



Ref: ML/JWT (2 oktober 2019.3)
Dos: 2010.1307.03

KOOPOVEREENKOMST

inzake het Pand: _____

De ondergetekenden:

1. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **A.J. Real Estate B.V.**, statutair gevestigd te Helvoirt, met adres 5268 KJ Helvoirt, Rijksweg 16, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 58483195, hierna te noemen: **Verkoper**; en
2. a. @
b.
hierna zowel samen als ieder afzonderlijk te noemen: **Koper**,

verklaren:

DEFINITIES

In deze akte wordt verstaan onder:

1. **Koop:**
de in deze akte neergelegde overeenkomst van koop;
2. **H&S:**
de naamloze vennootschap Hermans & Schuttevaer Notarissen N.V., gevestigd te Utrecht;
3. **de Notaris:**
één van de notarissen verbonden aan H&S (of de fungerende waarnemer);
4. **de Kwaliteitsrekening:**
de in artikel 25 van de Wet op het Notarisambt bedoelde bijzondere rekening ten name van H&S, welke rekening wordt aangehouden bij de ABN AMRO (IBAN: NL34ABNA0610427059);
5. **de Sluitingsdatum:**
____dag _____;
6. **het Verkochte:**
@;
7. **de Leveringsakte:**
de voor de levering van het Verkochte vereiste akte te verlijden ten overstaan van de Notaris, waarvan, van welke akte een ontwerp aan deze akte is gehecht;
8. **de Leveringsdatum:**
@;
9. **het Rapport:**
De eventuele milieureporten zoals opgenomen in de Verkoopdocumentatie, inzake bodem, asbest en dakveiligheid;
10. **de Huurovereenkomsten:**
de door Verkoper met de Huurders afgesloten, zoals opgenomen in de Verkoopdocumentatie en conform het overzicht dat aan deze akte is gehecht;
11. **de Huurders:**
degenen die als huurder één of meer Huurovereenkomsten hebben gesloten;
12. **de Verkoopdocumentatie:**



de door Verkoper aan Koper via de Dropbox-link dan wel op andere wijze digitaal dan wel fysiek ter beschikking gestelde documentatie met (onder meer juridische) informatie omtrent het Verkochte.

CONSIDERANS

1. Verkoper is rechthebbende van het Verkochte.
2. Verkoper en Koper hebben op de Sluitingsdatum overeenstemming bereikt omtrent de koop door Koper en levering aan Koper van het Verkochte.
3. Koper zal het Verkochte voetstoots "as is, where is" accepteren, wat betekent dat Koper het Verkochte aanvaardt in de toestand waarin het zich op de Leveringsdatum bevindt, met alle bekende en onbekende, zichtbare en onzichtbare gebreken en met het daadwerkelijke gebruik ervan op dat moment, waarbij Verkoper niet verplicht is om enige (impliciete) verklaringen of garanties met betrekking tot het Verkochte te doen geven.
4. Partijen wensen de Koop bij deze akte nader uit te werken.
5. Deze considerans maakt onderdeel uit van de Koop.

KOOP REGISTERGOED, KOOPPRIJS

1. Verkoper verkoopt hierbij per de Sluitingsdatum aan Koper, die van Verkoper koopt: het Verkochte. De eventuele roerende zaken die bestemd zijn om het Verkochte duurzaam te dienen worden onder het Verkochte begrepen;
2. De koopprijs voor het Verkochte bedraagt: @, te vermeerderen met eventueel verschuldigde omzetbelasting.
3. De Koop geschiedt onder de volgende bijzondere en algemene bepalingen, wat betreft de algemene bepalingen voor zover daarvan bij de bijzondere bepalingen niet is afgeweken.

BIJZONDERE BEPALINGEN

Kosten

Artikel 1

1. a. De notariële kosten ter zake de koop alsmede de over die kosten verschuldigde omzetbelasting, zijn voor rekening van Verkoper.
De notariële kosten ter zake de levering en overdracht van het Verkochte, alsmede de over die kosten verschuldigde omzetbelasting, zijn voor rekening van Koper.
- b. De in lid a. bedoelde kosten worden vermeerderd met de in verband met de Koop gemaakte verschotten, zoals de onderzoeks- en inschrijvingskosten van het Kadaster en de openbare registers voor registergoederen, alsmede de onderzoekskosten van de overige (openbare) registers en het Verificatie Informatie Systeem (VIS) en de over die kosten verschuldigde omzetbelasting.
2. De overdrachtsbelasting (indien verschuldigd) over de als grondslag geldende waarde van het Verkochte vermeerderd of verminderd als bepaald in de Wet op belastingen van rechtsverkeer, is voor rekening van Koper.
3. Ingeval de overdrachtsbelasting voor rekening van Koper is en voor de berekening van deze belasting een beroep kan worden gedaan op vermindering van de grondslagwaarde, omdat Verkoper of zijn rechtsvoorganger(s) het Verkochte heeft/hebben verkregen respectievelijk fictief heeft/hebben geleverd in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968, belast met overdrachtsbelasting of met niet-aftrekbare omzetbelasting, binnen zes (6) maanden vóór het ondertekenen van de Leveringsakte, zal Koper aan Verkoper uitkeren het verschil tussen het bedrag, dat aan overdrachtsbelasting zou zijn verschuldigd zonder bovenbedoelde



vermindering en het werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag. Het bedrag dat Koper aan Verkoper uitkeert, wordt verminderd met een zodanig bedrag dat het totaal van het bedrag dat Koper aan overdrachtsbelasting betaalt en het bedrag dat Koper ingevolge dit artikellid aan Verkoper betaalt, gelijk is aan het bedrag dat Koper aan overdrachtsbelasting zou betalen indien artikel 13 Wet op de belastingen van rechtsverkeer niet van toepassing zou zijn.

4. Verkoper garandeert wat betreft het Verkochte te handelen als ondernemer in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968. Verkoper garandeert dat de levering plaats vindt na verloop van twee (2) jaren sinds het tijdstip van eerste ingebruikneming. Koper is jegens Verkoper verplicht om op eerste verzoek van Verkoper mee te werken aan een gezamenlijk verzoek van Verkoper en Koper om de levering als een met omzetbelasting belaste aan te merken, zodat omzetbelasting verschuldigd is wegens de levering van het Verkochte. Aangezien in dat geval de verleggingsregeling van toepassing is, wordt de omzetbelasting rechtstreeks door Koper op aangifte aan de Ontvanger van de belastingen voldaan.
5. Waarin het lid 4 van dit artikel wordt gesproken van "levering" wordt uitsluitend bedoeld de levering in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968, of een enkel in de zin van artikel 3, lid 2 juncto artikel 11, lid 1, onderdeel b, ten vijfde slotzin, van die wet als verhuur aan te merken handeling met een beperkt recht.
6. Koper garandeert dat hij het Verkochte voor:
 - a. 90 % of meer,
 - b. 70 % of meer, welk percentage op grond van de lijst met aangewezen branches en sectoren als bedoeld in het besluit van de staatssecretaris van Financiën van 14 juli 2009, nr. CPP2008/137M in de plaats komt van het sub a genoemde percentage,

zal gaan gebruiken ten behoeve van activiteiten waarvoor recht op aftrek van omzetbelasting bestaat en dat hij het Verkochte vóór het einde van het boekjaar, volgende op het boekjaar van levering in gebruik zal nemen.

