

Verklaring:

Het bijgevoegde stuk is ingeschreven ten kantore van de
Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op

[REDACTED] om 12:39 in register Onroerende Zaken Hyp4 in
deel 88252 nummer 45.

De bewaarder.

- 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, overeenkomstig artikel 9.21 Omgevingswet, op de onroerende zaak geen voorkeursrecht is gevestigd.

Kenmerk: MHIEN/38635.01

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

De verschenen personen verklaarden:

KOOP

Verkoper en Koper hebben op tweeëntwintig november tweeduizend drieëntwintig 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, ieder voor de onverdeelde helft:

OMSCHRIJVING REGISTERGOED

het recht van eigendom met betrekking tot het woonhuis met ondergrond, tuin en verder toebehoren gelegen te 8331 KJ Steenwijk, Harmen Coops Fledderusstraat 16, kadastraal bekend gemeente Steenwijk, sectie E, nummer 6274 ter grootte van honderdvijfenzestig vierkante meter (165 m²).

hierna ook te noemen: "het Verkochte".

INSCHRIJVING KOOP

De koop, zoals bedoeld in de Koopovereenkomst is ingeschreven op [REDACTED] in register Hypotheken 4 Onroerende Zaken in deel 87667 en nummer 7 welke inschrijving door de inschrijving van een afschrift van deze akte waardeloos zal worden.

KOOPPRIJS

De koop prijs is: [REDACTED]

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

KWIJTING

De koopprijs is door Koper voldaan door betaling op een daartoe bestemde rekening van de notaris in het hoofd van deze akte genoemd.

Verkoper verleent Koper kwijting voor de betaling van de hiervoor vermelde koopprijs.

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

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.

BESCHIKKINGSBEVOEGDHEID VERKOPER

Het Verkochte werd verkregen door Verkoper door levering krachtens koop.

Van deze levering blijkt uit een akte, op [REDACTED]

[REDACTED] verleden voor mr. Marjan Klazien Kroek, notaris te Steenwijk.

Een afschrift van deze akte werd ingeschreven bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op [REDACTED] in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 76254 nummer 25.

Uit deze akte blijkt onder meer de kwijting voor de betaling van de koopprijs.

BEPALINGEN KOOPOVEREENKOMST

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

OVERIGE KOOP- EN LEVERINGSBEPALINGEN

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

1. Feitelijke staat van het Verkochte

Koper heeft het Verkochte vóór de levering mogen bezichtigen. Koper aanvaardt het Verkochte in de staat waarin dit zich vandaag bevindt.

Deze komt overeen met de staat van het Verkochte zoals Verkoper en Koper zijn overeengekomen in de Koopovereenkomst.

2. Onbezwaarde levering en bijzondere lasten/beperkingen

a. Verkoper levert het Verkochte vrij van hypotheek, beslagen of inschrijvingen daarvan, maar met alle erfdienstbaarheden, zowel die ten nutte als die ten laste van het Verkochte, alle eventuele andere (beperkte) rechten en met alle kwalitatieve rechten en verplichtingen als bedoeld in de artikelen 6:251 en 6:252 Burgerlijk Wetboek.

b. Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, is vandaag met betrekking tot het Verkochte 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.

3. Garanties van Verkoper

Verkoper 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.

4. Directe aanvaarding in eigen gebruik

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

De verplichting tot ontruimde aflevering omvat de verplichting van Verkoper tot verwijdering van de niet meeverkochte roerende zaken.

Het is Koper bekend dat het gaat om gebruikte zaken. Dit brengt mee dat deze mogelijk niet volledig de eigenschappen bezitten die nodig zijn voor een normaal gebruik. Het risico hiervan berust bij Koper op voorwaarde dat Verkoper Koper zo volledig mogelijk heeft ingelicht.

5. Aflevering en overgang van het 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.

6. Verrekening van vaste lasten

De periodieke lasten die door publiekrechtelijke organen met betrekking tot de eigendom van het Verkochte worden geheven, zijn vanaf vandaag voor rekening van Koper.

Het door Koper over het lopende jaar verschuldigde deel van die lasten heeft Koper via de afrekening van de notaris in het hoofd van deze akte genoemd aan Verkoper vergoed. De aanslagen van dit jaar moeten daarom geheel door Verkoper worden betaald.

Deze verrekening is gebaseerd op de aanslagen, zoals deze zijn opgelegd voor het jaar tweeduizend drieëntwintig (2023). Als blijkt dat de aanslagen voor het lopende jaar afwijken van de aanslagen voor het voorgaande jaar, zal dit verschil tussen partijen worden verrekend. Ieder van de partijen is bevoegd de verrekening te verlangen.

