



AKTE VAN LEVERING

Kenmerk: 2024R55247EV/SG

Heden, een oktober tweeduizend vierentwintig, verschenen voor mij, mr Harry ----- Cornelis Leonardus Marie van Rooij, notaris te Laarbeek: -----

1. a. de heer **Pieter Mathijs de Laat**, geboren te Eindhoven op acht september negentienhonderdachtenzeventig; -----
b. mevrouw **Suzanne Petronella Maria van Irsel**, geboren te Arcen en ----- Velden op vijfentwintig december negentienhonderdnegenenzeventig; ----- onder het maken van partnerschapsvoorraarden geregistreerd partners, ----- tezamen wonende te 5761 RD Bakel, Esp 3; ----- hierna zowel tezamen als ieder afzonderlijk te noemen: "verkoper"; ----- en -----
2. a. de heer **Dennis Gerardus Marius Leenen**, geboren te Helmond op twaalf juni negentienhonderdzevenenzeventig; -----
b. mevrouw **Inge Eleonora Johanna Catharina Bevers**, geboren te Helmond op achttien juni negentienhonderdzesentachtig; ----- beiden ongehuwd en niet geregistreerd als partner in de zin van het ----- geregistreerd partnerschap, tezamen wonende te 5761 GR Bakel, Hagelkruis ----- 16; ----- hierna zowel tezamen als ieder afzonderlijk te noemen: "koper". -----

De verschenen personen verklaarden: -----

KOOP -----

Verkoper en koper hebben op twaalf juli tweeduizend vierentwintig een ----- koopovereenkomst gesloten met betrekking tot de hierna te vermelden ----- registergoederen. Van de koopovereenkomst blijkt uit een onderhandse akte die ----- hierna wordt aangeduid met "koopcontract". -----

LEVERING-----

Ter uitvoering van koopcontract levert verkoper hierbij aan koper, die hierbij ----- aanvaardt, ieder voor de onverdeelde helft: -----

OMSCHRIJVING REGISTERGOEDEREN -----

het recht van eigendom, belast met het recht van opstal ntsvoorzieningen, --- met betrekking tot een woonhuis met verdere aanhorigheden, ondergrond, erf, tuin en een perceel grond, gelegen te 5761 RD Bakel, Esp 3, kadastral bekend gemeente Bakel en Milheeze, sectie U, nummers 695 en 696, respectievelijk ter grootte van vijfenveertig are en vijfenvijftig centiare (45 a 55 ca) en ----- drieëntwintig are en zestig centiare (23 a 60 ca), ----- hierna te noemen: "het Verkochte". -----

KOOPPRIJS -----

De koopprijs van het Verkochte is: **zevenhonderdvijfentwintigduizend euro** ----- (€ 725.000,00). -----

WOONPLAATSKEUZE -----

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

EINDE KADASTERDEEL -----

NADERE OMSCHRIJVING OPSTALRECHT NUTSVOORZIENINGEN -----

Het Verkochte is gedeeltelijk belast met een opstalrecht nutsvoorzieningen, ten behoeve van de publiekrechtelijke rechterspersoon: gemeente Gemert-Bakel, statutair gevestigd te Gemert, kantoorhoudende te 5421 CV Gemert, Ridderplein 1, handelsregisternummer 50371746, waarvan blijkt uit de inschrijving op het kantoor van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers op twaalf september tweeduizend zeven in register Hypotheken 4, in deel 53069 nummer 3.

PUBLIEKRECHTELijke BEPERKING

Terzake van het Verkochte wordt te dezen verwezen naar de eigendomsinformatie van het Kadaster waarin woordelijk staat vermeld:

*"Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid
publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken Gemeentewet: Aanwijzing
gemeente monument (voorbescherming, aanwijzing, afschrift)*

Betrokken bestuursorgaan Gemeente Gemert-Bakel

Datum in werking 22-02-2022

Afkomstig uit stuk Hyp4 83775/11 Ingeschreven op 04-03-2022 om 9.00

Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 22-02-2022"

ROERENDE ZAKEN

Partijen verklaren hierbij dat er terzake van de overdracht van het Verkochte geen roerende zaken zijn danwel worden overgedragen.

