

Ondergetekende, mr MAARTEN LOUIS SEGERS, notaris gevestigd te Nuenen, Gerwen en Nederwetten, 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 veertien uur vijfenveertig minuten (14:45 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: 2019M58182JP

Heden, negen juli tweeduizend negentien, verschenen voor mij, mr MAARTEN LOUIS SEGERS, notaris gevestigd te Nuenen, Gerwen en Nederwetten:

1. de heer **Alexander Johannes Matteo Edelhauser**, geboren te Eindhoven op vijftien juli negentienhonderdzesentachtig, zich identificerende met zijn paspoort, met kenmerk NYR0157R8, uitgegeven te Eindhoven, op tien april tweeduizend zeventien, ongehuwd en niet geregistreerd als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap, wonende te 5631 KS Eindhoven, Theseusweg 18;
hierna te noemen: "verkoper";

en

2. de heer **Ronnie Sewgolam**, geboren te Paramaribo, Suriname op drie augustus negentienhonderdnegenentachtig, zich identificerende met zijn paspoort, met kenmerk R1404760, uitgegeven te Paramaribo, op acht augustus tweeduizend zestien, ongehuwd en niet geregistreerd als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap, wonende te 5642 KA Eindhoven, Jozef Israëlsaan 6;
hierna te noemen: "koper".

De verschenen personen verklaarden:

KOOP

Verkoper en koper hebben op negenentwintig mei tweeduizend negentien 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 zesde etagewoning met parterreberging gelegen te 5632 HK Eindhoven, Venuslaan 367, kadastraal bekend gemeente Woensel, sectie L, complexaanduiding 3266, appartementsindex 51,

hierna te noemen: "het Verkochte".

KOOPPRIJS

De koopprijs van het Verkochte is: **tweehonderdachtduizend vijfhonderd euro (€ 208.500,00).**

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

De comparanten verklaarden voorts het navolgende:

GEBRUIK

Koper verklaart het verkochte te willen gaan gebruiken als woning.

Het is aan verkoper niet bekend dat het voorgenomen gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet zou zijn toegestaan dan wel dat het verkochte is gebouwd of verbouwd zonder de daartoe vereiste vergunningen of dat in verband daarmee nog verplichtingen moeten worden nagekomen.

PUBLIEKRECHTELIJKE BEPERKINGEN

Blijkens een kadastraal uittreksel per heden, zijn ten aanzien van het verkochte geen publiekrechtelijke beperkingen ingeschreven in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

VOORAFGAANDE VERKRIJGING

Het verkochte is door verkoper verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register hypotheek 4 op dertig juli tweeduizend zeven in deel 52780 nummer 3 van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom, op dertig juli tweeduizend zeven verleden voor mr. A.M.G.J. van Puijenbroek, notaris gevestigd te Eindhoven.

APPARTEMENTENSPLITSING

Op het verkochte is van toepassing het reglement van splitsing zoals dat is vastgesteld bij akte van splitsing in appartementsrechten, op een en twintig december negentienhonderd zeven en zeventig voor notaris G.J. Boswinkel te Eindhoven, verleden, bij afschrift ingeschreven in openbaar register 4 te Eindhoven op drie en twintig december negentienhonderd zeven en zeventig in deel 5544 nummer 74.

Bij die akte is de vereniging van eigenaars opgericht, genaamd: Vereniging van Eigenaars Venuslaan Blok A en B, gevestigd te Eindhoven, en zijn de statuten van die vereniging en het reglement van splitsing vastgesteld.

De vereniging van eigenaars is ingeschreven in het handelsregister onder nummer 17269364.

LIDMAATSCHAP, STATUTEN EN REGLEMENTEN

Koper is ermee bekend dat hij op grond van zijn verkrijging van het gekochte van rechtswege lid wordt van de hiervoor vermelde vereniging van eigenaars.

Hij is er verder mee bekend dat hij verplicht is tot nakoming van de bepalingen van de statuten van die vereniging, de bepalingen van het reglement van splitsing, voor zover vastgesteld de bepalingen van het huishoudelijk reglement en van de door de vereniging genomen besluiten.

Verkoper heeft koper daarover naar vermogen geïnformeerd terwijl koper de gelegenheid heeft gehad van de inhoud van de betreffende stukken kennis te nemen.

Aan mij, notaris wordt toestemming gegeven om, als daarom wordt verzocht, een kopie, afschrift of uittreksel van deze akte rechtstreeks af te geven aan het bestuur of de administratief beheerder van de vereniging van eigenaars.

VERENIGING VAN EIGENAARS

1. De verkoper verklaart dat voormelde vereniging van eigenaars functioneert.
2. Voormelde vereniging van eigenaars heeft een reservefonds.

In de onderhavige levering is mede begrepen het aandeel van de verkoper in de eventueel aanwezige reserve- en/of onderhoudsfondsen van voormelde vereniging van eigenaars.