7. Overdracht van rechten

Alle aanspraken die Verkoper ten aanzien van het Verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen architect(en), constructeur(s), bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s) gaan hierbij over op Koper, zonder dat Verkoper tot vrijwaring verplicht is. 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 ook verplicht garantiebewijzen die met betrekking tot het Verkochte mochten bestaan aan Koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om die op naam van Koper te doen stellen.

8. Overdrachtsbelasting, kadastraal tarief en kosten

De overdrachtsbelasting, het kadastraal tarief, de notariskosten en de overige aan de levering van het Verkochte verbonden kosten zijn voor rekening van Koper.

9. Ontbindende voorwaarden

Alle eventueel met betrekking tot de koop overeengekomen ontbindende voorwaarden zijn nu uitgewerkt dan wel tenietgegaan. De bevoegdheid van beroep op die voorwaarden is zowel voor Verkoper als voor Koper vervallen.

10. Bedenktijd

Het recht van Koper om gedurende drie dagen na de terhandstelling van de Koopovereenkomst deze koop te ontbinden, is vervallen door verloop van deze termijn.

11. Bijzondere bepalingen koopovereenkomst

In de Koopovereenkomst staat onder meer woordelijk nog vermeld:

“6.4.3.1

Gezien het bouwjaar van de woning kunnen in de onroerende zaak 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.

20.4 ouderdomsclausule

Koper verklaart bekend te zijn met het feit dat de woning meer dan 60 jaar oud is, waardoor de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Koper is zich ervan bewust dat zij, gelet op het bepaalde in art. 6.3 van de koopakte en in 7:17 lid 1 en 2 BW, zijn verwachtingen met betrekking tot (de kwaliteit) van het verkochte daaraan dient aan te passen.”

ERFDIENSTBAARHEDEN EN BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Ten aanzien van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen met betrekking tot het Verkochte wordt verwezen naar de hiervoor onder 'Beschikkingsbevoegdheid Verkoper' vermelde akte van levering.

In die akte is onder meer woordelijk vermeld:

“ERFDIENSTBAARHEDEN EN BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Ten aanzien van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen met betrekking tot het Verkochte wordt verwezen naar:

- a. *een akte verleden voor J. Hofstede, destijds notaris te Utrecht op negen en twintig december negentienhonderd zestig, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Zwolle op dertig december daarna, in register hypotheek 4 deel 1496 nummer 87, waarin onder meer woordelijk staat vermeld:
"In voormelde titel van aankomst, waarbij aan genoemde heer Gerard Johan van Merle de woningen Harmen Coops Fledderusstraat 14, 16, 18 en 20 in eigendom werden overgedragen, werd de volgende erfdienstbaarheid gevestigd woordelijk luidende: Voorts verklaarden de komparanten bij deze te vestigen ten behoeve van het in deze akte verkochte als heersend erf en ten laste van het aan verkoopster toebehoren perceel, kadastraal bekend gemeente Steenwijk, sectie E nummer 5710 gedeeltelijk als lijdend erf de erfdienstbaarheid van*

weg uit te oefenen over een ter plaatse gelegen pad ter breedte van ongeveer een meter, welk pad zal dienen tot voetpad, mede omvattende het recht om een fiets, motorfiets of bromfiets aan de hand te voeren en om een kindervagen of kruiwagen te rijden en wel om te kunnen komen van- en te kunnen gaan naar de Meester Zigher ter Steghestraat op de voor het lijdend erf minst bezwarende wijze. De kosten van onderhoud zullen moeten worden gedragen en betaald door – de eigenaar van de percelen, die het recht hebben van gemelde uitweg gebruik te maken, ieder naar evenredigheid van de hem of haar toebehorende woonhuizen."

- b. een akte verleden voor B.G. ten Cate, destijds notaris te Steenwijk op dertig december negentienhonderd negen en vijftig, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Zwolle op diezelfde dag, in register hypotheek 4 deel 1465 nummer 155, waarin onder meer woordelijk staat vermeld:

"7. Het terrein mag langs de Harmen Coops Fledderusstraat, de Dr. Berend ten Broeckestraat en de Mr. Zigher ter Steghestraat en op de gedeelten van de zijgrenzen gelegen vóór de voorgevelrooilijn van de op te richten woningen, niet van afscheidingen worden voorzien;

8. De grond gelegen tussen de voorgevel van de op te richten woningen en de openbare straat zal vanwege de gemeente Steenwijk voor rekening van de koopster als zogenaamde open voortuin worden aangelegd tegen een door burgemeester en wethouders nader vast te stellen bedrag en voorts door de gemeente Steenwijk voor rekening van de koopster worden onderhouden tegen een door burgemeester en wethouders nader vast te stellen bedrag per jaar: een en ander met uitzondering van de op de grond door de koopster te maken toegangspaden tot de op te richten woningen;

10. De koopster moet zorgen voor een behoorlijke afwatering van het terrein en moet zodanige maatregelen nemen, dat regen- en afvalwater en de afvoer van faecaliën van de op te richten woningen door ondergrondse riolering worden geloosd naar de gemeentelijke riolering in de Harmen Coops Fledderusstraat en de Dr. Berend ten Broeckestraat;

12. Vanaf de voorgevelrooilijn moeten langs en achter de op te richten woningen ten genoegen van burgemeester en wethouder erfafscheidingen worden gemaakt, die voltooid moeten zijn binnen twee jaar na de datum waarop de onderhavige akte is verleden; voornoemde afscheidingen moeten gedurig door de koopster in nette toestand worden onderhouden ten genoegen van burgemeester en wethouders."