Koper garandeert dat hij ten behoeve van het optieverzoek belaste levering schriftelijk zal verklaren dat aan 90 %-norm (dan wel 70 %-norm) wordt voldaan. Tevens garandeert Koper dat hij binnen vier (4) weken na afloop van het boekjaar van Koper, volgende op het boekjaar van levering dan wel na levering door Koper vóór afloop van eerstbedoeld boekjaar, Verkoper door middel van een door hem (Koper) ondertekende verklaring ervan in kennis stelt of sinds de ingebruikneming is voldaan aan de desbetreffende norm. Van deze verklaring zendt Koper binnen dezelfde termijn van vier (4) weken een afschrift aan de inspecteur van de regio van de belastingdienst waaronder Koper ressorteert. Verkoper en Koper garanderen over en weer het optieverzoek belaste levering in de Leveringsakte te zullen doen dan wel vóór het ondertekenen van de Leveringsakte te zullen doen. Het is Koper bekend dat het verzoek om de levering van het Verkochte als een met omzetbelasting belaste levering aan te merken, alleen mogelijk is indien door hem in het door hem gehanteerde boekjaar waarin de levering van het Verkochte valt en het daaropvolgende boekjaar aan bedoelde 90 %-norm (dan wel 70 %-norm) wordt voldaan en dat aan hem een naheffingsaanslag omzetbelasting door de belastingdienst zal (kunnen) worden opgelegd indien blijkt dat hij niet aan voormelde norm heeft voldaan. De na te heffen omzetbelasting betreft de herzienings-omzetbelasting van Verkoper alsmede de overige door Verkoper in aftrek gebrachte voorbelasting ter zake de verkoop en levering van het Verkochte aan Koper.

In verband met het voorgaande verklaart Verkoper:

- dat de herzieningstermijn van artikel 15 lid 4 Wet op de omzetbelasting 1968 is aangevangen;



- dat ter zake de aankoop van het Verkochte door hem een bedrag in aftrek is gebracht; en
- dat ter zake de door hem gemaakte verkoopkosten door hem een bedrag in aftrek is respectievelijk zal worden gebracht.

In geval aan de zijde van Koper niet wordt voldaan aan de vereisten voor een aan heffing van omzetbelasting onderworpen levering of verhuur terwijl daar wel door partijen voor is gekozen, dient Koper aan Verkoper de daaruit voor Verkoper voortvloeiende schade integraal en op eerste vordering te vergoeden. Onder schade wordt in dit verband niet alleen door Verkoper aan de belastingdienst te betalen of van de belastingdienst minder terug te ontvangen omzetbelasting verstaan, maar tevens de daarmee samenhangende boeten en heffingsrenten.

Opgaven door Verkoper

Artikel 2

Verkoper verklaart Koper:

1. Verkoper is ten tijde van het ondertekenen van de Leveringsakte bevoegd tot de overdracht van het Verkochte.
2. Met betrekking tot het Verkochte bestaan heden geen verplichtingen jegens derden uit koopovereenkomsten, huurkoopovereenkomsten, opties en/of contractuele voorkeursrechten en deze zullen evenmin bestaan bij het ondertekenen van de Leveringsakte.
3. Het Verkochte zal bij het ondertekenen van de Leveringsakte ongevorderd zijn en niet zonder recht of titel in gebruik bij derden zijn, tenzij hierna in artikel 17 anders vermeld.
4. Het Verkochte is verhuurd overeenkomstig de Huurovereenkomst. De Huurovereenkomst bevat geen voorkeursrecht of koopoptie, tenzij hierna in artikel 17 anders vermeld.
5. Er zijn voor zover Verkoper bekend geen andere erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen, beperkte rechten als bedoeld in de Belemmeringenwet Privaatrecht of andere bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 Burgerlijk Wetboek bekend dan vermeld in de akte van (ver)koop en levering waarbij Verkoper het Verkochte verkreeg, tenzij hierna in deze akte (inclusief bijlagen) anders vermeld.
6. Blijkens een elektronisch kadastraal uittreksel verstrekt door het Kadaster zijn per de datum van dat uittreksel ten aanzien van het Verkochte geen publiekrechtelijke beperkingen ingeschreven in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.
7. De lasten over vervallen perioden zijn voldaan, voor zover de desbetreffende aanslagen zijn opgelegd.
8. Met betrekking tot het Verkochte is heden geen rechtsgeding, bindend adviesprocedure of arbitrage aanhangig, tenzij hierna in artikel 17 anders vermeld.
9. Op het Verkochte rusten geen retentierechten en deze zullen evenmin daarop rusten ten tijde van het ondertekenen van de Leveringsakte, tenzij hierna in artikel 17 anders vermeld.
10. Verkoper is niet verplicht ten aanzien van het Verkochte enige verzekering te sluiten.

Mededelingsplicht

Artikel 3

1. Verkoper heeft naar beste weten aan Koper al die inlichtingen verschaft, die ter kennis van Koper behoren te worden gebracht, met dien verstande dat inlichtingen



over feiten welke aan Koper bekend zijn of uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn door Verkoper niet behoeven te worden verstrekt.

2. Koper verklaart:
 - a. Koper is door Verkoper in de gelegenheid te zijn gesteld om een onderzoek te doen ten aanzien van de financiële, commerciële, bouwkundige, technische, milieukundige, juridische, fiscale en alle overige aspecten van het Verkochte;
 - b. Koper en zijn adviseurs zijn in de gelegenheid geweest vragen te stellen aan Verkoper en diens adviseurs met betrekking tot de verstrekte informatie alsmede alle andere aspecten die Koper en/of zijn adviseurs van belang achten met betrekking tot het Verkochte;
 - c. Koper en zijn adviseurs in de gelegenheid zijn geweest om de door Verkoper verstrekte informatie bij andere instanties (buiten Verkoper om) te verifiëren dan wel nader te doen onderzoeken;
 - d. aan Koper en zijn adviseurs is toegang verleend tot het Verkochte.
3. Verkoper staat niet in voor:
 - a. eigenschappen die voor het huidige dan wel toekomstig gebruik (door Koper) nodig zijn;
 - b. de afwezigheid van gebreken die mogelijk aan het huidige dan wel toekomstige gebruik (door Koper) in de weg staan;
 - c. het al of niet aanwezig zijn van eigenschappen die voor het huidige dan wel het toekomstige gebruik (door Koper) nodig zijn;
 - d. de afwezigheid van gebreken die daaraan in de weg zouden kunnen staan.
4. Koper is volledig bekend met het op het Verkochte van toepassing zijnde bestemmingsplan en aanverwante wet en regelgeving.
5. De aanwezigheid van eigenschappen die voor het huidige gebruik en/of voor het door Koper beoogde gebruik nodig zijn en de afwezigheid van gebreken die aan het huidige gebruik en/of het door Koper beoogde gebruik in de weg kunnen staan, komen geheel voor rekening en risico van Koper.
6. Mocht na de levering van het Verkochte blijken dat het voorgenomen gebruik door Koper niet mogelijk is, dan zal dit nooit aanleiding zijn tot ontbinding of wijziging van de Koop, tot betaling van een schadevergoeding of tot enigerlei verrekening, hoe ook genaamd en komen deze kosten en de daarmee komende aansprakelijkheden geheel voor rekening en risico van Koper.

Milieu. Exoneratie. Vrijwaring

Artikel 4

1. Koper is bekend met het Rapport.
2. Koper aanvaardt de milieukundige toestand van welke aard dan ook van het Verkochte, daaronder onder meer begrepen de tot het Verkochte behorende grond, het grondwater en de aanwezigheid van asbesthoudende of andere milieu en/of gezondheidsbedreigende stoffen en ondergrondse tanks en de eventuele gevolgen daarvan, een en ander in de ruimste zin van het woord.
Verkoper sluit bij deze uitdrukkelijk elke aansprakelijkheid uit voor de aanwezigheid van asbesthoudende of andere milieu en/of gezondheidsbedreigende stoffen en ondergrondse tanks en de eventuele gevolgen daarvan ter zake het Verkochte. De aanwezigheid en mogelijke gevolgen hiervan zijn geheel voor rekening en risico van Koper en Koper zal jegens Verkoper geen acties ter zake (kunnen) uitoefenen. Koper vrijwaart Verkoper voor alle aanspraken van derden jegens Verkoper als (voormalig) eigenaar van het Verkochte ter zake de milieukundige toestand van het Verkochte, daaronder begrepen de daarbij behorende grond en/of het grondwater, de eventuele aanwezigheid van asbesthoudende of andere milieu en/of



gezondheidsbedreigende stoffen en ondergrondse tanks en de mogelijke gevolgen daarvan.

Koper zal, indien en voor zover Koper daarmee wordt geconfronteerd, voor zijn eigen rekening en risico zorg dragen voor de eventuele sanering van de bodem en het grondwater van het Verkochte, voor zover nodig en in overeenstemming met wet en regelgeving.