KWIJTING

Koper heeft de koopprijs en het verder door hem blijkens het koopcontract en deze akte verschuldigde voldaan door storting op een kwaliteitsrekening ten name van Van Thiel en Van Rooij Notariaat, ter uitbetaling op de wijze als is vermeld in het koopcontract. Verkoper kwiteert koper voor die betaling.

VOORAFGAANDE VERKRIJVING VERKOCHTE

Het Verkochte is door de verkoper onder 1.b. genoemd in eigendom verkregen, als volgt:

- deels, als afkomstig van de oude kadastrale percelen met nummers 460 en 674 van dezelfde kadastrale gemeente en sectie, door de inschrijving op het kantoor van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers op twaalf juni tweeduizend twintig in register Hypotheken 4 in deel 78280 nummer 50, van een afschrift van een akte van levering op twaalf juni tweeduizend twintig voor mr M.H.G. Giesbers, notaris met plaats van vestiging Eindhoven verleden. Die akte houdt in kwijting voor de betaling van de koopprijs;
- deels door de inschrijving op het kantoor van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers op veertien april tweeduizend drieëntwintig in register Hypotheken 4 in deel 86368 nummer 84, van een afschrift van een akte van verdeling en levering op veertien april tweeduizend drieëntwintig voor mr M.H.G. Giesbers, notaris met plaats van vestiging in de gemeente Eindhoven verleden.

Die akte - hierna ook te noemen: "aankomsttitel" - houdt in kwijting en décharge en afstand van ontbindingsrechten.

BEPALINGEN KOOPCONTRACT

Voor zover daarvan in deze akte niet uitdrukkelijk is afgeweken, zijn op de koop en de levering van toepassing de bepalingen vermeld in het koopcontract, waaronder:

Artikel 1

Kosten.

De kosten wegens de levering en overdracht van het Verkochte zijn voor rekening van koper.-----

Artikel 2 -----

Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat van het Verkochte. -----

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 erfdiestbaarheden, waarvan de aan verkoper bekende hierna worden vermeld; -----
 - e. niet belast is met lasten en beperkingen uit overeenkomst, anders dan hierna vermeld. -----
2. De aflevering (feitelijke levering) van het Verkochte dient heden plaats te vinden, vrij van huur-, lease- en/of huurkoopovereenkomsten en elk ander gebruiksrecht, geheel leeg en ontruimd, in de feitelijke staat waarin het Verkochte zich op heden bevindt, met dien verstande dat deze staat, anders dan door toedoen van koper en behoudens normale slijtage, niet minder mag zijn dan de staat waarin het Verkochte zich bevond bij het tot stand komen van de koop.-----

Artikel 3 -----

Baten en lasten, risico. -----

Met ingang van heden komen de baten aan koper ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico van het Verkochte.-----

Artikel 4 -----

Titelbewijzen en bescheiden. -----

De op het Verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 7:9 van het Burgerlijk Wetboek zijn, indien en voorzover verkoper deze in zijn bezit had, aan koper afgegeven.-----

Artikel 5 -----

Aanspraken. -----

Voorzover de levering daarvan niet reeds heeft plaatsgehad, levert verkoper bij deze aan koper, die aanvaardt, alle in het koopcontract bedoelde aanspraken die verkoper nu of te eniger tijd kan doen gelden ten aanzien van derden, waaronder begrepen architect(en), bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en/of leverancier(s) van het Verkochte, of gedeelte(n) daarin/daarvan, alsmede de rechten uit eventuele premieregelingen, garantieregelingen en garantiecertificaten, alles voorzover deze regelingen overdraagbaar zijn en zonder dat verkoper tot enige vrijwaring gehouden is.-----

