



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 zevenennegentig (24-1-1997) verleden voor mr. G.J. Timmer, destijds notaris te Utrecht, is het Verkochte toegeedeeld 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 zevenennegentig (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 blijkt 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