

2015.33569.01/AF/nv

LEVERING

Heden, zestien april tweeduizend vijftien, verschenen voor mij, mr. Arjen Jacob Fanoy, notaris met plaats van vestiging De Ronde Venen:

1. mevrouw Neeltje van Wijngaarden-Verbruggen, werkzaam en ten deze woonplaats kiezend ten kantore van mij, notaris, Bozenhoven 115 te Mijdrecht, geboren te De Ronde Venen op vijftien april negentienhonderd negentig, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de statutair te Amsterdam gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Bodemgoed B.V.**, met adres te 3521 CB Utrecht, Croeselaan 18, dossiernummer handelsregister: 30101302, Bodemgoed B.V., hierna te noemen: de verkoper;
2. a. de heer **COSIJN**, geboren te
houder van een Nederlands paspoort nummer , afgegeven
te Westland op zesentwintig juni tweeduizend dertien;
b. mevrouw **FANOY**,
houder van een Nederlands
paspoort nummer , afgegeven te Westland op
zesentwintig juni tweeduizend dertien,
met elkaar zonder het opmaken van huwelijks voorwaarden gehuwd,
tezamen wonende
hierna tezamen te noemen: de koper.

VOLMACHT

Van de door de verkoper verleende volmacht blijkt uit een onderhandse akte die wordt gehecht aan deze akte.

A. DOEL VAN DEZE AKTE

Deze akte heeft ten doel koper de eigendom te verschaffen van de hierna te omschrijven onroerende zaak door levering van die zaak ter uitvoering van de tussen verkoper en koper op vier februari tweeduizend vijftien respectievelijk dertig januari tweeduizend vijftien gesloten schriftelijke koopovereenkomst ("de koopovereenkomst").

B. KOOPOVEREENKOMST

Bij de koopovereenkomst heeft verkoper de hierna te omschrijven onroerende zaak verkocht aan koper.

Er zijn geen roerende zaken meegekocht, anders dan die welke zijn bestemd om het gekochte duurzaam te dienen.

De bepalingen van de koopovereenkomst blijven van kracht voor zover daarvan in deze akte niet wordt afgeweken.

C. LEVERING EN AANVAARDING

Ter uitvoering van de koopovereenkomst levert verkoper bij deze aan de koper, die bij deze aanvaardt, te weten de verschenen personen sub 2 ieder voor de onverdeelde helft:

het woonhuis met bedrijfshal, kantoor, ondergrond, erf, tuin en verder toebehoren, plaatselijk bekend 3602 AM Maarssen, Herenweg 15, kadastraal bekend **gemeente Maarsseveen**, sectie **C** nummers **330**, ter grootte van twee are en zeven centiare (2 a 7 ca), **331**, ter grootte van negen are achtenzeventig centiare en **454**, ter grootte van twee are twintig centiare,

verder ook te noemen: het gekochte.

D. BESCHIKKINGSBEVOEGDHEID VERKOPER

Het gekochte is door de verkoper in eigendom verkregen door de inschrijving bij de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op vijftienvintig november tweeduizend veertien in register Hypotheken 4 deel 65226 nummer 179, van:

- het afschrift van een akte houdende bijzondere veilingvoorwaarden, op dertig september tweeduizend veertien verleden voor mr. I.M.B. Balvert, notaris te Utrecht;
- het afschrift van een proces verbaal-akte van veiling op tien oktober tweeduizend veertien verleden voor genoemde notaris Balvert;
- het afschrift van een akte van gunning, op vijftien oktober tweeduizend veertien verleden voor genoemde notaris Balvert;
- het afschrift van een akte van kwijting, op vijftienvintig november tweeduizend veertien verleden voor genoemde notaris Balvert.

E. KOOPPRIJS

De koopprijs is door koper voldaan door storting op een kwaliteitsrekening van de notaris. Doorbetaling aan of ten behoeve van verkoper vindt plaats zodra de levering is voltooid door de inschrijving in de openbare registers en de verkrijging vrij van hypotheek en beslag overeenkomstig deze akte zeker is.

F. OVERIGE KOOP- EN LEVERINGSBEPALINGEN

Artikel 1 - Kosten, belastingen en lasten

1. Wegens de levering van het gekochte is geen omzetbelasting verschuldigd.
2. De overdrachtsbelasting, het kadastrale tarief, de notariskosten en de overige aan de levering van het gekochte verbonden kosten, zijn voor rekening van koper.