Koper is thans bevoegd om de overdracht van de betreffende rechten te bewerkstelligen door mededeling te doen aan de personen jegens wie die rechten kunnen worden uitgeoefend.-----

Artikel 6 -----

Aanvaarding bijzondere lasten en beperkingen. -----

Koper aanvaardt uitdrukkelijk de hierna in deze akte vermelde bijzondere lasten en beperkingen, alsmede die bijzondere lasten en beperkingen die voortvloeien uit feiten die aan hem bekend zijn of aan hem bekend hadden kunnen zijn uit eigen

onderzoek, voorzover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van hem verlangd mag worden.

GARANTIES

De bepalingen van het koopcontract en met name de in het koopcontract door partijen verstrekte garanties blijven onverkort van kracht, voorzover daarvan thans niet uitdrukkelijk is afgeweken en voorzover deze nog van kracht kunnen zijn. Speciaal wordt te dezen nog verwezen naar de artikelen 32 en 33 van voormeld koopcontract, waarin woordelijk staat vermeld:

" Artikel 32 inbegrepen in de koopsom

De koopsom is inclusief de woonunit en houtmaterialen zoals het eikenhout ten behoeve van de luiken, houtmaterialen afkomstig uit de boerderij en platen die in de stal achter blijven.

Artikel 33 huidige staat

Kopers kopen de woning in de staat waarin het zich op het moment van de koop bevindt, inclusief de huidige staat van verbouwing. De koper is zich ervan bewust dat de woning nog in verbouwing is. De verkoper is niet verantwoordelijk voor de voltooiing van enige verbouwingswerkzaamheden.

ONTBINDEnde VOORWAARDEN

Alle ontbindende voorwaarden die eventueel zijn overeengekomen in het koopcontract of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt.

Noch verkoper noch koper kan zich terzake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

Koper verklaart dat de bedenktijd van artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek is verstreken en dat hij geen gebruik heeft gemaakt van zijn recht de koop te ontbinden.

OMSCHRIJVING BIJZONDERE VERPLICHTINGEN, KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN, ERFDIENSTBAARHEDEN EN GEMENE MUREN

A. Bijzondere verplichtingen en kwalitatieve verplichtingen

Met betrekking tot bijzondere verplichtingen en kwalitatieve verplichtingen terzake van het Verkochte wordt verwezen naar een akte van levering op achttien mei tweeduizend twintig voor mr M.M. van Gulick, destijs notaris met plaats van vestiging Gemert-Bakel, van welke akte een afschrift is ingeschreven op het kantoor van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers op achttien mei tweeduizend twintig in Register Hypotheken 4 in deel 78094 nummer 37, waarin woordelijk staat vermeld:

" Erfdienstbaarheid Kabels en Leidingen

6. a. *De koper en zijn rechtverkrijgenden zijn verplicht te gedogen dat de gemeente Gemert-Bakel en/of de door die gemeente daartoe aangewezen instanties of instellingen kabels, leidingen en leidingen voor riolering in de door hem gekochte grond aanleggen, hebben, onderhouden, repareren en zonodig vernieuwen.*

Op de aan deze akte tekening/Klic melding is met rode kleur de drukriolering aangegeven die in de bij deze akte verkochte strook grond aanwezig is.

b. *De gemeente Gemert-Bakel is voor het uitvoeren van de in artikel 6.a-*

genoemde werkzaamheden nimmer een vergoeding en/of herstelkosten verschuldigd aan de koper/nieuwe eigenaar van de grond.

- c. De koper/nieuwe eigenaar van de grond mag geen zware diepwortelende beplanting plaatsen en geen bouwwerken of constructies in de grond aanbrengen.
- d. De koper/nieuwe eigenaar zal geen handelingen verrichten of doen verrichten waardoor:
 - de in de strook grond aanwezige kabels en leidingen gevaar zouden kunnen lopen;
 - het gebruik overeenkomstig de bestemming van de kabels en leidingen zou kunnen worden belemmerd of geschaad;
 - gevaar zou kunnen ontstaan voor personen en goederen.

