

Ondergetekende, Mr. Sandra Margaretha Quitz, notaris te Heerhugowaard, 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 dertig minuten (14:30 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: 2016.000238.01

Heden, vijftien juli tweeduizend zestien, verschenen voor mij, Mr. Sandra Margaretha Quitz, notaris te Heerhugowaard:

1.

2.

hierna te noemen: "**koper**".

De verschenen personen verklaarden:

### **KOOP**

Verkoper en koper hebben op zes juni tweeduizend zestien 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 zich gedeeltelijk op de begane grond en gedeeltelijk op de eerste verdieping van na te melden stolpboerderij bevindende woning gelegen te 1645 RA Ursem (gemeente Koggenland), Uitgang 6 E, kadastraal bekend gemeente Wester-Koggenland, sectie R, complexaanduiding 484, appartementsindex 5, uitmakende het een/vijfde (1/5) aandeel in de hierna te omschrijven gemeenschap, hierna aangeduid met: "**het Verkochte**".

### **KOOPPRIJS**

De koopprijs van het Verkochte is: honderdnegentigduizend euro (€ 190.000,00).

## **OPGAVE BESTUUR VERENIGING VAN EIGENAARS**

In de koopprijs van het Verkochte is begrepen het aandeel van verkoper groot tweeduizend driehonderdtweëntwintig euro en eenentwintig cent (€ 2.322,21) in het reservefonds van de vereniging van eigenaars, 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 verschuldigd is.

## **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**

## **APPARTEMENTENCOMPLEX**

Het verkochte maakt uit het één/vijfde onverdeeld aandeel in de stolpboerderij "De Noorderhoeve" met ondergrond, afzonderlijke berging annex centrale verwarmingsruimte met ondergrond, erf en verdere aanhorigheden aan de Uitgang 6 te 1645 RA Ursem, gemeente Koggenland, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Wester-Koggenland, sectie R nummer 125, groot zesendertig are en veertig centiare (36 a 40 ca).

## **GEBRUIK**

Koper zal het verkochte gaan gebruiken als woonruimte.

Ten aanzien van dit gebruik van het verkochte heeft verkoper meegedeeld, dat het hem niet bekend is dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.

## **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.

De terzake verschuldigde overdrachtsbelasting bedraagt drieduizend zeventienhonderd vierenvijftig euro (€ 3.754,00).

## **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 Notariskantoor Quitz, ter uitbetaling op de wijze als is vermeld in het koopcontract. Verkoper kwiteert koper voor die betaling.

## **VOORGAANDE VERKRIJGING**

Het verkochte werd door de verkoper in eigendom verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Hypotheken 4, op vier mei tweeduizend twaalf, in deel 61428 nummer 173, van een uittreksel van de akte van levering krachtens een verdelingsovereenkomst, mede vier mei tweeduizend twaalf verleden voor mr. A. Demaret, notaris te Obdam.

## **BEPALINGEN KOOPOVEREENKOMST**

Voor zover daarvan in deze akte niet uitdrukkelijk is afgeweken, zijn op de koop en de levering van toepassing de bepalingen vermeld in de koopovereenkomst, 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 een appartementsrecht dat:
  - 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;
  - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen;
  - d. niet belast is met andere bijzondere lasten en beperkingen.
2. Indien de door verkoper opgegeven maat of grootte of de verdere omschrijving van het verkochte niet juist of niet volledig zijn, zal geen van partijen daaraan enig recht ontleen. Dit lijdt uitzondering, indien en voor zover de vermelde grootte en/of omschrijving door de wederpartij is gegarandeerd, danwel niet te goeder trouw is geschied.
3. 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.
4. In voormelde koopovereenkomst is het volgende opgenomen, woordelijk luidend:  
"artikel 23. Ouderdomsclausule  
Koper verklaart ermee bekend te zijn dat dit pand meer dan 15 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwiteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwere panden. Eventuele gebreken worden derhalve geacht niet belemmerend te werken ten opzichte van hetgeen gesteld in artikel 6.3 van de koopovereenkomst."

