

LEVERING

CONCEPT, HIERAAN KUNNEN GEEN RECHTEN ONTLEEND WORDEN



LDB / 2009*

Concept versie 29-4-2022

Heden, *, verschenen voor mij, mr. Laura Gertie Davids-Benerink toegevoegd notaris, bevoegd om akten te passeren in het protocol van mr. Mattijs Karel Davids, notaris te Almelo:

1. *, te dezen handelend als te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **De Broamhaa B.V.**, gevestigd te Bornerbroek en kantoorhoudende te 7627 RA Bornerbroek, Schapendrift 7, ingeschreven in het handelsregister onder nummer: 81888600, hierna te noemen "**Verkoper**"; en

2. * hierna *tezamen te noemen "**Koper**".

De verschenen personen verklaarden:

KOOP

Verkoper en Koper hebben op * een koopovereenkomst gesloten met betrekking tot het hierna te vermelden registergoed.

Van de koopovereenkomst blijkt uit een onderhandse akte, die hierna wordt aangeduid met "de Koopovereenkomst".

LEVERING

Ter uitvoering van de Koopovereenkomst levert Verkoper bij deze aan Koper, die bij deze aanvaardt, *ieder voor de onverdeelde helft:

OMSCHRIJVING REGISTERGOED

het perceel bouwgrond (kavelnummer *) bestemd voor de bouw van een woning met *, plaatselijk bekend Schapendrift * te * Bornerbroek, kadastraal bekend gemeente Ambt-Almelo, sectie O, nummer *, groot *, hierna aangeduid met "**het Verkochte**", waarbij wordt verwezen naar de als **BIJLAGE 1** aan deze akte te hechten tekening.

***ARTIKEL 104 KADASTERREGELING**

Partijen geven op grond van artikel 104 Kadasterregeling toestemming aan het Kadaster om het nieuwe perceel te vormen zonder onderzoek ter plaatse en zonder meting. Partijen stellen aan het Kadaster zodanige, door partijen goedgekeurde, gegevens ter beschikking dat over de ligging van de grenzen en de rechtstoestand geen twijfel bestaat.

KOOPPRIJS

De koopprijs van het Verkochte is: * *inclusief omzetbelasting.

VRIJSTELLING OVERDRACHTSBELASTING/OMZETBELASTING

Het Verkochte is een onroerende zaak als bedoeld in artikel 11 lid 1 letter a ten eerste Wet op de Omzetbelasting 1968; mitsdien is omzetbelasting over de koopprijs verschuldigd.

Het Verkochte is niet als bedrijfsmiddel gebruikt. Koper doet een beroep op de vrijstelling als bedoeld in artikel 15 lid 1 aanhef en letter a Wet op Belastingen van rechtsverkeer; de toepasselijkheid van die vrijstelling wordt niet door lid 4 van dat artikel 15 uitgesloten.

KWIJTING

Koper heeft de koopprijs en het verder door hem blijkens de Koopovereenkomst en deze akte verschuldigde voldaan door storting op een kwaliteitsrekening ten name van BoldingDavids notarissen, ter uitbetaling op de wijze als is vermeld in de Koopovereenkomst.

Verkoper kwiteert Koper voor die betaling.

VOORGAANDE VERKRIJGING

Het Verkochte werd door de Verkoper in eigendom verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Hypotheken 4, op *, in deel * nummer *, van een afschrift van de akte van levering, houdende kwijting voor de betaling van de koopsom, op * verleden voor * mr. Laura Gertie Davids-Benerink toegevoegd notaris, bevoegd om akten te passeren in het protocol van mr. Mattijs Karel Davids, notaris te Almelo.

BEPALINGEN KOOPVEREENKOMST

Voor zover daarvan in deze akte niet uitdrukkelijk is afgeweken, zijn op de koop en de levering van toepassing de bepalingen vermeld in de Koopovereenkomst, waaronder:

Artikel 1

Kosten

De kosten wegens de levering en overdracht van het Verkochte zijn voor rekening van Verkoper.

Artikel 2

Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat.

1. Verkoper levert aan Koper eigendom van het Verkochte die:
 - a. onvoorwaardelijk is en niet is onderworpen aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging dan ook;
 - b. niet bezwaard is met beslagen of rechten van hypotheeken of inschrijvingen daarvan, dan wel met andere beperkte rechten;
 - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, behoudens de in deze akte vermelde;
 - d. niet belast is met andere bijzondere lasten en beperkingen, behoudens de in deze akte vermelde;
 - e. ongevorderd, vrij van huur en/of pacht of enig ander gebruiksrecht is.
2. De feitelijke levering (aflevering) van het Verkochte aan Koper geschiedt in de staat waarin het zich alsdan bevindt, vrij van huur-, pacht- of andere gebruiksrechten en aanspraken wegens huurbescherming en ongevorderd.

