

169250/CB

Concept akte van levering Pannesheiderstraat 1 - 3 te 6462 EA Kerkrade

Aantal annexen: *

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

1. (medewerker notariskantoor), ten deze handelend als schriftelijk gevolmachtigde van

nader te omschrijven: de executeur-afwikkelingsbewindvoerder in de nalatenschap van overleden rechthebbende, welke rechthebbende hierna ook 'erflater' wordt genoemd

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

2. koper is niet verplicht bij volmacht de akte te ondertekenen, maar in geval van volmacht geldt:

(medewerker notariskantoor), ten deze handelend als gevolmachtigde van

koper in de veiling, nader te omschrijven

de volmachtgever hierna 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 koper 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 eenentwintig oktober tweeduizend eenentwintig heeft ten overstaan van mij, notaris, plaatsgevonden de openbare veiling van na te melden registergoed.

Blijkens proces-verbaal van veiling en gunning opgemaakt en getekend door mij, notaris, op -datum- is tussen verkoper en koper een koopovereenkomst tot stand gekomen.

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 vijftien september tweeduizend eenentwintig 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 KERKRADE

- a. het woongebouw met ondergrond, tuin en verdere aanhorigheden, staande en gelegen te **6462 EA Kerkrade, Pannesheiderstraat 1 en 3**, kadastraal bekend als gemeente **KERKRADE**, sectie **F** nummer **1024**, groot twee are en zesendertig centiare (2.36 are);
- b. drie garageboxen met ondergrond en verdere aanhorigheden, gelegen te Kerkrade, Pannesheiderstraat, kadastraal bekend als gemeente **KERKRADE**, sectie **F** nummer **1023**, groot een are en vijfenvoertig centiare (1.45 are);
- c. erf, tuin en met aanhorigheden, gelegen te Kerkrade, Bleyerheide, kadastraal bekend als gemeente **KERKRADE**, sectie **F** nummer **923**, groot zesenzeventig centiare (0.76 are),

hierna ook te noemen: 'het gekochte'.

Tot het gekochte behoren roerende zaken die bestemd zijn het gekochte duurzaam te dienen.

D. BESCHIKKINGSBEVOEGDHEID VERKOPER

Het gekochte werd door de erflater verkregen door levering op grond van openbare verkoop. Deze levering blijkt uit de inschrijving in de openbare registers van het kadaster op vijftwintig januari tweeduizend dertien, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 62497, nummer 10, van een afschrift van:

- een akte van vaststelling voorwaarden hypotheekveiling verleden voor mij, notaris, op zesentwintig november tweeduizend twaalf;
- een proces-verbaal van veiling en gunning verleden voor mij, notaris, op zeventien december tweeduizend twaalf;
- een akte van kwijting verleden voor, mij, notaris, op vijftwintig januari tweeduizend dertien.

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.

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 hypotheeken, 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 vermeldt:

“6. Het registergoed wordt door verkoper te koop aangeboden en verkocht ‘as is where is’, hetgeen inhoudt dat verkoop ervan plaatsvindt in de juridische, technische, bouwkundige, milieukundige en fiscale staat waarin het zich op dat moment bevindt.”

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 dient iedere aansprakelijkheid van welke aard ook uit te sluiten, 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 uitgesloten voor zover de wet dat toelaat en in deze akte niet anders is bepaald. Dit heeft voor gegadigden tot gevolg dat er*

een verzwaarde onderzoeksplicht op hen rust.

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 zullen komen. Koper is gehouden verkoper voor alle aansprakelijkheid te dier zake te vrijwaren.*
4. *Het registergoed is gebouwd en/of verbouwd met de voor die tijd gebruikelijke materialen. Of deze materialen nog aanwezig zijn is verkoper niet bekend. Dit geldt in het bijzonder voor leidingen en bedradingen, de leidingen voor afvalwater, het dak, de technische installaties en voor materialen die voor de bouw en verbouw van het registergoed gebruikt zijn.*
5. *De bieder is bekend met de ouderdom van het registergoed en weet dat dit betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit ervan gesteld mogen worden aanzienlijk lager zijn dan bij nieuwe onroerende zaken. De gebreken die een normaal gebruik van het registergoed verhinderen én het gevolg zijn van de ouderdom van het registergoed, komen voor risico van de koper.”*
4. Directe aanvaarding
Het gekochte wordt door koper vandaag geleverd en aanvaard onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomst(en). Over die huurovereenkomst(en) heeft verkoper op basis van de hem bekende en tot zijn beschikking staande gegevens informatie verstrekt middels publicatie in de veilingprocedure. Koper heeft verklaard die informatie te kennen.
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 en huurpenningen
De periodieke lasten die door publiekrechtelijke organen met betrekking tot het gekochte worden geheven, 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.
Huurpenningen met betrekking tot het gekochte komen vanaf vandaag de koper ten goede en zijn verrekend tussen partijen.
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.

10. Geen bedenktijd

Op grond van artikel 7:2 lid 5 Burgerlijk Wetboek is de wettelijke bedenktijd noch het schriftelijkheidsvereiste van toepassing.

G. ERFDIENSTBAARHEDEN EN BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Er zijn met betrekking tot het registergoed geen erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen bekend.

Voor zover in andere dan de sub D vermelde akte rechten ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten hierbij ook door verkoper voor die derden aangenomen.

Onverminderd bovenstaande aanvaardt de koper uitdrukkelijk die lasten 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 wordt de koopprijs vermeerderd met de veilingkosten en lasten op grond van het besluit van tweeëntwintig februari tweeduizend zeventien met nummer 2017-36415, ten bedrage van vierduizend negenhonderd euro (€ 4.900,-).

Mitsdien bedraagt de heffingsgrondslag *.

Het tarief is acht procent (8%) (*behoudens door koper anders aan te tonen*), derhalve is 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 hypotheekaanvaardt 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.

VOLMACHT

Van de volmacht van verkoper blijkt uit een onderhandse akte die is gehecht aan een akte op vijftien september tweeduizend eenentwintig voor mij, notaris, verleden. Van de volmacht van de koper blijkt uit artikel 4.2 dan wel 4.3.10 van vooromschreven akte van bijzondere verkoopvoorwaarden.

SLOT

De verschenen persoon is 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 aan de verschenen persoon en het geven van een toelichting heeft deze 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 persoon en mij, notaris, ondertekend, om