Het 'belastingvoordeel' door toepassing van artikel 13 Wet op belastingen van rechtsverkeer in samenhang met artikel 3 Uitvoeringsbesluit belastingen van rechtsverkeer komt volgens de koopovereenkomst toe aan verkoper. Met 'belastingvoordeel' wordt bedoeld het verschil tussen enerzijds het bedrag dat aan overdrachtsbelasting verschuldigd zou zijn zonder vermindering van de heffingsgrondslag en anderzijds het werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag. Dit bedrag groot

- ... heeft koper aan verkoper vergoed tegelijk met de betaling van de koopprijs.
3. Alle gebruikelijk te verrekenen eigenaarslasten zijn tussen verkoper en koper verrekend over de lopende termijnen.
Verkoper verklaart dat de lasten over het lopende jaar en over voorgaande jaren, voor zover aanslagen zijn opgelegd, zijn voldaan.

Artikel 2 - Feitelijke staat en gebruik van het gekochte

1. Feitelijke staat

Koper heeft het gekochte vóór de levering mogen bezichtigen. Koper aanvaardt het gekochte in de huidige staat. Deze komt overeen met de staat waarin het gekochte zich bevond ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst, behoudens normale slijtage.

2. Gebruik

Het gekochte bezit de feitelijke eigenschappen die nodig zijn voor een normaal gebruik als woonhuis met bedrijfshal en kantoor.
Verkoper staat niet in voor andere eigenschappen dan die voor een normaal gebruik als in de vorige zin vermeld nodig zijn, noch voor de afwezigheid van gebreken die dat normale gebruik belemmeren en die aan koper kenbaar waren ten tijde van het aangaan van de koopovereenkomst.
Koper verklaart het gekochte te gaan gebruiken voor hetzelfde doel als hiervoor vermeld.

3. Energielabel

Verkoper heeft het definitief energielabel van het gekochte aan koper overhandigd.

4. Bewonersclausule

Verkoper heeft koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat hij het gekochte nooit feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van casu quo gebreken aan het gekochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het gekochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn verkoper en koper overeengekomen dat dergelijke eigenschappen casu quo gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat bij de vaststelling van de koopprijs hiermee rekening is gehouden.

5. Ouderdomsclausule

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat het gekochte meer dan veertig jaar oud is, wat inhoudt dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwere woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor de vloeren, de leidingen van elektriciteit, water en gas, de riolering en de aanwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. Bouwkundige gebreken, welke niet bekend zijn aan de verkoper, worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 5.3 van de koopovereenkomst omschreven woongebruik.

Artikel 3 - Milieubepaling

1. **Geen verontreiniging**

Aan verkoper is niet bekend dat het gekochte enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het voormelde gebruik door koper of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van het gekochte, danwel het nemen van andere maatregelen.

2. **Geen ondergrondse tank**

Voor zover aan verkoper bekend is in het gekochte geen ondergrondse tank aanwezig voor het opslaan van (vloeistof)stoffen.

3. **Asbest**

Aan verkoper is niet bekend of in het gekochte asbest is verwerkt. Verkoper en koper verklaren ermee bekend te zijn dat ten tijde van de bouw casu quo renovatie van het gekochte normale praktijk was asbest casu quo asbesthoudende materialen in de bouw te verwerken. Koper aanvaardt de eventuele aanwezigheid van asbest in het gekochte. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden getroffen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheden die uit de aanwezigheid van enig asbesthoudende stof in het gekochte kan voortvloeien.

4. **Wet bodembescherming**

Verkoper is niet bekend dat ten aanzien van het gekochte beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet Bodembescherming zijn genomen door het bevoegde gezag.

Artikel 4 - Onbezwaarde levering. Bijzondere lasten en beperkingen

1. **Omschrijving leveringsverplichting verkoper**

Verkoper levert het gekochte:

- vrij van hypotheeken, beslagen en inschrijvingen daarvan;
- vrij van erfdienstbaarheden en andere beperkte rechten;
- vrij van kwalitatieve verplichtingen bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek;
- vrij van andere lasten of beperkingen uit overeenkomst; en
- vrij van publiekrechtelijke beperkingen als bedoeld in de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken,

een en ander voor zover in deze akte niet anders is vermeld of uit de situatie ter plaatse valt af te leiden.