Artikel 3

Baten en lasten, risico.

Met ingang van heden komen de baten aan Koper ten goede en zijn de lasten voor zijn rekening. Het Verkochte is vanaf heden voor rekening en risico van Koper.

Artikel 4

Titelbewijzen en bescheiden.

Koper maakt geen aanspraak op de op het Verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 7:9 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 5

Aanspraken.

Voorzover de levering daarvan niet reeds heeft plaatsgehad, levert Verkoper bij deze aan Koper, die aanvaardt, alle in de Koopovereenkomst bedoelde aanspraken die Verkoper nu of te enige tijd kan doen gelden ten aanzien van derden, waaronder begrepen architecten, constructeurs, bouwers, aannemers, onderaannemers, installateurs en/of leveranciers van het Verkochte, of gedeelte(n) daarin/daarvan, alsmede de rechten uit eventuele premieregelingen, garantieregelingen en garantiocertificaten, alles voorzover deze regelingen overdraagbaar zijn en zonder dat Verkoper tot enige vrijwaring gehouden is. Koper is thans bevoegd om de overdracht van de betreffende rechten te bewerkstelligen door mededeling te doen aan de personen jegens wie die rechten kunnen worden uitgeoefend.

Artikel 6

Aanvaarding bijzondere lasten en beperkingen.

Koper aanvaardt uitdrukkelijk de hierna in deze akte vermelde bijzondere lasten en beperkingen, alsmede die bijzondere lasten en beperkingen die voortvloeien uit feiten die aan hem bekend zijn of aan hem bekend hadden kunnen zijn uit eigen onderzoek, voorzover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van hem verlangd mag worden.

GARANTIES

De bepalingen van de Koopovereenkomst en met name de in de Koopovereenkomst door partijen verstrekte garanties blijven onverkort van kracht, voorzover daarvan thans niet uitdrukkelijk is afgeweken en voorzover deze nog van kracht kunnen zijn.

VERVAL ONTBINDENDE EN/OF OPSCHORTENDE VOORWAARDEN

Alle eventueel ter zake van de koop oorspronkelijk overeengekomen ontbindende en/of opschortende voorwaarden zijn thans uitgewerkt, dan wel teniet gegaan. De bevoegdheid van beroep op die voorwaarden is zowel voor Verkoper als Koper vervallen.

BOUWVERPLICHTING

- a. Koper is verplicht het Verkochte te bebouwen met de in de omschrijving van het Verkochte aangegeven bebouwing.
- b. Binnen een (1) jaar na de datum van het ondertekenen van de notariële akte moet met de bebouwing van het Verkochte zijn gestart en binnen twee (2) jaar na de datum van het ondertekenen van de notariële akte moet de op het Verkochte te stichten bebouwing voltooid en gebruiksklaar zijn.
- c. Wanneer de Koper voorziet dat (één van) de in lid b. bedoelde termijnen niet wordt gehaald, moet Koper dit schriftelijk melden bij Verkoper en kan Koper Verkoper daarbij gemotiveerd verzoeken om een verlenging. Verkoper is bevoegd te besluiten of zij instemt met het verzoek tot verlenging en kan aan een instemming voorwaarden verbinden.
- d. Zolang niet is voldaan aan de in lid b. vermelde verplichting mag en kan de Koper (delen van) het Verkochte niet zonder schriftelijke toestemming van Verkoper verkopen, in eigendom of economische eigendom overdragen, in erfpacht uitgeven, met andere beperkte rechten bezwaren, verhuren of verpachten of anderszins in gebruik geven. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden.
- e. Het bepaalde in lid d. geldt niet voor het vestigen van het recht van hypotheek, of in geval van executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 BW en van verkoop op grond van artikel 3:174 BW.
- f. Als aan één van de in lid b. genoemde termijnen niet is voldaan, is de Koper aan Verkoper een direct opeisbare boete verschuldigd van € 100,- (zegge: honderd euro) voor iedere dag dat de desbetreffende termijn wordt overschreden. Het voormelde geldt onverminderd het recht van Verkoper om volledige nakoming te vorderen.
- g. Als de bebouwing uiterlijk zes (6) maanden na verloop van de in lid b. genoemde termijnen niet voltooid en gebruiksklaar is, kan de Koper verplicht worden om het Verkochte zoveel mogelijk in de oorspronkelijke staat en vrij op naam aan Verkoper te koop aan te bieden tegen de in de koopovereenkomst genoemde prijs, zonder vergoeding voor eventueel reeds uitgevoerde werkzaamheden en/of gerealiseerde opstallen en zonder vergoeding van kosten verbonden aan de eigendomsoverdracht of de tijdelijke financiering.

