

20180884 MO

LEVERING

Heden, drie december tweeduizend achttien verschenen voor mij, mr. Heleen Jeanet van Dortmont-Stubbe, toegevoegd notaris, hierna te noemen: notaris, bevoegd om akten te passeren in het protocol van mr. Martine Wouters, notaris te Veendam:

1.

2.

hierna te noemen: 'koper'.

De verschenen personen hebben mij, notaris, het volgende verklaard:

A. DOEL VAN DEZE AKTE

Het doel van deze akte is koper de hierna omschreven onroerende zaak te leveren en daarmee uitvoering te geven aan de tussen verkoper en koper gesloten koopovereenkomst.

B. KOOPOVEREENKOMST

Bij de koopovereenkomst heeft verkoper de hierna omschreven onroerende zaak verkocht aan koper.

Er zijn geen roerende zaken meegekocht.

De bepalingen van de koopovereenkomst blijven van kracht voor zover daarvan in deze akte niet wordt afgeweken.

C. LEVERING EN AANVAARDING

Ter uitvoering van de koopovereenkomst levert verkoper aan koper, die aanvaardt de volgende onroerende zaak:

de woning met erf en tuin te 9641 HX Veendam, Oude Bos 33, kadastraal bekend gemeente Veendam, sectie I nummer 1571, groot een are zeventig centiare;

hierna ook te noemen: 'het gekochte'.

Tot het gekochte behoren roerende zaken die bestemd zijn het gekochte duurzaam te dienen.

D. BESCHIKKINGSBEVOEGDHEID VERKOPER

Het gekochte werd verkregen door _____, ieder voor de onverdeelde helft, door koop.

Van deze koop blijkt uit een akte van levering op veertien november negentienhonderd zesentachtig verleden voor mr. A.J. Schober, destijds notaris te Veendam.

Een afschrift van deze akte werd ingeschreven in de openbare registers van het

voormalig kadaster te Groningen op zeventien november negentienhonderd zesentachtig, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 3952 nummer 33.

Uit deze akte blijkt van:

- kwijting voor de betaling van de koopprijs;
- afstanddoening van de rechten te ontfemen aan artikelen 1302 en 1303 van het destijds geldend Burgerlijk Wetboek.

Overlijden

Op

Blijkens een verklaring van erfrecht op opgemaakt door

..... het uitsluiting van ieder ander bevoegd om over de nalatenschap van en te beschikken en derhalve zelfstandig bevoegd tot de in deze akte vermelde rechtshandelingen.

E. KOOPPRIJS

De koopprijs van het gekochte bedraagt:

..... De koopprijs is door koper voldaan door storting op een daartoe bestemde rekening van mij, notaris.

Doorbetaling aan of ten behoeve van verkoper vindt plaats zodra de levering is voltooid door de inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare registers van het kadaster en de verkrijging vrij van hypotheeken, beslagen en inschrijvingen daarvan overeenkomstig deze akte zeker is.

F. OVERIGE KOOP- EN LEVERINGSBEPALINGEN

Met betrekking tot de koop en levering gelden verder de volgende bepalingen:

Artikel 1 – Kosten, belastingen en lasten

1. Over de levering van het gekochte is geen omzetbelasting verschuldigd.
2. De overdrachtsbelasting, de kadasterkosten, de notariskosten en de overige aan de eigendomsoverdracht van het gekochte verbonden kosten zijn voor rekening van koper.
3. De baten, lasten, belastingen en heffingen met betrekking tot het gekochte zijn per vandaag tussen verkoper en koper verrekend over de lopende termijnen.

Artikel 2 – Feitelijke staat en gebruik van het gekochte

1. Koper heeft het gekochte vóór de levering van binnen en van buiten mogen inspecteren. Koper aanvaardt het gekochte in de staat waarin dit zich vandaag bevindt. Deze komt overeen met de staat waarin het gekochte zich bevond op het moment van het sluiten van de koopovereenkomst, uitgezonderd normale slijtage.
2. Het gekochte bezit de feitelijke eigenschappen die nodig zijn voor een normaal gebruik als woonhuis.

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 – Milieubepaling

1. Aan verkoper is niet bekend of het gekochte verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het hiervoor omschreven gebruik of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van het gekochte of het nemen van andere maatregelen.