Voor zover in bedoelde bepalingen verplichtingen voorkomen, welke 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 door Verkoper voor die derden aangenomen.

FISCALE VERKLARING

Omzetbelasting

Verkoper staat er tegenover Koper voor in dat met betrekking tot deze overdracht geen omzetbelasting is verschuldigd.

Overdrachtsbelasting

Namens Koper wordt opgave gedaan van het bedrag aan overdrachtsbelasting dat Koper moet betalen, een bedrag van vijfduizend driehonderd vijftig euro (€ 5.350,00).

Dit bedrag is berekend naar het tarief van twee procent (2 %) van artikel 14 lid 2 Wet op belastingen van rechtsverkeer, over de hiervoor vermelde koopprijs.

Koper verklaart de woning anders dan tijdelijk als hoofdverblijf te gaan gebruiken.

Roerende zaken

In de koop zijn ook begrepen roerende zaken die vermeld zijn op de door partijen ondertekende bijlage van de Koopovereenkomst. Verkoper en Koper zijn overeengekomen aan de roerende zaken geen waarde toe te kennen.

FORUMKEUZE

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

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

DOORHALING

Verkoper en Koper verlenen hierbij, voor zoveel nodig, onherroepelijke volmacht aan ieder van de medewerkers die op het moment van het gebruik van deze volmacht werkzaam zijn op een van de vestigingen van het kantoor van de notaris, bewaarder van deze akte. Deze volmacht geeft de gevolmachtigde de bevoegdheid om afstand van hypotheekrechten en andere beperkte rechten op het Verkochte ten laste van Verkoper en eventueel de rechtsvoorganger(s) van Verkoper te aanvaarden. Ook geeft de volmacht de bevoegdheid al die handelingen te verrichten die nuttig en nodig zijn voor de uitvoering van de afspraken tussen Verkoper en Koper met betrekking tot de op het Verkochte gevestigde beperkte rechten, gelegde beslagen en inschrijvingen daarvan. Daaronder valt ook het ondertekenen en inschrijven van een afschrift van de akte van vervallenverklaring van het hypotheekrecht bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers.

In verband met de vrijwaringverplichting van Verkoper voor hypotheekaanvaardt Koper bij voorbaat de eventueel voor het verval daarvan benodigde afstand van hypotheek.

RECTIFICATIE

Partijen verlenen hierbij een onherroepelijke volmacht aan ieder van de medewerkers van alle vestigingen van het kantoor van de notaris in het hoofd van deze akte genoemd of diens opvolger, om voor zover nodig in overeenstemming met dat wat tussen partijen is overeengekomen, zowel deze akte als een eventuele hypotheekakte met betrekking tot het Verkochte bij afzonderlijke akte aan te vullen, te wijzigen en zodoende te rectificeren in verband met een onjuistheid, onvolledigheid, verzuim of een foutieve (kadastrale) aanduiding, als dit door een van de partijen dan wel voor de inschrijving bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers als bedoeld in de artikelen 3:16 en volgende Burgerlijk Wetboek of anderszins is of wordt verlangd dan wel geëist.

Deze volmacht heeft geen betrekking op wijzigingen en/of aanvullingen die voortvloeien uit later opgekomen wensen of nieuwe omstandigheden.

Deze volmacht vormt een onverbreeklijk bestanddeel van de tussen partijen gesloten overeenkomst en strekt uitsluitend in het belang van partijen. Uit dit belang volgt dat de volmacht niet zal eindigen door het overlijden of door de

ondercuratelestelling van de volmachtgevers of de gevolmachtigde. Ook zal de volmacht niet eindigen door herroeping door de volmachtgevers.

BIJLAGEN

Er worden geen stukken aan deze akte gehecht.

SLOT

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE is verleden te Meppel op de datum in het hoofd van de akte vermeld.

De zakelijke inhoud van de akte is aan de verschenen personen meegedeeld en daarop is een toelichting gegeven.

De verschenen personen hebben verklaard van de inhoud van de akte te hebben kennisgenomen en met beperkte voorlezing in te stemmen.

De akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de verschenen personen en vervolgens door mij, notaris, om elf uur en tien minuten.