

HHE/DVE/202402079.01

22 augustus 2024

## AKTE VAN LEVERING

Heden, •,

verschenen voor mij, mr. Rob Peter Mollema, notaris te Enschede:

1. •,

te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

a. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid:

Luscinia Vastgoed Beleggingen B.V., met zetel te Laren, kantoorhoudende 1013 LR Amsterdam, Prinseneiland 8 A (handelsregister 32087090),

hierna te noemen: verkoper;

b. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid:

Nagtegael B.V., met zetel te Oosterbeek Gem. Renkum, kantoorhoudende 7461 BA Rijssen, Reggesingel 4 (handelsregister 09092028),

hierna te noemen: Nagtegael;

2. a. •;

b. •,

hierna •tezamen te noemen: koper.

De comparanten verklaarden:

### Preambule

- a. Verkoper zal het hierna als “het registergoed” aan te duiden registergoed verkrijgen door de inschrijving in de daartoe bestemde landelijke openbare registers voor het Kadaster, van een afschrift van een akte van levering, houdende de verlening van kwijting voor de betaling der koopprijs en afstanddoening van ontbindingsrechten, op heden voor mij, notaris, verleden, deze akte hierna ook te noemen de aankomsttitel;
- b. in de aankomsttitel is onder meer bepaald dat verkoper gerechtigd is een kavel aan derden door te verkopen onder de voorwaarden die in de aankomsttitel, mede in verband met het onderdeel zijn van het registergoed van het project “Nagtegael”, aan partijen genoegzaam bekend, zijn gemeld;
- c. De hoofdlijnen voor planontwikkeling zijn vastgelegd in een door Nagtegael, vervaardigd bestemmingsplan, definitief stedenbouwkundig ontwerp en beeldkwaliteitsplan, een en ander aan partijen genoegzaam bekend.
- d. Nagtegael heeft met de gemeente Midden Drenthe overeenstemming bereikt inzake het in bouwexploitatie brengen van gemeld bestemmingsplan, waarbij de condities waaronder dit dient te gebeuren zijn vastgelegd in de exploitatieovereenkomst, oorspronkelijk aangegaan de dato achtentwintig september tweeduizend, referentie: JN/000792, aangevuld bij overeenkomst de dato zeven mei tweeduizend dertien.
- e. Nagtegael verklaart bij dezen dat verkoper ten aanzien van het registergoed, met inachtneming van het in deze akte ter zake bepaalde, voldoet aan de voorwaarden

als hiervoor bedoeld en derhalve bij dezen aan verkoper toestemming geeft tot het aangaan van de in deze akte vermelde (rechts)handelingen, daarbij vervallen verklarende, voor wat betreft het registergoed, alle bepalingen en bedingen als gemeld in de aankomsttitel, tenzij in onderhavige akte uitdrukkelijk anders is vermeld.

### **Koop/verkoop**

De comparant, handelend als gemeld, verklaarde:

- a. dat Nagtegael en koper op met elkaar een koopovereenkomst (getekend op •) hierna te noemen: de koopovereenkomst, zijn aangegaan waarbij door Nagtegael is verkocht aan koper, die heeft gekocht:  
**een perceel bouwterrein, gelegen aan de Wedebrink in het bestemmingsplan "Nagtegael" te Beilen (gemeente Midden Drenthe), kadastraal bekend gemeente Beilen, sectie V, nummer •, ter grootte van •,**  
hierna ook te noemen: het registergoed,  
zulks voor een koopprijs van •, te vermeerderen met de over de koopprijs verschuldigde omzetbelasting, berekend naar een tarief van eenentwintig procent (21 %) zijnde een bedrag groot •, in totaal derhalve inclusief omzetbelasting een bedrag groot •.
- b. dat Nagtegael vervolgens zijn rechten en plichten uit de koopovereenkomst bij wijze van contractsoverneming als bedoeld in artikel 6:159 van het Burgerlijk Wetboek heeft overgedragen aan verkoper, aan welke contractsoverneming koper, voor zover nog nodig, bij dezen goedkeuring verleent;