Kwalitatieve Verplichtingen

7. Het gestelde in artikel 6 zal als een kwalitatieve verplichting ten behoeve van de Gemeente Gemert-Bakel worden gevestigd.

Boetebeleid

8. a. Bij niet nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit de koop- en verkoopovereenkomst, zal de koper voor iedere dag dat de verboden toestand voortduurt een dadelijk, zonder enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren ten behoeve van de gemeente Gemert-Bakel ter grootte van éénhonderd euro (€ 100,00), onverminderd het recht van de gemeente Gemert-Bakel om alsnog nakoming en/of verdere schadevergoeding te vorderen.
- b. Naast het gestelde in lid 8 sub a behouden de gemeente en koper het recht om bij niet nakoming van enige uit de koop- en verkoopovereenkomst voortvloeiende verplichting in rechte nakoming te vorderen.

KWALITATIEVE VERPLICHTING

De verplichting voortvloeiende uit het in artikel 6 bepaalde blijft rusten op het verkochte en zal van rechtswege overgaan op degene(n) die het verkochte of een gedeelte daarvan onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald, dat mede gebonden zullen zijn degene(n) die van de rechthebbende(n) een recht tot gebruik van die zaak zal/zullen verkrijgen. Aangezien de betreffende bepaling is opgenomen in een notariële akte die wordt ingeschreven in de openbare registers, wordt daarmee voldaan aan de eis van artikel 6:252 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek en zal/zullen deze verplichting(en) kwalitatieve werking hebben."

B. Erfdienbaarheden en gemene muren

Met betrekking tot bekende erfdienbaarheden en gemene muren terzake van het Verkochte wordt ten deze verwezen naar voormalde aankomsttitel, waarin woordelijk staat vermeld:

"VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

Partijen zijn bij voormalde overeenkomst eveneens overeengekomen de navolgende erfdienbaarheden te vestigen.

Ter uitvoering van de overeenkomst worden hierbij gevestigd:

1. ten behoeve van registergoed 1 en ten laste registergoed 2 en vice versa de erfdienbaarheden, alzodanige erfdienbaarheden, waardoor de

toestand waarin die perceelsgedeelten zich thans alsook na voltooiing van de voorgenomen bebouwing ten opzichte van elkaar (zullen) bevinden, blijft gehandhaafd, speciaal voor wat betreft eventuele overstekende dakranden en dakgoten, het leggen, houden en onderhouden en de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen alsmede kabels/versterkerkasten ten behoeve van telefoon- en/of draadomroepaansluitingen (het dulden van toegang voor onderhoudswerkzaamheden daaronder begrepen), afvoer van hemelwater, gootwater en faecaliën - door rioleringswerken of anderszins -, toevoer van licht en lucht, zijnde hieronder mede begrepen het aanbrengen van dakkapellen, dakramen en koepels, eventuele inbalking, inankering, in- onder- en overbouw. Deze erfdienvaarheden zullen niet geacht worden te zijn verwaard door bebouwing, meerdere bebouwing of verandering van aard of bestemming der heersende erven.

2. *ten behoeve van registergoed 2 en ten laste registergoed 1 de erfdienvaarheid van weg, inhoudende het recht voor de eigenaar en de bevoegde gebruikers van het heersend erf om te voet danwel met een voertuig te komen van- en te gaan naar de openbare weg, uit te oefenen over de oprit behorende bij het dienend erf als nader aangegeven op de aan deze akte gehechte tekening, dit op de voor de eigenaar van het dienend erf minst bezwarende wijze. Op bedoelde oprit mogen nimmer, zelfs niet tijdelijk goederen, voorwerpen en/of voertuigen worden geparkeerd op geplaatst die het gebruik onmogelijk maken of belemmeren. Het dienend erf heeft gelijk medegebruik van de oprit. Schoonmaak, onderhoud en het zonodig vernieuwen van de oprit worden geregeld in onderling overleg tussen de eigenaren van de beide erven en komen voor gezamenlijke rekening, ieder voor de helft. Afsluiting van de oprit middels een hek, poort of anderszins is niet toegestaan behoudens nadere schriftelijke overeenkomst tussen de eigenaren van de erven.*