2. **Aanvaarding lasten en beperkingen door koper**

Koper heeft uitdrukkelijk aanvaard alle lijdende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, blijvend en/of voortvloeiend uit de laatste en voorgaande akte(n) van levering en eventuele andere akten die betrekking hebben op het gekochte, voor zover deze door verkoper ter hand zijn gesteld of op andere wijze koper bekend zijn.

Koper mag van verkoper afgifte van de titelbewijzen vragen, voor zover deze in verkopers bezit zijn en deze daarbij geen belang meer heeft.

3. **Geen erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen**

Met betrekking tot het gekochte zijn geen erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen bekend.

Artikel 5 - Garanties. Verklaringen door verkoper

1. Verkoper heeft ten tijde van het aangaan van de koopovereenkomst gegarandeerd dat van overheidswege of door nutsbedrijven geen verbeteringen of herstellingen ten aanzien van het gekochte zijn voorgeschreven of aangekondigd die nog niet of niet naar behoren zijn uitgevoerd.
2. Verkoper heeft ten tijde van het aangaan van de koopovereenkomst verder verklaard:
 - a. Met betrekking tot het gekochte bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit een voorkeursrecht, een optierecht of een recht van wederinkoop.
 - b. Aan verkoper is geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit, dan wel registerinschrijving bekend van het gekochte:
 1. als beschermd monument in de zin van artikel 3, 4 of 6 van de Monumentenwet;
 2. tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet;
 3. als een door de gemeente of de provincie verklaard beschermd monument.
 - c. Voor zover aan verkoper bekend is het gekochte niet opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 in samenhang met artikel 3, 4 of 5 of artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 3, 4 of 5 dan wel voorlopige aanwijzing als bedoeld in artikel 6 of in artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 6 van de Wet voorkeursrecht gemeenten.
3. Verkoper verklaart voorts:
 - a. Verkoper zijn geen feiten of omstandigheden bekend zodanig dat hij de in de koopovereenkomst opgenomen garanties en verklaringen thans niet ongewijzigd zou hebben gegeven of afgelegd.
 - b. Het gekochte is niet betrokken in een lopend geding voor de rechter of voor arbiters.

Artikel 6 - Afwijkende oppervlakte

Als de werkelijke oppervlakte van het gekochte afwijkt van die welke uit de omschrijving in deze akte blijkt, geeft dit geen aanleiding tot enige rechtsvordering.

Artikel 7 - Aanvaarding van het gekochte

Het gekochte wordt vandaag geleverd en aanvaard vrij van huur of andere gebruiksrechten, vrij van gebruik, leeg en ontruimd, behoudens de eventueel meegekochte roerende zaken.

Artikel 8 - Aflevering. Overgang van het risico

De aflevering van het gekochte aan koper vindt plaats direct na de ondertekening van deze akte. Vanaf dat tijdstip is het gekochte voor rekening en risico van koper.

Artikel 9 - Overdracht van rechten

Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het gekochte ten opzichte van derden heeft of mocht verkrijgen, waaronder begrepen bouwers, (onder)aannemers, installateurs, architecten en leveranciers, zoals wegens verrichte werkzaamheden of ter zake van aan het gekochte toegebrachte schade, gaan over op koper en worden zoveel nodig bij deze door verkoper geleverd aan koper, die de levering bij deze aanvaardt.

Koper is bevoegd en wordt hierbij door verkoper gemachtigd de overdracht van deze aanspraken aan bedoelde derden mede te delen.

Verkoper is verplicht de hem bekende gegevens aan koper te verstrekken en eventuele garantiebewijzen aan koper te overhandigen.

Artikel 10 - Ontbindende voorwaarden uit onderliggende overeenkomsten

Geen van de ontbindende voorwaarden en/of rechten op ontbinding die zijn opgenomen in de koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, kan nu nog worden ingeroepen.

Artikel 11 - Behoud ontbindingsactie

Verkoper en koper doen geen afstand van hun recht om volgens de wet bij verzuim van de wederpartij ontbinding van de koopovereenkomst te kunnen invoeren.

Artikel 12 - Slotbepalingen**Bedenktime**

Het recht van koper om gedurende drie dagen na de terhandstelling van de koopakte de koopovereenkomst te ontbinden is vervallen door verloop van deze termijn.

