AKTE VAN LEVERING

Kenmerk: 2023L52307SG

Heden, drie juli tweeduizend drieëntwintig, verschenen voor mij, mr. Monica Angela Theresia Maria van de Loo-Baltussen, notaris te Wijchen:

1. [redacted]
   te [redacted]
   hierna te noemen: "verkoper";

en

2. [redacted]
   hierna te noemen: "koper".

De verschenen personen verklaarden:

KOOP

Verkoper en koper hebben op dertien maart tweeduizend drieëntwintig 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 woonhuis met ondergrond, erf, tuin en verdere aanhorigheden gelegen te 6605 GR Wijchen, Diepvoorde 3112, kadastraal bekend gemeente Wijchen, sectie F, nummer 3154, ter grootte van een are en drieëndertig centiare (1 a 33 ca),

hierna te noemen: "het Verkochte".

KOOPPRIJS

De koopprijs van het Verkochte is: [redacted]

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

OMZETBELASTING

Over de koopprijs is geen omzetbelasting verschuldigd.

OVERDRACHTSBELASTING

Verklaring startersvrijstelling overdrachtsbelasting

a. Koper doet een beroep op de startersvrijstelling van artikel 15 lid 1 onderdeel p van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer. Koper verklaart dat hij de woning anders dan tijdelijk als hoofdverblijf gaat gebruiken en dat hij de startersvrijstelling niet eerder heeft toegepast.
b. Bij de onderhavige transactie zijn geen roerende zaken overgedragen.

KWIJTING

Koper heeft de koopprijs en het verder door hem blijkens de koopovereenkomst en deze akte verschuldigde voldaan door storting op een kwaliteitsrekening ten name van: Derdengelden Notariskantoor Van Hövell te Wijchen, ter uitbetaling op de wijze als is vermeld in de koopovereenkomst.

Verkoper kwiteert koper voor die betaling.

voorschot zakelijke lasten

De zakelijke belastingen zijn bij wijze van voorschot verrekend voor wat betreft de lopende termijnen.

Verkoper verleent koper kwitantie voor de betaling van de koopprijs en vooromschreven gedeeltelijk verrekende lasten.

VOORGAANDE VERKRIJGING

Verkoper verkreeg het verkochte door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op een april tweeduizend twintig, in register Hypotheken 4, deel 77776 nummer 73, van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de betaling van de koopprijs en afstand van het recht om ontbinding van de aan de levering ten grondslag liggende overeenkomst te vorderen, op een april tweeduizend twintig verleden voor mij, notaris.

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:

<u>Artikel 1</u>

<u>Kosten</u>

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

<u>Artikel 2</u>

<u>Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat.</u>

1. Verkoper levert aan koper eigendom van het verkochte die:
    a. onvoorwaardelijk is en niet is onderworpen aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging dan ook;
    b. niet bezwaard is met beslagen of rechten van hypotheken of inschrijvingen daarvan, dan wel met andere beperkte rechten, behoudens de eventueel in deze akte vermelde;
    c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, behoudens de eventueel in deze akte vermelde;
    d. niet belast is met andere bijzondere lasten en beperkingen, behoudens de eventueel in deze akte vermelde.
2. De aflevering (feitelijke levering) van het verkochte dient heden plaats te vinden, vrij van huur en elk ander gebruiksrecht, geheel 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.

In gemelde koopovereenkomst staat onder andere het volgende vermeld, woordelijk luidende:

*“**artikel 21 Ouderdomsclausule***

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 39 jaar oud is. Koper is zich ervan bewust dat hij, gelet op het bepaalde in artikel 6.3 van de koopakte en in artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, zijn verwachtingen met betrekking tot (de kwaliteit van) het verkochte daaraan dient aan te passen."

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 de koopovereenkomst bedoelde aanspraken die verkoper nu of te eniger tijd kan doen gelden ten aanzien van derden, waaronder begrepen architecten, constructeurs, bouwers, aannemers, onderaannemers, installateurs en/of leveranciers 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.

