

Ondergetekende, mr. Nicole Danielle Germaine Marie Wedemeijer, hierna te noemen: 'notaris', als waarnemer van mr. Hendrikus Johannes Maria Houtepen, notaris gevestigd te Eindhoven, verklaart:

- dat dit afschrift inhoudelijk een volledig en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is;
- dat het stuk waarvan dit stuk een afschrift is om twaalf uur dertig minuten (12:30 uur) is ondertekend;
- dat de vervreemding in dit stuk niet in strijd is met de Wet voorkeursrecht gemeenten.

## AKTE VAN LEVERING

Kenmerk: 1405513101/DK

Heden, vier mei tweeduizend achttien, verschenen voor mij, mr. Nicole Danielle Germaine Marie Wedemeijer, hierna te noemen: 'notaris', als waarnemer van mr. Hendrikus Johannes Maria Houtepen, notaris gevestigd te Eindhoven:

1. a. de heer Henricus Petrus Theodorus Johannes Vlemmings, geboren te Aarle-Rixtel op vijftieng april negentienhonderddrieëntachtig, zich identificerende met zijn Nederlandse paspoort, met kenmerk NU7H04P22, uitgegeven te Laarbeek, op elf december tweeduizend zeventien;
  - b. mevrouw Janneke Johanna Martha Broere, geboren te Geldrop op een december negentienhonderdtweeëntachtig, zich identificerende met haar Nederlandse paspoort, met kenmerk NW014HB68, uitgegeven te Laarbeek, op zeventien maart tweeduizend zestien;
- beiden ongehuwd en niet geregistreerd als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap, tezamen wonende te 5735 CH Aarle-Rixtel, Goossensstraat 17; hierna zowel tezamen als ieder afzonderlijk te noemen: "verkoper"; en
2. de heer Rowan Netten, geboren te Helmond op tien juni negentienhonderddrieënnegentig, zich identificerende met zijn Nederlandse paspoort, met kenmerk NXR3DLFD2, uitgegeven te Eindhoven, op zeventien februari tweeduizend zeventien, ongehuwd en niet geregistreerd als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap, wonende te 5611 BM Eindhoven, Victoriapark 667;
- en voornemens het hierna te vermelden registergoed te gaan bewonen, hierna te noemen: "koper".

De verschenen personen verklaarden:

### KOOP

Verkoper en koper hebben op eenentwintig maart tweeduizend achttien 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 hierbij aan koper, die hierbij aanvaardt:

### **OMSCHRIJVING REGISTERGOED**

het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de bovenwoning, berging en tuin, omvattende de berging en tuin een gedeelte van de begane grond en omvattende de bovenwoning, een gedeelte van de eerste verdieping en een gedeelte van de zolderverdieping gelegen te **5735 BJ Aarle-Rixtel, Molenstraat 33 a**, kadastraal bekend gemeente **Aarle-Rixtel, sectie A, complexaanduiding 2375, appartementsindex 4**, hierna te noemen: "het verkochte".

### **KOOPPRIJS**

De koopprijs van het verkochte is: honderdzevenendertigduizend euro (€ 137.000,00).

### **WOONPLAATSKEUZE**

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, waaronder tevens dient te worden begrepen de inschrijving in de openbare registers, alsmede voor de fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

EINDE KADASTERDEEL

### **VOLLEDIGE OMSCHRIJVING VERKOCHTE**

Het verkochte omvat:

- a. het een/vierde (1/4e) gedeelte van de gemeenschap bestaande uit twee beneden- en twee bovenwoningen met drie bergingen, ondergrond, erf en tuin, plaatselijk bekend als Molenstraat 31, 31A, 33 en 3A te Aarle-Rixtel, ten tijde van de splitsing kadastraal bekend gemeente Aarle-Rixtel sectie A nummers 2369 en 2370, respectievelijk groot twee aren zestig centiaren en twee aren eenenzestig centiaren;
- b. het medegebruik van de gemeenschappelijke zaken en gedeelten overeenkomstig de bestemming daarvan.

### **BETALING KOOPPRIJS EN KWIJTING**

Koper heeft de koopprijs van het verkochte, hierna ook te noemen het registergoed, voldaan door storting op een van de kwaliteitsrekeningen inzake derdengelden ten name van Notaris Houtepen te Eindhoven. Verkoper verleent koper kwijting voor de betaling van de koopprijs.