RECHT VAN EERSTE KOOP

Verkoper heeft een recht van eerste koop. Dit recht van eerste koop houdt in dat de Koper, als deze de nog onbebouwde onroerende zaak of een onbebouwd gedeelte daarvan wil overdragen of bezwaren met een beperkt recht (o.a. opstalrecht of erfpachtrecht), verplicht is om het Verkochte eerst aan Verkoper te koop aan te bieden. Hierbij geldt:

1. dat de Koper dit dient te doen door middel van een aangetekende brief;
2. dat het aanbod aan Verkoper dient te worden gedaan tegen de in de koopovereenkomst genoemde prijs, eventueel vermeerderd met een percentage, waarmee Verkoper de prijzen van vergelijkbare onroerende zaken heeft verhoogd; en
3. dat de Koper geen recht heeft op een vergoeding van kosten, verbonden aan de eigendomsoverdracht of de tijdelijke financiering.

Verkoper zal binnen twee maanden na ontvangst van de aangetekende brief, schriftelijk aan de Koper laten weten of zij van het recht van eerste koop gebruik wil maken. Als Verkoper van het recht tot eerste koop afziet, mag de Koper tot verkoop aan een derde overgaan, met inachtneming van eventueel door Verkoper te stellen voorwaarden.

WOONPLICHT EN VERKOOPVERBOD.

1. a. De koper is verplicht om de op de onroerende zaak aanwezige of te bouwen woning uitsluitend te gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen.
- b. Het is verboden en niet mogelijk voor de koper om de woning met de daartoe behorende grond aan derden door te verkopen.

- c. Het bepaalde in lid a. en b. vervalt nadat de koper de woning gedurende één jaar heeft bewoond. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke de koper als bewoner van het betreffende adres in het bevolkingsregister is ingeschreven.
- d. Het bepaalde in lid a. en b. is niet van toepassing bij:
 - 1. verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW;
 - 2. executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers (artikel 3:268 BW);
 - 3. overlijden van de koper of (één van) zijn gezinsleden;
 - 4. schriftelijke ontheffing door het college als bedoeld in lid e. van dit artikel.
- e. De koper heeft de mogelijkheid om het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Almelo schriftelijk en gemotiveerd te verzoeken om ontheffing van het bepaalde in onderhavig artikel. Het college is bevoegd te besluiten of zij instemt met de verzochte ontheffing en kan aan een instemming voorwaarden verbinden.
Deze ontheffing wordt echter steeds verleend in geval van:
 - 1. verandering van werkring van de koper of diens partner op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
 - 2. ontbinding van het huwelijk van de koper door echtscheiding of ontbinding van het samenlevingscontract of van een geregistreerd partnerschap;
 - 3. beëindiging van de samenwoning, blijkend uit het bevolkingsregister; of
 - 4. verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van de koper of een van zijn gezinsleden.
- 2. Dit artikel wordt bij wijze van derdenbeding als bedoeld in artikel 6:253 Burgerlijk Wetboek opgenomen ten behoeve van de gemeente Almelo, welk beding bij deze uitdrukkelijk door Verkoper namens en ten behoeve van de gemeente Almelo wordt bedongen en door Verkoper namens de gemeente Almelo wordt aanvaard.

KWALITATIEVE VERPLICHTING. KETTINGBEDING

In de Koopovereenkomst zijn de volgende kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen overeengekomen, welke verplichtingen in onderhavige akte worden uitgewerkt en gevestigd.

1. Voorzieningen openbaar nut

De verplichting te dulden dat palen, kabels, draden, isolatoren, aanduidingborden, drainagebuizen en pijpleidingen met toebehoren voor openbare doeleinden, obstakels in de vorm van straatpotjes, brandkranen, afsluiters, apparatuur in de vorm van lichtmasten en/of kasten en eventuele aanwijspaaltes, op, in, aan of boven het Verkochte en de daarop te stichten danwel gestichte woning bouwwerken worden aangebracht en onderhouden.

2. Erfafscheiding

.De verplichting om de op het Verkochte in opdracht van en voor rekening van Verkoper geplaatste danwel te plaatsen erfafscheiding en/of op de locatie(s) en met hoogtes zoals schetsmatig aangegeven op het kavelpaspoort van het Verkochte dat als BIJLAGE 2 aan deze akte wordt gehecht, te dulden, onderhouden en in stand te houden. Hieronder wordt nadrukkelijk begrepen de beukenhagen van 120 respectievelijk 180 centimeter hoog, de hekwerken met gemengde klimplanten en overige erfafscheidingen

3. Parkeerplaatsen

De verplichting om op het Verkochte voor eigen rekening twee parkeerplaatsen aan te leggen en als zodanig te gebruiken, te dulden, onderhouden en in stand te houden, deze parkeerplaatsen zijn schetsmatig aangegeven op het gemelde kavelpaspoort.