### **Levering registergoed**

Ter uitvoering van de koopovereenkomst en de hiervoor geconstateerde overeenkomst tot contractsoverneming verklaarde verkoper bij dezen te leveren aan koper die verklaarde bij dezen aan te nemen, •ieder voor de onverdeelde helft, het registergoed. Voormelde overeenkomst van koop en levering is voorts onder meer gesloten onder de volgende:

### **Bepalingen en bedingen**

#### **Kosten en belastingen**

##### **Artikel 1**

1. Het registergoed is volgens verklaring van verkoper bouwterrein in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968, zodat de levering is onderworpen aan omzetbelasting.
2. Indien overdrachtsbelasting verschuldigd is wegens de levering van het registergoed, is die overdrachtsbelasting voor rekening van verkoper.
3. De kosten van deze akte en het kadastrale recht zijn voor rekening van verkoper.

#### **Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat**

##### **Artikel 2**

1. Verkoper is verplicht aan koper een recht van eigendom te leveren dat:
  - a. onvoorwaardelijk is;
  - b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheken of met inschrijvingen daarvan;
  - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen anders dan hierna vermeld;
  - d. niet bezwaard is met beperkte rechten behoudens erfdienstbaarheden, anders dan hierna vermeld;

- e. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst, anders dan hierna vermeld.
2. Het registergoed wordt aanvaard in de feitelijke staat, waarin het zich thans bevindt, geheel ontruimd, vrij van pacht, huur en/of ander gebruiksrecht, en in bouwrijpe staat.
3. Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, blijkend en/of voortvloeiend uit de laatste akte(n) van eigendomsoverdracht alsmede die bijzondere lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 van het Burgerlijk Wetboek.

#### Tijdstip feitelijke levering, baten en lasten, risico

##### Artikel 3

De aflevering (feitelijke levering) van het registergoed aan koper vindt plaats terstond na ondertekening van deze akte.

Vanaf het tijdstip van de aflevering komen de baten de koper ten goede, zijn de lasten voor rekening van koper en draagt hij het risico van het registergoed.

Koper verklaarde dat hij het registergoed voor het verlijden van deze akte heeft geïnspecteerd en dat hij met de staat, waarin het registergoed zich bevindt accoord gaat.

#### Titelbewijzen en bescheiden, aanspraken

##### Artikel 4

1. Koper maakt geen aanspraak op vroegere titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 7:9 van het Burgerlijk Wetboek.
2. Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het registergoed kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwers, (onder)aannemers, installateurs en leveranciers gaan, zonder dat verkoper tot vrijwaring verplicht is, over op koper. Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 van het Burgerlijk Wetboek is verkoper verplicht op eerste verzoek van koper aan een overdracht mee te werken. Verkoper is tevens verplicht de in zijn bezit zijnde garantiebewijzen welke met betrekking tot het registergoed mochten (blijken te) bestaan aan koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van koper te doen stellen.

#### Garanties van verkoper

##### Artikel 5

Verkoper garandeert het navolgende:

- a. verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het registergoed;
- b. het registergoed is thans geheel vrij van huur, pacht en/of van andere aanspraken tot gebruik, leeg, ontruimd en ongevorderd;
- c. het registergoed is niet betrokken in een landinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen; er is geen sprake van vordering van het registergoed krachtens de Huisvestingswet en de uit die wet voortvloeiende regelingen;
- d. voor verkoper bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht;
- e. op het registergoed rusten de gebruikelijke zakelijke lasten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan;
- f. aan verkoper is betreffende het registergoed geen (lopende adviesaanvraag voor)

- aanwijzing, danwel aanwijzingsbesluit danwel registerinschrijving bekend:
1. als beschermd monument in de zin van de Erfgoedwet;
  2. tot beschermd stads of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in de Erfgoedwet;
  3. door de gemeente of provincie als beschermd stads of dorpsgezicht;
- g. aan verkoper is niet bekend dat het registergoed is opgenomen in een (voorlopige) aanwijzing dan wel in een voorstel als bedoeld in hoofdstuk 9 van de Omgevingswet.