3. Mocht na de levering van het Verkochte blijken dat het Verkochte en/of de bodem van het Verkochte is verontreinigd, dan zal dit nooit aanleiding zijn tot ontbinding of wijziging van de Koop, tot betaling van een schadevergoeding of tot enigerlei verrekening en Koper verplicht zich jegens Verkoper geen enkele vordering daartoe in te stellen.

Dit artikel 4 lid 3 wordt als een kwalitatieve verplichting in de Leveringsakte opgenomen en komt te vervallen dertig (30) jaar na het ondertekenen van de Leveringsakte, dit zonder dat daarvoor een nadere (rechts)handeling is vereist. Het vorenstaande laat echter onverlet dat het hiervoor in dit artikel 4 lid 3 bepaalde ten aanzien van Koper (contractueel) van kracht blijft met betrekking tot aanspraken en/of rechtsgedingen die gedurende voormelde periode van dertig (30) jaar zijn aangevangen.

Overige verklaringen van Verkoper

Artikel 5

Verkoper verklaart tot slot:

- a. Het is Verkoper niet bekend dat het huidig gebruik van het Verkochte op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan of dat gebouwd/verbouwd is zonder de daartoe vereiste vergunningen.
- b. Het is Verkoper niet bekend dat op de Sluitingsdatum een verplichting bestaat het Verkochte aan de gemeente te koop aan te bieden op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten.
- c. Het is Verkoper niet bekend dat de gemeente een stadsvernieuwingsplan of een leefmilieuverordening in de zin van de (voormalige) Wet op de stads- en dorpsvernieuwing heeft vastgesteld, waarin het Verkochte is begrepen. 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 gemoderniseerd of vervangen.
- d. Het is Verkoper niet bekend dat het Verkochte is opgenomen in een (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, aanwijzingsbesluit danwel registerinschrijving tot beschermd stads- of dorpsgezicht.
- e. Het is Verkoper niet bekend dat er op de Sluitingsdatum beleidsvoornemens zijn ter zake het plan/de verordening als in het vorige punt bedoeld danwel tot onteigening. Het hiervoor bepaalde geldt tenzij hierna in artikel 17 anders is bepaald.

Verklaringen van Koper

Artikel 6

Koper verklaart:

- a. Koper verklaart het Verkochte voetstoots "as is, where is" te zullen accepteren, wat betekent dat Koper het Verkochte aanvaardt in de toestand waarin het zich op de Leveringsdatum van het Verkochte bevindt, met alle bekende en onbekende, zichtbare en onzichtbare gebreken en met het daadwerkelijke gebruik ervan op dat moment.
- b. Koper aanvaardt uitdrukkelijk:
 1. alle lasten en beperkingen die zijn ingeschreven in de openbare registers en



- wel of niet blijken of voortvloeien uit vroegere akten van levering van het Verkochte alsmede die zijn dan wel zullen ontstaan door verjaring;
2. alle lasten en beperkingen welke na onderzoek als bedoeld in artikel 3 voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn of hadden kunnen zijn;
 3. alle lasten en beperkingen die voor hem, gelet op het beoogde gebruik in geen enkel opzicht bezwaarlijk zijn, ook al zijn die lasten en beperkingen niet kenbaar uit de openbare registers en/of de feitelijke situatie;
 4. alle lasten en beperkingen die zijn vermeld in deze akte.
- c. Koper heeft de Verkoopinformatie ontvangen en kunnen lezen, waaronder, voor zover van toepassing:
- de akte van levering waarbij Verkoper het Verkochte heeft verkregen;
 - het kadastraal bericht van het Verkochte;
 - de Huurovereenkomsten;
 - de bankgaranties welke de Huurder heeft doen stellen;
 - de akte van vestiging erfpacht;
 - de akte van vestiging recht van opstal;
 - de algemene voorwaarden voor erfpacht/recht van opstal;
 - de akte van splitsing in appartementsrechten en het daarin van toepassing verklaarde reglement van splitsing;
 - het energielabel dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen;
 - de kadastrale kaart van het Verkochte.
- d. De toepassing de van artikelen 6:228, 6:229, 6:230 lid 2, 7:15 lid 1, 7:17, 7:20, 7:21 en 7:23 BW is uitdrukkelijk uitgesloten.
- e. Koper verklaart dat het aangaan van en het uitvoeren van de hiervoor in deze akte geconstateerde (rechts)handeling(en) in het belang is van Koper.

Ontbindende voorwaarde

Artikel 7

1. De Koop geschiedt onder de ontbindende voorwaarde dat er op het overeengekomen tijdstip van het ondertekenen van de Leveringsakte een verplichting bestaat om het Verkochte te koop aan te bieden op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten.
2. Indien de ontbindende voorwaarde wordt vervuld, werkt deze tussen partijen terug naar het tijdstip van het aangaan van de Koop.
3. Koper verklaart uitdrukkelijk **geen** financieringsvoorbehoud te zijn overeengekomen en verklaart zich bewust te zijn van de gevolgen hiervan.

Waarborg

Artikel 8

Tot meerdere zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen zal Koper te zijner keuze:

- een waarborgsom van tien procent (10%) van voormelde totale koopprijs voldoen op de Kwaliteitsrekening;
 - een schriftelijke bankgarantie doen stellen ten belope van tien procent (10%) van voormelde totale koopprijs,
- zulks uiterlijk binnen tien (10) werkdagen na de Sluitingsdatum, en voorts op de wijze als nader is aangegeven in de algemene bepalingen.

Levering

Artikel 9



De Leveringsakte zal worden verleden op de Leveringsdatum ten overstaan van de Notaris.

Forum- en rechtskeuze

Artikel 10

1. Voor de kennisneming van geschillen, welke naar aanleiding van de Koop zijn of zullen ontstaan is het gerecht van de plaats, waar het Verkochte is gelegen, bij uitsluiting bevoegd.
2. Op de Koop is Nederlands recht van toepassing.
3. Op de in deze akte gemelde termijnen is de Algemene termijnenwet van toepassing.

Inschrijving Koop

Artikel 11

1. Verkoper en Koper zijn ieder zelfstandig bevoegd om opdracht te geven aan de Notaris om de Koop zo spoedig mogelijk in te schrijven in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen door aanbidding van een afschrift van deze akte aan de bewaarder van de openbare registers voor registergoederen. De koopprijs zal daarbij niet worden vermeld. Het moment van inschrijving zal door Verkoper worden bepaald.
2. Het recht als bedoeld in lid 1 van dit artikel komt niet aan Koper toe indien blijkt dat hij daarvan binnen zes (6) maanden vóór ondertekening van deze akte reeds eerder gebruik heeft gemaakt ter zake van een koopovereenkomst met betrekking tot het Verkochte tussen dezelfde partijen.
3. De kosten van inschrijving van de Koop, zoals de onderzoeks- en inschrijvingskosten van het Kadaster en de openbare registers voor registergoederen, en de over die kosten verschuldigde omzetbelasting, zijn voor rekening van Koper.

Algemene voorwaarden/beperking aansprakelijkheid

Artikel 12

Op de door de Notaris te verlenen diensten zijn de door de Notaris gehanteerde Algemene voorwaarden, waarin een beperking van aansprakelijkheid is opgenomen, van toepassing. Een afdruk van deze algemene voorwaarden is door de Notaris aan Verkoper en Koper overhandigd. Koper en Verkoper verklaren een exemplaar van bedoelde Algemene voorwaarden te hebben ontvangen. Bedoelde Algemene voorwaarden zijn eveneens te raadplegen via www.herschut.nl.

Bedenktijd

Artikel 13

Het wettelijk recht tot ontbinding van de Koop door Koper op grond van artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek is niet van toepassing.

Roerende zaken

Artikel 14

In de Koop zijn geen roerende zaken begrepen.