3. Voormelde vereniging van eigenaars wordt geadministreerd door: BFM Vastgoed, kantoorhoudende te Eindhoven.
4. Een verklaring als bedoeld in artikel 5:122 van het Burgerlijk Wetboek is aan deze akte gehecht, uit deze verklaring blijken de bijdragen waarvoor koper aansprakelijk is alsmede de omvang van het reservefonds.

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 Aktie Notarissen Eindhoven.

Verkoper kwiteert koper voor die betaling.

BEPALINGEN

Voormelde koopovereenkomst is, voor zover ten deze nog van belang, gesloten onder de volgende bepalingen:

kosten en belastingen

Artikel 1

1. Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen de overdrachtsbelasting en het kadastrale recht, zijn voor rekening van koper.
2. Wegens de levering van het verkochte is geen omzetbelasting verschuldigd.
3. Alle gebruikelijk te verrekenen eigenaarslasten met betrekking tot het verkochte zijn tussen verkoper en koper verrekend over de lopende termijnen. De verkoper verklaart dat de lasten over het lopende jaar en over voorgaande jaren zijn voldaan en voor zover deze nog niet zijn opgelegd dat zij deze zal voldoen.

leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat

Artikel 2

1. De levering geschiedt met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan met betrekking tot het verkochte. Aan verkoper zijn geen bestaande erfdienstbaarheden of andere zakelijke rechten, kwalitatieve rechten of bijzondere verplichtingen bekend, anders dan in deze akte vermeld.
2. Verschil tussen de opgegeven en werkelijke grootte verleent aan geen van de partijen enig recht.
3. Het verkochte wordt aanvaard geheel ontruimd, vrij van huur of pacht of ander gebruiksrecht en in de feitelijke staat, waarin het zich ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst bevond.
Het voortgezet gebruik van verkoper als zorgvuldig schuldenaar na het tot stand komen van de koopovereenkomst tot aan het tijdstip van aflevering wordt geacht, behoudens normale slijtage, geen wijziging te hebben gebracht in de staat van het verkochte.

tijdstip feitelijke levering, baten en lasten, risico

Artikel 3

De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte vindt plaats terstond na de ondertekening van deze akte.

Vanaf heden komen de baten de koper ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico van het verkochte.

titelbewijzen en bescheiden, aanspraken

Artikel 4

De op het verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 7:9 Burgerlijk Wetboek zijn, voor zover verkoper deze in zijn bezit had, aan koper afgegeven.

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) en leverancier(s) gaan hierbij over op koper. Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek is verkoper verplicht op eerste verzoek van koper aan een overdracht mee te werken. Verkoper is tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot het verkochte mochten bestaan aan koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van koper te doen stellen.

Verklaringen van verkoper

Artikel 5

Verkoper heeft het navolgende verklaard:

- a. verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en levering;
- b. het verkochte is geheel vrij van huur en/of van andere aanspraken tot gebruik, leeg, ontruimd en ongevorderd. Het verkochte is evenmin zonder recht of titel in gebruik bij derden;
- c. aan verkoper is niet bekend of het verkochte of het gebouw enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het gemelde gebruik door koper of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van het verkochte of het gebouw, dan wel het nemen van andere maatregelen;
- d. voor zover aan verkoper bekend is in het verkochte of het gebouw geen ondergrondse tank voor het opslaan van (vloei)stoffen aanwezig;
- e. aan verkoper is niet bekend of in het verkochte of het gebouw asbest is verwerkt;
- f. aan verkopers is niet bekend of ten aanzien van het verkochte of het gebouw beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet Bodembescherming genomen zijn door het bevoegd gezag;
- g. verkoper staat er voor in dat op de dag van ondertekening van de koopovereenkomst van overheidswege of door nutsbedrijven geen verbeteringen of herstellingen zijn voorgeschreven of aangekondigd, welke nog niet, of niet naar behoren, zijn uitgevoerd;
- h. aan verkoper is niet bekend of het verkochte of het gebouw is aangewezen of is betrokken in een procedure tot aanwijzing:
 - als rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet;
 - als provinciaal monument of gemeentelijk monument krachtens een provinciale verordening, gemeentelijke verordening of bestemmingsplan;
- i. aan verkoper is niet bekend of het verkochte of het gebouw is gelegen binnen een gebied dat is aangewezen of waarvoor een procedure loopt tot aanwijzing:
 - als rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in artikel 9.1 lid 1 onder a van de Erfgoedwet;
 - als beschermd stads- of dorpsgezicht krachtens een provinciale verordening, gemeentelijke verordening of bestemmingsplan;
- j. voor verkoper bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht, optierecht of recht van wederinkoop;
- k. voorzover aan verkoper bekend is het verkochte niet opgenomen in een (voorlopige) aanwijzing als bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten;
- l. op het verkochte rusten de gebruikelijke lasten, waarvan de verschenen termijnen zijn

voldaan.

