

Dos : 09001411
Ref : VBR (200509.2)

LEVERING

(Zandweg 139a en 139b te De Meern)

Heden, vijftieng mei tweeduizend en negen,
verschijnen voor mij, mr. Tanja Jennifer Ham-van der Zalm, notaris te
Utrecht:

1. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
2. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] te dezen
handelend als schriftelijk gevolmachtigde van het publiekrechtelijk
lichaam: **Gemeente Utrecht**, adres Korte Minrebroederstraat 2, 3512
GG Utrecht (postadres: Postbus 8406, 3503 RK Utrecht), die handelt
ter uitvoering van het mandaatbesluit genomen door het hoofd van de
afdeling Grondzaken StadsOntwikkeling gemeente Utrecht de dato
negenentwintig januari tweeduizend negen (29-1-2009) met kenmerk
08.028235 en het mandaatbesluit genomen door het hoofd van de
afdeling Grondzaken StadsOntwikkeling gemeente Utrecht de dato
negenentwintig januari tweeduizend negen (29-1-2009) met kenmerk
08.028236 op grond van het mandaatbesluit van het College van
Burgemeester en Wethouders van de gemeente Utrecht de dato
vijftien juli tweeduizend acht (15-7-2008) met kenmerk nummer
08.061064, het ondermandaatsbesluit van de directeur
StadsOntwikkeling van de gemeente Utrecht de dato vijftieng juli
tweeduizend acht (25-7-2008) met kenmerknummer 08.066127
(Ondermandaatsregister StadsOntwikkeling 2008), en als zodanig dit
publiekrechtelijk lichaam rechtsgeldig vertegenwoordigend, hierna te
noemen: **Koper**.

Partijen verklaren:

A. OVEREENKOMSTEN

Verkoper en Koper hebben met betrekking tot het hierna sub B.1 vermelde
registergoed op of omstreeks negenentwintig januari tweeduizend en
negen (29-01-2009) een overeenkomst gesloten, hierna te noemen: **de
Koopovereenkomst sub 1**.

Verkoper en Koper hebben met betrekking tot het hierna sub B.2 vermelde
registergoed op of omstreeks negenentwintig januari tweeduizend en
negen (29-01-2009) een overeenkomst gesloten, hierna te noemen: **de
Koopovereenkomst sub 2**, de Koopovereenkomst sub 1 en de
Koopovereenkomst sub 2, hierna te noemen: **de Koopovereenkomst**. Bij
de Koopovereenkomst heeft Verkoper verkocht aan Koper, die heeft
gekocht het hierna te omschrijven registergoed.

De akten waarin de Koopovereenkomst is vastgelegd worden 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:

1. het appartementsrecht omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste en tweede verdieping, met serre en dakterras op de eerste verdieping, alsmede het erf op de begane grond, alles met aanbehoren, staande en gelegen te 3454 HA De Meern, gemeente Vleuten-de Meern, aan de **Zandweg 139B** (bij het kadaster bekend als: Zandweg 139), kadastraal bekend gemeente Vleuten sectie F nummer 5653 A-2, uitmakende het één/vierde (1/4^e) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het winkelhuis met schuur, ondergrond, tuin, erf en verder toebehoren, en het woonhuis met ondergrond en de daarop aanwezig opstallen, erf en verder toebehoren, staande en gelegen te 3454 HA De Meern, gemeente Vleuten-de Meern, aan de Zandweg 139, ten tijde van de splitsing kadastraal bekend gemeente Vleuten, sectie F nummer 1028 en 1029, groot negen are en tweeëntwintig centiare (00.09.22 ha.), hierna te noemen: **het Verkochte sub 1**;
2. het appartementsrecht omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste en tweede verdieping, met serre en dakterras op de eerste verdieping, alsmede het erf op de begane grond, alles met aanbehoren, staande en gelegen te 3454 HA De Meern, gemeente Vleuten-de Meern, aan de **Zandweg 139A** (bij het kadaster bekend als: Zandweg 139), kadastraal bekend gemeente Vleuten sectie F nummer 5653 A-3, uitmakende het één/vierde (1/4^e) aandeel in de hiervoor onder 1. omschreven gemeenschap, hierna te noemen: **het Verkochte sub 2**;

het Verkochte sub 1 en het Verkochte sub 2, hierna samen te noemen: **het Verkochte**.

