

Ondergetekende, mr. Jeannine Antoinette Cecile Marie Geurts, kandidaat-notaris, hierna te noemen: 'notaris', als waarnemer van mr. Björn Niels van der Veer, notaris te Waalre, 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 elf uur eenentwintig minuten (11:21 uur) is ondertekend;
- dat op de onroerende za(a)k(en) waarop de vervreemding in dit stuk betrekking heeft, geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing van toepassing is in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

AKTE VAN LEVERING

Kenmerk: 2020BV23213NBV

Heden, een september tweeduizend twintig, verschenen voor mij, mr. Jeannine Antoinette Cecile Marie Geurts, kandidaat-notaris, hierna te noemen: 'notaris', als waarnemer van mr. Björn Niels van der Veer, notaris te Waalre:

1. de heer **Thomas Snoeren**, geboren te Oosterhout op elf februari negentienhonderdeenentachtig, zich identificerende met zijn paspoort, met kenmerk NRJDDJKH1, uitgegeven te Eindhoven op drie februari tweeduizend zestien, gehuwd, wonende te 5622 CP Eindhoven, Barrierweg 12; hierna te noemen: "verkoper";

en

2. a. de heer **Shakeel Ahmed**, geboren te Guwahati, India op negentien november negentienhonderddrieëntachtig, zich identificerende met zijn paspoort, met kenmerk Z4502309, uitgegeven te Den Haag op twaalf oktober tweeduizend zeventien;

b. mevrouw **Juvena Yashmin**, geboren te Nalbari, India op dertien maart negentienhonderdzesentachtig, zich identificerende met haar paspoort, met kenmerk U0081994, uitgegeven te Den Haag op twintig mei tweeduizend negentien;

gehuwde echtgenoten, tezamen wonende te 5612 BC Eindhoven, Veldm Montgomerylaan 161;

hierna zowel tezamen als ieder afzonderlijk te noemen: "koper".

De verschenen personen verklaarden:

KOOP

Verkoper en koper hebben op vierentwintig april tweeduizend twintig een koopovereenkomst gesloten met betrekking tot het hierna te vermelden registergoed. Van de koopovereenkomst blijkt uit een onderhandse akte die aan deze akte wordt gehecht en hierna wordt aangeduid met "de Koopovereenkomst".

LEVERING

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

OMSCHRIJVING REGISTERGOED

het woonhuis met ondergrond, erf, tuin en verder toebehoren, gelegen te 5622 CP Eindhoven, Barrierweg 12, kadastraal bekend gemeente Woensel, sectie L, nummer

954, ter grootte van drie are en vijftiencentiare (3 a 25 ca),
hierna te noemen: "het Verkochte".

KOOPPRIJS

De koopprijs van het Verkochte is: **driehonderdtweeëndertigduizend negenhonderdachtien euro (€ 332.918,00).**

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

VERREKENING ZAKELIJKE LASTEN

Verkoper en koper zijn overeengekomen de periodieke lasten die door publiekrechtelijke organen met betrekking tot de eigendom van het verkochte worden geheven voor wat betreft het huidige kalenderjaar te verrekenen.

Deze periodieke lasten 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 huidige kalenderjaar. Deze verrekening vindt vandaag plaats.

VOLDOENING KOOPPRIJS VAN HET VERKOCHTE. KWIJTING

1. Koper heeft de koopprijs van het verkochte ten bedrage van drie honderd twee en dertig duizend negen honderd achtien euro (€ 332.918,00) en het verschuldigde uit hoofde van de verrekening van gemelde periodieke lasten voldaan door storting op een kwaliteitsrekening in de zin van artikel 25 Wet op het notarisambt ten behoeve van Van der Veer Notariaat te Waalre.
Verkoper verleent bij deze kwijting aan koper voor de voldoening daarvan.
2. Doorbetaling aan of ten behoeve van verkoper zal eerst plaatsvinden zodra is gebleken dat de overdracht van het verkochte is geschied zonder inschrijvingen in de openbare registers gehouden door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, die bij het verlijden van de onderhavige akte tot levering van het verkochte niet bekend waren. Verkoper verklaart ermee bekend te zijn dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van ondertekening van de onderhavige akte tot levering van het verkochte en de betaling één of enkele werkdagen verstrijken.