Overige bepalingen

Artikel 6

In voormelde koopovereenkomst de dato negen en twintig mei tweeduizend negentien staat tevens onder meer woordelijk vermeld:

(begin aanhaling)

Artikel 23.c

Mogelijke aanwezigheid van asbest gezien het bouwjaar van de woning

Koper is bekend dat er, gezien het bouwjaar, asbesthoudende materialen in de woning of het appartementen complex aanwezig kunnen zijn. Bij de bouw van deze woningen/appartementen zijn vaak rioleringen, standleidingen, rookkanalen en afwerkmateriaal voorzien van asbest. De mogelijke aanwezigheid van asbesthoudende materialen zijn voor rekening en risico van koper.

(einde aanhaling)

OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar het bepaalde in gemelde akte waarbij verkoper het verkochte in eigendom verkreeg.

Voor zover hier van belang luiden die bepalingen als volgt:

(begin aanhaling)

OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar voormelde akte van splitsing (5544/74), waarin woordelijk staat vermeld:

(begin citaat:)

De appartementsrechten mogen niet worden gebezigd of ingericht tot fabrieken, werkplaatsen, pensions, koffie-bier-of danshuizen, huizen van ontucht of als relaxhuis, noch als therapeutisch of heelkundig centrum noch tot enige andere inrichting welke in de ruimste zin tot voormelde categorieën behoort noch tot enige andere inrichting als bedoeld in artikel 2 van de Hinderwet.

(einde citaat)

(einde aanhaling)

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke de verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat hierbij en wordt een en ander hierbij door koper aanvaard.

Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten hierbij tevens door de verkoper voor die derden aangenomen.

Gemeentebepalingen

De koper verbindt zich om als eigen verbintenissen rechtstreeks ten opzichte van de gemeente Eindhoven op zich te nemen alle nog niet uitgewerkte verplichtingen, welke door de gemeente Eindhoven zijn bedongen bij de verkoop door die gemeente van de grond van het bij deze verkochte, welke verbintenis van koper door de verkoper voor zich, en als vrijwillig waarnemende de belangen van de gemeente Eindhoven, voor die gemeente wordt aangenomen. Partijen worden geacht bedoelde verplichtingen te kennen en het ervoor te houden dat zij ook in deze akte zijn opgenomen.

Na voltooiing van de destijds voorgeschreven bebouwing behoort tot de tegenover de gemeente bestaande verplichtingen in hoofdzaak nog slechts het verbod om zonder toestemming de bestemming van het verkochte te veranderen.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN

Alle ontbindende voorwaarden die 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.

KOOPOVEREENKOMST

Voor zover daarvan in deze akte niet is afgeweken, blijft tussen partijen gelden hetgeen in de koopovereenkomst (en ook overigens) tussen hen is overeengekomen.

ENERGIELABEL

Verkoper heeft een energielabel aan koper overhandigd.

VOLMAGHT HYPOTHECAIRE INSCHRIJVING(EN)

Verkoper en koper geven volmacht aan de ten kantore van Aktie Notarissen Eindhoven werkzame personen om zonodig namens hen de afstand van hypotheekrechten aan te nemen, voor zover deze nog ten laste van anderen dan koper mochten zijn ingeschreven op het verkochte.

MAATSTAF VAN HEFFING VOOR OVERDRACHTSBELASTING

Voor de berekening van de overdrachtsbelasting wordt de heffingsgrondslag bepaald op de koopprijs, aangezien deze ten minste gelijk is aan de waarde van het verkochte, zodat terzake de verkrijging aan overdrachtsbelasting verschuldigd is: vier duizend een honderd zeventig euro (€ 4.170,00).

BIJLAGEN

Aan deze akte zijn de navolgende stukken vastgehecht:

- verklaring vereniging van eigenaren.

SLOT AKTE

Waar in deze akte is vermeld ongehuwd of niet gehuwd geweest is daaronder tevens begrepen niet geregistreerd als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap of als zodanig geregistreerd geweest.

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

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

De zakelijke inhoud van de akte is aan hen opgegeven en toegelicht. De comparanten hebben verklaard tijdig voor het verlijden van de akte van de inhoud daarvan te hebben kennis genomen, te zijn gewezen op de gevolgen die voor de partijen uit de akte voortvloeien en op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen. Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de comparanten en vervolgens door mij, notaris, om veertien uur vijfenveertig minuten.

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 10-07-2019 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 75976 nummer 12.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkt te behoren bijbehorend certificaat van KPN Corporate Market CSP Organisatie CA - G2 met nummer

65E0FF72550F7A310CB5DE2E566886D6 toebehoort aan Maarten Louis Segers.

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