#### **Bepalingen bodemgesteldheid/Milieu**

Verkoper verklaarde dat, voor zover aan verkoper bekend:

- a. er geen feiten zijn die er op wijzen dat het Registergoed enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het voorgenomen gebruik door koper van het registergoed ten behoeve van woningbouw, of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot sanering van het Registergoed, danwel tot het nemen van andere maatregelen;
- b. er in Registergoed geen ondergrondse tanks voor het opslaan van (vloei)stoffen aanwezig zijn;
- c. er ten aanzien van het Registergoed geen beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet Bodembescherming zijn genomen door het bevoegd gezag.

Ter zake van de gesteldheid van de bodem in dit deel van het project Nagtegaal is een verkennend bodemonderzoek ingesteld, uitgevoerd door Aveco de Bondt BV de dato vier februari tweeduizend eenentwintig, projectnummer 205605.

Koper verklaart met de inhoud van gemeld rapport bekend te zijn en het registergoed voor wat betreft de bodemgesteldheid te aanvaarden in de staat als in vorenbedoeld rapport gemeld.

Het risico, dat na heden blijkt dat verontreiniging in het registergoed aanwezig is komt voor rekening van koper en koper vrijwaart verkoper bij dezen voor iedere aansprakelijkheid deswege.

#### **Bijzondere verplichtingen.**

1. Verkoper verklaarde bij dezen ten behoeve van de Gemeente Midden-Drenthe (feitelijk adres: Raadhuisplein 1, 9411 NB Beilen), hierna ook te noemen: de Gemeente, aan koper op te leggen de navolgende bijzondere verplichtingen: De in de 'standaardverkoopvoorwaarden van de Gemeente voor verkoop van woningbouw kavels' voorkomende artikelen 6, 9, 10, 11, 13 en 16, woordelijk luidende:

##### **Artikel 6: Bebouwing**

- a. *De koper is verplicht binnen één jaar na het verlijden van de notariële akte te starten met de bouw van de woning, eventuele grondwerkzaamheden worden in dit verband niet als een zodanig feit aangemerkt.*
- b. *De koper is verplicht binnen twee jaar na het verlijden van de notariële akte op het bouwterrein een woning voor bewoning gereed te hebben.*

##### **Artikel 9: Gedoogplicht**

- a. *De koper moet gedogen dat huisnummerborden, straatnaamborden, palen, kabels, draden, isolatoren, rosetten, rioleringen, pijpleidingen en andere voorwerpen voor openbare doeleinden in en op het verkochte worden aangebracht en onderhouden op de plaats waar en de wijze waarop burgemeester en wethouders dit nodig achten.*

- b. De schade, welke onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, bestaan, herstellen of vernieuwen van de onder sub a. bedoelde zaken, zal door de gemeente op haar kosten worden hersteld of aan de koper worden vergoed. De koper is aansprakelijk voor alle schade welke aan de onder sub a. bedoelde zaken door zijn toedoen of nalaten zijn veroorzaakt.

Artikel 10: Kettingbeding

De koper is verplicht het bepaalde in artikel 9 bij vervreemding van het bouwterrein of vestiging van zakelijke rechten er op, aan de nieuwe verkrijger op te leggen en ten behoeve van de gemeente aan te nemen.

Artikel 11: Boetebepaling

Bij niet nakoming of overtreding van hetgeen in of op de grond van de artikelen 6, 9 en 10 is bepaald verbeurt de koper of zijn rechtverkrijgende, zonder dat een nader eingebrekestelling vereist is, ten gunste van de gemeente een dadelijk opeisbare boete van € 11.345,00 (zegge elf duizend drie honderd en vijfenveertig euro) per niet-nakoming of overtreding.

Artikel 13: Hoofdelijkheid

De ten laste van de koper en zijn rechtverkrijgende komende verplichtingen zijn ondeelbaar; indien de verplichtingen op meer personen c.q. rechtspersonen rusten, zijn deze hoofdelijk aansprakelijk voor het nakomen van de verplichtingen.

Artikel 16: Ontheffing

In bijzondere omstandigheden, zulks ter beoordeling van het college van burgemeester en wethouders, zijn deze na een daartoe door koper schriftelijk ingediend verzoek bevoegd ontheffing te verlenen voor zover van toepassing.”

