

Ondergetekende, mr. Gijsbertus Gerhardus Willem de Vries, hierna te noemen: 'notaris', als waarnemer van mr. Yvonne Stevens, notaris gevestigd te Groningen, 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 tien minuten (11:10 uur) is ondertekend;
- dat de vervreemding in dit stuk niet in strijd is met de Wet voorkeursrecht gemeenten.

### AKTE VAN LEVERING

Kenmerk: 2020043201/RH

Heden, twaalf augustus tweeduizend twintig, verschenen voor mij, mr. Gijsbertus Gerhardus Willem de Vries, hierna te noemen: 'notaris', als waarnemer van mr. Yvonne Stevens, notaris gevestigd te Groningen:

1. 
2. a.   
b. 

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

De verschenen personen verklaarden:

#### **KOOP**

Verkoper en koper hebben op dertig juni tweeduizend twintig een koopovereenkomst gesloten met betrekking tot de hierna te vermelden registergoederen.

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, ieder voor de onverdeelde helft:

**OMSCHRIJVING REGISTERGOEDEREN**

- a. het appartementsrecht, rechtgevendende op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen te **9713 JS Groningen, E. Thomassen à Thuessinklaan 37**, kadastraal bekend gemeente **Groningen, sectie A, complexaanduiding 9292, appartementsindex 1**,
- b. het een/zestiende (1/16) onverdeeld aandeel in een gang gelegen te **Groningen, zonder plaatselijke aanduiding**, kadastraal bekend gemeente **Groningen, sectie A, nummer 4829** ter grootte van vierenzestig centiare (64 ca),
- c. de berging, plaatselijk genummerd 10, gelegen nabij **Groningen, E. Thomassen à Thuessinklaan 37**, kadastraal bekend gemeente **Groningen, sectie A, nummer 10770** ter grootte van vijf centiare (5 ca), hierna te noemen: "het verkochte".

**KOOPPRIJS**

**WOONPLAATSKEUZE**

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, waaronder tevens dient te worden begrepen de inschrijving in de openbare registers, alsmede voor de fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

EINDE KADASTERDEEL

**VOLLEDIGE OMSCHRIJVING VERKOCHTE SUB A.**

**het appartementsrecht, rechtgevendende op het uitsluitend gebruik van de woning op de begane grond, de eerste en tweede verdieping, met schuurtje, erf, tuin en verder toe- en aanbehoren, plaatselijk bekend E. Thomassen à Thuessinklaan 37 te 9713 JS Groningen, kadastraal bekend gemeente Groningen, sectie A complexaanduiding 9292-A, appartementsindex 1, uitmakende het één/tweede (1/2) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit een woning met afzonderlijke bovenwoning, schuurtje, erf en open plaats, plaatselijk bekend E. Thomassen à Thuessinklaan 37 en 37a te Groningen, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Groningen, sectie A nummers 4816 en 4825, tezamen groot vijfentachtig centiare.**

**BESTEMMING**

Koper is voornemens het verkochte te gebruiken als woonhuis.

Ten aanzien van dit gebruik van het verkochte heeft verkoper het volgende meegedeeld:

- het verkochte bezit de feitelijke eigenschappen die voor een normaal gebruik nodig zijn;
- verkoper staat niet in voor andere eigenschappen dan die voor een

normaal gebruik nodig zijn, noch voor de gebreken die dat normale gebruik belemmeren en die aan koper kenbaar waren op het moment van het tot stand komen van de koopovereenkomst.

### **PUBLIEKRECHTELIJKE BEPERKINGEN**

Ten aanzien van het verkochte is een publiekrechtelijke beperking bij de openbare registers ingeschreven, te weten: Huisvestingsverordening, Splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, bekend onder nummer 642, datum in werking veertien april tweeduizend zestien. Koper verklaart bekend te zijn met de inhoud van voormelde publiekrechtelijke beperking.

### **VOORAFGAANDE VERKRIJGING**

Het verkochte is door de verkoper in eigendom verkregen door de inschrijving ten landelijke kantore van de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers op eenendertig maart tweeduizend veertien in deel 64139 nummer 27, van een afschrift van een akte van levering, mede houdende kwijting voor de koopsom en verklaring van partijen dat geen van hen zich terzake van de onderliggende overeenkomst van koop en verkoop en van de levering op een ontbindende voorwaarde kan beroepen, op eenendertig maart tweeduizend veertien verleden voor mr. A.N. Harms, notaris te Groningen.

### **KOOPPRIJS, VERREKENING DIVERSE BEDRAGEN**

De koopprijs is door koper voldaan door storting op een kwaliteitsrekening ten name van Stevens Idema Notariaat te Groningen, waarvoor kwitantie bij deze. De zakelijke belastingen zijn verrekend voor wat betreft de lopende termijnen.