2. Voor zover aan verkoper bekend is in het gekochte geen ondergrondse tank voor het opslaan van (vloeistof)stoffen aanwezig.
3. Aan verkoper is niet bekend of in het gekochte asbest is verwerkt
In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van de milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart de verkoper van 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 het gekochte beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 Wet Bodembescherming zijn genomen door het bevoegd gezag.

Artikel 4 – Onbezwaarde levering en bijzondere lasten en beperkingen

1. Verkoper levert het gekochte vrij van hypotheek, beslagen of inschrijvingen daarvan, maar met alle bij het gekochte behorende rechten en aanspraken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten en met alle hierna vermelde erfdienstbaarheden en beperkingen die door koper in de koopovereenkomst zijn aanvaard. Ook heeft koper in de koopovereenkomst de op het gekochte rustende publiekrechtelijke beperkingen aanvaard voor zover dat geen 'bijzondere lasten' zijn.
2. Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, is vandaag met betrekking tot het gekochte geen publiekrechtelijke beperking bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

Verkoper verklaart dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn, waaruit blijkt dat er inschrijfbaar publiekrechtelijke beperkingen zijn die niet zijn ingeschreven.

Koper verklaart op de hoogte te zijn van het feit dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen 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 hiervoor omschreven mededelingsplicht van verkoper.

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 gekochte, 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 gekochte wordt verwezen naar

een akte van levering op elf september negentienhonderd tweeënzestig verleden voor H. Keuning, destijds notaris te Veendam van welke akte een afschrift werd ingeschreven in de openbare registers van het voormalig kadaster te Winschoten op dertien september negentienhonderd tweeënzestig, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 1178 nummer 125, in welke akte onder meer woordelijk is vermeld:

begin aanhaling

"f. de kopers moeten de aanwezige kabels en leidingen in hun gekochte percelen gedogen, enzovoort.

Ten behoeve en ten laste van de bij deze acte gekochte en naast elkaar gelegen percelen worden over en weder de navolgende erfdienstbaarheden gevestigd: de erfdienstbaarheid van licht, inhoudende de bevoegdheid om aan en in de op het heersend erf te bouwen opstallen balkons, ramen en lichten te hebben op kortere afstand van het lijdend erf dan in de wet is toegelaten, zonder dat hiervoor een der in de wet genoemde beperkingen geldt;

De erfdienstbaarheid van uitzicht, inhoudende het verbod voor de eigenaar van het lijdend erf om de voortuinen (eventueel zij tuinen) anders te gebruiken dan als siertuin en hierin een zodanige beplanting te hebben, dat hierdoor het uitzicht uit het op het heersende erf gelegen woonhuis kan worden belemmerd; de erfdienstbaarheid van overbouw: indien een woning of het daarbij behorend schuurtje gedeeltelijk op het naastliggende perceel is gebouwd, casu quo hiervoren uitsteekt, casu quo de versnijdingen van de funderingen of de bij een perceel behorende leidingen gedeeltelijk in het naastliggende terrein zijn aangebracht moet dit als een erfdienstbaarheid worden geduld.

Ten behoeve en ten laste van de kavels 4 tot en met 9, 10 tot en met 13, 14 tot en met 17, 18 tot en met 21, 22 tot en met 25, 26 tot en met 29, 30 tot en met 33, worden over en weer gevestigd:

de erfdienstbaarheid van instandhouding van kleuren, inhoudende het verbod de voorgevels van de zich op de lijdende erven bevindende woningen over te schilderen in een ander kleurenschema dan waarin zij oorspronkelijk geschilderd waren, tenzij de eigenaren van de heersende en lijdende erven tezamen een nieuw kleurenschema vaststellen.