Algemene voorwaarden/beperking aansprakelijkheid

Artikel 15

Op de door de Notaris te verlenen diensten zijn de door de Notaris gehanteerde Algemene voorwaarden, waarin een beperking van aansprakelijkheid is opgenomen, van toepassing. Een afdruk van deze algemene voorwaarden is door de Notaris aan



Verkoper en Koper overhandigd. Koper en Verkoper verklaren een exemplaar van bedoelde Algemene voorwaarden te hebben ontvangen. Bedoelde Algemene voorwaarden zijn eveneens te raadplegen via www.herschut.nl.

Volmacht

Artikel 16

Partijen, hierna zowel samen als ieder van hen afzonderlijk te noemen: **Volmachtgever**, verlenen hierbij volmacht aan ieder medewerker van H&S zowel samen als ieder van hen afzonderlijk hierna samen te noemen: **Gevolmachtigde**, speciaal om:

1. Volmachtgever te vertegenwoordigen bij de Leveringsakte;
2. alle daartoe nodige akten en stukken te doen passeren en te ondertekenen, zulks overeenkomstig de ontwerpen, opgesteld door H&S, woonplaats te kiezen en in het algemeen alles te doen wat vereist zal worden en de Gevolmachtigde nodig of wenselijk zal oordelen, zonder daartoe enige speciale volmacht te behoeven.

1. Tegenstrijdig belang (Selbsteintritt)

Gevolmachtigde is bevoegd van deze volmacht gebruik te maken, ook indien Gevolmachtigde mocht optreden voor zichzelf als wederpartij van Volmachtgever en/of als vertegenwoordiger van een of meer andere bij de desbetreffende rechtshandeling betrokkenen.

2. Einde Volmacht

1. De in deze akte gegeven volmacht eindigt ten aanzien van een Volmachtgever:
 - a. door een schriftelijke mededeling van die Volmachtgever aan H&S;
 - b. door tijdverloop op de zestigste (60^e) kalenderdag na de Leveringsdatum om vierentwintig uur (24 uur). Na dit tijdstip kan deze volmacht niet meer worden gebruikt;
 - c. op de overige in de wet aangegeven wijzen.
2. Herroeping van deze volmacht door Volmachtgever en opzegging van deze volmacht door Gevolmachtigde dienen te geschieden door een schriftelijke mededeling aan Gevolmachtigde respectievelijk Volmachtgever.

Bijzondere bepalingen

Artikel 17

(eventueel nader in te vullen)

ALGEMENE BEPALINGEN

Omschrijving leveringsverplichting

Artikel I

1. Verkoper is verplicht Koper een recht te leveren dat:
 - a. onvoorwaardelijk is en niet aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging ook onderhevig is, echter indien het Verkochte erfpacht betreft onverminderd hetgeen in de erfpachtvoorwaarden en in de wet is bepaald;
 - b. niet is bezwaard met beslagen of hypotheken of inschrijvingen daarvan, dan wel met andere beperkte rechten behoudens de eventueel in deze akte vermelde;
 - c. niet is bezwaard met kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, behoudens de eventueel in deze akte vermelde;
 - d. niet is belast met andere bijzondere lasten en beperkingen, behoudens de eventueel in deze akte vermelde.
2. Verkoper en Koper verlenen de Notaris en zijn medewerkers een volmacht om:
 - a. om al datgene te doen (waaronder begrepen het opzeggen van leningen) dat nodig is om doorhaling te verkrijgen van inschrijvingen van hypotheken en/of beslagen waarmee het Verkochte is belast, alsmede om die doorhaling te



- bewerkstelligen;
de kosten voor de doorhaling zijn voor rekening van de Verkoper;
- b. inzage te nemen van alle documenten en registers die de Notaris ter uitvoering van de Koop van belang acht.
3. Voor zover het Verkochte blijkens deze akte verhuurd is, wordt het geleverd onder de verplichting voor Koper tot gestanddoening van de lopende huurovereenkomsten. Bij het ondertekenen van de Leveringsakte zal niet beschikt zijn over nog niet verschenen huurtermijnen, noch zal daarop enig beslag zijn gelegd. Indien na de ondertekening van deze akte een huurovereenkomst betreffende het Verkochte eindigt, dient Verkoper dit terstond aan Koper mede te delen en is het Verkoper (mits Koper geen van de in deze akte vermelde ontbindende voorwaarden meer kan inroepen) niet toegestaan een nieuwe huurovereenkomst aan te gaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Koper. Hetzelfde geldt ten aanzien van een wijziging van een bestaande huurovereenkomst. Indien Koper geen toestemming geeft tot het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst dan wel tot wijziging van een bestaande huurovereenkomst, zal deze verplicht zijn de daaruit voortvloeiende huurderiving aan Verkoper te vergoeden. Ingeval Koper geen toestemming geeft voor het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst, is het kraakrisico voor Koper, evenals de gevolgen welke de Huisvestingswet 2014 en de daaruit voortvloeiende regulering verbindt aan de leegstand.
4. Indien de door Verkoper opgegeven maat of grootte van het Verkochte of de verdere omschrijving daarvan of de in artikel 4 en 5 van de bijzondere bepalingen gedane opgaven niet juist of niet volledig zijn, zal geen van partijen daaraan enig recht ontlennen. Dit lijdt uitzondering, indien en voor zover de desbetreffende opgave door de wederpartij blijkens deze akte is gegarandeerd, niet te goeder trouw is geschied, dan wel het een niet opgegeven feit betreft hetwelk vatbaar is voor inschrijving in de openbare registers, doch daarin op heden niet is ingeschreven, een en ander onverminderd het bepaalde in artikel 7:17 Burgerlijk Wetboek.
5. Het Verkochte zal worden overgedragen met alle daaraan verbonden rechten en bevoegdheden, vrij van alle bijzondere lasten en beperkingen, behoudens die welke ingevolge de bijzondere bepalingen door Koper uitdrukkelijk zijn aanvaard.
6. De aflevering (feitelijke levering) van het Verkochte vindt plaats bij het ondertekenen van de Leveringsakte, in de feitelijke staat waarin het Verkochte zich dan bevindt. Tot de aflevering dient Verkoper als een zorgvuldig schuldenaar voor het Verkochte te zorgen.
7. Verkoper zal Koper en/of diens makelaar onroerend goed en/of Koper's gevolmachtigde in de gelegenheid stellen het Verkochte kort voor het ondertekenen van de Leveringsakte te inspecteren.
8. Verkoper draagt, onder opschortende voorwaarde van de levering van het Verkochte, aan Koper over alle aanspraken, die Verkoper nu of te eniger tijd uit hoofde van overeenkomsten, onrechtmatige daad of anderszins kan doen gelden ten aanzien van derden, waaronder begrepen, maar niet beperkt tot, Verkopers rechtsvoorganger(s), de architect(en), de constructeur(s), de bouwer(s), de aannemer(s), de onderaannemer(s), de installateur(s) en/of de leverancier(s) van het Verkochte, of gedeelte(n) daarin/daarvan, alsmede de rechten uit eventuele premieregelingen, garantieregelingen en garantiecertificaten, alles voor zover deze regelingen overdraagbaar zijn en zonder tot enige vrijwaring gehouden te zijn.



Verkoper verplicht zich de Verkoper bekende desbetreffende gegevens en documenten aan Koper te verstrekken.

Koper zal eerst na de overdracht van het Verkochte bevoegd zijn om de overdracht van de betreffende rechten te bewerkstelligen, door mededeling te doen aan de personen jegens wie de rechten kunnen worden uitgeoefend.

9. De overdracht van het Verkochte zal plaatsvinden door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers van een afschrift van de Leveringsakte.

Overmacht, risico

Artikel II

1. Het risico van het Verkochte gaat over bij het ondertekenen van de Leveringsakte.
2. Indien een van de partijen tengevolge van een aan hem niet toerekenbare tekortkoming (overmacht), anders dan binnen afzienbare tijd, zijn verplichtingen in het geheel niet kan nakomen, is de Koop na een daartoe strekkende schriftelijke verklaring aan de wederpartij ontbonden. De verklaring dient de reden van de tekortkoming te bevatten.
3. Ingeval van schade aan het Verkochte zal Koper opteren voor de betaling van de koopprijs tegen overdracht van het Verkochte in de (beschadigde) staat waarin dit zich bevindt, inclusief overdracht van alle rechten die Verkoper ter zake van de schade jegens derden toekomen.

