

Ondergetekende, mr. Marcel de Jong, notaris 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 twaalf uur vijfenveertig minuten (12:45 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: 175081TBA

Heden, [REDACTED], verschenen voor mij, mr. Marcel de Jong, notaris te Groningen:

1. mevrouw mr. Titia Broersma, geboren te Smallingerland op acht oktober negentienhonderdvijfennegentig, werkzaam ten kantore van mij, notaris, kantoorhoudende te 9727 KB Groningen, Leonard Springerlaan 7, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

- a. [REDACTED]
- b. [REDACTED]

hierna zowel tezamen als ieder afzonderlijk te noemen: "verkoper";

en

2. a. [REDACTED]
- b. [REDACTED]

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

De verschenen personen verklaarden:

KOOP

Verkoper en koper hebben op [REDACTED] een koopovereenkomst gesloten met betrekking tot het hierna te vermelden registergoed. Van de

koopovereenkomst blijkt uit een onderhandse akte die aan deze akte wordt gehecht en 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, erf, tuin en verder toebehoren, gelegen te 9351 TS Leek, Hoge Borgh 74, kadastraal bekend gemeente Leek, sectie H, nummer 6166, ter grootte van een are en vijfenvijftig centiare (1 a 55 ca),

hierna te noemen: "het Verkochte".

KOOPPRIJS

De koopprijs van het Verkochte is: [REDACTED] euro

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

GEBRUIK

Het verkochte bezit thans 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 nodig zijn.

Gebreken die het normale gebruik belemmeren en die aan koper bekend of kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van de koopovereenkomst komen voor rekening en risico van koper.

Voor gebreken die het normale gebruik belemmeren en die niet aan koper bekend of kenbaar waren op het moment van het tot stand komen van de koopovereenkomst, is verkoper uitsluitend aansprakelijk voor de herstelkosten. Bij het vaststellen van de herstelkosten wordt rekening gehouden met de aftrek 'nieuw voor oud'. Verkoper is niet aansprakelijk voor overige (aanvullende) schade, tenzij verkoper een verwijt treft.

VOORAFGAANDE VERKRIJGING

Het verkochte is door [REDACTED] hierna te noemen:

[REDACTED], in eigendom verkregen door de inschrijving in register hypotheken 4 van het Kantoor van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Groningen op [REDACTED]

[REDACTED] in deel 6853 nummer 27 van een afschrift ener akte van levering, verleden op [REDACTED] voor mr. W. de Groot, destijds notaris te Leek, houdende kwijting voor de betaling van de verschuldigde koopprijs.

[REDACTED]

KWIJTING KOOPPRIJS, VERREKENING DIVERSE BEDRAGEN

De koopprijs is door koper voldaan door storting op een derdengelden-rekening van de notaris.

De zakelijke belastingen zijn verrekend voor wat betreft de lopende termijnen.

De comparante onder 1. genoemd, handelend als gemeld, verklaart namens verkoper aan koper kwitantie te verlenen voor de betaling van de vorengemelde koopprijs en vorenbedoelde verrekende zakelijke belastingen.

Partijen verklaren te zijn overeengekomen, dat de koopprijs onder berusting blijft van de notaris, bewaarder van deze akte, tot het tijdstip waarop aan de laatstgenoemde gebleken is, dat het verkochte niet is bezwaard met beslagen, hypotheken of andere niet in deze akte genoemde zakelijke rechten, andere dan erfdienstbaarheden.

Na genoemd tijdstip wordt het aan verkoper toekomende terstond uitgekeerd.

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

BEDINGEN

kosten en belastingen

Artikel 1

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

overdrachtsbelasting

De comparanten onder 2. genoemd hebben verklaard terzake van de verschuldigdheid van de overdrachtsbelasting een beroep te doen op de eenmalige vrijstelling als bedoeld in artikel 15 lid 1 letter p van de Wet belastingen van rechtsverkeer en zijn gewezen op en begrijpen dat deze vrijstelling slechts één (1) keer kan worden ingeroepen. Derhalve is geen overdrachtsbelasting verschuldigd. De startersverklaringen worden aan deze akte gehecht.

leveringsverplichting

juridische en feitelijke staat

Artikel 2

1. Verkoper is verplicht aan koper eigendom te leveren die:
 - a. onvoorwaardelijk is;
 - b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheken of met inschrijvingen daarvan, terwijl onder het verkochte begrepen hulpzaken of andere roerende zaken niet bezwaard zijn met pandrecht;
 - 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.
2. Indien de opgegeven grootte van het verkochte en/of de verdere omschrijving daarvan niet juist of niet volledig is, ontleent noch verkoper noch koper daaraan rechten.