### **BEPALINGEN KOOPOVEREENKOMST**

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:

#### **Gebruik van het registergoed**

##### **Artikel 1**

1. Koper is voornemens het registergoed te gebruiken als appartement met berging.

2. Verkoper staat er voor in dat het registergoed bij de levering de feitelijke eigenschappen bezit die nodig zijn voor het normale gebruik door koper.
3. Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan veertig (40) jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat de verkoper niet in voor de vloeren, het dak, gevels, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de rioleringen, de verwarmingsinstallaties, eventuele aanwezigheid van enig ongedierte casu quo schimmels (zoals houtworm, boktor, zwam en dergelijke). In afwijking van artikel 6.3 van de koopovereenkomst en artikel 7:17 lid 1 en lid 2 Burgerlijk Wetboek, komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst, voor rekening en risico van koper.
4. Verkoper heeft koper in de gelegenheid gesteld een bouwkundige inspectie uit te laten voeren. Van deze mogelijkheid heeft koper geen gebruik gemaakt.
5. Voor andere eigenschappen, dan die voor een normaal gebruik nodig zijn, en voor de afwezigheid van gebreken die dat normale gebruik belemmeren en aan koper kenbaar waren op het moment van het tot stand komen van de koopovereenkomst staat verkoper niet in.

#### Feitelijke levering

##### Artikel 2

1. De levering van het registergoed aan koper geschiedt in de staat waarin het zich bij het tot stand komen van de overeenkomst van koop en verkoop bevond met alle daarbij behorende zichtbare en onzichtbare gebreken, vrij van huur-, lease- of huurkoopovereenkomsten.
2. De feitelijke levering geschiedt op heden.
3. Verkoper staat er voor in dat het registergoed vrij is van aanspraken tot gebruik, ongevorderd en leeg en ontruimd.

#### Juridische levering

##### Artikel 3

1. De levering van het registergoed aan koper geschiedt:
  - a. met alle daarbij behorende rechten en aanspraken,
  - b. met alle heersende erfdienstbaarheden,
  - c. met alle kwalitatieve rechten, en
  - d. vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen.
2. Verkoper heeft koper kennis gegeven van alle lijdende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, blijkend en/of voortvloeiend uit voorgaande akte(n) van levering en/of afzonderlijke akten.

Koper verklaart van deze, hierna gemelde, lasten en beperkingen kennis te

hebben genomen en deze uitdrukkelijk te aanvaarden.

#### Overdracht aanspraken

##### Artikel 4

1. Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het registergoed kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden waaronder begrepen bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s), architect(en) en leverancier(s), zoals wegens verrichte werkzaamheden of ter zake van aan het registergoed toegebrachte schade, gaan bij dezen over op koper, zonder dat verkoper tot vrijwaring verplicht is.
2. Verkoper is verplicht de hem bekende gegevens aan koper te verstrekken en machtigt koper hierbij, voor zover bepaalde aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 251 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek, deze overdracht van aanspraken voor rekening van koper te doen mededelen overeenkomstig de wettelijke bepalingen.

#### Verskil in grootte

##### Artikel 5

Verskil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte verleent aan geen van de partijen enig recht.

De gepresenteerde plattegronden sluiten verschillende meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Indien er sprake blijkt van een afwijking tussen de opgegeven en werkelijke grootte (ongeacht de grootte van het verschil) verklaren partijen nadrukkelijk geen aanspraak te kunnen maken op vergoeding danwel verrekening jegens elkaar en/of derden.

#### Verrekening zakelijke belastingen en lasten

##### Artikel 6

De zakelijke belastingen en lasten met betrekking tot het registergoed zijn vanaf heden voor rekening van koper. De aanslagen over het lopende jaar, welke nog op naam van verkoper zijn of worden opgelegd, moeten geheel door de verkoper worden betaald, waarna door hem van koper het door deze te dragen aandeel daarin kan worden gevorderd over het tijdvak van heden tot en met eenendertig december van het lopend jaar.

Bij het passeren van deze akte is dit aandeel op gelijke wijze als de koopprijs door koper aan verkoper voldaan, waarvoor verkoper aan koper kwijting verleent.

#### Verrekening servicekosten

##### Artikel 6a

De servicekosten bedragen volgens opgave van verkoper thans nul euro (€ 0,00) per maand.

#### Verklaringen van verkoper

##### Artikel 7

Verkoper verklaart, onverminderd het in de artikelen 1, 2 en 3 bepaalde, het

navolgende:

- a. verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en levering van het registergoed;
- b. aan verkoper is niet bekend of het registergoed verontreiniging bevat, die ten nadele strekt van het in artikel 1 omschreven gebruik door koper of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van het registergoed, dan wel tot het nemen van andere maatregelen;
- c. voorzover aan verkoper bekend is in het registergoed geen ondergrondse tank voor het opslaan van (vloei)stoffen aanwezig;
- d. aan verkoper is niet bekend of in het registergoed asbest is verwerkt;
- e. aan verkoper is niet bekend of ten aanzien van het registergoed beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet Bodembescherming zijn genomen door het bevoegd gezag;
- f. verkoper staat er voor in dat hem tot op de dag van de overeenkomst van verkoop en koop door de overheid of door nutsbedrijven geen verbeteringen of herstellingen betreffende het registergoed zijn voorgeschreven of aangekondigd, die nog niet of niet naar behoren zijn uitgevoerd;
- g. aan verkoper is niet bekend of het registergoed is aangewezen of is betrokken in een procedure tot aanwijzing:
  - a. als rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet;
  - b. als provinciaal monument of gemeentelijk monument krachtens een provinciale verordening, gemeentelijke verordening of bestemmingsplan;
- h. aan verkoper is niet bekend of het registergoed is gelegen binnen een gebied dat is aangewezen of waarvoor een procedure loopt tot aanwijzing:
  - a. als rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in artikel 9.1 lid 1 onder a van de Erfgoedwet;
  - b. als beschermd stads- of dorpsgezicht krachtens een provinciale verordening, gemeentelijke verordening of bestemmingsplan;
- i. voor zover aan verkoper bekend is het registergoed niet opgenomen in een (voorlopige) aanwijzing als bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten;
- j. verkoper verklaart dat ten aanzien van het registergoed geen verplichtingen ten opzichte van derden bestaan wegens voorkeursrecht, optierecht, recht van wederinkoop;
- k. verkoper verklaart dat in de koop niet begrepen is datgene waarop huurders krachtens hun wettelijk wegneemrecht rechten kunnen doen gelden.

Verkoper verklaart voorts nog dat ook tot op heden geen verbeteringen of herstellingen als hiervoor onder letter f bedoeld zijn aangekondigd of voorgeschreven.

#### Risico-overgang

#### Artikel 8

Het registergoed is voor risico van koper onmiddellijk na het verlijden van deze akte van levering.

## Kosten en rechten

### Artikel 9

De overdrachtsbelasting, het notarieel honorarium alsmede het kadastrale recht op deze akte van levering zijn voor rekening van koper.

### Diversen

Tussen partijen blijft gelden hetgeen tussen hen vóór het verlijden van deze akte is overeengekomen, alles voor zover daaraan ingevolge deze akte niet reeds is voldaan, dan wel daarvan bij deze akte niet is afgeweken.

Alle ontbindende voorwaarden met betrekking tot de levering, die zijn overeengekomen in de koopovereenkomst of in door partijen gesloten nadere overeenkomsten die op het registergoed betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt. Verkoper noch koper kan zich ter zake van de koop en deze levering op een ontbindende voorwaarde beroepen.

## **VERENIGING VAN APPARTEMENTSEIGENAARS**

Het registergoed maakt deel uit van een complex, dat is gesplitst in appartementsrechten bij akte van splitsing op een april negentienhonderddrieëntachtig verleden voor L.C.A. Spoormakers, destijds notaris te Helmond, van welke akte op vijf april negentienhonderddrieëntachtig is overgeschreven in deel 6841 nummer 82 van register Hypotheken 4 ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Eindhoven.

In de akte van splitsing is met een aantal aanvullingen en wijzigingen het modelreglement bij splitsing in appartementsrechten van toepassing verklaard, zoals dat is vastgesteld door de Koninklijke Broederschap van Notarissen en is vastgelegd in een op tweeëntwintig februari negentienhonderddrieënzeventig voor J. Schrijner, destijds notaris te Rotterdam, verleden akte, welk akte op een maart daarna bij afschrift is overgeschreven in deel 2129 nummer 33 van register Hypotheken 4 ten kantore van de dienst voor het kadaster en de openbare registers te Eindhoven.

De akte van splitsing bevat voorts de statuten van de vereniging van eigenaars genaamd: **"Vereniging van eigenaars Molenstraat 31, 31A, 33 en 33A"**, gevestigd te Aarle-Rixtel.

Door de levering van het appartementsrecht wordt de koper van rechtswege lid van deze vereniging. Partijen verplichten zich jegens elkaar om de bestuurder van de vereniging van deze levering onverwijld in kennis te stellen.

Koper verklaart kennis te hebben genomen van de inhoud van de akte van splitsing, het reglement, de statuten van de Vereniging van Eigenaars, het laatste exploitatieoverzicht en, voor zover van toepassing, het huishoudelijke reglement, en verplicht zich tot naleving daarvan.

## **NIET ACTIEVE VERENIGING**

Verkoper verklaart dat voormelde Vereniging van Eigenaars niet actief is, er geen bestuur of administratief beheerder is aangesteld, er geen servicekosten/bijdragen verschuldigd zijn, er geen reserve- en onderhoudsfondsen zijn, en ook overigens niet voldaan wordt aan verplichtingen die voortvloeien uit wet- of regelgeving inzake

Verenigingen van Eigenaars, zodat niet kan worden voldaan aan het bepaalde in artikel 122 van Boek 5 Burgerlijk Wetboek. Koper verklaart hiermee bekend te zijn, zich hiervan de gevolgen te realiseren en deze te accepteren onder vrijwaring van verkoper voor elke aanspraak dienaangaande.