VOORAFGAANDE VERKRIJGING VAN HET REGISTERGOED.

BESCHIKKINGSBEVOEGDHEID

Het registergoed is door verkoper in eigendom verkregen door de inschrijving bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op zestien september tweeduizend dertien (16-09-2013) in register Hypotheken 4, deel 63319, nummer 124 van een afschrift van een akte van levering.

De akte van levering is op zestien september tweeduizend dertien (16-09-2013) verleden voor jonkheer mr. D.J. den Beer Poortugael, notaris te Eindhoven.

In die akte is kwijting verleend voor de voldoening van de koopprijs en is geconstateerd dat geen beroep meer kon worden gedaan op een ontbindende voorwaarde.

VOORWAARDEN EN BEPALINGEN KOOPVEREENKOMST

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:

Artikel 1

Kosten, belastingen en rechten

1. Over de levering van het verkochte is geen omzetbelasting verschuldigd.
2. Alle kosten met betrekking tot de overdracht van het verkochte, waaronder begrepen de verschuldigde overdrachtsbelasting en de kadastrale kosten, zijn voor rekening van koper.
3. De baten, lasten, belastingen en heffingen met betrekking tot het verkochte, zijn per vandaag tussen verkoper en koper verrekend over de lopende termijnen.

Artikel 2

Leveringsverplichting. Juridische en feitelijke staat van het verkochte

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 hypotheek 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. Het verkochte wordt vandaag geleverd en aanvaard vrij van huur-, lease- of huurkoopovereenkomsten, vrij van aanspraken tot gebruik, ongevorderd, leeg en ontruimd.
3. Koper heeft het verkochte vóór de levering van binnen en van buiten mogen inspecteren. Koper aanvaardt het verkochte in de staat waarin dit zich vandaag bevindt. Deze komt overeen met de staat waarin het verkochte zich bevond op het moment van het sluiten van de koopovereenkomst, uitgezonderd normale slijtage.
4. Het verkochte bezit de feitelijke eigenschappen die nodig zijn voor een normaal gebruik als omschreven in de koopovereenkomst. Verkoper staat niet in voor andere eigenschappen dan die voor een normaal gebruik als in de vorige zin vermeld nodig zijn. Gebreken die het normale gebruik belemmeren en die aan koper bekend of kenbaar waren op het moment van het sluiten van de koopovereenkomst komen voor rekening van koper.

Artikel 3

Feitelijke levering. Risico

De aflevering van het verkochte aan koper vindt plaats direct op het moment van ondertekening van deze akte. Vanaf dat tijdstip is het verkochte voor risico van koper.

Artikel 4

Garanties en verklaringen door verkoper

1. Verkoper heeft in de koopovereenkomst gegarandeerd dat op de dag van het ondertekenen van de koopovereenkomst door de overheid of door nutsbedrijven geen verbeteringen of herstellingen ten aanzien van het verkochte zijn voorgeschreven of aangekondigd die nog niet, of niet naar behoren zijn uitgevoerd.
2. Verkoper heeft in de koopovereenkomst verder verklaard:
 - a. ten aanzien van het verkochte bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit een voorkeursrecht, een optierecht of een recht van wederinkoop;
 - b. aan verkoper is niet bekend of het verkochte is aangewezen of is betrokken in een procedure tot aanwijzing:
 - i. als rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet, en/of