### **UITBETALING**

Uitbetaling zal eerst plaatsvinden zodra uit onderzoek bij de openbare registers is gebleken, dat de overdracht is geschied zonder inschrijvingen die bij het verlijden van deze akte niet bekend zijn.

Verkoper is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van het ondertekenen en het uitbetalen twee of meer werkdagen kunnen verstrijken.

Voormelde overeenkomsten van koop en levering zijn, voor zover ten deze nog van belang, gesloten onder de volgende:

### **BEDINGEN**

#### Artikel 1

#### Kosten en belastingen

Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen de overdrachtsbelasting en het kadastrale recht, zijn voor rekening van koper.

#### Artikel 2

#### Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat

1. Verkoper is verplicht aan koper eigendom te leveren die:
  - a. onvoorwaardelijk is;
  - b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheek of met inschrijvingen daarvan;
  - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen anders dan hierna vermeld;

- d. niet bezwaard is met beperkte rechten behoudens erfdienstbaarheden, van welke de aan verkoper bekende hierna zullen worden vermeld;
  - e. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst anders dan hierna vermeld.
2. Indien de hiervoor vermelde grootte van het verkochte en/of de verdere omschrijving daarvan niet juist of niet volledig is, ontleent noch verkoper noch koper daaraan rechten.
  3. Het verkochte wordt aanvaard in de feitelijke staat, waarin het zich ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst bevond, geheel ontruimd, vrij van huur of pacht of ander gebruiksrecht.  
Het voortgezet gebruik van verkoper als zorgvuldig schuldenaar na het tot stand komen van de koopovereenkomst tot aan het tijdstip van aflevering wordt geacht geen wijziging te hebben gebracht in de staat van het verkochte.

#### Artikel 3

##### Tijdstip feitelijke levering, baten en lasten, risico

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

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

#### Artikel 4

##### Aanspraken

Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwers, (onder)aannemers, installateurs en leveranciers gaan over op koper. Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 251 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek, is verkoper verplicht op eerste verzoek van koper aan een overdracht mee te werken.

#### Artikel 5

##### Verklaringen van verkoper

Verkoper verklaart het navolgende:

- a. verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
- 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. voor verkoper bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht, optierecht of recht van wederinkoop;
- d. op het verkochte rusten de gebruikelijke zakelijke lasten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan;
- e. aan hem zijn van overheidswege of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende het verkochte voorgeschreven of aangekondigd, welke nog niet zijn uitgevoerd;
- f. aan hem is niet bekend dat de onroerende zaak is aangewezen of is betrokken in een procedure tot aanwijzing:

- a. als rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet;
- b. als provinciaal monument of gemeentelijk monument krachtens een provinciale verordening, gemeentelijke verordening of bestemmingsplan.
- g. aan hem is niet bekend dat de onroerende zaak is gelegen binnen een gebied dat is aangewezen of waarvoor een procedure loopt tot aanwijzing:
  - a. als rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in artikel 9.1 lid 1 onder a van de Erfgoedwet.
  - b. als beschermd stads- of dorpsgezicht krachtens een provinciale verordening, gemeentelijke verordening of bestemmingsplan.
- h. aan hem is niet bekend dat het verkochte is opgenomen in een aanwijzing ex artikel 2 in samenhang met artikel 3, 4 of 5 van deze wet, 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 de Wet Voorkeursrecht Gemeenten;
- i. aan hem is niet bekend dat de onroerende zaak enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het voormelde omschreven gebruik door koper of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot sanering van de onroerende zaak, dan wel het nemen van andere maatregelen;
- j. voorzover aan verkoper bekend zijn in het verkochte geen ondergrondse tanks voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig;
- k. aan hem is niet bekend, dat 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.

#### Artikel 6

##### Asbest

Met betrekking tot eventuele aanwezigheid van asbesthoudende stoffen in het verkochte wordt te dezen verwezen naar voormelde koopovereenkomst, waarin woordelijk staat vermeld:

##### **begin aanhaling**

**6.4.3. Aan verkoper is *niet bekend* of in de onroerende zaak asbest is verwerkt.**

*Gezien de leeftijd van de onroerende zaak kunnen 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.*

##### **einde aanhaling**

#### Artikel 7

##### Overige bepalingen

In meergemelde koopovereenkomst staat nog het navolgende vermeld, woordelijk luidende als volgt:

**begin aanhaling**

*7.1 Voor wat betreft de voortuin behorend tot het verkochte geldt dat deze gesitueerd is op grond die eigendom is van de gemeente Groningen en dat er ter zake van het gebruik van deze grond precariorechten worden betaald.*