Overneming van verplichtingen

Artikel III

1. Indien op Verkoper verplichtingen van persoonlijke aard zijn gelegd, welke hij op zijn beurt van Koper dient te bedingen en zo vervolgens (kettingbedingen), is Koper - mits hij deze blijkens deze akte uitdrukkelijk heeft aanvaard - gehouden die verplichtingen op zich te nemen, na te komen en die ook van zijn rechtsopvolgers onder bijzondere titel te bedingen, een en ander zoals in de Leveringsakte nader te omschrijven.
2. Koper is niet verplicht door Verkoper gesloten verzekeringsovereenkomsten over te nemen.
3. Voorzieningen krachtens de Woningwet voorgeschreven na de Sluitingsdatum en niet vóórdien schriftelijk aangekondigd, komen voor rekening van Koper. Indien de voorzieningen vóór het ondertekenen van de Leveringsakte dienen te worden getroffen dan zal Verkoper ter zake de uitvoering met Koper in overleg treden. Indien na de Sluitingsdatum ten aanzien van het Verkochte een publiekrechtelijke beperking ontstaat (al dan niet blijkend uit de openbare registers) die niet vóórdien schriftelijk is aangekondigd, zijn de gevolgen daarvan voor rekening en risico van Koper.

Betaling en verrekening

Artikel IV

1. De baten en lasten van het Verkochte zijn met ingang van de dag van het ondertekenen van de Leveringsakte voor rekening van Koper.
De tot en met de dag van het ondertekenen van de Leveringsakte opeisbare huren dienen tot dan door Verkoper en voor diens risico te worden geïnd.
De gemeentelijke onroerende zaak belasting wegens het feitelijk gebruik wordt niet verrekend.
Verkoper is gehouden om de lasten over de ten tijde van het ondertekenen van de Leveringsakte lopende perioden geheel te voldoen, onverminderd de verrekening



- tussen partijen.
2. Indien door huurders waarborgsommen zijn gestort, worden deze, met de eventueel lopende rente, bij het ondertekenen van de Leveringsakte tussen Verkoper en Koper verrekend.
Indien ten behoeve van huurders jegens Verkoper bankgaranties zijn gesteld zullen de desbetreffende documenten bij het ondertekenen van de Leveringsakte door Verkoper aan Koper worden overhandigd; Verkoper zal alles in het werk stellen om te bereiken dat deze garanties ten gunste van Koper worden gesteld.
 3. De betaling van de koopprijs en eventuele omzetbelasting en de verrekening van de door Verkoper tijdig vóór het ondertekenen van de Leveringsakte aan de Notaris op te geven baten, lasten, eventueel over de baten en lasten in rekening gebrachte omzetbelasting en waarborgsommen geschieden - overeenkomstig deze opgave - via de nota's van afrekening van de Notaris.
Koper is verplicht al het verschuldigde te voldoen bij het ondertekenen van de Leveringsakte door creditering van de Kwaliteitsrekening, uiterlijk per de dag van het ondertekenen van de Leveringsakte per valuta van die dag.
 4. Verkoper bedingt ten behoeve van schuldeisers die - in verband met de correcte afwikkeling van de Koop en levering van het Verkochte overeenkomstig de voor de Notaris geldende beroeps- en beleidsregels - uit de koopprijs voldaan behoren te worden, de garantie dat hun vorderingen door de Notaris rechtstreeks uit de koopprijs worden voldaan en daartoe van de Kwaliteitsrekening worden overgeschreven naar hun bank- of girorekening, zodat de Notaris aan Verkoper zelf slechts het daarna overblijvende restant van de koopprijs verschuldigd is. Verkoper en vorenbedoelde schuldeisers onderwerpen zich aan de vaststelling door de Notaris, welke van de door Verkoper tijdig op te geven schuldeisers aan voormelde maatstaf voldoen en tot welke bedragen. De garantie strekt zich niet mede uit tot het aan Verkoper toekomende restant.
Verkoper, voor het hem toekomende en de hiervoor in dit lid bedoelde schuldeisers, ieder voor het hun toekomende, alsmede Koper hebben jegens de Notaris pas recht op uitbetaling zodra de Notaris uit schriftelijk onderzoek in de openbare registers is gebleken, dat de overdracht is geschied conform het bepaalde in artikel I lid 1 vermeld en door de Notaris is voldaan aan de voor de Notaris geldende beroeps- en beleidsregels.
Verkoper en vorenbedoelde schuldeisers zijn ermee bekend, dat - in verband met dit onderzoek - tussen de dag van het ondertekenen van de Leveringsakte en het uitbetalen één of meer werkdagen zullen verstrijken.
 5. De partij, die volgens de Koop de overdrachtsbelasting verschuldigd is, is verplicht deze bij het ondertekenen van de Leveringsakte bij de Notaris in depot te geven ter voldoening aan de Ontvanger van de belastingen.
In het geval, bedoeld in artikel 1 lid 3 bijzondere bepalingen, is Koper verplicht het daar bedoelde aan Verkoper te vergoeden, bedrag bij het ondertekenen van de Leveringsakte bij de Notaris in depot te geven ter uitbetaling aan Verkoper, zodra naar het oordeel van de Notaris het werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag vaststaat.
Voor zover Koper hoofdelijk aansprakelijk is voor de tot de datum van ondertekening van de Leveringsakte opeisbare lasten, belastingen, heffingen als bedoeld in de laatste zin van lid 1 van dit artikel, is Verkoper verplicht om, ingeval Koper dit vordert, de betreffende lasten, belastingen en heffingen aan de Notaris te voldoen ter betaling aan de betreffende rechthebbende(n) bij het ondertekenen van de Leveringsakte.
 6. Ingeval omzetbelasting verschuldigd is, draagt Verkoper er zorg voor dat aan Koper



- tijdig een factuur in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968 wordt afgegeven. Koper zal een kopie van bedoelde factuur eveneens tijdig afgeven aan de Notaris.
7. Voor het geval de koopprijs aan Koper gerestitueerd moet worden, bedingt Koper ten behoeve van hen, die (een gedeelte van) de koopprijs rechtstreeks naar de Kwaliteitsrekening hebben overgeschreven, de garantie dat die bedragen door de Notaris gerestitueerd worden door overschrijving naar de rekening waarvan zij zijn afgeschreven, zodat de Notaris aan Koper slechts de door hem zelf overgemaakte bedragen verschuldigd is. De garantie strekt zich niet mede uit tot de door Koper zelf overgemaakte bedragen.

Waarborg

Artikel V

1. Indien is overeengekomen, dat Koper tot meerdere zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen een waarborgsom stelt, moet deze worden voldaan door storting op de Kwaliteitsrekening; over een waarborgsom wordt de door de Notaris van zijn bank ontvangen rente aan Koper vergoed.
De Notaris bevestigt schriftelijk aan Verkoper of diens makelaar onroerend goed dat de waarborgsom dan wel bankgarantie door hem is ontvangen.
2. De door Koper gestelde waarborgsom zal van rechtswege als boete verbeurd zijn ingeval Koper, na in gebreke te zijn gesteld op de in artikel VI omschreven wijze, gedurende het daar gemelde tijdvak in de nakoming van zijn verplichtingen tekortschiet.
Indien Koper onherroepelijk in staat van faillissement wordt verklaard en de curator de Koop niet gestand wenst te doen, zal de waarborgsom van rechtswege als boete aan Verkoper zijn verbeurd.
Ingeval Verkoper uitvoering verlangt van de Koop zal het vorenstaande (telkens) slechts gelden voor dat gedeelte van de waarborgsom dat Koper aan de onder artikel VI lid 2 onder a bedoelde dagboete is verschuldigd.
3. De Notaris keert de waarborgsom aan Verkoper uit na het ondertekenen van de Leveringsakte op de wijze als hiervoor in artikel IV lid 4 vermeld, dan wel indien Koper - na in gebreke te zijn gesteld op de in artikel VI omschreven wijze - gedurende het daar gemelde tijdvak in de nakoming van zijn verplichtingen tekortschiet, eventueel naar rato van de door Koper verbeurde dagboete.
In het eerste geval komt de waarborgsom, voor zover niet eerder aan Verkoper uitgekeerd, in mindering op dat gedeelte van de koopprijs en dat gedeelte van de door Koper op grond van het bepaalde in deze akte verschuldigde kosten en belastingen, dat niet door of namens Koper uit andere middelen wordt voldaan.
Na het ondertekenen van de Leveringsakte, met overeenkomstige toepassing van artikel IV lid 4, tweede zin, keert de Notaris aan Koper uit het niet aan Verkoper uitgekeerde gedeelte van de waarborgsom, alsmede de eventuele rente over de waarborgsom, alles voor zover deze bedragen niet nodig zijn ter betaling van door Koper verschuldigde kosten en rechten.
4. De Notaris restitueert de waarborgsom aan Koper, indien Verkoper - na in gebreke te zijn gesteld op de in artikel VI omschreven wijze - gedurende het daar vermelde tijdvak in de nakoming van zijn verplichtingen tekortschiet, alsmede indien de overeenkomst anders dan door toerekenbare tekortkoming (wanprestatie) van Koper is ontbonden.
5. Indien beide partijen tekortschieten in de nakoming van hun verplichtingen of indien de Notaris niet kan beoordelen wie van beide partijen tekortschiet dan wel of er sprake is van tekortschieten, houdt de Notaris - behoudens eensluitende betalingsopdracht van beide partijen - de waarborgsom onder zich, totdat bij in