### 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.

### 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.

Voorzover de levering daarvan niet reeds heeft plaatsgehad, levert verkoper bij deze aan koper, die aanvaardt, alle in de koopovereenkomst 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 premieregelingen, 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 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

##### Bodemverontreiniging/ondergrondse tanks/asbest

1. Verkoper verklaart dat gedurende de periode dat hij eigenaar/gebruiker was, hem niet is gebleken dat er in het verleden sprake is geweest van voorzieningen of andere activiteiten op, in of nabij het verkochte, waarvan verontreiniging van bodem en/of grondwater een te verwachten gevolg zou kunnen zijn en door verkoper geen milieu-onvriendelijke activiteiten zijn verricht.
2. In voormelde koopovereenkomst is het volgende opgenomen, woordelijk luidend:  
"6.4.2. Voorzover aan verkoper bekend is in de onroerende zaak wel ondergrondse tank voor het opslaan van (vloei)stoffen aanwezig.  
Voorzover verkoper bekend is met de aanwezigheid van een ondergrondse tank voor het opslaan van (vloei)stoffen, verklaart hij met betrekking tot het al dan niet nog in gebruik zijn en/of het volgens wettelijke voorschriften onklaar gemaakt zijn, het volgende: er is een septictank in gebruik.  
6.4.3 Aan koper is bekend dat in de onroerende zaak asbest is verwerkt. Bij verwijdering van asbesthoudende materialen dienen speciale milieumaatregelen in acht te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor elke aansprakelijkheid die kan voortvloeien uit de aanwezigheid van asbesthoudende materialen in de onroerende zaak."

#### **GARANTIES**

De bepalingen van de koopovereenkomst en met name de in de koopovereenkomst 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 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.

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.

#### **MODELREGLEMENT/AKTE VAN SPLITSING**

1. Te dezen wordt verwezen naar de bepalingen die zijn opgenomen in de akte van splitsing in appartementsrechten op zevenentwintig januari negentienhonderdachtentachtig verleden voor E. Postmus, destijds notaris te Hoorn, van welke akte een afschrift is overgeschreven ten kantore van de Dienst voor het

kadaster en de openbare registers te Alkmaar op achtentwintig januari van dat jaar in register Hypotheken 4, deel 5507, nummer 44 en het daarin van toepassing verklaarde modelreglement, welke bepalingen, evenals de verdere inhoud van de akte van splitsing en een eventueel huishoudelijk reglement, mede verbindend zijn voor koper.

2. Het is aan koper bekend dat hij als appartementseigenaar van rechtswege lid is van de te Ursem, gemeente Koggenland, gevestigde vereniging: Vereniging van Eigenaars van de Noorderhoeve.  
Hij verbindt zich tot prompte voldoening aan- en naleving van de verplichtingen, welke voor hem als lid van gemelde vereniging van eigenaars uit de wet, de statuten en eventuele huishoudelijke reglementen der vereniging, alsmede uit het reglement van splitsing voortvloeien, van de inhoud van welke statuten en reglementen hij heeft kennisgenomen.
3. Koper verplicht zich deel te nemen in de lopende opstalverzekering.
4. Verkoper staat er voor in dat de Vereniging van Eigenaars tot op de dag van het tot stand komen van voormelde koopovereenkomst geen andere schulden heeft dan die welke zijn te beschouwen als normale lasten en belastingen terzake van het gebouw met de daarbij behorende grond en/of ter zake van de exploitatie, verzekering en administratie daarvan.
5. Verkoper staat er voor in dat de Vereniging van Eigenaars tot op de dag van het tot stand komen van voormelde koopovereenkomst geen besluiten heeft genomen, waaruit voor de appartementseigenaren een aanmerkelijke verzwaring van bestaande financiële verplichtingen voortvloeit. Omtrent concrete voornemens om tot dergelijke besluitvorming over te gaan is verkoper niets bekend.

#### **ENERGIELABEL**

Verkoper heeft geen definitief energielabel als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen aan koper overhandigd.

#### **DOORHALING HYPOTHECAIRE INSCHRIJVINGEN**

Partijen geven volmacht aan ieder van de medewerkers verbonden aan het kantoor van mij, notaris, om zonodig 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.

#### **SLOT AKTE**

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend en de identiteit van de verschenen personen is door mij, notaris, aan de hand van de hiervoor vermelde en daartoe bestemde documenten vastgesteld.

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

De zakelijke 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 en tijdig voor het verlijden van de akte van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en te zijn gewezen op de gevolgen die voor partijen uit de akte voortvloeien. Onmiddellijk daarna is de akte beperkt voorgelezen en door de verschenen personen en mij, notaris, ondertekend om veertien uur dertig minuten (14:30 uur).

## Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 18-07-2016 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 68668 nummer 91.

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 351B9DFE248754F7789841296778B55D toebehoort aan Sandra Margaretha Quitz.

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