Voorzover er na het tot stand komen van de overeenkomst van verkoop en koop door de Vereniging van Eigenaars besluiten zijn genomen, aanvaardt koper bij dezen uitdrukkelijk de daaruit voortvloeiende rechten en verplichtingen.

#### **BIJZONDERE BEDINGEN INZAKE BESTEMMING**

Verkoper verklaarde voor zoveel nodig aan koper alle bepalingen op te leggen omtrent de bebouwing van de grond en de inrichting en/of bestemming van het gebouwde, welke door de gemeente Aarle-Rixtel zijn gemaakt bij vroegere op het registergoed betrekking hebbende eigendomstitels, waaronder het beding om bij elke vervreemding van dan wel vestiging van een beperkt zakelijk genotsrecht op het registergoed of een gedeelte daarvan te bedingen dat de opvolgende verkrijger de bepalingen van de van toepassing verklaarde Algemene Verkoopvoorwaarden en de eventuele bedongen bijzondere voorwaarden rechtstreeks ten opzichte van de gemeente op zich neemt en het beding tot betaling van een boete bij niet nakoming van deze bepalingen, alles voor zover deze niet zijn uitgewerkt of gekweten.

Koper verklaart in dit kader een kopie van de Algemene Bepalingen bij verkoop van bouwterreinen door de gemeente Aarle-Rixtel, zoals vastgesteld bij besluit van de Raad van die gemeente van zesentwintig oktober negentienhonderd achtenzeventig, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant van tweeëntwintig november negentienhonderd achtenzeventig, G nummer 361.460, destijds overgeschreven op het kantoor van de Dienst van het kadaster en de openbare registers te Eindhoven op vijftien december negentienhonderd achtenzeventig, register Hypotheken 4 in deel 5818 nummer 11, te hebben ontvangen en met de inhoud ervan bekend te zijn.

Koper aanvaardt deze lasten en beperkingen uitdrukkelijk en verbindt zich jegens verkoper doch ook rechtstreeks jegens de gemeente om alle nog niet uitgewerkte en nog niet gekweten verplichtingen als eigen verbintenissen op zich te nemen, welke verbintenis van koper door verkoper voor de gemeente wordt aangenomen.

#### **TITEL VAN AANKOMST**

Voormeld registergoed is door verkoper in eigendom verkregen door de inschrijving op negen mei tweeduizend zes in deel 40531 nummer 13 van register Hypotheken 4 ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Eindhoven van een afschrift van een akte van levering, welke akte, houdende kwijting voor het betalen van de koopsom op acht mei tweeduizend zes is verleden voor mr. H.R.F.M. van Thiel, destijds notaris te Laarbeek.

#### **VOLMACHT DOORHALING HYPOTHECAIRE INSCHRIJVING(EN)**

Partijen geven bij dezen volmacht aan ieder van de medewerkers van het kantoor van mij, notaris, om - voor zover nodig - namens hen de afstand van (het)

hypothekrecht(en) aan te nemen, voor zover deze thans nog ten laste van anderen dan koper mochten zijn ingeschreven op het registergoed en voorts terzake alles meer te doen wat te dezen nodig mocht zijn.

### **SLOTVERKLARINGEN**

Ten slotte verklaarden de comparanten:

a. Overdrachts-/omzetbelasting

Ter zake van de bij deze akte geconstateerde verkrijging/levering is overdrachtsbelasting verschuldigd, geen omzetbelasting.

b. Woonplaatskeuze

Ter zake van de uitvoering van deze akte in het kader van de Kadasterwet, alsmede voor aangelegenheden inzake de overdrachtsbelasting, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

### **SLOT**

De comparanten zijn mij, notaris, bekend en de identiteit van de bij deze akte betrokken comparanten is door mij, notaris, aan de hand van de daartoe bestemde documenten vastgesteld.

WAARVAN AKTE in minuut is verleden te Eindhoven op de datum als in het hoofd van deze akte vermeld. Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte en een toelichting daarop door mij notaris aan de comparanten hebben dezen verklaard van de inhoud tijdig tevoren te hebben kennisgenomen en op volledige voorlezing geen prijs te stellen. Vervolgens is deze akte beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna door de comparanten en mij, notaris ondertekend om twaalf uur dertig minuten (12:30 uur)



## Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 04-05-2018 om 13:12 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 73130 nummer 115.

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

FACA1BBCA5723EDA104A331AFA29AC9 toebehoort aan Nicole Danielle Germaine Marie Wedemeijer.

Naam bewaarder: Mr. B.H.J. Roes.