- kracht van gewijsde gegane uitspraak of uitvoerbaar bij voorraad verklaard vonnis is beslist, aan wie hij de waarborgsom moet afdragen.
Een gestelde bankgarantie dient gedurende die tijd te worden verlengd bij gebreke waarvan de Notaris verplicht is de bankgarantie te innen.
6. Indien is overeengekomen, dat Koper een bankgarantie zal doen stellen, dient deze bankgarantie:
 - a. onvoorwaardelijk te zijn en voort te duren tot ten minste één (1) maand na de overeengekomen leveringsdatum;
 - b. afgegeven te zijn aan de Notaris door een instelling die is onderworpen aan financieel toezicht ingevolge de Wet financieel toezicht of door een te goeder naam bekend staande buitenlandse bank, zulks ter beoordeling van de Notaris; en
 - c. de clause te bevatten, dat op eerste verzoek van de Notaris het bedrag van de garantie aan de Notaris wordt uitgekeerd.
Indien het bedrag van de garantie aan de Notaris wordt uitgekeerd, zal deze daarmee handelen als hiervoor bepaald.
 7. Partijen verlenen de Notaris volmacht om de door hem gemaakte kosten op de waarborgsom dan wel de uitkering krachtens de bankgarantie, vermeerderd met de daarover gekweekte rente, in te houden.
 8. Het is voor de toepassing van dit artikel ter uitsluitende beoordeling van de Notaris of de overeenkomst is nagekomen, of één van de partijen dan wel of beide partijen tekortschiet(en) dan wel tenslotte of hij, Notaris zelve, niet kan beoordelen wie van beide partijen tekortschiet, een en ander met dien verstande dat partijen gedurende een (1) maand nadat de Notaris het vorenstaande schriftelijk heeft verklaard, het recht hebben zich voor beslechting van het geschil te wenden tot de bevoegde rechter.
 9. Partijen vrijwaren de Notaris voor alle gevolgen voortvloeiende uit het overeenkomstig dit lid onder zich houden van de waarborgsom dan wel de uitkering krachtens de bankgarantie.

Tekortkoming (wanprestatie)

Artikel VI

1. Bij niet of niet tijdige nakoming van de overeenkomst anders dan door niet toerekenbare tekortkoming (overmacht) is de nalatige aansprakelijk voor alle daaruit voor de wederpartij ontstane schade met kosten en rente, ongeacht het feit of de nalatige in verzuim is in de zin van het volgende lid.
2. Indien één van de partijen, na bij deurwaardersexploit in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht (8) kalenderdagen tekortschiet in de nakoming van één of meer van haar verplichtingen is deze partij in verzuim en heeft de wederpartij de al dan niet subsidiaire keus tussen:
 - a. uitvoering van de overeenkomst te verlangen, in welk geval de partij die in verzuim is na afloop van voormelde termijn van acht (8) kalenderdagen voor elke sedertdien ingegane dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van drie pro mille (3%) van de koopprijs; of
 - b. de overeenkomst door een schriftelijke verklaring voor ontbonden te verklaren en betaling van een onmiddellijk opeisbare boete te vorderen van tien procent (10%) van de koopprijs.
3. Betaalde of verschuldigde boete strekt in mindering op eventueel verschuldigde schadevergoeding met rente en kosten. De wederpartij heeft het recht binnen een (1) jaar na de ingebrekestelling - ongeacht of de boete is verbeurd of niet - verdere schadevergoeding van de in verzuim zijnde partij te vorderen met inachtneming van



artikel 6:74 Burgerlijk Wetboek.

4. Eventueel over de boete verschuldigde omzetbelasting is daarin begrepen.
5. De in lid 2 van dit artikel omschreven wijze van ingebrekestelling alsmede de daar omschreven boeteregeling hebben geen toepassing meer nadat aan de Notaris uit schriftelijk onderzoek in de openbare registers is gebleken, dat de overdracht is geschied overeenkomstig het bepaalde in artikel I lid 1 vermeld en nadat Verkoper, voor het hem toekomende en eventuele in artikel IV lid 4 bedoelde schuldeisers, ieder voor het hun toekomende, en Koper door de Notaris zijn betaald.

Ontbindende voorwaarden

Artikel VII

De tussen Verkoper en Koper eventueel overeengekomen ontbindende voorwaarden zullen geen werking meer hebben na het ondertekenen van de Leveringsakte.

Kosten bij ontbinding

Artikel VIII

Ingeval van ontbinding van de Koop zijn de kosten wegens de werkzaamheden van de Notaris ter zake de Koop en de uitvoering daarvan voor rekening van Verkoper.

Slotbepalingen

Artikel IX

1. Partijen kiezen ter zake de Koop en haar gevolgen, tot de Leveringsakte is ondertekend, woonplaats ten kantore van de Notaris, alwaar deze akte blijft berusten.
2. Ingeval twee of meer personen (Ver)Koper zijn, geldt het volgende:
 - a. (Ver)Kopers kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit de Koop voortvloeiende rechten uitoefenen, met dien verstande dat:
 - Kopers elkaar bij deze onherroepelijk volmacht verlenen om namens elkaar mee te werken aan de levering en overdracht van het Verkochte;
 - Verkopers elkaar bij deze onherroepelijk volmacht verlenen om namens elkaar mee te werken aan de levering en overdracht van het Verkochte;
 - b. Verkopers zijn hoofdelijk verbonden voor de voor hen uit de Koop voortvloeiende verplichtingen;
 - c. Kopers zijn hoofdelijk verbonden voor de voor hen uit de Koop voortvloeiende verplichtingen.
3. Verkoper en Koper zijn verplicht elkaar terstond te informeren, indien zich omstandigheden voordoen die voor de Koop of de uitvoering daarvan relevant kunnen zijn. Verkoper en Koper zijn verplicht ter zake van die omstandigheid met elkaar in overleg te treden alvorens enige maatregel en/of (rechts)handeling te verrichten, tenzij redelijkerwijs geen uitstel mogelijk is.
4. Waar in deze akte wordt gesproken over betaling aan de "Notaris" of "in depot geven aan de Notaris" wordt bedoeld storting op de Kwaliteitsrekening.
5. Verkoper en Koper geven de Notaris opdracht om die werkzaamheden te verrichten die noodzakelijk zijn voor de uitvoering van de Koop. Verkoper en Koper geven de Notaris volmacht om in geval de Koop wordt ontbonden of door de inwerkingtreding van een ontbindende voorwaarde eindigt, de doorhaling te bewerkstelligen van de inschrijving van de Koop in de openbare registers.
6. Alle mededelingen, kennisgevingen, verzoeken en instellingen van vorderingen die op grond van de Koop plaatsvinden, zullen geschieden per fax, elektronische post, aangetekende brief met ontvangstbevestiging of deurwaardersexploot. Indien een verklaring als in de vorige zin bedoeld, per fax of per elektronische post is geschied,



kan zij slechts rechtsgevolg hebben, indien zij binnen zeven (7) kalenderdagen na verzending wordt bevestigd per aangetekende brief met ontvangstbevestiging of deurwaardersexploot.