Toekomstig gebruik

Het Verkochte zal door Koper worden gebruikt voor de verwezenlijking van het toekomstige Centrumplan De Meern.

Energieprestatiecertificaat

Verkoper beschikt niet over een energieprestatiecertificaat dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in de Regeling energieprestatie gebouwen. Koper gaat hiermee uitdrukkelijk akkoord.

Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens het kadaster rusten op het Verkochte de volgende publiekrechtelijke beperkingen:

- voorkeursrecht gemeente (Centrumplan de Meern), ontleend aan de inschrijving in de openbare registers (destijds te Utrecht) in register Hypotheken 4 deel 13443 nummer 143 de dato twee maart tweeduizend en zes (02-03-2006);
- voorkeursrecht gemeente (OGU 056.023038), ontleend aan de inschrijving in de openbare registers (destijds te Utrecht) in register Hypotheken 4 deel 13467 nummer 103 de dato eenentwintig april tweeduizend en zes (21-04-2006);
- aanwijzing van gronden, Wet Voorkeursrecht Gemeenten, ontleend aan 485 met datum inwerkingtreding acht september tweeduizend en acht (08-09-2008);
- voorstel tot het aanwijzen van gronden, Wet Voorkeursrecht

Gemeenten ontleend aan 196 met datum inwerkingtreding tien april tweeduizend en acht (10-04-2008).

De Gemeente zal zorg dragen voor doorhaling van de hiervoor genoemde publiekrechtelijke beperkingen, voor zover het betreft het Verkochte.

Voorafgaande verkrijging

Verkoper heeft het Verkochte verkregen door:

- wat betreft perceel nummer 1028 door de inschrijving in de openbare registers voor registergoederen op vier februari negentienhonderd negenenzestig (04-02-1969) in deel 2105 nummer 62 van een afschrift van de akte van levering op grond van koop, welke akte kwijting en afstand van het recht tot ontbinding als bedoeld in de artikelen 1302 en 1303 Burgerlijk Wetboek (oud) inhoudt, op dezelfde dag verleden voor J.M.A. de Greef-Koop, destijds notaris te Harmelen;
- wat betreft perceel nummer 1029 door de inschrijving in de openbare registers voor registergoederen op vierentwintig maart negentienhonderd vienzestig (24-02-1964) in deel 1780 nummer 75 op grond van een afschrift van de akte van levering op grond van koop, welke akte kwijting en afstand van het recht tot ontbinding als bedoeld in de artikelen 1302 en 1303 Burgerlijk Wetboek (oud) inhoudt, op dezelfde dag verleden voor voornoemde notaris J.M.A. de Greef-Koop,

mede in verband met een akte van splitsing in appartementsrechten, ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen (destijds te Utrecht) op één juli negentienhonderd negenennegentig (01-07-1999) in deel 10883 nummer 14, op dertig juni negentienhonderd negenennegentig (30-06-1999) verleden voor een waarnemer van mr. J. Hagen, notaris te Vleuten-de Meern.

C. KOOPPRIJS EN KWIJTING

Ter zake de betaling van de koopprijs van het Verkochte sub 1 verwijzen partijen naar de Koopovereenkomst sub 1, waarin voorkomt het navolgende woordelijk luidende:

“Artikel 2. Betaling bij voorgezet gebruik

De koper zal de koopprijs in twee termijnen betalen, te weten:

- a. De eerste termijn bij het ondertekenen van de notariële akte tot eigendomsoverdracht, zijnde een bedrag van € 210.000,00 (TWEEHONDERDTIENDUIZEND EURO). De verkoper stemt ermee in dat de notaris dit gedeelte van de koopprijs onder zich houdt totdat zeker is dat de onroerende zaak geleverd wordt vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan. Over dit bedrag zal geen rente worden vergoed.*
- b. De tweede termijn, zijnde het resterende bedrag groot € 90.000,00 (NEGENTIGDUIZEND EURO) bij het passeren van de kwijtingsakte, die zal worden verleden binnen twee weken nadat de feitelijke levering als bedoeld in artikel 5 lid 4 heeft plaatsgevonden. Dit gedeelte van de koopprijs blijft tot het tijdstip van betaling in depot bij de koper. Over dit bedrag zal geen rente worden vergoed.”*