2. Voorts is in de koopovereenkomst nog het navolgende woordelijk luidende opgenomen:

“Bouwplan

Artikel 14.

1. De Koper is verplicht op het Verkochte een vrijstaand woonhuis met toebehoren te (laten) bouwen.

Voor de bouw van het vrijstaande woonhuis met toebehoren is de Koper verplicht te voldoen aan de eisen zoals deze zijn vastgesteld in het bestemmingsplan ‘Wedebrink en Morgensterlaan Nagtegael te Beilen’, welk bestemmingsplan op 25 april 2024 is vastgesteld, het beeldkwaliteitsplan ‘Buitenplaats Nagtegael (2024), welke als BIJLAGE 3 aan deze koopovereenkomst is gehecht en het Kavelpaspoort, welke als BIJLAGE 2 aan deze koopovereenkomst is gehecht.

De Welstandscommissie gebruikt de hierboven genoemde onderleggers als toetsingskader.

De inhoud van het bestemmingsplan is weergegeven op de website [www.omgevingswet.overheid.nl](http://www.omgevingswet.overheid.nl). De Koper is volledig bekend met de inhoud van:

- het bestemmingsplan;
- het beeldkwaliteitsplan;
- het Kavelpaspoort.

Koper dient een adviseur in te schakelen die hem/ haar hierin kan begeleiden, wanneer dit nodig is.

*In het geval van tegenstrijdigheid tussen bepalingen, zal bovenstaande volgorde van toepassing zijn, waarbij een document dat hoger op de lijst staat, prevaleert over een document lager op de lijst.*

- 2. De Koper is voorts verplicht binnen twee (2) maand na de datum van diens ondertekening van deze koopovereenkomst de omgevingsvergunning in te dienen.*

*De Koper dient zich te allen tijde in te spannen om een omgevingsvergunning te verkrijgen om de door haar beoogde ontwikkeling te kunnen realiseren.*

*Uiterlijk vijf (5) maanden na de datum van diens ondertekening van deze koopovereenkomst dient de omgevingsvergunning afgegeven en onherroepelijk te zijn.*

- 3. Het verkochte dient binnen twee (2) jaar nadat de omgevingsvergunning is afgegeven, rechtskracht heeft verkregen en derhalve niet meer vernietigd kan worden te zijn bebouwd overeenkomstig voormelde be-stemming, ingericht en voor bewoning gereed te zijn.*

*Van het hiervoor bepaalde kan door de Verkoper ontheffing worden verleend, aan welke ontheffing voor-waarden kunnen worden verbonden en waarbij gelijktijdig een nieuwe datum van gereedkomen van de beoogde bebouwing wordt bepaald.*

- 4. Bij niet-nakoming of overtreding van het in de leden 1, 2 en 3 van dit artikel bepaalde, is het hiervoor in artikel 10 bepaalde van overeenkomstige toepassing.*

#### Gebruik Bouwplaats

##### Artikel 15.

- 1. Het bouwterrein beperkt zich tot de kadastrale grenzen van het Verkochte.*
- 2. De Koper dient zich te onthouden van (bouw)activiteiten, waaronder de opslag van bouwmaterialen mede begrepen, nabij het Verkochte, waardoor schade aan de (nog te realiseren) woningen gelegen in Het Project, (bouw)wegen en/of het (toekomstig) openbaar gebied zou kunnen ontstaan.*
- 3. Het is de Koper daarnaast onder geen beding toegestaan op de aan het Verkochte grenzende bouwterrein (bouw)materialen op te slaan dan wel grond te deponeren. Dit betekent kort gezegd dat iedere vorm van opslag op de aan het Verkochte grenzende bouwterrein is uitgesloten. De Verkoper is bevoegd iedere hiervoor bedoelde opslag per omgaande op kosten van de Koper te verwijderen, zonder dat enige nadere aanmaning of ingebrekestelling, hoe ook genaamd, vereist is.*
- 4. Aanwijzingen van de Verkoper met betrekking tot door bouwverkeer te volgen routes dienen door de Kopers strikt te worden opgevolgd en door de Koper aan door hem in te schakelen derden, zoals onder meer aannemer, toeleveranciers, enzovoort, te worden medegedeeld.  
*De door de Koper in te schakelen aannemer, toeleveranciers van de aannemer en dergelijke dienen de instructies van de hoofdaannemer in het plan Nagtegaal in Beilen, strikt op te volgen. Tevens dienen zij met de hoofdaannemer afspraken te maken inzake veiligheid en bereikbaarheid van de bouwplaats tijdens de bouwwerkzaamheden.**
- 5. De Kopers verbeurt bij niet-nakoming of overtreding van het hiervoor onder 2.,*