7. Indien Koper de Koop aangaat voor zich of voor een nader te noemen volmachtgever geldt het volgende. De aanwijzing van deze nader te noemen volmachtgever door Koper kan uitsluitend plaatsvinden met voorafgaande schriftelijke goedkeuring van Verkoper, welke goedkeuring Verkoper redelijkerwijs niet aan Koper zal onthouden. Koper zal in het kader van de beoordeling van voormeld verzoek van Koper aan Verkoper schriftelijk en gedocumenteerd opgaaf doen van en inzicht geven in de volledige gegevens van door Koper aan te wijzen volmachtgever, waartoe ook informatie omtrent achterliggende belanghebbenden en financiële gegevens. Indien Verkoper goedkeuring verleent voor de betreffende aanwijzing, zal de volmachtgever verklaren zich volledig en onvoorwaardelijk te committeren aan de bedingen als opgenomen in deze akte, terwijl ook overigens alle lasten, beperkingen, kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen ter zake het Verkochte – voor zover van toepassing - door deze volmachtgever zullen worden erkend, aangenomen en nageleefd. Indien Verkoper geen medewerking en toestemming verleent als in dit artikel bedoeld, is Verkoper op geen enkele wijze jegens Koper aansprakelijk voor de eventuele gevolgen en/of schade daarvan en is Koper onverminderd gehouden tot correcte nakoming van diens verplichtingen uit hoofde van de Koop.

De rechten van Koper uit de Koop zijn zonder toestemming van Verkoper overigens niet overdraagbaar of verpandbaar. Evenmin kan Verkoper op een andere wijze verplicht worden tot levering van het Verkochte aan een andere partij dan Koper.

8. Waar in deze akte wordt gesproken over akte of overeenkomst zijn daaronder mede begrepen de aan deze akte gehechte bijlagen alsmede de Verkoopinformatie. Deze akte met bijlagen bevat de gehele overeenkomst welke tussen partijen is gesloten omtrent het Verkochte en deze akte treedt in de plaats van alle eerdere schriftelijke afspraken tussen partijen, tenzij deze schriftelijke stukken aan deze akte zijn gehecht. Wijziging van deze akte kan slechts schriftelijk geschieden.

Getekend te _____ op _____

Verkoper

Getekend te _____ op _____

Koper



Ref: ML/JTW (27 mei 2019.1)
Dos: 20101307.03

LEVERING

(ter uitvoering van de as is where is koopovereenkomst AJRE)

Heden, @, verschijnen voor mij, mr. Marnix Hendrik Laurens Langeveld, notaris te Utrecht:

1. @, hierbij handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **A.J. Real Estate B.V.**, statutair gevestigd te Helvoirt, met adres 5268 KJ Helvoirt, Rijksweg 16, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 58483195 en als zodanig deze rechtspersoon vertegenwoordigend, A.J. Real Estate B.V. hierna te noemen: **Verkoper**; en
2. @,
hierna te noemen: **Koper**.

Partijen verklaren:

A. OVEREENKOMST

Verkoper en Koper hebben op @, hierna te noemen: **de Sluitingsdatum**, een overeenkomst gesloten, hierna te noemen: **de KO**. Bij de KO heeft Verkoper verkocht aan Koper, die heeft gekocht het hierna te omschrijven registergoed. De akte waarin de KO is vastgelegd wordt aan deze akte gehecht.

B. LEVERING, REGISTERGOED EN VERKRIJGING

Levering

Op grond en ter uitvoering van het vorenstaande levert Verkoper aan Koper, die hierbij aanvaardt:

@

hierna te noemen: **het Verkochte**.

Publiekrechtelijke beperkingen

Op het Verkochte rusten volgens de kadastrale registratie geen publiekrechtelijke beperkingen, behoudens @.

Voorafgaande verkrijging

1. Het Verkochte is door een rechtsvoorganger van Verkoper (destijds genaamd: Almas B.V.) verkregen door de inschrijving in de openbare registers voor registergoederen (destijds te @) op @ in deel @ nummer @, van een afschrift van de akte van levering, op @ verleden voor @, destijds notaris te @.
2. Bij de akte van inbreng op tien september negentienhonderd en zeventachtig (10-09-1987) verleden voor mr. J.P. Dierkens Schuttevaer, destijds notaris te Utrecht heeft Almas B.V. het Verkochte ingebracht in de commanditaire vennootschap: C.V. Angela.
3. Bij de akte van toe- en uittreding commanditaire vennoten, toedeling, overdracht en inbreng op vierentwintig januari negentienhonderd zeventennegentig (24-1-1997) verleden voor mr. G.J. Timmer, destijds notaris te Utrecht, is het Verkochte toegedeeld aan de inbrenger en heeft de inbrenger (destijds zijnde groepsvennootschap van Verkoper, destijds genaamd: Unigro Beheer B.V.) het Verkochte overgedragen aan de rechtsvoorganger van Verkoper die deze registergoederen vervolgens heeft ingebracht in de commanditaire vennootschap: CV Angela Nieuw.
4. Bij diverse akten van juridische fusie op eenendertig december negentienhonderd zeventennegentig (31-12-1997) verleden voor mr. G.J. Timmer, destijds notaris te Utrecht, heeft de rechtsvoorganger van Verkoper (destijds genaamd: A.J. Vastgoed



- I B.V.) onder algemene titel het Verkochte verkregen van de inbrengers.
5. Bij de akte van ontbinding CV en toedeling en levering op grond van koop op negenentwintig april negentienhonderd achtennegentig (29-4-1998) verleden voor mr. G.J. Timmer, destijds notaris te Utrecht, zijn CV Angela Nieuw, CV Bernadette Nieuw en CV Unipoort Nieuw ontbonden en is het Verkochte geleverd aan de (rechtsopvolgers van de) oorspronkelijke inbrengers, te weten de rechtsvoorganger van Verkoper (destijds genaamd: A.J. Vastgoed I B.V.). Een afschrift van deze akte is ingeschreven in openbare registers voor registergoederen (destijds te Breda) op zes mei negentienhonderd achtennegentig (06-05-1998) in deel 11441 nummer 45.
 6. Bij de akte van statutenwijziging op vijftien december negentienhonderd negenennegentig (15-12-1999) verleden voor mr. K.H.J. Flink, destijds notaris te Utrecht, is de naam van de rechtsvoorganger van Verkoper gewijzigd in A.J. Investments B.V., van welke statutenwijzigingen een wijziging tenaamstelling kadaster is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen (destijds te Arnhem) op acht mei tweeduizend een (08-05-2001) in deel 19534 nummer 32.
 7. Verkoper heeft het Verkochte onder algemene titel door juridische splitsing verkregen op een augustus tweeduizend dertien (01-08-2013) blijkens de inschrijving in deel 63176 nummer 146 van een verklaring daartoe op zeven augustus tweeduizend dertien (07-08-2013) ondertekend door mr. J.J.A.M. Tielemans-Buisman, notaris te Utrecht.
 8. Bij de akte van juridische fusie op achtentwintig december tweeduizend achttien (28-12-2018) verleden voor mr. J.J.A.M. Tielemans-Buisman, notaris te Utrecht, is de naam van de A.J. Investments B.V. gewijzigd in A.J. Real Estate B.V.