Zodra de woningen in dit nieuwe kleurenschema zijn overgeschilderd, geldt deze erfdienstbaarheid voor dit nieuwe schema;

de erfdienstbaarheid van afvoer regenwater en drop, inhoudende, dat deze overeenkomstig de aan te brengen goten, leidingen en putten dient te geschieden en mede inhoudende de verplichting van het lijdend erf, het overlopende water van de daken te ontvangen;

Over een strook grond ter breedte van ongeveer honderd en twintig centimeter gelegen met het hart op de grens van de kavels 10 tot en met 13 en langs de achtergrens van de kavels 14 en 15, wordt:

- a. ten behoeve en ten laste van de kavels 10 tot en met 14,*
- b. ten behoeve van de kavels 16 en 15 en ten laste van de kavels 15, 14, 10, 11, 12 en 13, -gevestigd de erfdienstbaarheid van voetpad, inhoudende het recht om te voet, met een fiets, kruiwagen of ander klein voertuig te komen en te gaan van en naar de openbare straat.*

De woningen en de daarbij behorende tuinen moeten, voorzover zij vanaf de openbare straat zichtbaar zijn, in een staat worden gebracht en gehouden, zoals dit passend is voor de aard en de standing van de buurt, waarin de woningen zijn gebouwd, een en ander ter beoordeling van een commissie door de eigenaren van de bij deze akte overgedragen kavels te benoemen en bij gebreke van een dergelijke commissie ter beoordeling aan Burgemeester en Wethouders der gemeente Veendam.

Indien terreinafscheidingen of erfafsluitingen, die vanaf de openbare straat zichtbaar zijn, worden aangebracht, zijn deze aan de goedkeuring van genoemde commissie of Burgemeester en Wethouders onderworpen.

Bij niet-nakoming van de aanwijzing van deze commissie (casu quo Burgemeester en Wethouders) of bij overtreding van een door deze commissie (casu quo Burgemeester en Wethouders) opgelegd verbod, is een boete verschuldigd van vijf en twintig gulden voor elke dag, dat de nalatigheid of de overtreding voortduurt.

Deze boete zal aan de commissie (casu quo Burgemeester en Wethouders worden betaald, die de op deze wijze ontvangen gelden zal besteden voor verfraaiing van de buurt waarin de bij deze akte verkochte kavels zijn gelegen.

Bij overdracht moet het in dit artikel gestelde als voorwaarde in de akte van overdracht worden opgenomen.

Bij niet-nakoming van deze voorwaarde is een onmiddellijk opeisbare boete van duizend gulden verschuldigd, zulks ten behoeve van de Gemeente Veendam."

einde aanhaling

Voor zover in die bepalingen verplichtingen voorkomen die verkoper aan koper moet opleggen, doet hij dat hierbij en worden deze verplichtingen door koper aanvaard. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten hierbij ook door verkoper voor die derden aangenomen.

Artikel 5 – 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 gekochte 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 gekochte 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 gekochte is aangewezen of is betrokken in een procedure tot aanwijzing:
 1. als rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet, en/of
 2. als provinciaal of gemeentelijk monument op grond van een provinciale verordening, gemeentelijke verordening of bestemmingsplan.
 - c. Aan verkoper is niet bekend of het gekochte is gelegen binnen een gebied dat is aangewezen of waarvoor een procedure loopt tot aanwijzing:
 1. als rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in artikel 9.1 lid 1 onder a Erfgoedwet, en/of
 2. als beschermd stads- of dorpsgezicht op grond van een provinciale verordening, gemeentelijke verordening of bestemmingsplan.
 - d. Voor zover aan verkoper bekend is het gekochte niet opgenomen in een aanwijzing of voorlopige aanwijzing als bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten.
3. Verkoper verklaart verder:
 - a. Hem zijn geen feiten of omstandigheden bekend zodanig dat hij de in de koopovereenkomst opgenomen garanties en verklaringen nu niet ongewijzigd zou hebben gegeven of afgelegd.
 - b. Zijn verklaring dat hij niet bekend is met bepaalde feiten of omstandigheden houdt geen garantie of vrijwaring in voor koper of verkoper.
 - c. Het gekochte is niet betrokken in een rechtszaak of arbitragezaak.

Artikel 6 – Afwijkende oppervlakte

Als de werkelijke oppervlakte van het gekochte verschilt van de oppervlakte die uit de omschrijving in deze akte blijkt, verleent dit aan geen van partijen enig recht.

Artikel 7 – Aanvaarding van het gekochte

Het gekochte wordt vandaag geleverd en aanvaard vrij van huur-, lease- of huurkoopovereenkomsten, vrij van aanspraken tot gebruik, ongevorderd, leeg en ontruimd, uitgezonderd de eventueel meegekochte roerende zaken.