Dit lijdt uitzondering, indien en voorzover de opgegeven grootte en/of de verdere omschrijving door de wederpartij is gegarandeerd, danwel niet te goeder trouw is geschied.

3. Het verkochte wordt aanvaard in de feitelijke staat, waarin het zich ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst bevond, geheel ontruimd (behoudens de eventueel mee verkochte roerende zaken), vrij van huur-, pacht- of enig ander gebruiksrecht en aanspraken wegens huurbescherming.

tijdstip feitelijke levering

baten en lasten, risico

Artikel 3

De feitelijke bezitsverschaffing van het verkochte vindt plaats terstond na de ondertekening van deze akte.

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

titelbewijzen en bescheiden, aanspraken

Artikel 4

De op het verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 9 Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek zijn, voor zover verkoper deze in zijn bezit had, aan koper afgegeven.

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.

Verkoper is tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot het verkochte mochten bestaan aan koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van koper te doen stellen.

garanties/verklaringen van verkoper

Artikel 5

De comparante onder 1. genoemd, handelend als gemeld, verklaart dat verkoper, voor zover van toepassing, het navolgende garandeert:

- a. verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
- b. het verkochte is thans geheel vrij van huur-, pacht- en/of van andere aanspraken tot gebruik, aanspraken wegens huurbescherming, leeg, ontruimd (behoudens de eventueel mee verkochte roerende zaken) 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. Voor zover de genoemde aanslagen nog niet zijn voldaan verklaart verkoper deze op eerste verzoek te zullen voldoen.

De comparante onder 1. genoemd, handelend als gemeld, verklaart dat verkoper bij het aangaan van de koopovereenkomst ondermeer nog heeft gegarandeerd dat:

- e. aan hem per dat tijdstip van overheidswege of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende het verkochte waren voorgeschreven of aangekondigd, welke toen nog niet waren uitgevoerd;

en heeft verklaard dat:

- f. aan hem niet bekend is of het verkochte is aangewezen of betrokken is 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;
 aan hem niet bekend is of het verkochte 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;
- g. aan hem per dat tijdstip niet bekend was dat het verkochte was opgenomen in een (voorlopige) aanwijzing als bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten;
- h. aan hem per dat tijdstip niet bekend was dat ten aanzien van het verkochte beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet bodembescherming zijn genomen door het bevoegde gezag.

De comparante onder 1. genoemd, handelend als gemeld, verklaart dat het verkoper niet bekend is dat zich ten aanzien van het onder e, f, g en h gestelde sedertdien een verandering heeft voorgedaan.

ondergrondse tanks; (bodem)vervuiling

Artikel 6

De comparante onder 1. genoemd, handelend als gemeld, verklaart nog dat, voorzover het verkoper bekend was op het moment van het aangaan van gemelde koopovereenkomst, er geen feiten waren wijzend op enige verontreiniging ten nadele strekkend van het gebruik als woonhuis, of die zouden kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van het registergoed dan wel tot het nemen van andere maatregelen en dat, voorzover aan verkoper per voornoemd moment bekend was, in het verkochte geen ondergrondse tanks voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig waren.

asbest

Artikel 7

De comparante onder 1. genoemd, handelend als gemeld, verklaart dat het verkoper niet bekend is dat in het verkochte asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn.

omschrijving erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of

bijzondere verplichtingen

Artikel 8

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar gemelde akte waarbij erflaatster het verkochte in eigendom verkreeg, waarin staat vermeld:

*“ALGEMENE VOORWAARDEN INZAKE DE VERKOOP VAN BOUWTERREINEN
DOOR DE GEMEENTE LEEK*

Artikel 6

Ten deze zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor de verkoop van onroerende zaken door de gemeente Leek, zoals vastgesteld bij besluit van de Raad dier gemeente van dertig november negentienhonderd twee en negentig, vastgelegd in een akte op vijf januari negentienhonderd drie en negentig verleden voor mij, notaris, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Rijksdienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Groningen op zes januari negentienhonderd drie en negentig, in deel 4985, nummer 2, voorzover daarvan bij deze akte niet is afgeweken.

Te dien aanzien wordt speciaal verwezen naar artikel 3.1.9 van die Algemene Voorwaarden, waarin staat vermeld:

“ARTIKEL 3.1.9 Kettingbeding.