C. KOOPPRIJS EN KWIJTING

1. De koopprijs voor het Verkochte bedraagt: @, hierna te noemen: **de Koopprijs**.
2. Koper heeft vóór het ondertekenen van de onderhavige akte gestort op één van de kwaliteitsrekeningen van Hermans & Schuttevaer Notarissen N.V., hierna te noemen: **H&S**:
 - a. de Koopprijs, en
 - b. de overige blijkens de door H&S opgestelde nota van afrekening door Koper verschuldigde bedragen.
3. Verkoper is akkoord met de door H&S ten behoeve van Verkoper opgestelde nota van afrekening. Koper is akkoord met de door H&S ten behoeve van Koper opgestelde nota van afrekening. Verkoper verleent hierbij kwijting aan Koper voor de betaling van de Koopprijs en de overige blijkens de door H&S opgestelde nota van afrekening door Koper aan Verkoper verschuldigde bedragen.

D. KOSTEN EN BELASTINGEN

De notariële kosten en het kadastraal recht wegens de levering van het Verkochte zijn voor rekening van Koper.

De overdrachtsbelasting is voor rekening van Koper.

De zakelijke lasten van het Verkochte zijn met ingang van heden voor rekening van Koper.

De zakelijke lasten zijn verrekend wat de lopende termijnen betreft, op basis van de meest recente aanslagen.

E. BEPALINGEN

1. Juridische leveringsverplichting

Verkoper draagt het Verkochte over, vrij van:

1. hypotheek en beslagen en van inschrijvingen daarvan;
2. kwalitatieve verplichtingen, beperkte rechten, bijzondere lasten en/of kettingbedingen, een en ander voor zover uit deze akte daarvan niet anders blijkt;



en

3. publiekrechtelijke beperkingen als bedoeld in artikel 2 Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken, een en ander voor zover uit deze akte daarvan niet anders blijkt.

2. Feitelijke leveringsverplichting

1. Verkoper levert het Verkochte heden af aan Koper in de verhuurde staat zoals omschreven in de KO.
2. Koper aanvaardt het Verkochte in de staat waarin het zich op de Sluitingsdatum bevond.
3. Koper draagt het risico van het Verkochte vanaf heden.

3. Continuering Koopovereenkomst

Met betrekking tot de door partijen overeengekomen bepalingen en de daaruit voortvloeiende verplichtingen en de door partijen afgegeven garanties verwijzen partijen naar de KO, welke bepalingen, verplichtingen en garanties door partijen worden geacht een integraal onderdeel uit te maken van deze akte.

Voor zover daaraan in deze akte geen uitvoering is gegeven blijft wat verder ter zake van de koop overeengekomen is tussen partijen van kracht. Op eventuele overeengekomen ontbindende voorwaarden kan geen beroep meer worden gedaan.

4. Cessie

Alle rechten van vrijwaring en andere rechten die Verkoper ten aanzien van het Verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover zijn rechtsvoorgangers en/of derden, waaronder begrepen bouwer(s), (onder-)aannemers, installateur(s), architect(en) en leverancier(s) gaan met ingang van heden over op Koper. Voor zover bepaalde rechten niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek, levert Verkoper bij deze aan Koper, die bij deze aanvaardt, het desbetreffende recht. Koper is te allen tijde bevoegd de hiervoor bedoelde overgang of levering van rechten mee te delen aan de desbetreffende schuldenaar.

F. BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN

1. Erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen en/of bijzondere bepalingen

Met betrekking tot bijzondere lasten en beperkingen, waaronder meer begrepen beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek en kettingbedingen met betrekking tot het Verkochte, wordt verwezen naar hetgeen is vermeld in voormelde akte van levering met deel @ nummer @, waarin onder meer voorkomt het navolgende woordelijk luidend:

“(N.B. dit wordt per Pand specifiek nader ingevuld)”.

2. Aanvaarding

Koper aanvaardt alle hiervoor vermelde bijzondere lasten en beperkingen uitdrukkelijk. Voor zover in voormelde bepalingen verplichtingen, lasten en/of beperkingen voorkomen, waarvan Verkoper verplicht is deze aan Koper op te leggen, worden deze verplichtingen, lasten en/of beperkingen hierbij aan Koper opgelegd. Voor zover voormelde bepalingen rechten behelzen die ten behoeve van (een) derde(n) moeten worden bedongen, worden die rechten bij deze uitdrukkelijk door Verkoper bedongen en door Verkoper ten behoeve van die derde(n) aanvaard.

G. MILIEU. KWALITATIEVE VERPLICHTING

Wat betreft de milieukundige toestand van het Verkochte verwijzen partijen naar het daaromtrent bepaalde in de KO, met name het bepaalde in artikel 4 lid 3 luidend:

- “3. Mocht na de levering van het Verkochte blijken dat het Verkochte en/of de bodem van het Verkochte is verontreinigd, dan zal dit nooit aanleiding zijn tot ontbinding of wijziging van de Koop, tot betaling van een schadevergoeding of tot enigerlei verrekening en Koper verplicht zich jegens Verkoper geen enkele vordering daartoe in te stellen.



Dit artikel 4 lid 3 wordt als een kwalitatieve verplichting in de Leveringsakte opgenomen en komt te vervallen dertig (30) jaar na het ondertekenen van de Leveringsakte, dit zonder dat daarvoor een nadere (rechts)handeling is vereist. Het vorenstaande laat echter onverlet dat het hiervoor in dit artikel 4 lid 3 bepaalde ten aanzien van Koper (contractueel) van kracht blijft met betrekking tot aanspraken en/of rechtsgedingen die gedurende voormelde periode van dertig (30) jaar zijn aangevangen. Partijen vestigen en aanvaarden de hiervoor onder G vermelde verplichtingen van Koper om Verkoper in geval van eventuele verontreiniging niet aan te spreken tot ontbinding en/of wijziging van deze overeenkomst en/of de KO, noch tot betaling van een schadevergoeding, noch tot enigerlei verrekening, hoe ook genaamd, hierbij tevens als kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, zodat deze verplichtingen zullen overgaan op degenen die het Verkochte onder bijzondere titel zullen verkrijgen (daaronder begrepen verkrijging als gevolg van een wijziging van een splitsing in appartementsrechten), en degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Verkochte zullen verkrijgen mede gebonden zullen zijn. Verkoper, jegens wie voormelde kwalitatieve verplichtingen bestaan, kiest woonplaats op zijn voormeld adres: 5268 KJ Helvoirt, Rijksweg 16, dan wel, als dit anders is, het adres zoals dit uit het handelsregister blijkt. Deze (kwalitatieve) verplichting eindigt dertig (30) jaar na heden zonder dat daarvoor een nadere (rechts)handeling is vereist. Het vorenstaande laat echter onverlet dat het hiervoor in het aangehaalde artikel 4 lid 3 bepaalde ten aanzien van Koper en zijn rechtsopvolgers (contractueel) van kracht blijft met betrekking tot aanspraken en/of rechtsgedingen die gedurende voormelde periode van dertig (30) jaar zijn aangevangen.

H. DIVERSEN

1. Omzetbelasting

Verkoper is ondernemer in de zin van artikel 7 Wet op de omzetbelasting 1968 en blijkens de KO is ter zake van de levering van het Verkochte geen/wel omzetbelasting verschuldigd.

2. Overdrachtsbelasting

Ter zake van de verkrijging van het Verkochte wordt @ overdrachtsbelasting voldaan.

3. Openbare registers

Door de inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare registers voor registergoederen wordt de overdracht van het Verkochte aan Koper geëffectueerd, waarna het Verkochte bij het kadaster op naam wordt gesteld van Koper.

4. Volmacht

Van de volmachten blijkt uit de KO.

5. Woonplaatskeuze

Voor zover voormelde adressen van partijen zijn gelegen buiten Nederland kiest de partij wiens adres is gelegen buiten Nederland voor de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, woonplaats op het kantoor van mij, notaris te Utrecht.

I. SLOT

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

Verder heb ik, notaris, de zakelijke inhoud van de akte meegedeeld aan de comparanten en daarop een toelichting gegeven, inclusief de uit de inhoud van de akte voortvloeiende gevolgen.

De comparanten verklaren van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en daarmee in te stemmen. Tevens verklaren de comparanten uitdrukkelijk in te stemmen met de beperkte voorlezing van de akte. Dadelijk na beperkte voorlezing is de akte door ieder van de comparanten en door mij, notaris, ondertekend. De akte is verleden te Utrecht, op de datum aan het begin van deze akte vermeld, om