De verplichting tot ontruimde aflevering omvat verkopers verplichting tot verwijdering van de niet meegekochte roerende zaken.

Artikel 8 – Aflevering en overgang van het risico

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

Artikel 9 – Overdracht van rechten

Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het gekochte 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 gekochte 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 10 – Ontbindende voorwaarden uit onderliggende overeenkomsten

Geen van de ontbindende voorwaarden en/of rechten op ontbinding die zijn opgenomen in de koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, kan nu nog worden ingeroepen.

Artikel 11 – Slotbepalingen**Bedenktijd**

Het recht van koper om gedurende drie dagen na de terhandstelling van de koopovereenkomst, deze overeenkomst te ontbinden, is vervallen door verloop van deze termijn.

Kwijting

Verkoper verleent koper kwijting voor de betaling van de hiervoor vermelde koopprijs. Verder verlenen verkoper en koper elkaar voor zover van toepassing kwijting voor de overige bedragen die als gevolg van de koopovereenkomst en deze levering verschuldigd zijn.

Fiscale verklaring

Namens koper wordt opgave gedaan van het bedrag van de overdrachtsbelasting dat koper moet betalen, groot

Dit bedrag is vastgesteld naar het tarief van twee procent (2%).

Met dit tarief is de overdrachtsbelasting berekend die verschuldigd is over de hiervoor vermelde koopprijs.

Doorhaling

Verkoper en koper verlenen hierbij, voor zoveel nodig, onherroepelijke volmacht aan ieder van de medewerkers van het kantoor van mij, notaris, om medewerking te verlenen aan het doorhalen van de hypothecaire inschrijving(en) en eventuele beslagen op het gekochte ten laste van verkoper en eventueel zijn rechtsvoorganger(s) en om daarvoor de afstanddoening door de hypotheekhouder(s) te aanvaarden en de akte van vervallenverklaring van het hypotheekrecht in te schrijven in de openbare registers van het kadaster.

In verband met verkopers vrijwaringverplichting voor hypotheeken aanvaardt koper bij voorbaat de eventueel voor het verval daarvan benodigde afstand van hypotheeken.

Woonplaats- en forumkeuze

Koper en verkoper kiezen met betrekking tot deze overeenkomst en alle gevolgen daarvan, waaronder de fiscale gevolgen, woonplaats op het kantoor van de bewaarder van deze akte.

Voor de kennisneming van geschillen die naar aanleiding van deze overeenkomst en/of de koopovereenkomst ontstaan, is de rechter van de plaats waar het gekochte geheel of grotendeels is gelegen, bij uitsluiting bevoegd.

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

BIJLAGEN

Er zijn geen stukken aan deze akte vastgemaakt.

SLOT AKTE

Waarvan akte is verleden te Veendam, op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

De inhoud van de akte is aan hen opgegeven en toegelicht. De verschenen personen hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en met de inhoud in te stemmen.

Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de verschenen personen en vervolgens door mij, notaris, om zestien uur en negenentwintig minuten.

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:

(w.g.) mr. H.J. van Dortmund-Stubbe

Ondergetekende, mr. Heleen Jeanet van Dortmund-Stubbe, toegevoegd notaris, bevoegd om akten te passeren in het protocol van mr. Martine Wouters, notaris te Veendam, verklaart dat het registergoed, bij vorenstaande akte vervreemd in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten, niet is opgenomen in een aanwijzing ex artikel 2 in samenhang met artikel 3, 4 of 5 of artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 3, 4 of 5 noch in een voorlopige aanwijzing als bedoeld in artikel 6 of in artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 6 van die wet.

(w.g.) mr. H.J. van Dortmund-Stubbe

Ondergetekende, mr. Heleen Jeanet van Dortmund-Stubbe, toegevoegd notaris, bevoegd om akten te passeren in het protocol van mr. Martine Wouters, notaris te Veendam, 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 04-12-2018 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 74514 nummer 112.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van KPN PKIoverheid Organisatie CA - G2 met nummer 1201E72CC3E71B8D toebehoort aan Heleen Jeanet van Dortmund - Stubbe.

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