- ii. als provinciaal of gemeentelijk monument op grond van een provinciale verordening, gemeentelijke verordening of bestemmingsplan;
 - c. aan verkoper is niet bekend of het verkochte is gelegen binnen een gebied dat is aangewezen of waarvoor een procedure loopt tot aanwijzing:
 - i. als rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in artikel 9.1 lid 1 onder a Erfgoedwet, en/of
 - ii. als beschermd stads- of dorpsgezicht op grond van een provinciale verordening, gemeentelijke verordening of bestemmingsplan;
 - d. voor zover aan verkoper bekend is het verkochte niet opgenomen in een aanwijzing of voorlopige aanwijzing als bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten.
3. Verkoper verklaart verder:
- a. dat aan verkoper geen feiten of omstandigheden bekend zijn zodanig dat hij de in de koopovereenkomst opgenomen garanties en verklaringen nu niet ongewijzigd zou hebben gegeven of afgelegd.
 - b. dat hij niet bekend is met bepaalde feiten of omstandigheden, houdt geen garantie of vrijwaring in voor koper of verkoper.
 - c. dat het verkochte niet betrokken is in een rechtszaak of arbitragezaak.

Artikel 5

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 voor zover verkoper deze in zijn bezit had, aan koper afgegeven.

Artikel 6

Overdracht van rechten

Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s), architect(en) en leverancier(s), zoals met betrekking tot verrichte werkzaamheden of met betrekking tot aan het verkochte toegebrachte schade, gaan over op koper, zonder dat verkoper tot vrijwaring verplicht is, en worden zoveel nodig hierbij door verkoper geleverd aan koper, die deze levering aanvaardt.

Koper is bevoegd en wordt hierbij door verkoper gemachtigd de overdracht van deze aanspraken aan bedoelde derden mee te delen.

Verkoper is verplicht de hem bekende gegevens daarover aan koper te verstrekken en eventuele garantiebewijzen aan koper te overhandigen.

Artikel 7

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 koper bekend zijn of aan koper bekend hadden kunnen zijn uit eigen onderzoek, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van koper verlangd mag worden.

OVERIGE BEPALINGEN VAN DE KOOPOVEREENKOMST

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

OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN EN BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Koper heeft in de koopovereenkomst uitdrukkelijk aanvaard alle lijdende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen die blijken en/of voortvloeien uit de laatste en voorgaande akte(n) van levering en/of vestiging van een beperkt recht op het verkochte, dan wel blijkend en/of voortvloeiend uit een afzonderlijke notariële akte. In de koopovereenkomst heeft koper verklaard kennis te hebben genomen van de inhoud van de hiervoor vermelde stukken.

Ten aanzien van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen met betrekking tot het verkochte wordt verwezen naar de hiervoor vermelde akte van levering, op zestien september tweeduizend dertien (16-09-2013) verleden voor jonkheer mr. D.J. den Beer Poortugael, notaris te Eindhoven.

Een afschrift van deze akte is ingeschreven bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers als voormeld op zestien september tweeduizend dertien (16-09-2013) in register Hypotheken 4, deel 63319, nummer 124.

In deze akte staat onder meer woordelijk vermeld als volgt.

(begin citaat)

Bijzondere lasten en beperkingen/bijzondere verplichtingen

Artikel 9

a. Erfdienstbaarheden/Kwalitatieve rechten en/of verplichtingen.

Voor bestaande erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, beperkte rechten (ook die bedoeld in de Belemmeringenwet Privaatrecht) en/of andere bijzondere lasten en/of beperkingen ten aanzien van het Verkochte, wordt verwezen naar een akte op negenentwintig september negentienhonderd negenenvijftig verleden voor een waarnemer van mr. J.G.M. Lauwers, destijds notaris te Eindhoven, waarvan een afschrift is ingeschreven op het kantoor van voormelde Dienst in register Hypotheken 4 op twee oktober daarna in deel 1434 nummer 124, in welke akte het Verkochte is aangeduid met kavel 20, waarin woordelijk luidend staat vermeld:

" alsnog verklaarden de comparanten te vestigen een erfdienstbaarheid van voetpad over de stroken grond, ter breedte van circa anderhalve meter, welke op de bovenbedoelde kaart met een lichtrode kleur met zwarte arcering nader zijn aangeduid en wel:"

enzovoorts

" c. ten behoeve van kavel 20 en ten laste van kavel 14 (Woensel), sectie L nummer 493 gedeeltelijk)."