- 1. De koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in de daartoe in de koopovereenkomst aangewezen artikelen bij de overdracht van het geheel of een gedeelte van de onroerende zaak, alsmede bij de verlening van een zakelijk recht, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in die artikelen bepaalde in de notariële akte of verlening van een zakelijk recht woordelijk op te nemen, zulks bij niet nakoming op verbeurte van een dadelijk opeisbare boete van vijftigduizend gulden (f.50.000,--) ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming van en/of eventueel meer geleden schade te vorderen.*
- 2. Op gelijke wijze als hierboven in het eerste lid bepaald, verbindt de koper zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde, dat ook deze zowel het bepaalde in de in het eerste lid bedoelde artikelen als de in het eerste lid en in het onderhavige tweede lid 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.”*

De resultaten betreffende het milieukundig onderzoek als bedoeld in artikel 2.10 van de algemene voorwaarden zijn vastgelegd in een rapport van DHV de dato elf juni negentienhonderdachtenegentig dossiernummer P1633.01.001, registratienummer 98-R-0612-P1633.01.001.

AANVULLENDE BEPALING

De straatverharding welke door Leyten Bouwontwikkeling zal worden aangebracht aan de entreezijde van de te bouwen woning, dient door koper te worden behouden en onderhouden.

ERFDIENSTBAARHEDEN EN MASSALITEITEN:

Het bij deze akte in eigendom overgedragen perceel bouwterrein maakt deel uit van een complex bouwterreinen waarop woningen zullen worden gesticht, ten opzichte van welke percelen, de volgende erfdienstbaarheden en massaliteiten bij deze worden gevestigd: De muren, funderingen en afscheidingen tussen de percelen onderling zowel binnens- als buitenshuis zullen in eigendom en onderhoud massaal zijn, uitgezonderd waar zij bestaan uit muren, welke slechts één gebouw schragen, in welk geval zij behoren tot het gebouw waarvan zij deel uitmaken.

De afloop van het regenwater vallende op de daken van de woningen cum annexis moet over en weer worden geduld op de uit de bouw daarvan voortvloeiende wijze.

Ieder perceel moet echter onderhouden de aan of in zijn perceel aanwezige dakgoten, regenpijpen en kolken.

De afvoer van het regen-, menage- en beerputwater en van de faecaliën van de percelen, geschiedt door een in de eigen grond van ieder dier percelen liggende riolering naar het gemeenteriool; voor het geval dat de afvoer van deze percelen voor een gedeelte door een gezamenlijk riool mocht plaats hebben, zal dit riool door het perceel waarin het ligt moeten worden geduld en door de daarvan gebruikmakende percelen op gezamenlijke kosten moeten worden onderhouden, schoongehouden en in stand gehouden.

Ramen en openingen, welke zich dicht bij de perceelsgrenzen mochten bevinden dan

de bij de wet toegelaten afstand moeten worden geduld overeenkomstig de bij de stichting van de gebouwen ontstane toestand.

Alle hiervoor vermelde rechten en verplichtingen zullen tussen de percelen erfdienstbaarheden vormen en worden bij deze als zodanig verleend en gevestigd. Voorts verklaarden de comparanten, handelend als gemeld, dat partijen bij deze, voorzover nog niet bestaande en/of hiervoor gevestigd, vestigen ten behoeve en ten laste van de hiervoor vermelde percelen over en weer, die erfdienstbaarheden, welke door bestemming zouden ontstaan, bij vervreemding van één van die percelen na de voltooiing van de daarop geplande werken en gebouwen, als die percelen aan dezelfde eigenaar zouden toebehoren, welke vestiging bij deze wordt aangenomen.”

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, verklaart de comparante onder 1. genoemd, handelend als gemeld, dat bij deze voor- en namens verkoper te doen 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 de comparante onder 1. genoemd, handelend als gemeld, namens verkoper voor die derden aangenomen.

ENERGIELABEL

Verkoper heeft een energielabel dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in de Regeling energieprestatie gebouwen aan koper overhandigd. Het verkochte is ingeschaald in energieklassse A en is geldig tot negentien april tweeduizend een en dertig.

HETGEEN VOORTS WERD OVEREENGEKOMEN

De comparanten verklaren, handelend als gemeld, nog dat hetgeen tussen partijen is overeengekomen in de eerdergemelde (aan deze akte gehechte) koopovereenkomst, onverkort van kracht en toepassing blijft, voorzover daarvan thans niet uitdrukkelijk is afgeweken en voorzover deze nog van kracht kunnen zijn.