4. Watersysteem

De verplichting om op het Verkochte een watersysteem te realiseren zoals vermeld in het waterhuishoudkundig plan en rioleringsplan opgesteld door Caudatis, waarvan een kopie als bijlage aan de Koopovereenkomst is gehecht, en deze na oplevering te dulden, onderhouden en in stand te houden.

5. Stedebouwkundig- en Beeldkwaliteitsplan

De verplichting om zich, voor zover van toepassing op het Verkochte, te houden aan de eisen, voorwaarden en bepalingen uit het Stedebouwkundigplan en Beeldkwaliteitsplan "Schapendrift 7 Bornerbroek" van maart 2022, waarvan kopieën als bijlage aan de koopovereenkomst zijn gehecht.

6. Bestaande bomenrij (ALLEEN BIJ KAVEL 7 EN 8 OPNEMEN)

De verplichting om de op het Verkochte aanwezige bomen waarvan de locatie schetsmatig is aangegeven op het gemelde kavelpaspoort te dulden, onderhouden en in stand te houden

6./7 Boete

Bij niet-nakoming van de hiervoor bedoelde verplichtingen verbeurt Koper ten behoeve van de Verkoper een boete van vijf honderd euro (€ 500,00) voor iedere dag dat de overtreding voortduurt. Deze boete is door het enkele feit van de niet-nakoming onmiddellijk opeisbaar, zonder enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst.

De voorschriften en locatie voor de hiervoor gemelde erfafscheiding en afwatering zijn nader omschreven in het Stedebouwkundigplan Schapendrift 7 van september 2021, waarvan een kopie als bijlage 3 aan de Koopovereenkomst is gehecht.

Koper heeft een kopie van het Stedebouwkundigplan ontvangen, heeft kennisgenomen van de inhoud daarvan en aanvaardt daarin voorkomende verplichtingen, lasten en/of beperkingen uitdrukkelijk.

Kwalitatieve verplichting

De hiervoor omschreven verplichtingen in lid 1 tot en met 6/7 zullen als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek overgaan op al degenen die het Verkochte zullen verkrijgen, hetzij onder algemene, hetzij onder bijzondere titel.

Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van dat perceel of een gedeelte daarvan zullen verkrijgen, zijn eveneens aan de hiervoor omschreven verplichtingen gebonden.

Kettingbeding

a. Daarnaast is Koper verplicht en verbindt zich jegens Verkoper om de hiervoor omschreven verplichtingen lid 1 tot en met 6 en het onderhavige artikellid bij overdracht van het Verkochte of van een gedeelte daarvan, alsmede bij de verlening daarop van een beperkt zakelijk genotsrecht, aan de verkrijger op te leggen, ten behoeve van Verkoper aan te nemen en in de notariële akte van levering of vestiging van een beperkt zakelijk genotsrecht woordelijk op te doen nemen, zulks op verbeurde van een direct opeisbare boete van één honderd duizend euro (€ 100.000,00) ten behoeve van Verkoper met bevoegdheid voor de laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.

b. Op gelijke wijze als hierboven bepaald, verbindt Koper zich jegens Verkoper tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of de hiervoor in lid a van dit artikellid bedoelde beperkt gerechtigde/ dat ook deze zowel het in lid a van dit artikellid als de verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolgers.

Elke opvolgende vervreemder verplicht zich daarbij namens en ten behoeve van Verkoper het beding aan te nemen.

SLOTBEPALINGEN

- Voor zover daarvan bij deze akte niet is afgeweken, blijft tussen partijen van kracht hetgeen zij met betrekking tot het Verkochte eerder zijn overeengekomen.
- De Koper, handelende als gemeld, geeft onherroepelijk volmacht aan alle medewerkers thans werkzaam ten kantore van BoldingDavids Notarissen, om voorzover nodig namens hem de afstand van hypotheekrechten aan te nemen voorzover deze thans nog ten laste van anderen dan Koper mochten zijn ingeschreven op het Verkochte.

Deze volmacht zal niet eindigen door het overlijden of de onder curatelestelling van de volmachtgever noch door ontbinding van de volmachtgever indien het een rechtspersoon betreft.

WOONPLAATS

Verkoper en Koper kiezen voor de uitvoering van deze akte, waaronder begrepen de inschrijving daarvan in de openbare registers, alsmede voor aangelegenheden betreffende de overdrachtsbelasting, woonplaats ten kantore van de bewaarder van deze akte.

SLOT AKTE

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

VOLMACHT

Van gemelde volmachtverlening blijkt uit één (1) onderhandse akte van volmacht, waarvan een kopie aan deze akte is gehecht.

WAARVAN AKTE in minuut is verleden te Almelo op de datum als in het hoofd van deze akte vermeld.

Na zakelijke opgave van de inhoud en toelichting van deze akte aan de verschenen personen, hebben deze eenparig verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennis genomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

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