**einde aanhaling**

alsmede

**artikel 23 Nadere afspraken**

*Koper verklaart ermee bekend te zijn, dat de woning tenminste 95 jaar oud is, hetgeen betekent, dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor het dak, de fundering, bouwkundige constructie, vloeren, elektriciteit, gas- en waterinstallaties, de riolering, de eventuele aanwezigheid van aantasting door houtworm en/of ander ongedierte, de eventuele aanwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht en de eventuele aanwezigheid van zwam e.d..*

**einde aanhaling**

**OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN**

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar de hiervoor onder "voorafgaande verkrijging" genoemde aankomsttitel, waarin wordt verwezen naar:

- A. een voorgaande akte van transport op zes juni negentienhonderddertig verleden voor H.A. Keverling Buisman, destijds notaris te Groningen, overgeschreven ten hypotheekkantore te Groningen op vierentwintig juni negentienhonderddertig in deel 1087 nummer 31, waarin woordelijk staat vermeld:

**begin aanhaling**

*Ten laste van het verkochte als lijdend erf en ten behoeve van de aan verkoopster (de gemeente Groningen) toebehorende openbare straten, te weten de E. Thomassen à Thuessinklaan en de Gorechtkade, kadastraal bekend gemeente Groningen, Sectie A nummers 4038 en 4787, als heerschende erven worden gevestigd de volgende erfdienstbaarheden: dat op het lijdend erf nimmer inrichtingen zullen mogen worden gesticht, vallende onder de Hinderwet en dat geene andere gebouwen mogen worden opgericht en in stand gehouden dan woonhuizen, waarvan de plannen door Burgemeester en Wethouders van Groningen zijn goedgekeurd, zijnde hieronder mede verstaan, dat op of aan de op het lijdend erf gestichte gebouwen geen voorwerpen of getimmerten mogen worden aangebracht, welke naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders het uiterlijk aanzien van die gebouwen of van de wijk, waar zij zijn gesticht, zouden kunnen schaden; dat eventueel onbebouwd blijvende strooken grond vóór de te stichten gebouwen door den eigenaar van het lijdend erf niet anders dan als*

*voortuinen of als stoepen mogen worden ingericht en niet anders worden afgescheiden en onderhouden dan ten genoegen van het College van Burgemeester en Wethouders van Groningen.*

**einde aanhaling**

- B. een voorgaande akte van levering op zes februari negentienhonderd achtennegentig verleden voor mr. E.R. Bossinade, destijds notaris te Groningen, ingeschreven ten kantore van gemelde Dienst op negen februari negentienhonderd achtennegentig in deel 6572 nummer 44, in welke akte van toepassing zijn verklaard de "Algemene Verkoopvoorwaarden gemeente Groningen Tuingrond" en waarin ten aanzien van het verkochte sub c. onder meer staat vermeld:

**begin aanhaling**

Artikel 8.

*Gebruik*

*De onroerende zaak is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt voor het oprichten en het houden van schuurtjes, overeenkomstig het vooraf door het daartoe bevoegd orgaan goedgekeurde bouwplan.*

Artikel 9.

*Afscheiding*

*Koper is verplicht de onroerende zaak op behoorlijke wijze van belendende percelen en van de openbare weg af te scheiden en zodanig afgescheiden te houden.*

Artikel 10.

*Boete*

*Bij niet of niet tijdige nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit de artikelen 8, 9 en 11 van deze Algemene Verkoopvoorwaarden verbeurt de koper, na ingebrekestelling en na verloop van de in deze ingebrekestelling genoemde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete groot tienduizend gulden (f 10.000,=) voorzover het betreft de artikelen 8 en 11 en vijfduizend gulden (f 5.000,=) voorzover het betreft artikel 9.*

*Het hiervoor gestelde laat onverlet het recht van de gemeente tot het vorderen van nakoming en/of van meer geleden schade.*

Artikel 11.

*Kettingbeding*

- a. *Koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, de artikelen 8, 9 en 10 van deze Algemene Verkoopvoorwaarden ingeval van gehele of gedeeltelijke overdracht van de onroerende zaak, alsmede bij de verlening van een zakelijk recht hierop aan de opvolgende eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen, en in verband hiermede, om het in genoemde artikelen bepaalde in deze betreffende notariële akte woordelijk op te nemen.*
- b. *Op gelijke wijze, als hierboven onder lid a is bepaald, verplicht de koper zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van*

*derdenbeding van de nieuwe eigenaar/zakelijk gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de in lid a bedoelde artikelen, als de in lid a en in het onderhavige lid b opgenomen verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/zakelijk gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.*

#### **einde aanhaling**

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 bij deze tevens door verkoper voor die derden aangenomen.