3. En 4. Van dit artikel bepaalde een zonder rechtelijke tussenkomst onmiddellijk opeisbare boete van tienduizend euro (€ 10.000,00) per lid, ten behoeve van de Verkoper, zonder dat enige nadere ingebrekestelling is vereist. De boete moet worden voldaan binnen veertien (14) dagen na een daartoe strekkende aanmaning van de Verkoper.
6. Indien tijdens de fase dat door de Koper en/of door de Koper ingeschakelde derden bouwwerkzaamheden op het Verkochte worden verricht en schade aan (bouw)wegen en/of (toekomstige) openbaar gebied en/of de aangrenzende bouwterreinen wordt geconstateerd, wordt deze schade, behoudens door de Koper te leveren tegenbewijs, geacht te zijn veroorzaakt door de Koper. De Koper is jegens Verkoper aansprakelijk voor alle schade toegebracht aan deze voorzieningen/bouwterreinen veroorzaakt door de Koper en/of door de Koper ingeschakelde derden. De Koper is verplicht de (overige) schade die de Verkoper dientengevolge lijdt aan de Verkoper te vergoeden, danwel te herstellen.
7. Binnen Het Project is geen gronddepot beschikbaar, Dit betekent dat een eventueel grondoverschot op de kavel door de Koper voor eigen rekening en risico afgevoerd dient te worden naar een locatie buiten het gebied van het plan Nagtegaal in Beilen.
8. De Koper verbindt zich om uiterlijk één (1) maand voor aanvang van de bouwwerkzaamheden de exacte ligging van de riooluitleggers en drainage op te vragen bij de Verkoper en het bouwpeil bij de gemeente.
9. In BIJLAGE 7 is de bouw- en woonrijp tekening opgenomen.“

#### Kwalitatieve verplichting / kettingbeding

Het hiervoor na de aanhef Bijzondere verplichtingen onder 1 en 2 bepaalde zal blijven rusten op het registergoed, met uitzondering van die bepalingen welke zijn komen te vervallen nadat de op het registergoed te stichten woning naar beoordeling van de Welstandscommissie overeenkomstig de voorschriften is voltooid, en zal van rechtswege – als kwalitatieve verplichtingen – overgaan op degene(n) die het registergoed onder algemene of bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat mede gebonden zullen zijn, degene(n) die van de rechthebbende een recht van gebruik van de onroerende zaak zal/zullen verkrijgen.

Koper aanvaardt de hiervoor bedoelde verplichtingen uitdrukkelijk.

Verkoper verklaarde gemelde door de koper op zich genomen verplichting voor de Gemeente en zich aan te nemen.

Voor zover het hiervoor na de aanhef Bijzondere verplichtingen onder 1 en 2 bepaalde niet kan gelden als kwalitatieve verplichting worden deze verplichtingen aan koper opgelegd als kettingbeding, onder de volgende bepalingen:

