.

4. *Het Registergoed wordt door Verkoper uitdrukkelijk te koop aangeboden, verkocht en geleverd 'As is, Where is', hetgeen inhoudt dat verkoop en levering ervan plaatsvindt in de juridische, technische, bouwkundige, milieukundige en fiscale staat waarin het zich op dat moment bevindt. Koper verklaart door het uitbrengen van een bod bekend te zijn met de inhoud en de gevolgen van de clause As is Where is en vrijwaart Verkoper dienaangaande volledig; op geen enkele wijze komt Koper enige (schade)vergoeding toe in verband met de staat van de woning, danwel kan Koper op andere wijze aanspraak maken enige vordering uit welke hoofde dan ook jegens Verkoper. Een beroep op eventuele non-conformiteit door Koper wordt dan ook uitdrukkelijk uitgesloten."*
4. Directe aanvaarding
Het gekochte wordt vandaag geleverd en aanvaard As is Where is.
5. Aflevering en overgang van het risico
De aflevering van het gekochte aan koper vindt plaats direct na ondertekening van deze akte. Vanaf dat tijdstip is het gekochte voor rekening en risico van koper.
6. Verrekening van vaste lasten
De periodieke lasten die door publiekrechtelijke organen met betrekking tot het gekochte worden geheven (derhalve de eigenaarslasten), zijn vanaf vandaag voor rekening van koper.
Het door koper over het lopende jaar verschuldigde deel van die lasten (met uitzondering van de lasten met betrekking tot het gekochte ten laste van de gebruiker) heeft koper via de afrekening van de notaris aan verkoper vergoed. De aanslagen van dit jaar moeten daarom geheel door verkoper worden betaald.
7. Overdracht van rechten
Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het gekochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen architect(en), constructeur(s), bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s) gaan hierbij over op koper, zonder dat verkoper tot vrijwaring verplicht is. Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek is verkoper verplicht op eerste verzoek van koper aan een overdracht mee te werken. Verkoper is ook verplicht garantiebewijzen die met betrekking tot het gekochte mochten bestaan aan koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om die op naam van koper te doen stellen, één en ander voor zover verkoper daarover thans beschikt en in de redelijke uitoefening van zijn taak mogelijk blijkt.
8. Overdrachtsbelasting, kadastraal tarief en kosten
De overdrachtsbelasting, het kadastraal tarief, de notariskosten en de overige aan de levering van het gekochte verbonden kosten zijn voor rekening van koper.

9. Ontbindende voorwaarden

Alle eventueel met betrekking tot de koop overeengekomen ontbindende voorwaarden zijn nu uitgewerkt dan wel tenietgegaan. De bevoegdheid van beroep op die voorwaarden is zowel voor verkoper als voor koper vervallen.

G. ERFDIENSTBAARHEDEN EN BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Voor de met betrekking tot het gekochte bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar hetgeen vermeld in voormelde akte van bijzondere verkoopvoorwaarden als op zeventien april tweeduizend vierentwintig voor mij, notaris, verleden. In die akte wordt onder meer verwezen naar :

1. hetgeen opgenomen in de eerstomschreven akte vermeld onder D. In die akte is onder meer woordelijk vermeld:

(begin citaat)

Voor wat betreft lasten en beperkingen ter zake van het perceel kadastraal bekend respectievelijk gemeente Uden, sectie B, nummer 4532, verklaarde de Verkoper te verwijzen naar het bepaalde voorkomende in de op veertien februari tweeduizend drie voor mr. J.F. Verlinden, voornoemde notaris, verleden akte van levering, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de Openbare Registers te Eindhoven op zeventien februari tweeduizend drie in register Hypotheken 4, deel 40002, nummer 193, woordelijk luidende als volgt:

" Vestiging erfdienstbaarheden

Algemene erfdienstbaarheden

Bij deze worden, voor zover nodig en mogelijk, over en weer gevestigd en aangenomen, ten behoeve en ten laste van het Verkochte en ten behoeve en ten laste van het aan Verkoper in eigendom verblijvende resterende gedeelte van voormeld kadastraal perceel gemeente Uden, sectie B, nummer 3179:

- a. *al zodanige erfdienstbaarheden, waardoor de toestand waarin die perceelsgedeelten zich thans alsook na voltooiing van de voorgenomen bebouwing zich ten opzichte van elkaar (zullen) bevinden, blijft gehandhaafd, speciaal voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse leidingen, alsmede kabels/versterkerkasten ten behoeve van telefoon- en/of draadomroepaansluitingen (het dulden van toegang voor onderhoudswerkzaamheden daaronder begrepen) afvoer van hemelwater, gootwater en faecaliën, - door rioleringswerken als anderszins - eventuele inbalking, inankering en overbouw, toevoer van licht en lucht, zijnde hieronder mede begrepen het aanbrengen van dakkapellen, dakramen en koepels. Deze erfdienstbaarheden zullen niet geacht worden te zijn verzwaaard door bebouwing, meerdere bebouwing of verandering van aard of bestemming der heersende erven;*
- b. *voor zover de op de voormelde perceelsgedeelten gestichte casu quo nog te stichten opstellen elkaar belenden, zullen de scheidsmuren gemeenschappelijke eigendom en mandelig zijn in de zin van artikel 62 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek.*

Voor zover op de grens tussen voormelde perceelsgedeelten een vrijstaande scheidsmuur, hek of heg zal komen te staan casu quo staat, zal deze casu quo is deze gemeenschappelijke eigendom en mandelig in de zin van genoemd artikel."