In tegenstelling tot hetgeen in de Koopovereenkomst sub 1 is vermeld zijn partijen na het sluiten van de Koopovereenkomst sub 1 overeengekomen, dat Koper als eerste termijn zal betalen een bedrag van **tweehonderd negenenzeventigduizend zehonderd zeventig euro (€ 279.770,00)**, en als tweede termijn een bedrag van **twintigduizend tweehonderd dertig euro (€ 20.230,00)**, waarvan blijkt uit een aan deze akte gehecht

stuk.

Koper zal de tweede termijn betalen bij het passeren van de kwijtingsakte, die zal worden verleden binnen twee weken nadat partijen overeenstemming hebben bereikt over de verdeling van de saneringskosten als bedoeld in artikel 15 lid 3 van de Koopovereenkomst sub 1. Dit gedeelte blijft tot het tijdstip van betaling in depot bij Koper. De koopprijs voor het Verkochte sub 2 bedraagt: **eenhonderd vijftienduizend euro (€ 125.000,00)**.

Koper heeft een bedrag groot tweehonderd negenenzeventigduizend zevenhonderdzeventig euro (€ 279.770,00) en een bedrag groot eenhonderd vijftienduizend euro (€ 125.000,00) voldaan door storting op één van de kwaliteitsrekeningen ten name van Hermans & Schuttevaer Notarissen N.V. Verkoper verleent Koper kwijting voor de betaling van laatstgenoemde bedragen.

D. KOSTEN EN BELASTINGEN

De notariële kosten en het kadastraal recht wegens de levering van het Verkochte zijn voor rekening van Koper.

E. BEPALINGEN

De Koopovereenkomst en de levering zijn aangegaan onder de bepalingen:

1. Feitelijke leveringsverplichting

1. In tegenstelling tot wat in de Koopovereenkomst is bepaald zijn partijen het navolgende overeengekomen met betrekking tot de feitelijke levering van het Verkochte sub 1:
 - a. Verkoper levert het Verkochte sub 1 heden af aan Koper, vrij van huur, ontruimd en ongevorderd;
 - b. Koper draagt het risico van het Verkochte sub 1 vanaf heden.
2. Verkoper levert het Verkochte wat betreft het Verkochte sub 2 heden af aan Koper onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomsten. Ter zake van de huurovereenkomst verwijzen partijen naar artikel 9 lid 1 sub e van de Koopovereenkomst sub 2, waarin onder meer het navolgende woordelijk staat vermeld:

“e. Het verkochte wordt geheel overgedragen onder gestanddoening van lopende huurovereenkomsten:

 - *verklaart verkoper dat hij beschikt noch zal beschikken over de bij de feitelijke levering nog niet verschenen huurbetalingstermijnen;*
 - *na het tot stand komen van deze overeenkomst mogen bestaande huurovereenkomsten slechts in overleg met de koper worden gewijzigd;*
 - *behoudens voormelde huurovereenkomsten is het verkochte niet (noch zal) geheel of gedeeltelijk verhuurd, in huurkoop gegeven of op enigerlei andere wijze in gebruik afgestaan, tenzij met schriftelijke toestemming van koper.*
 - *er is geen actie tot huurvermindering aangekondigd, noch heeft vooruitbetaling van huurtermijnen plaatsgevonden; voorts is geen pandrecht op de huurtermijnen gevestigd;*
 - *terzake van voormelde huurovereenkomsten zijn geen waarborgsommen door de betreffende huurder(s) gestort, noch bankgaranties gesteld.”*

2. 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 Koopovereenkomst, 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.