Bij overtreding of niet nakoming van het hiervoor onder 1 en 2 bepaalde verbeurt de koper een direct opeisbare boete groot vijfduizend euro (€ 5.000,00) ten behoeve van degene tegenover wie de overtreding wordt begaan, met bevoegdheid voor deze daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen. Koper en hun verkrijgers onder algemene of bijzondere titel zijn verplicht bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van het bij deze akte verkochte alsmede bij elke verlening van enig goederenrechtelijk of persoonlijk gebruiks- of genotsrecht daarop, aan de nieuwe eigenaar, beperkt gerechtigde of gebruiker de hiervoor vermelde verplichtingen onder 1

en 2 genoemd en dit beding woordelijk in iedere opvolgende akte tot levering, vestiging van een beperkt gebruiks- of genotsrecht of verlening van een persoonlijk gebruiks- of genotsrecht op te nemen, bij gebreke waarvan degene(n) die onderhavige bepaling overtreden/niet-nakomen een boete van vijfenveertigduizend euro (€ 45.000,00) verbeuren, zulks ten behoeve van degene tegenover wie de overtreding wordt begaan. De koper of diens verkrijger zullen/zal bij overtreding of niet-nakoming van een of meer der bepalingen van deze overeenkomst in verzuim zijn door het enkele feit van de overtreding of niet-nakoming, zonder dat enige ingebrekestelling daartoe zal worden vereist, zodat zowel de bedongen boete, als de vergoeding der eventueel meer geleden schade dan terstond zullen kunnen worden gevorderd.

#### **Volmacht**

Partijen zijn overeengekomen dat koper aan Nagtegael en de Gemeente onherroepelijk volmacht zal verlenen tot het vestigen van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of bijzondere bedingen, ten laste en/of ten behoeve van het registergoed, zulks om te bereiken dat het bestemmingsplan Nagtegael op de beoogde wijze wordt gerealiseerd.

Ter uitvoering van het vorenstaande:

- a. verklaarde koper bij dezen onherroepelijk volmacht verlenen aan Nagtegael en de Gemeente, zulks met de macht van substitutie, om namens koper te compareren bij een akte te verlijden voor een door Nagtegael danwel de Gemeente aan te wijzen notaris, welke akte zal inhouden de vestiging, ten laste en/of ten behoeve van het registergoed, van zodanige erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, beperkte rechten en/of bijzondere bedingen, welke ter uitsluitende beoordeling van de gevolmachtigde nodig blijken te zijn om de aanleg in gemeld project "Nagtegael" van met name nutsvoorzieningen gerealiseerd te krijgen, welke volmachtverlening Nagtegael verklaarde aan te nemen, zowel voor zich als voor de Gemeente;
- b. verplicht koper zich bij dezen jegens Nagtegael en de Gemeente om ingeval van doorlevering van het registergoed (of een gedeelte daarvan) aan een derde, dan wel de vestiging van een beperkt zakelijk recht op het registergoed ten behoeve van een derde, de betreffende derde van de sub a. gemelde volmachtverlening in kennis te stellen en voor zover nodig te laten accorderen, alsmede om de betreffende derde een gelijke volmacht als hiervoor sub a. bedoeld te laten afgeven ten behoeve van verkoper; bij niet-nakoming van deze verplichtingen zal koper ten behoeve van verkoper een direct opeisbare boete verschuldigd zijn van vijftigduizend euro (€ 50.000,00). Nagtegael, handelend voor zich en als waarnemende de belangen van de Gemeente verklaarde het vorenstaande aan te nemen.

#### **Bestemmingsplan / Beeldkwaliteitsplan**

Verkoper en Nagtegael hebben koper alle informatie verstrekt met betrekking tot het ter zake geldende bestemmingsplan, het beeldkwaliteitsplan alsmede eventueel andere door de gemeente van toepassing verklaarde richtlijnen. Koper verklaarde daarmee, mede in het kader van de voorgenomen bouw door hem van woningen op het verkochte, volledig bekend te zijn en daarvan ter zake geen nadere omschrijving te verlangen.

#### **Vrijstelling overdrachtsbelasting**

Partijen verklaarden bij deze een beroep te doen op de toepassing van de vrijstelling van overdrachtsbelasting als bedoeld bij artikel 15 lid 1 sub a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.



De notaris verklaart namens partijen dat ter zake van onderhavige akte aan overdrachtsbelasting verschuldigd is een bedrag van NIHIL.

**Uitsluiting ontbinding**

Partijen verklaarden afstand te doen van het recht om uit welken hoofde ook ontbinding van de koopovereenkomst en deze overeenkomst van levering te vorderen.

