

**WK - 2014TL16424.01**akte van levering eigendom appartement

Heden, vier maart tweeduizend veertien, verschenen voor mij, mr. Richardus Jacobus Martinus Klemann, kandidaat-notaris, hierna te noemen notaris, waarnemende het vacante protocol van mr. Thomas Cornelis Bartholomeus Melchior Langerwerf, oud-notaris te Rotterdam:

1. mevrouw **Chantal Gerarda Henrica Paulina EIJBERTS**, geboren te Schijndel op zestien november negentienhonderd een en zeventig, legitimatie paspoort met nummer NPCH1CH14, afgegeven te Rotterdam op zeven september tweeduizend twaalf, wonende Douwes Dekkerstraat 30 1, 1053 SX Amsterdam, ongehuwd en niet als partner geregistreerd, hierna te noemen "verkoper"; en
2. mevrouw **Dagmar Victorine BOER**, geboren te Zevenaar op een en dertig augustus negentienhonderd vijf en zeventig, legitimatie paspoort nummer NPCCR06J2, afgegeven te Nijmegen op zeventien maart tweeduizend elf, wonende Bieslandstraat 77 A, 3037 LB Rotterdam, ongehuwd en niet als partner geregistreerd, hierna te noemen "koper".

De verschenen personen verklaarden:

**KOOP**

Verkoper en koper hebben een koopovereenkomst gesloten, van welke overeenkomst een exemplaar (dan wel een afschrift) op drie en twintig januari tweeduizend veertien aan koper ter hand is gesteld, met betrekking tot het hierna te vermelden registergoed.

Van de koopovereenkomst blijkt uit een onderhandse akte, die hierna wordt aangeduid met "het koopcontract".

**WWFT**

Verkoper en koper verklaren met hun handelingen de bepalingen uit de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (WWFT) niet te overtreden en dat onderhavige transactie niet ongebruikelijk is in de zin van de WWFT; het betreft volgens partijen een reguliere levering.

**LEVERING**

Ter uitvoering van de koopovereenkomst levert verkoper bij deze aan koper, die bij deze aanvaardt:

**OMSCHRIJVING REGISTERGOED**

**het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede zolderverdieping, alsmede de trapopgang in het souterrain, op de beletage en de eerste verdieping en verder toebehoren, gelegen te 3037 PC Rotterdam, Berkelselaan 55A 02, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie Y, complexaanduiding 5720-A, appartementsindex 3, uitmakende het twee/vijfde aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het winkelpand met bovenwoning, schuur en verder toebehoren aan de Berkelselaan 55 te Rotterdam, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie Y, nummer 3089, groot een are eenentwintig centiare,** hierna aangeduid met "het verkochte".

**PUBLIEKRECHTELIJKE BEPERKINGEN**

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorzieningen WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

### **KOOPPRIJS**

De koopprijs van het verkochte is: **eenhonderd vijf en tachtigduizend euro (€ 185.000,00)**.

In voormeld koopprijs is begrepen het aandeel van verkoper in het reservefonds van de vereniging van eigenaars, zijnde eenduizend zeventienhonderd negen en negentig euro en twee cent (€ 1.799,02), waarvan blijkt uit een aan deze akte te hechten opgave van/namens het bestuur van die vereniging. Uit de opgave blijkt voorts het bedrag dat verkoper op heden aan de vereniging van eigenaars schuldig is.

### **OMZETBELASTING**

Over de koopprijs is geen omzetbelasting verschuldigd.

### **OVERDRACHTSBELASTING**

Wegens de levering van het verkochte is overdrachtsbelasting verschuldigd. De overdrachtsbelasting komt voor rekening van koper.

De overdrachtsbelasting is verschuldigd over de waarde van het verkochte, die gelijk is aan de netto koopprijs. Onder netto koopprijs wordt verstaan de koopprijs verminderd met de waarde van het aandeel van verkoper in het reservefonds van de vereniging van eigenaars.

Derhalve is aan overdrachtsbelasting verschuldigd drieduizend zeshonderd vier en zestig euro (**€ 3.664,00**).

### **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 010NOTARIS, ter uitbetaling op de wijze als is vermeld in het koopcontract.

Verkoper kwiteert koper voor die betaling.