GEMENE MUREN

Voorzover de perceelsgrens door het hart van de muur van de belendende opstellen zal lopen zal deze muur gemeen en mandelig zijn in de zin van de artikelen 36 en 62 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek."

AANVAARDING DOOR KOPER

Voor zover in bovengenoemde bepalingen A. en B. verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet verkoper dat bij deze en worden deze door koper aanvaard.

Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze eveneens door verkoper voor die derden aangenomen.

ENERGIELABEL

Voor het Verkochte is een energielabel niet verplicht, aangezien het Verkochte is aangewezen als gemeentelijk monument.

FISCALE VERKLARINGEN

1. Omzetbelasting

De verkoper handelt te dezer zake niet als ondernemer in de zin van de Wet Omzetbelasting 1968, zodat ter zake van de levering geen omzetbelasting is verschuldigd.

2. Verklaring laag tarief overdrachtsbelasting

Koper verklaart dat hij de woning anders dan tijdelijk als hoofdverblijf gaat ----- gebruiken. -----

Er is twee procent (2%) overdrachtsbelasting over de koopprijs verschuldigd, --- zijnde veertienduizend vijfhonderd euro (€ 14.500,00). -----

DOORHALING HYPOTHECAIRE INSCHRIJVINGEN -----

Partijen geven volmacht aan ieder van de medewerkers verbonden aan het kantoor van mij, notaris, om zonodig namens hen de afstand van hypotheekrechten aan te nemen, voor zover deze thans nog ten laste van anderen dan koper mochten zijn --- ingeschreven op het Verkochte en voorts terzake alles meer te doen wat te dezen -- nodig mocht zijn. -----

VOLMACHT TOT VERBETERING -----

Partijen geven volmacht aan ieder van de medewerkers van Van Thiel en Van Rooij Notariaat om mede voor en namens hen de onderhavige akte, alsmede een ----- eventuele hypothekakte met betrekking tot het hiervoor omschreven registergoed, te verbeteren, aan te vullen, en nadere verklaringen te doen (zoals bij voorbeeld als bedoeld in de artikelen 23 en 43 van de Kadasterwet) en alle daartoe nuttige of ---- nodige stukken op te maken en te ondertekenen, en daarmee samenhangende ----- overige handelingen (zoals inschrijving bij het Kadaster) te verrichten, voor zover dit in de toekomst en naar inzicht van de notaris mocht blijken noodzakelijk te zijn. -----

ONDERLINGE TOESTEMMING VERKOPER -----

De comparanten onder 1. genoemd verklaarden elkaar over en weer toestemming - te verlenen als bedoeld in artikel 1:88 van het Burgerlijk Wetboek tot het aangaan -- van voormelde rechtshandelingen. -----

NEDERLANDS RECHT -----

Partijen verklaarden dat terzake van de onderhavige levering het Nederlandse recht van toepassing is. -----

SLOT -----

De comparanten zijn mij, notaris, bekend en de identiteit van hen is door mij, ----- notaris, vastgesteld. -----

Waarvan akte in minuut is verleeden te Beek en Donk, gemeente Laarbeek, op de --- datum in het hoofd van deze akte vermeld. -----

Na mededeling van de zakelijke inhoud van deze akte en een toelichting daarop aan de comparanten hebben dezen verklaard van de inhoud van deze akte te hebben -- kennis genomen en daarmee in te stemmen. -----

Vervolgens is deze akte, onmiddellijk na beperkte voorlezing, door de comparanten en mij, notaris, ondertekend om -----