3. Bijzondere bepalingen uit de Koopovereenkomst

Verkoper heeft met betrekking tot het Verkochte in artikelen 10 en 15 van de Koopovereenkomst sub 1 en in artikelen 9 en 14 van de Koopovereenkomst sub 2 onder meer verklaard het navolgende, woordelijk luidende:

- “b. Verkoper is niet bekend, dat het verkochte enige verontreiniging bevat, die ten nadele strekt van het gebruik door koper of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van het verkochte dan wel het nemen van andere maatregelen;*
- c. Verkoper is niet bekend, dat er een olie-en/of septictank(s) in het verkochte aanwezig is (zijn); het is verkoper niet bekend dat zich in het verkochte asbest of asbesthoudende materialen bevinden;*

Enzovoorts.

- “1. Van milieuverontreiniging is sprake indien zich op en/of in de bodem van het verkochte concentraties van schadelijke stoffen bevinden die hoger zijn dan de interventiewaarden op grond van de Wet bodembescherming.*
- 2. Koper heeft op 15 december 2008 aan Hoste Milieutechniek BV gevestigd te Hazerswoude-Dorp opdracht verstrekt voor het verrichten van een verkennend bodem- en grondwateronderzoek, waarvan de kosten voor rekening van Koper komen.*
- 3. Voor zover uit het opgestelde rapport blijkt dat het Verkochte voor het milieu of de volksgezondheid niet aanvaardbare stoffen bevat, zodanig dat het Verkochte voor Koper redelijkerwijs niet aanvaardbaar is te achten, dan treden Partijen in overleg over een redelijke verdeling van de te verwachten saneringskosten. Juridische levering vindt niet plaats dan nadat Partijen over de verdeling tot overeenstemming zijn gekomen.*
- 4. Koper kan de verkoper niet wegens toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad aanspreken tot sanering of het anderszins nemen van maatregelen ten aanzien van milieuverontreiniging in het verkochte, dan wel tot vergoeding van enige schade ten gevolge van milieuverontreiniging voor zover dat blijkt uit voormeld rapport.*
- 5. Het risico dat achteraf blijkt dat nog niet ten tijde van deze overdracht in voormeld rapport gesignaleerde verontreiniging in het verkochte aanwezig is, is voor rekening van koper tenzij het gaat om verontreiniging, waardoor het verkochte voor Koper niet aanvaardbaar is te achten en verkoper wist of behoorde te weten dat in het verkochte deze verontreiniging aanwezig was. Verontreinigingen, waaronder bijvoorbeeld die ten gevolge van het gebruik van olietanks, komen in ieder geval voor rekening van verkoper.”*

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 of, als dat eerder was, vanaf het tijdstip van de aflevering. Voor zover bepaalde rechten niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek, levert Verkoper bij dezen 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

Splitsingsreglement

Op het Verkochte is van toepassing het reglement van splitsing bestaande uit:

- a. het modelreglement van de Koninklijke Notariële Broederschap, vastgesteld bij akte verleden voor de waarnemer van mr. J.W. Klinkenberg, destijds notaris te Rotterdam, op twee januari negentienhonderd tweeënnegentig (2-1-1992), ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen (destijds te Utrecht) op tien januari negentienhonderd tweeënnegentig (10-1-1992) in deel 6987 nummer 1;
- b. het bijzondere reglement van splitsing, vastgesteld bij akte verleden voor de waarnemer van mr. J. Hagen, notaris te Vleuten-de Meern, op dertig juni negentienhonderd negenennegentig, ingeschreven op één juli negentienhonderd negenennegentig in de openbare registers voor registergoederen (destijds te Utrecht) in deel 10883 nummer 14.

Koper heeft een exemplaar van dit reglement ontvangen en aanvaardt de daaruit voortvloeiende rechten en verplichtingen.