Voorts wordt verwezen naar de eerdergemelde (aan deze akte gehechte)

koopovereenkomst, waarin staat vermeld:

“7.5 Overdracht alle rechten op de NAM en IMG aan koper

Verkoper heeft verklaart niet een melding te hebben gedaan van mogelijke aardbevingsschade. In aanvulling op artikel 7.4 draagt verkoper alle schadevergoedingsvorderingen die verkoper heeft of nog zou kunnen hebben jegens de Nederlandse Aardolie Maatschappij B.V. (hierna te noemen: NAM) of het Instituut Mijnbouwschade Groningen (IMG) in verband met de aardbevingsschade, over aan koper. Hieronder wordt onder meer (doch niet uitsluitend) gerekend de rechten op schadevergoeding en/of -herstel ter uitvoering van (een) door verkoper gedane schademelding(en)/ schadeclaim(s), maar ook eventuele aan verkoper onbekende bevinggerelateerde schaden welke nog niet door verkoper zijn geclaimd. Verkoper en koper bestempelen de leveringsakte als ‘authentieke’ akte in de zin van artikel 3:94 lid 3 Burgerlijk Wetboek, zodat de overdracht van de schadevergoedingsvordering jegens de NAM op koper wordt voltooid ten tijde van het ondertekenen van de akte van levering. Koper heeft niet meer het recht om verkoper op grond van artikel 6.3. aansprakelijk te stellen met betrekking tot gebreken die het gevolg zijn van de aardbevingsschade. Dit artikel wordt woordelijk overgenomen in de akte van levering.”

alsmede

“artikel 20 Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 22 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij

nieuwe woningen. In afwijking van het bovenstaande in dit artikel en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper. Koper is in de gelegenheid gesteld om zich door middel van een bouwkundige keuring een beeld van de onderhoudsstaat te vormen maar heeft daar geen gebruik van gemaakt.

artikel 21 Uitsluiting aansprakelijkheid

Koper is bekend met het feit dat de verkopers de woning door vererving hebben verkregen en de woning nooit feitelijk zelf hebben bewoond. Koper is er mee bekend dat verkopers dus ook niet aan hun meldingsplicht kunnen voldoen zoals een bewoner/eigenaar dat kan en dat er een zwaardere onderzoeksplicht op hem rust dan dat normaal gesproken het geval zou zijn. Tenzij verkoper dat uitdrukkelijk heeft gegarandeerd, staat verkoper niet in voor daken, muren, vloeren, funderingen, leidingen en lozingen en aanwezige (elektrische)apparatuur en installaties.

De uiteindelijke koopsom is het resultaat van onderhandelingen, waarbij nadrukkelijk rekening is gehouden met de huidige conditie waarin de woning zich bevindt en de beperkte mogelijkheid tot het doen van mededelingen door de verkopers.”.

VOLMACHT TOT AANNEMING AFSTAND VAN HYPOTHECAIRE INSCHRIJVINGEN

Verkoper en koper geven bij deze volmacht aan ieder van de medewerkers van mij, notaris, dan wel mijn plaatsvervanger/-waarnemer, een en ander met het recht van substitutie, om – voorzover nodig – namens hen de afstand van hypotheekrechten aan te nemen, voorzover deze nog ten laste van anderen dan koper mochten zijn ingeschreven op het in deze akte verkochte.

KADASTERMANDAAT

Voorts verklaren partijen, in deze akte genoemd, bij deze last en volmacht te geven aan één van de medewerkers van Hoekstra & Partners Notarissen, om voor en namens partijen alle formaliteiten te (doen) verrichten, welke hij in de zin van de Wet op het Notarisambt 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.

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 de sub 1. gemelde volmachten blijkt uit twee onderhandse akten, die aan deze akte zullen worden gehecht.

SLOTVERKLARING

De comparanten zijn mij, notaris, genoegzaam bekend.

Waarvan akte verleden te Groningen op de datum aan het begin van deze akte vermeld. Nadat ik, notaris, de zakelijke inhoud heb meegedeeld en toegelicht aan de comparanten en hen - zo nodig - heb gewezen op de gevolgen daarvan, hebben zij eenparig verklaard op volledige voorlezing van deze akte geen prijs te stellen, van de inhoud van deze akte tijdig te hebben kennisgenomen en daarmee in te stemmen.

Daarna is deze akte onmiddellijk na beperkte voorlezing door de comparanten en mij, notaris, ondertekend om twaalf uur en vijf en veertig minuten.

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de
Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op
[REDACTED] om 13:36 in register Onroerende Zaken Hyp4 in
deel 81653 nummer 112.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was
gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkt
bijbehorend certificaat van KPN BV PKIoverheid
Organisatie Persoon CA - G3 met nummer
5592659768431BEBBD5FFED74E1889B10559DF6A toebehoort aan
Marcel de Jong.

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