### **VOORGAANDE VERKRIJGING**

Het verkochte is door de verkoper in eigendom verkregen door de inschrijving ten Kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam op drie en twintig december tweeduizendvijf, in Register Hypotheken 4, in deel 40872 nummer 181 van het afschrift van een akte van levering, inhoudende kwijting voor de koopsom, op twee en twintig december tweeduizend vijf verleden voor een waarnemer van de te Warmond gevestigde notaris mr. W.A.C.

Haverkamp.

### **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 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.

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 hypotheeken of inschrijvingen daarvan, dan wel met andere beperkte rechten, behoudens de in deze akte vermelde;
  - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, behoudens de in deze akte vermelde;

- d. niet belast is met andere bijzondere lasten en beperkingen, behoudens de 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.

#### 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.

##### Verrekening zakelijke lasten

De zakelijke lasten zijn tussen partijen verrekend aan de hand van de aanslagen over het voorgaande belastingjaar, daar de aanslagen over dit belastingjaar thans nog niet zijn opgelegd door de desbetreffende instanties. Indien de aanslagen over dit belastingjaar worden opgelegd door de desbetreffende instanties en afwijken van hetgeen tussen partijen is verrekend, verklaren partijen dit in onderling overleg te zullen verrekenen.

#### 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.

Vorzover 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 architecten, constructeurs, bouwers, aannemers, onderaannemers, installateurs en/of leveranciers van het verkochte of gedeelte(n) daarin/daarvan, alsmede de rechten uit eventuele premiereregelingen, garantieregelingen en garantiecificaten, 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

##### Bijzondere bepaling

Verkoper en koper zijn in de ten grondslag liggende koopovereenkomst onder meer nog overeengekomen, luidende:

" Artikel 25 Ouderdomsclausule

*In afwijking op het daaromtrent gestelde in de artikelen 5.1 en 5.3 van deze*

*koopakte verklaren verkoper en koper het navolgende te zijn overeengekomen.*

*In aanmerking nemende:*

*Dat het gekochte meer dan 30 jaar geleden is gebouwd met de materialen welke in die tijd gewoonlijk werden gebruikt.*

*Dat de koopovereenkomst en de koopsom mede tot stand zijn gekomen en zijn gebaseerd op de huidige staat van onderhoud van het gekochte;*

*Koper verklaart van verkoper voldoende gelegenheid te hebben gehad het gekochte met deskundige bijstand in- en uitwendig te inspecteren en genoegzaam bekend te zijn met de bouwkundige staat van de onroerende zaak. Koper verklaart het in dit artikel gestelde uitdrukkelijk te aanvaarden en vrijwaart verkoper voor alle daaruit voortvloeiende gevolgen.*

*Artikel 26 Asbest/lood*

*Als aanvulling op artikel 5.4.3.: Het is partijen bekend dat ten tijde van de bouw van de hiervoor omschreven onroerende zaak het in de praktijk normaal was dat materialen werden gebruikt welke thans uit het oogpunt van milieu-aspecten niet meer (mogen) worden toegepast, zoals asbesthoudende en loodhoudende materialen.*

*Voor zover deze en vergelijkbare materialen (nog) in het omschreven onroerend goed aanwezig (zullen) zijn, wordt dit door koper geaccepteerd.*

*Wanneer er bij eventuele verwijdering van deze materialen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen dienen te worden genomen, vrijwaart koper verkoper voor alle aansprakelijkheden, die hieruit kunnen voortvloeien."*

#### **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.

#### **ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN**

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, zonder dat hij gebruik heeft gemaakt van zijn recht de koop te ontbinden.

#### **SPLITSING**

Te dezen wordt speciaal verwezen naar de bepalingen die zijn opgenomen in de akte van splitsing in appartementsrechten op vijf maart tweeduizend vier verleden voor mr. W.H.A. Leonhard-Strien, gevestigd te Rotterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten Kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers, in Register Hypotheken 4, op acht maart tweeduizend vier in deel 40354 nummer 46, welke bepalingen, evenals de verdere inhoud van de akte van splitsing en het daarin vastgesteld reglement en een eventueel huishoudelijk reglement, mede verbindend zijn voor koper.

Het is aan koper bekend dat hij als appartementseigenaar van rechtswege lid is van de vereniging van eigenaren.

#### **VERKLARING BESTUUR VERENIGING VAN EIGENAREN**

Aan deze akte worden gehecht één of meer geschriften waarin de volgende verklaringen van of namens het bestuur van de vereniging van eigenaars zijn afgegeven:

- a. de verklaring als bedoeld in artikel 5:122 lid 5 van het Burgerlijk Wetboek,

- inhoudende een opgave van de door verkoper op heden aan de vereniging verschuldigde bijdragen;
- b. de verklaring als bedoeld in artikel 5:122 lid 6 van het Burgerlijk Wetboek, inhoudende een opgave van de omvang van het reservefonds van de vereniging als bedoeld in artikel 5:126 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek.