Kwitantie

Verkoper verleent koper kwijting voor de betaling van de koopprijs. Voorts verlenen verkoper en koper elkaar voor zover van toepassing kwijting voor de overige als gevolg van de koopovereenkomst en de onderhavige levering verschuldigde bedragen.

Doorhaling

Verkoper en koper verlenen, voor zoveel nodig, bij deze onherroepelijke volmacht aan ieder van de medewerkers van het kantoor van de 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 aan te bieden ter inschrijving bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers.

Woonplaats- en forumkeuze

Koper en verkoper kiezen ter zake van deze overeenkomst en haar gevolgen, waaronder de fiscale gevolgen, woonplaats op het kantoor van de bewaarder van deze akte.

Voor de kennisneming van geschillen, welke 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.

Fiscale verklaring

Blijkens een taxatierapport de dato drieëntwintig juni tweeduizend veertien is zesentachtig procent (86%) van de waarde van het gekochte toe te rekenen aan de waarde van het woonhuis en veertien procent (14%) van de waarde van het gekochte aan de waarde van de bedrijfsgebouwen, zodat voor de berekening van de verschuldigde overdrachtsbelasting partijen de waarde van het tot het gekochte behorende woonhuis stellen op driehonderd zevenentachtigduizend euro (€ 387.000,00) en de waarde van de tot het gekochte behorende bedrijfsgebouwen op drieënzestigduizend euro (€ 63.000,00).

De verkrijging van het gekochte is een belastbaar feit in de zin van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, doch vindt plaats binnen zesendertig maanden na de vorige verkrijging, welke vorige verkrijging plaatsvond in de periode tussen één september tweeduizend twaalf en eenendertig december tweeduizend veertien. Beide verkrijgingen hebben betrekking op hetzelfde registergoed, zodat op grond van het bepaalde in artikel 13 Wet op belastingen van rechtsverkeer de waarde wordt verminderd met het bedrag waarover verkoper overdrachtsbelasting moest betalen toen hij het gekochte verkreeg, zijnde:

- wat het woonhuis betreft driehonderd zesenzestigduizend zevenhonderdnegentig euro (€ 366.790,00), doch vermeerderd met het bedrag dat koper aan verkoper zal uitkeren ad zeventuizend éénhonderd tweeënnegentig euro (€ 7.192,00);
- wat de bedrijfsgebouwen betreft negenenvijftigduizend zevenhonderd tien euro (€ 59.710,00), doch vermeerderd met het bedrag dat koper aan verkoper zal uitkeren ad drieduizend driehonderd eenentachtig euro (€ 3.381,00).

De ter zake verschuldigde overdrachtsbelasting komt ten laste van de koper en bedraagt in totaal negenhonderd zevenenveertig euro (€ 947,00).

AAN TE HECHTEN STUKKEN

Aan deze akte wordt het volgende stuk gehecht:

- volmacht verkoper.

WAARVAN AKTE is verleden te Mijdrecht, gemeente De Ronde Venen, op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

De inhoud van de akte is aan hen zakelijk opgegeven en toegelicht. De verschenen personen hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, van de inhoud van de akte te hebben kennisgenomen en met de inhoud in te stemmen.

Onmiddellijk daarna is de akte na beperkte voorlezing door de verschenen personen en mij, notaris, ondertekend om veertien uur vijfenveertig minuten.
(volgt ondertekening)

VOOR AFSCHRIFT afgegeven door mij, mr.
Arjen Jacob Fanoy, notaris te De Ronde
Venen, op 16 april 2015.
w.g.: A.J. Fanoy.

De ondergetekende, mr. Arjen Jacob Fanoy, notaris te De Ronde Venen, verklaart dat op de onroerende zaak waarop de vervreemding in dit stuk betrekking heeft, geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing van toepassing is in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten.
w.g.: A.J. Fanoy.

De ondergetekende, mr. Arjen Jacob Fanoy, notaris te De Ronde Venen, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 16-04-2015 om 14:57 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 66022 nummer 198.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van KPN Corporate Market CSP Organisatie CA - G2 met nummer

6811B4B828897059C42D5EBD03B47E50 toebehoort aan Arjen Jacob Fanoy.

Naam bewaarder: Mr. W.F.L. van der Bruggen.