(einde citaat)

2. hetgeen opgenomen in een akte van levering, waarbij door de eigenaar werd geleverd, ingeschreven in de landelijke openbare registers van het kadaster in register Onroerende Zaken Hypotheken 4 in deel 73456 nummer 136, waarin woordelijk staat vermeld:

(begin citaat)

Erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen

Het verkochte wordt in eigendom overgedragen met alle erfdienstbaarheden, zowel die ten nutte als die ten laste van het verkochte, alle eventuele andere beperkte rechten en kettingbedingen alsmede met alle kwalitatieve rechten en verplichtingen.

In dit verband wordt vermeld dat in de voorafgaande akten (zie hiervoor onder 'Voorafgaande verkrijging') geen erfdienstbaarheden zijn gevestigd, noch zijn aangehaald uit vroegere akten. Evenmin komt in de vermelde akten een verwijzing naar kwalitatieve rechten en/of verplichtingen en/of kettingbedingen voor.

Verkoper verklaarde dat aan hem ook geen erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen bekend zijn.

Te vestigen erfdienstbaarheid ter handhaving feitelijke situatie

Over en weer, ten behoeve respectievelijk ten laste van het verkochte en ten laste respectievelijk ten behoeve van het aan verkoper verblijvende perceel nummer 4755 worden verleend, gevestigd en aangenomen al zodanige erfdienstbaarheden, waardoor de toestand waarin die percelen zich ten opzichte van elkaar – ook na verdere bebouwing - bevinden, blijft gehandhaafd, speciaal voor wat betreft de afvoer van hemelwater, gootwater en faecaliën door riolering of anderszins, eventuele inbalking, inankering en toevoer van licht en lucht. Deze erfdienstbaarheden zullen niet geacht worden te zijn verzwaard door verdere bebouwing of verandering van aard of bestemming van het heersende erf.

(einde citaat)

Aanvaarding door koper

Voorzover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en worden die bepalingen bij deze door koper aanvaard.

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

Onverminderd bovenstaande aanvaardt de koper uitdrukkelijk die lasten, erfdienstbaarheden en beperkingen welke met betrekking tot het registergoed zijn ingeschreven in de openbare registers als bedoeld in artikel 16 boek 3 van het

Burgerlijk Wetboek, alsmede die erfdienstbaarheden die niet zijn ingeschreven, maar uit de feitelijke situatie (kunnen) blijken en door verjaring en/of bestemming zijn ontstaan.

H. KWIJTING

Verkoper verleent koper kwijting voor de betaling van de hiervoor vermelde koopprijs. Verder verlenen verkoper en koper elkaar voor zover van toepassing kwijting voor de overige bedragen die als gevolg van de koopovereenkomst en deze levering verschuldigd zijn.

FISCALE VERKLARING

Namens koper wordt opgave gedaan van het bedrag van de overdrachtsbelasting dat koper moet betalen.

Voor de berekening van de heffingsgrondslag voor de overdrachtsbelasting dient de koopprijs te worden vermeerderd met de veilingkosten en lasten op grond van het besluit van tweeëntwintig februari tweeduizend zeventien met nummer 2017-36415, ten bedrage van negenduizend achthonderdvijfenveertig euro (€ 9.845,00).

Mitsdien bedraagt de heffingsgrondslag * (de koopprijs vermeerderd met € 9.845,-). Het tarief is (2% als de koper een beroep daarop kan doen, anders) tien vier/tiende procent (10,4 %). Derhalve is aan overdrachtsbelasting verschuldigd * (€ *) .

DOORHALING

Verkoper en koper verlenen hierbij, voor zoveel nodig, onherroepelijke volmacht aan ieder van de medewerkers van het kantoor van mij, notaris, om medewerking te verlenen aan het doorhalen van de hypothecaire inschrijving(en) en eventuele beslagen op het gekochte ten laste van verkoper en eventueel zijn rechtsvoorganger(s) en om daarvoor de afstanddoening door de hypotheekhouder(s) te aanvaarden en de akte van vervallenverklaring van het hypotheekrecht in te schrijven in de openbare registers van het kadaster. In verband met verkopers vrijwaringverplichting voor hypotheekaanvaarding koopt koper bij voorbaat de eventueel voor het verval daarvan benodigde afstand van hypotheek.

WOONPLAATS- EN FORUMKEUZE

Koper en verkoper kiezen met betrekking tot deze overeenkomst en alle gevolgen daarvan, waaronder de fiscale gevolgen, woonplaats op het kantoor van de bewaarder van deze akte.

Voor de kennisneming van geschillen die naar aanleiding van deze overeenkomst en/of de koopovereenkomst ontstaan, is de rechter van de plaats waar het gekochte geheel of grotendeels is gelegen, bij uitsluiting bevoegd.

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

VOLMACHTEN

Van de volmacht van verkoper blijkt uit een onderhandse akte die is gehecht aan meergemelde Akte van Bijzondere verkoopvoorwaarden.

Van de volmacht van de koper blijkt uit:

- *(zaalbieter:) een verklaring die is gehecht aan voorschreven proces-verbaal van veiling en gunning.

- *(internetbieder:) artikel 4.3.10 van vooromschreven akte van bijzondere verkoopvoorwaarden.
- *(command-koper:) een verklaring die is gehecht aan voormelde akte de command, als verleden op * voor mij, notaris.

SLOT

De partijen bij deze akte zijn mij, notaris, bekend.

Waarvan akte is verleden te Maastricht op de datum, in het hoofd van deze akte vermeld.

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte en het geven van een toelichting hebben de verschenen personen, handelend als gemeld, verklaard tijdig voor het passeren van deze akte van de inhoud te hebben kennisgenomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

Vervolgens is deze akte onmiddellijk na beperkte voorlezing door de verschenen personen en mij, notaris, ondertekend, om