Artikel 7

Verklaringen van verkoper

Verkoper verklaart het navolgende:

1. verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
2. het verkochte wordt geheel of gedeeltelijk overgedragen vrij van huur en/of van andere aanspraken tot gebruik, leeg, ontruimd. Het verkochte is evenmin zonder recht of titel in gebruik bij derden;
3. het verkochte is niet betrokken in een landinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen; er is geen sprake van leegstand noch van vordering van het registergoed krachtens de Huisvestingswet;
4. voor verkoper bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht;
5. op het verkochte rusten de gebruikelijke zakelijke lasten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan.

Verkoper heeft bij het aangaan van de koopovereenkomst ondermeer nog verklaard dat:

6. de zich in het verkochte bevindende technische installaties en leidingen naar behoren functioneren en dat het gebruik daarvan door de daartoe bevoegde instanties niet op enigerlei wijze is beperkt;
7. aan hem per dat tijdstip van overheidswege krachtens de Woningwet of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende het verkochte waren voorgeschreven of aangekondigd, welke toen nog niet waren uitgevoerd;
8. aan hem op dat tijdstip betreffende het verkochte dan wel het gebied waarin het verkochte is gelegen geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, danwel aanwijzingsbesluit danwel registerinschrijving bekend was:
   a. als beschermd monument;
   b. tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe;
   c. door de gemeente of provincie als beschermd stads- of dorpsgezicht;
9. aan hem per dat tijdstip niet bekend was dat het verkochte was opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 of artikel 8 danwel in een voorstel als bedoeld in artikel 6 of artikel 8A van de Wet voorkeursrecht gemeenten;
10. aan hem niet bekend is dat de gemeente een stadsvernieuwingsplan of een leefmilieuverordening in de zin van de Wet op de stads- en dorpsvernieuwing en de daaruit voortvloeiende regelingen heeft vastgesteld, waarin het verkochte is begrepen;
11. met betrekking tot het verkochte is geen rechtsgeding, bindend advies of arbitrage aanhangig.

Verkoper verklaart dat hem niet bekend is dat zich ten aanzien van het sub 6 tot en met 11 gestelde sedertdien een verandering heeft voorgedaan.

<u>Artikel 8</u>

<u>bodemonderzoek/ondergrondse tanks/asbest/Wet bodembescherming</u>

1. Aan verkoper is niet bekend of de onroerende zaak enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het omschreven gebruik door koper of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van de onroerende zaak, dan wel het nemen van andere maatregelen.
2. Voorzover aan verkoper bekend is in het verkochte geen ondergrondse tank voor het opslaan van (vloei-)stoffen aanwezig.
3. Aan koper is bekend dat in de onroerende zaak asbest is verwerkt. Verwezen wordt naar gemelde koopovereenkomst waarin woordelijk staat vermeld:
   "***artikel 22 Asbest aanwezig***
   Koper is bekend met het feit dat er in de onroerende zaak asbesthoudende stoffen aanwezig zijn, ter plaatse van de dakplaten van de schuur. Gezien het bouwjaar kunnen er in de onroerende zaak ook nog op andere plaatsen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien."
4. Aan verkoper is niet bekend of ten aanzien van de onroerende zaak beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet Bodembescherming zijn genomen door het bevoegd gezag.

GARANTIES

De bepalingen van de koopovereenkomst en met name de in de koopovereenkomst door partijen verstrekte garanties blijven onverkort van kracht, voorzover daarvan thans niet uitdrukkelijk is afgeweken en voorzover deze nog van kracht kunnen zijn.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN

Alle ontbindende voorwaarden die eventueel zijn overeengekomen in de koopovereenkomst 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.

OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar gemelde titel van aankomst deel 77776 nummer 73, waarin onder meer het volgende voorkomt, woordelijk luidende:

"*Met betrekking tot erfdienstbaarheden wordt verwezen naar vermelde akte deel 30392 nummer 108, waarin wordt verwezen naar een akte, hierna te noemen "Algemene Akte, houdende algemene bepalingen met betrekking tot de verkoop van éénhonderdzestien (116) woningen in het wijkdeel "Diepvoorde" te Wijchen, op acht en twintig november tweeduizend drie verleden voor genoemde notaris Eustatia, welke bij afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Arnhem op één december tweeduizend drie in deel 30392 nummer 107, waarin onder meer is bepaald, woordelijk luidend:*

"Artikel 1

Het terrein mag uitsluitend worden gebezigd voor het bouwen en hebben van een bouwwerk in overeenstemming met de voor het onderhavige terrein van kracht zijnde stedebouwkundige voorschriften, zoals bepalingen van het bestemmingsplan, bouwverordening en dergelijke.

Artikel 2

a. *Het terrein moet zijn bebouwd indien en voorzover dit ingevolgde de in artikel 1 genoemde voorschriften voor bebouwing is bestemd binnen twee jaren na heden.*
b. *In zeer bijzondere gevallen te hunner beoordeling kunnen burgemeester en wethouders de termijnen genoemd in het eerste lid met een door hen te bepalen termijn verlengen.*

Artikel 3

1. *De koper mag niet dan met goedkeuring van burgemeester en wethouders, aan welke goedkeuring voorwaarden kunnen worden verbonden, tot gehele of gedeeltelijke vervreemding van het gekochte overgaan, alvorens de daarop te stichten opstallen glas- en waterdicht zijn.*
2. *Het eerste lid van dit artikel geldt niet bij openbare verkoop krachtens artikel 1223, lid 2, van het Burgerlijk Wetboek.*
3. *Bij niet-nakoming van de in het eerste lid van dit artikel vermelde bepaling verbeurt de koper een boete, gelijk aan het bedrag der koopsom, ten bate van de gemeente Wijchen.*

Artikel 12

Bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het onroerend goed is de koper of opvolgende verkrijger verplicht de in de artikelen 1, 2 en 3 genoemde bepalingen, alsmede de onderhavige bepaling, op te nemen in de akte van overdracht op straffe van verbeurte van een boete, gelijk aan het bedrag bedoeld in artikel 3 lid 3 door de overdragende partij, die dit verzuimt en indien meer personen als overdragende partij optreden door hen als hoofdelijke debiteuren verschuldigd, ten bate van de gemeente Wijchen en te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van burgemeester en wethouders, met dien verstande dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling is vereist.
De aanmaning wordt niet verzonden dan nadat de eigenaar tenminste dertig dagen tevoren per aangetekende brief op de niet-nakoming van de in het eerste lid vermelde bepaling opmerkzaam is gemaakt en zal achterwege blijven, indien in die tijd ten genoegen van burgemeester en wethouders is voldaan aan vooromschreven bepaling."
De comparante sub 1. verklaarde van gemelde Algemene Akte een exemplaar te hebben ontvangen en voor zover vereist de daaruit voortvloeiende verplichtingen te zullen nakomen en deze te zullen aanvaarden.
In genoemde titel van aankomst staat voorts vermeld woordelijk luidende:
" Vestiging erfdienstbaarheden.
Overeenkomst.
De comparanten sub 1. en 2. – die sub 1. handelend als gemeld – verklaarden de toestand waarin het verkochte zich feitelijk bevindt ten opzichte van andere onroerende zaken behorende tot hetzelfde complex woningen als het verkochte te legaliseren door middel van erfdienstbaarheden. Partijen hebben daartoe een overeenkomst gesloten tot het vestigen van erfdienstbaarheden.
Deze overeenkomst wordt hierna genoemd: "de overeenkomst".
Vestiging erfdienstbaarheden van uitzicht, licht, overbouwing en afvoer.
Ter uitvoering van het vorenstaande worden over en weder gevestigd en aangenomen alle erfdienstbaarheden voor zover van toepassing, zoals vermeld in de hiervoor genoemde "Algemene Akte"."