#### **BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN**

Ten aanzien van met betrekking tot het registergoed bestaande bijzondere lasten en beperkingen wordt verwezen naar hetgeen voorkomt in voormelde akte (deel 40872 nummer 181), van welke bijzondere bepalingen de tekst aan deze akte is gehecht en waarvan de inhoud geacht wordt woordelijk in deze akte te zijn opgenomen en daarvan deel uit te maken.

#### **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.

#### **ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT**

Verkoper beschikt niet over een energieprestatiecertificaat danwel een gelijkwaardig document als bedoeld in de Regeling energieprestatie gebouwen. Koper is hiermee akkoord gegaan.

#### **DOORHALING HYPOTHECAIRE INSCHRIJVINGEN**

Partijen geven volmacht aan ieder van de medewerkers verbonden aan het kantoor van mij, notaris, om zonedig 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 rectificatie**

Partijen verlenen bij deze onherroepelijk volmacht aan ieder der medewerkers verbonden aan 010NOTARIS te Rotterdam, zowel aan hen tezamen als aan ieder van hen afzonderlijk, met de bevoegdheid de volmacht aan een ander te verlenen (substitutie) om, voorzover nodig, zowel deze akte als een eventuele hypotheekakte met betrekking tot het registergoed bij afzonderlijke akte aan te vullen, te wijzigen en/of te rectificeren in verband met een verzuim of een foutieve kadastrale aanduiding, indien dit door partijen, hypotheeknemer casu quo dit voor de inschrijving in de openbare registers als bedoeld in de artikelen 3:16 e.v. B.W. of anderszins is/wordt verlangd casu quo geëist. Deze volmacht strekt uitsluitend in het belang van partijen en de hypotheeknemer.

#### **WOONPLAATS**

Verkoper en koper kiezen voor de uitvoering van deze akte, waaronder begrepen de inschrijving daarvan in de openbare registers, alsmede voor aangelegenheden betreffende de overdrachtsbelasting, woonplaats ten kantore van de bewaarder van deze akte.

#### **IDENTITEIT**

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 hiervoor gemelde en daartoe bestemde documenten vastgesteld.

#### **PLAATS EN DATUM ONDERTEKENING**

Deze akte is verleden te ROTTERDAM op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

### **TOELICHTING**

Na opgave van de inhoud van deze akte en toelichting over de inhoud ervan aan de verschenen personen hebben dezen eenparig verklaard:

1. van de inhoud van deze akte tijdig vóór het verlijden ervan te hebben kennisgenomen;
2. in te stemmen met de inhoud ervan; en
3. op volledige voorlezing van deze akte geen prijs te stellen.

### **VOORLEZING EN ONDERTEKENING**

Onmiddellijk daarna is deze akte beperkt voorgelezen en door de comparanten en mij, notaris, ondertekend om veertien uur en vijf en veertig minuten. Volgt ondertekening.

#### UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

(getekend:) mr. Richardus Jacobus Martinus Klemann, waarnemende het vacante protocol van mr. Thomas Cornelis Bartholomeus Melchior Langerwerf, destijds notaris te Rotterdam.

De ondergetekende, mr. Richardus Jacobus Martinus Klemann, waarnemende het vacante protocol van mr. Thomas Cornelis Bartholomeus Melchior Langerwerf, destijds notaris te Rotterdam, verklaart dat op de onroerende zaak waarop de vervreemding in dit stuk betrekking heeft, geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing van toepassing is in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

(getekend:) mr. Richardus Jacobus Martinus Klemann, waarnemende het vacante protocol van mr. Thomas Cornelis Bartholomeus Melchior Langerwerf, destijds notaris te Rotterdam.

De ondergetekende, mr. Richardus Jacobus Martinus Klemann, waarnemende het vacante protocol van mr. Thomas Cornelis Bartholomeus Melchior Langerwerf, destijds notaris te Rotterdam, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

## Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 05-03-2014 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 64044 nummer 149.

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 DBE3059E57E315859D028F7038028C7 toebehoort aan Richardus Jacobus Martinus Klemann.

Naam bewaarder: Mr. W.F.L. van der Bruggen.