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke Verkoper verplicht is aan Koper op te leggen, doet hij dat bij deze en wordt een en ander bij deze door Koper aanvaard.

Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derde(n) zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door Verkoper, vrijwillig de belangen van die derde(n) waarnemende, voor die derde(n) aangenomen.

b. Bestemming.

Koper verbindt zich tot nakoming van alle bepalingen omtrent de bebouwing van de grond en de inrichting en/of bestemming van het gebouwde, welke zijn gemaakt bij vroegere op het Verkochte betrekking hebbende eigendomstitels, alles voorzover die bepalingen nog werking kunnen hebben.

(einde citaat)

Aanvaarding lasten en beperkingen

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper

verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en wordt een en ander bij deze door koper aanvaard. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten tevens door de verkoper voor derden aangenomen.

WET KENBAARHEID PUBLIEKRECHTELIJKE BEPERKINGEN ONROERENDE ZAKEN

Met betrekking tot het verkochte staan in de openbare registers gehouden door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers geen besluiten gepubliceerd als bedoeld in artikel 2 Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken.

Aan koper is ter beschikking gesteld een kadastraal bericht Eigendomsinformatie waarop staat vermeld dat er ten aanzien van publiekrechtelijke beperkingen met betrekking tot het verkochte geen beperkingen staan ingeschreven in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

Verkoper verklaart dat verkoper geen feiten of omstandigheden bekend zijn, waaruit blijkt dat er inschrijfbaar publiekrechtelijke beperkingen zijn die thans nog niet zijn ingeschreven. Koper verklaart op de hoogte te zijn van het feit dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken vier dagen de tijd hebben voor een juiste bijhouding van de registers. Bij perceelsveranderingen hebben overheidsorganen vier weken de tijd voor een juiste bijhouding van de gemeentelijke beperkingenregistratie.

Inschrijvingen in de registers na vandaag, zijn voor risico van koper, onverminderd de hierboven omschreven mededelingsplicht van verkoper.

ENERGIELABEL

Op grond van het bepaalde in het Besluit energieprestatie gebouwen dient de verkoper aan koper een geldig energielabel beschikbaar te stellen. Onder een geldig energielabel wordt verstaan een energielabel dat conform de Regeling energieprestatie gebouwen is verstrekt en dat minder dan tien jaar geleden is afgegeven als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen. Indien niet uiterlijk vandaag aan koper een geldig energielabel is verstrekt is verkoper in overtreding. De Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) is bevoegd om hiertegen handhavend op te treden. Bij het ontbreken van een geldig energielabel zal door de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) aan verkoper een bestuurlijke boete worden opgelegd. Verkoper verklaart een geldig energielabel als voormeld (dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in de Regeling energieprestatie gebouwen) aan koper te hebben overhandigd. Koper verklaart dit van verkoper te hebben ontvangen.

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 de koop en levering van het verkochte nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

WETTELIJKE BEDENKTIJD

Koper verklaart dat de wettelijke bedenktijd van artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek is verstreken, zonder dat koper gebruik heeft gemaakt van het recht tot ontbinding van de koopovereenkomst. Koper kan geen beroep meer doen op gemeld artikel.

DOORHALING HYPOTHECAIRE INSCHRIJVINGEN

Partijen verlenen bij deze onherroepelijk volmacht aan ieder van de medewerkers van voormelde notaris, om namens partijen, doch voor rekening van verkoper, afstand van hypotheek- en pandrechten aan te nemen, voor zover deze rechten nog ten laste van anderen dan koper mochten zijn ingeschreven op het verkochte en in verband met het vorenstaande al hetgeen te verrichten daartoe nodig mocht zijn.

OMZETBELASTING. OVERDRACHTSBELASTING

1. Omzetbelasting

Verkoper verklaart te dezen niet te handelen als ondernemer in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968, zodat in verband met de levering van het verkochte geen omzetbelasting is verschuldigd.