Erfdienstbaarheden

Voor bekende erfdienstbaarheden verwijzen partijen naar wat is vermeld in de akte van levering op dertig juni negentienhonderd negenennegentig (30-06-1999) verleden voor de waarnemer van genoemde notaris Hagen, ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen (destijds te Utrecht) op één juli negentienhonderd negenennegentig (01-07-1999) in deel 10883 nummer 13. In deze akte staat onder meer woordelijk vermeld: *In het kader van deze van deze overeenkomst verklaarden de comparanten bij deze te vestigen en aan te nemen de navolgende erfdienstbaarheden:*

- *Ten behoeve van het bij deze verkochte, Gemeente Vleuten sectie F nummer 5653 A-1, als heersend erf, en ten laste van het aan verkoper in eigendom toebehorende gedeelte van het perceel kadastraal bekend Gemeente Vleuten sectie F nummer 5653 A-2, als dienend erf:*
 - "
 - a. *De erfdienstbaarheid van instandhouden van een nooduitgang om te komen van de bedrijfsruimte op de eerste verdieping en te gaan via het dakterras op de eerste verdieping en de daar aanwezige trap, over het erf naar de openbare weg;*
 - b. *De erfdienstbaarheid van overpad om te komen van de uitgang van de bedrijfsruimte, de erfdienstbaarheid van weg om te komen van en te gaan naar de openbare weg en gebruik van een zodanig gedeelte van het erf als parkeerterrein zoals thans gebruikelijk is."*

Ten aanzien van de hiervoor sub b. genoemde erfdienstbaarheid is blijkens de aan de Koopovereenkomst sub 1 gehechte verklaring de dato

zestien april tweeduizend en acht (16-04-2008) tussen de eigenaar van voormeld dienend erf (te weten: Verkoper) en de eigenaar van voormeld heersend erf het navolgende overeengekomen:

“In aanvulling op wat in deze akte van levering is overeengekomen, verklaren partijen hierbij dat het onder “vestiging erfdienstbaarheden” sub b. overeengekomen recht van parkeren ten behoeve van appartementsrecht A1 en ten laste van appartementsrecht A2, zoals op dat moment gebruikelijk was, feitelijk bestaat uit in het terrein niet nader afgebakend gedeelte van de achter het gebouw gelegen grond ter grootte van veertig vierkante meter (40 m²), ten behoeve van het parkeren van en het kunnen laden en lossen van twee (bedrijfs-)wagens.”

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 bij deze 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. DIVERSEN

Overdrachtsbelasting/Omzetbelasting

Terzake van de verkrijging van het Verkochte door Koper wordt een beroep gedaan op de vrijstelling van overdrachtsbelasting, als bedoeld in artikel 15 lid 1 letter c van de Wet op belastingen van rechtsverkeer. De levering vindt plaats na verloop van twee (2) jaren sinds het tijdstip van eerste ingebruikneming van het Verkochte.

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.

Woonplaatskeuze

Voor de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen door Koper ten Stadhuize te Utrecht, aan de Stadhuisbrug 1 te Utrecht.

Verkoper kiest woonplaats op het kantoor van mij, notaris, te Utrecht, Maliebaan 81.

Volmacht

./ Van de volmacht van Koper blijkt uit een (1) onderhandse akte, welke aan deze akte is gehecht.

H. 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 elf uur vijftwintig minuten.

Volgt ondertekening.

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:

(getekend:) T.J. Ham-van der Zalm

Ondergetekende, mr. Tanja Jennifer Ham-van der Zalm, notaris te Utrecht, verklaart, dat het registergoed bij vorenstaande akte vervreemd in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten, niet is opgenomen in een aanwijzing ex artikel 2 in samenhang met artikel 3, 4 of 5 of artikel 9a lid 1 of lid 2, in samenhang met artikel 3, 4 of 5 dan wel een voorlopige aanwijzing ex artikel 6 of artikel 9a lid 1 of lid 2, in samenhang met artikel 6 van die wet.

(getekend:) T.J. Ham-van der Zalm

Ondergetekende, mr. Tanja Jennifer Ham-van der Zalm, notaris te Utrecht, verklaart, dat dit afschrift inhoudelijk een volledig 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 25-05-2009 om 12:12 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 56680 nummer 130.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van DigiNotar Qualified CA met nummer 15B50996BDC1A57E8A4F5C9B4B3CEFCB toebehoort aan Zalm van der Tanja Jennifer e/v Ham.

Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.