**Woonplaatskeuze**

Ter zake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor daden van fiscale tenuitvoerlegging, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de notaris, bewaarder van deze akte.

**Slotbepalingen/Volmachten**

1. Voor zover daarvan bij deze akte niet is afgeweken, blijft tussen partijen van kracht hetgeen zij met betrekking tot het registergoed eerder zijn overeengekomen.
2. Partijen geven onherroepelijk volmacht aan de medewerkers, werkzaam ten kantore van de naamloze vennootschap "Kienhuis Legal N.V.", zowel tezamen als ieder van hen afzonderlijk, zulks met het recht van substitutie om desgewenst te verrichten alle handelingen voor het opmaken van en compareren bij een eventuele akte tot aanvulling van onderhavige akte van levering met betrekking tot voormeld registergoed, enkel en alleen op grond van een verzuim of foutief nummer in de oorspronkelijke akte, echter niet voor het aanbrengen van wijzigingen en/of toevoegingen, voortvloeiende uit later opgekomen wensen of nieuwe omstandigheden.

Deze volmacht vormt een onverbreekelijk bestanddeel van deze overeenkomst en strekt uitsluitend in het belang van partijen.

Uit dit belang volgt dat de volmacht niet zal eindigen door het overlijden of de onder curatelestelling van de volmachtgevers noch van de gevolmachtigde(n), alsmede niet door de herroeping door de volmachtgevers.

3. **Toestemming perceelvorming.**

Indien het registergoed bij deze akte nog geen definitieve kadastrale grenzen kent, geeft koper hierbij onherroepelijk volmacht aan verkoper om mede namens hem toestemming aan het Kadaster te verlenen om op grond van artikel 104 van de Kadasterregeling 1994 perceelsvorming te laten plaatsvinden zonder onderzoek ter plaatse en zonder meting, aangezien over zodanige gegevens wordt beschikt dat omtrent de ligging van de grenzen en de rechtstoestand geen twijfel bestaat.

Deze toestemming geldt eveneens voor het afbeelden van opstellen op een kadastrale kaart of wijziging van die afbeelding.

Verklaringen van de notaris:

A. **Koopprijs/eigenaarslasten.**

1. De koopprijs en de daarover verschuldigde omzetbelasting zijn uit de macht van koper gebracht door storting op een rekening van Kienhuis Legal Derdengelden.
2. Verkoper heeft mij, notaris, opdracht gegeven de hem toekomende koopprijs uit te betalen overeenkomstig de door hem geaccordeerde financiële afwikkeling. Deze opdracht zal door mij, notaris, worden uitgevoerd zodra:
  - deze akte is ingeschreven in de landelijke openbare registers voor het Kadaster;

- uit onderzoek bij de landelijke openbare registers voor het Kadaster is gebleken dat de onderhavige overdracht is geschied zonder inschrijvingen die op heden niet bekend zijn.
  - 3. De eigenaarslasten van het Registergoed komen vanaf een januari •[invullen jaar na passeren] voor rekening van koper.
  - 4. Verkoper verleent bij dezen aan koper kwijting voor de betaling van de koopprijs en de daarover verschuldigde omzetbelasting.
- B. Voorkeursrecht Omgevingswet.  
Op het registergoed waarop de vervreemding in deze akte betrekking heeft is geen voorkeursrecht als bedoeld in artikel 9.21 Omgevingswet gevestigd.
- C. Volmacht(en).  
Van gemelde volmachtverlening(en) aan de comparant sub 1 blijkt uit twee onderhandse akten van volmacht die aan deze akte worden gehecht.
- D. Wettelijke identificatie.  
De comparanten zijn mij, notaris, bekend.  
Waarvan akte verleden te Enschede op de datum als vermeld in het hoofd van deze akte. Nadat de inhoud van de akte aan de comparanten zakelijk werd opgegeven en toegelicht, verklaarden zij dat zij van de inhoud hebben kennis genomen en daarmee instemmen.  
Onmiddellijk na beperkte voorlezing overeenkomstig de wet is deze akte door de comparanten en mij, notaris, ondertekend,  
om