2. Overdrachtsbelasting

In verband met de verkrijging van het verkochte is overdrachtsbelasting verschuldigd. De verschuldigde overdrachtsbelasting wordt berekend naar een tarief van twee procent (2%), zulks met toepassing van het bepaalde in artikel 14, lid 2 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer. Op grond van het vorenstaande is overdrachtsbelasting verschuldigd over een bedrag groot drie honderd twee en dertig duizend negen honderd euro (€ 332.900,00). De verschuldigde overdrachtsbelasting bedraagt aldus zes duizend zes honderd acht en vijftig euro (€ 6.658,00). Voor de eventueel in de overdracht begrepen roerende zaken is niets betaald.

TOESTEMMING ARTIKEL 1:88 VAN HET BURGERLIJK WETBOEK

Voorts verscheen voor mij, notaris:

mevrouw **Marianne Arnoldina Johanna Wilhelmus Verberne**, geboren te Someren op twee mei negentienhonderdachtentachtig (02-05-1988), zich legitimerend met haar paspoort, kenmerk NY1495509, uitgegeven te Eindhoven en geldig tot eenentwintig februari tweeduizend achtentwintig (21-02-2028), gehuwd met de heer Thomas Snoeren, wonende te 5622 CP Eindhoven, Barriereweg 12, die verklaarde de krachtens artikel 1:88 Burgerlijk Wetboek vereiste toestemming tot verkoop te hebben verleend en die tevens verklaarde niet het (mede)bestuur te hebben over het verkochte.

VERTALING IN VERBAND MET ARTIKEL 42 WET OP HET NOTARISAMBT

Op grond van het bepaalde in artikel 42 Wet op het notarisambt dient de onderhavige akte ten behoeve van koper te worden vertaald. In verband met dat voorschrift verscheen voorts voor mij:

mevrouw **Johanna Elisa Gerardus Hellings**, geboren te Eindhoven op twee en twintig januari negentienhonderd vier en vijftig (22-01-1954), zich legitimerend met haar paspoort, kenmerk NX42RR8D1, uitgegeven te Eindhoven en geldig tot een en dertig juli tweeduizend acht en twintig (31-07-2028), gehuwd, wonende te 5631 KX Eindhoven, Amazonenlaan 47,

die als tolk Nederlands/Engels verklaarde als volgt:

- de inhoud en strekking van deze akte ten behoeve van koper te hebben vertaald en aan koper te hebben medegedeeld;
- dat koper aan de tolk heeft medegedeeld de inhoud en strekking van deze akte volledig te hebben begrepen, in te stemmen met de inhoud en de rechtsgevolgen van deze akte en in te stemmen met het feit dat deze akte in de Nederlandse taal is opgesteld en de toelichting/uitleg in het Engels is gegeven.

Van de bijstand van de voormelde tolk blijkt uit de mede-ondertekening van deze akte.

SLOT AKTE

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE is opgemaakt en verleden te Waalre op de datum als in het begin van deze akte gemeld.

De verschenen personen hebben tijdig tevoren de gelegenheid gekregen van de inhoud van de akte kennis te nemen. Ik heb voor het verlijden van de akte de verschenen personen mededeling gedaan van de zakelijke inhoud van deze akte en daarop een

toelichting gegeven. Tevens is gewezen op de gevolgen die voor partijen uit de inhoud van deze akte voortvloeien. De verschenen personen hebben verklaard van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en daarmee in te stemmen. Vervolgens is deze akte onmiddellijk na beperkte voorlezing door de verschenen personen en onmiddellijk daarna door mij, notaris, ondertekend om elf uur en eenentwintig minuten.

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 02-09-2020 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 78929 nummer 154.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van KPN BV PKIoverheid Organisatie Persoon CA - G3 met nummer 2FF7A16AF55E08A4 toebehoort aan Jeannine Antoinette Cecile Marie Geurts.
Naam bewaarder: Mr. B.H.J. Roes.