AANVAARDING DOOR KOPER

Voorzover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en worden die bepalingen bij deze door koper aanvaard.
Voorzover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door verkoper voor die derden aangenomen.

ENERGIELABEL

Verkoper heeft het Energielabel voor woningen danwel een gelijkwaardig document als bedoeld in de Regeling Energieprestatie Gebouwen aan koper overhandigd.

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 RECTIFICATIE

Partijen geven bij deze aan ieder van de medewerkers van het kantoor van mij, notaris, volmacht om, in geval mocht blijken dat de hiervoor vermelde kadastrale omschrijving niet juist is, deze overdrachtsakte te rectificeren zodanig dat de kadastrale omschrijving overeenstemt met de werkelijke ligging van het overgedragene, koper verstrekt deze volmacht ook om de eventuele hypothecaire inschrijving in die zin te rectificeren, alsmede die akten te rectificeren voor zover het daarin bepaalde afwijkt van hetgeen tussen partijen is overeengekomen, alles met het recht van substitutie.

TOESTEMMING

Voorts verscheen voor mij, notaris, mevrouw **Laura Jenny Rigterink,** geboren te Rheden op vierentwintig juni negentienhonderdachtentachtig, wonende te 6605 GR Wijchen, Diepvoorde 3112, gehuwd met de heer Ricardus Franciscus Maria Janssens, de verkoper onder 1 genoemd, die verklaarde de krachtens artikel 1:88 van het Burgerlijk Wetboek vereiste toestemming tot verkoop te hebben verleend en die tevens verklaarde niet het (mede)bestuur te hebben over het verkochte.

BIJLAGEN

Aan deze akte zijn geen bijlagen gehecht.

TOLK

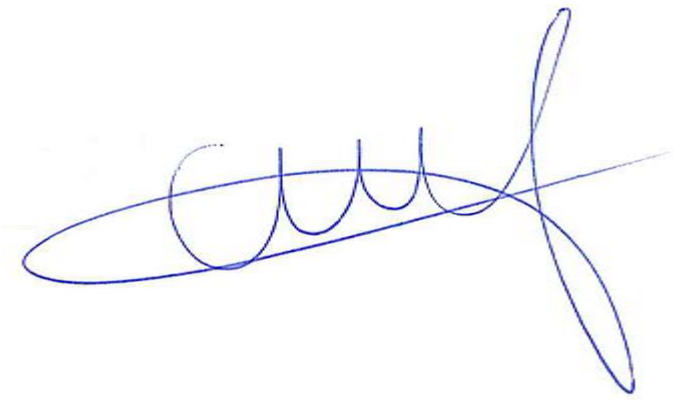
Tevens verscheen voor mij, notaris, de heer [redacted], geboren te [redacted] op [redacted] te dezer zake woonplaats kiezende ten kantore van mij, notaris, ongehuwd en niet geregistreerd als partner, die verklaarde als beëdigd tolk/vertaler Engels vorenstaande akte voor de comparante sub 2 te hebben vertaald en van die comparante begrepen te hebben, dat die comparante vorenstaande akte volledig heeft begrepen en akkoord is met het vorenstaande.

SLOT AKTE

WAARVAN AKTE, is verleden te Wijchen op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend. De zakelijke inhoud van de akte is aan hen opgegeven en toegelicht, mede door de bijstand van genoemde tolk/vertaler. De verschenen personen hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden een conceptakte te hebben ontvangen, van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en te zijn gewezen op de gevolgen, die voor partijen uit de akte voortvloeien. Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de verschenen personen en vervolgens door mij, notaris, om elf uur tien minuten.

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:

Mr. M.A.T.M. van de Loo-Baltussen
JE MAINTIENDRAI
Notaris te Wijchen