Koper aanvaardt de eventueel aan het registergoed verbonden lasten welke zijn ingeschreven in de daarvoor bestemde registers maar niet zijn vermeld in genoemde aankomsttitel.

#### **APPARTEMENTSRECHTBEPALINGEN**

Het registergoed sub a. is gesplitst bij akte van splitsing in appartementsrechten op twintig september negentienhonderdachtenzeventig verleden voor een waarnemer van mr. H. Broekema, destijds notaris te Groningen, bij afschrift overgeschreven ten hypotheekkantore te Groningen op diezelfde dag, in deel 2939 nummer 17.

De koper verklaarde bekend te zijn met het in de akte van splitsing genoemde reglement en onderwerpt zich aan een eventueel huishoudelijk reglement van de vereniging van eigenaars.

Verkoper verklaarde:

- a. De vereniging van eigenaars had ten tijde van het aangaan der koopovereenkomst geen andere schulden dan die uit hoofde van de normale lasten en belastingen terzake van het gebouw met daarbij behorende grond en de exploitatie, verzekering en administratie daarvan. De vereniging had ten tijde van het aangaan der koopovereenkomst geen besluiten genomen waaruit voor de appartementseigenaars een aanmerkelijke verzwaring van bestaande financiële verplichtingen en/of nieuwe financiële verplichtingen van aanmerkelijke omvang voortvloeien.
- b. Aan het verkochte is niet mede verbonden het lidmaatschap van een andere vereniging op de wijze als bedoeld in artikel 112 lid 3 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek.
- c. Voorzover koper hoofdelijk aansprakelijk is ingevolge artikel 122 lid 3 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek voor de voor rekening van verkoper komende bijdragen terzake van het verkochte die in het lopende en/of voorafgaande kalenderjaren opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden, verplicht verkoper zich deze bijdragen te voldoen. Onder het verkochte is mede begrepen de aandelen van verkoper in eventuele reserve- en onderhoudsfondsen van de vereniging van eigenaars, welke aandelen ter berekening van de verschuldigde belasting worden begroot op nihil.



### **verklaring verkoper**

Ten aanzien van het bepaalde in artikel 122 leden 5 en 6 Boek 5 Burgerlijk Wetboek heeft verkoper verklaard:

- dat de vereniging van eigenaren van het complex waarvan het onderhavige appartementsrecht deel uitmaakt, niet actief is;
- dat de vereniging **wel** een bestuur heeft;
- dat de vereniging geen reservefonds heeft gevormd;
- dat de vereniging geen verplichte bijdragen voor een reservefonds heeft vastgesteld;
- dat gezien het vorenstaande moet worden geconcludeerd dat een verklaring als bedoeld in artikel 5:122 lid 5 van het Burgerlijk Wetboek niet kan worden verkregen;
- dat geen sprake is van achterstallige bijdragen;
- dat hij de koper(s) vrijwaart/vrijwaren voor alle eventuele aanspraken die desondanks door de vereniging van eigenaren tegen koper(s) mochten worden geldend gemaakt.

### **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.

### **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.

### **VOLMACHT**

Van (een) (eventueel) voormelde volmacht/en blijkt uit (een) onderhandse akte(n), die aan deze akte zal/zullen worden gehecht.

### **VOLMACHT AFSTANDDOENING HYPOTHEEKRECHT**

Partijen geven volmacht aan de notaris en aan ieder van haar medewerkers om zo nodig namens hen afstand te doen van hypotheekrechten, voorzover deze thans nog ten laste van anderen dan koper mochten zijn ingeschreven op het verkochte.

### **KADASTERMANDAAT**

Voorts verklaren partijen, in deze akte genoemd, bij deze last en volmacht te geven aan één van de medewerkers van Stevens Idema Notariaat, om voor en namens partijen alle formaliteiten te (doen) verrichten, welke hij in de zin van de Notariswet en de Kadasterwet nuttig of nodig mocht achten, teneinde te bevorderen dat een afschrift van deze akte wordt ingeschreven in het voor deze rechtshandelingen relevante openbare register. Onder deze lastgeving is derhalve eveneens begrepen de eventuele nodige rectificerende handelingen, eventueel noodzakelijk geacht op basis van beide voormelde wetten.

### **OVERDRACHTSBELASTING**



De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE, verleden te Groningen op de datum in het hoofd van deze akte vermeld. De zakelijke inhoud van deze 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 een conceptakte te hebben ontvangen en van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en te zijn geweest 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 **(11:10 uur)**.

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 12-08-2020 om 12:23 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 78766 nummer 2.

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 732EFD4B733D6D18A47F8A292A92C20463B2526 toebehoort aan Gijsbertus Gerhardus Willem de Vries.

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