

Ondergetekende, mr Norman Herman Wessel, notaris te Tynaarlo, 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 tien uur twintig minuten (10:20 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: 2018NW95999OGW

Heden, eenendertig december tweeduizend achttien, verschenen voor mij, mr Norman Herman Wessel, notaris te Tynaarlo:

1.

en

2.

hierna te noemen: "koper".

De verschenen personen verklaarden:

KOOP

Verkoper en koper hebben op dertien november tweeduizend achttien 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:

OMSCHRIJVING REGISTERGOED

het recht van eigendom met betrekking tot het woonhuis met ondergrond, erf en verdere aanhorigheden gelegen te 9635 BS Noordbroek, Agricultuurstraat 29, kadastraal bekend gemeente Noordbroek, sectie H, nummer 785, ter grootte van drie are en zestien centiare (3 a 16 ca),

hierna te noemen: "het Verkochte".

KOOPPRIJS

De koopprijs van het Verkochte is: ;

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

Op de Eigendomsinformatie kadaster van het verkochte staat het navolgende vermeld:

begin aanhaling:

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

Publiekrechtelijke beperking Landelijke Voorziening Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB.

Einde aanhaling.

BESTEMMING

Koper is voornemens het registergoed te gebruiken als:
woonhuis.

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

- het verkochte bezit de feitelijke eigenschappen die voor normaal gebruik nodig zijn;
- verkoper staat niet in voor andere eigenschappen dan die voor normaal gebruik nodig zijn. Gebreken die het normale gebruik belemmeren en die aan koper bekend of kenbaar waren ten tijde 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 herstellkosten. Bij het vaststellen van de herstellkosten wordt rekening gehouden met de aftrek "nieuw voor oud". Verkoper is niet aansprakelijk voor overige (aanvullende) schade, tenzij verkoper een verwijt treft.

Voorts wordt nog verwezen naar voormelde koopovereenkomst waarin het navolgende is opgenomen:

begin aanhaling

artikel 20

Deze koopovereenkomst is conform de afspraken opgemaakt op 01 november 2018.

artikel 22

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat de onderhavig onroerende zaak is gebouwd omstreeks 1961 en derhalve ook met de dienovereenkomstige staat van het pand. Hij aanvaardt alle daarmee verband houdende tekortkomingen van het perceel en zal verkoper daarvoor niet aansprakelijk stellen.

artikel 23

Koper is op de hoogte van het feit dat de verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over de eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte, waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor rekening en risico van koper komen.

Koper vrijwaart verkoper voor alle aanspraken deswege.

einde aanhaling

ROERENDE ZAKEN

Tot het verkochte behoren de zich in voormeld registergoed bevindende roerende zaken aan partijen voldoende bekend die daarvan in deze akte geen nadere specificatie verlangen.

VOORAFGAANDE VERKRIJGING.

Verkoper verkreeg het verkochte door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Groningen op veertien juli tweeduizend vijf in register Hypotheken 4, deel 10261, nummer 166 van een afschrift van een akte van juridische fusie/wijziging tenaamstelling, op twaalf juli tweeduizend vijf verleden voor mr P. Brakel, voorheen notaris te Veendam.

VERREKENING DIVERSE BEDRAGEN.

Door koper wordt de waarde van vorenbedoelde roerende zaken gesteld op nihil.

Verkoper verleent koper kwitantie voor de betaling van de koopprijs.

betaling

1. Partijen komen ten aanzien van voornoemde betaling overeen dat de notaris bedoelde bedragen vanaf ondertekening van deze akte houdt voor verkoper, zulks onder de opschortende voorwaarde dat uit onderzoek bij de openbare registers blijkt dat op het registergoed geen hypotheek en/of beslagen rusten waarvan niet onherroepelijk afstand is gedaan of waarvoor geen definitief royement is toegezegd.
2. Indien voor een schuld van verkoper hypotheek, pand of beslag op het verkochte rust en de betreffende schuldeiser zijn toezegging tot afstand/doorhaling van het betreffende recht heeft gedaan onder voorwaarde van betaling van een bepaald bedrag, dan houdt de notaris dat bedrag, onder gelijke voorwaarde als hiervoor onder 1 vermeld, voor die schuldeiser.
3. Uitbetaling van bedoeld bedrag zal eerst plaatsvinden, zodra de notaris uit onderzoek bij de openbare registers is gebleken, dat de overdracht is geschied zonder inschrijvingen die bij het verlijden van deze akte niet bekend waren.
4. Verkoper is ermee bekend dat, in verband met het onderzoek als bedoeld in lid 3, tussen de dag van het verlijden van deze akte en het uitbetalen van bedoeld bedrag één of meer werkdagen verstrijken.

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

BEDINGEN

Kosten en belastingen

Artikel 1

1. Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen de overdrachtsbelasting en het kadastrale recht, zijn voor rekening van de koper.
2. Wegens de levering van het verkochte is geen omzetbelasting verschuldigd.

Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat.

Artikel 2

1. Verkoper is verplicht aan de koper eigendom te leveren die:
 - a. onvoorwaardelijk is;
 - b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheek en/of met inschrijvingen daarvan;
 - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen;
 - d. niet bezwaard is met beperkte rechten;
 - e. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst.
2. Indien de hiervoor vermelde grootte van het verkochte en/of verdere omschrijving daarvan niet juist of niet volledig is, ontleent noch verkoper noch koper daaraan

rechten.

3. Het registergoed wordt aanvaard in de feitelijke staat, waarin het zich ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst bevond, met:
 - a. de feitelijke eigenschappen, die voor een normaal gebruik, als door koper opgegeven nodig zijn, geheel ontruimd, behoudens de meeverkochte roerende zaken, vrij van huur en van aanspraken krachtens huurbescherming.
 - b. alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende erfdiensbaarheden en kwalitatieve rechten.
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.

Tijdstip feitelijke (af)levering, baten en lasten, risico.

Artikel 3

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.

Titelbewijzen en bescheiden, aanspraken.

Artikel 4

De op het registergoed 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 registergoed kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwers, (onder)aannemers, installateurs en leveranciers gaan over op koper. Voorzover 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 registergoed mochten bestaan aan koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van koper te doen stellen.

Verklaringen van verkoper.

Artikel 5

Verkoper verklaart bij deze het navolgende:

1.
 - a. verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
 - b. het registergoed is vrij van huur en/of van andere aanspraken tot gebruik, onbewoond en ongevorderd. Het registergoed is evenmin zonder recht of titel in gebruik bij derden.
2. Verkoper verklaart terzake van de onderhavige levering het navolgende:
 - a. voor verkoper bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van voorkeursrecht, optierecht of recht van wederinkoop;
 - b. op het registergoed rusten de gebruikelijke zakelijke lasten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan.

Artikel 6

Verkoper heeft bij het aangaan van de koopovereenkomst onder meer nog verklaard, dat aan hem per dat tijdstip van overheidswege of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende het registergoed waren voorgeschreven of aangekondigd, welke toen nog niet waren uitgevoerd;
verklaard:

- a. dat aan hem op dat tijdstip betreffende het registergoed of het gebied waarin het registergoed is gelegen geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, danwel aanwijzingsbesluit danwel registerinschrijving bekend was:
 1. als rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet;
 2. als provinciaal monument of gemeentelijk monument krachtens een provinciale verordening, gemeentelijke verordening of bestemmingsplan;
 3. als rijksbeschermd stads of dorpsgezicht als bedoeld in artikel 9.1 lid 1 onder a van de Erfgoedwet;
- b. dat aan hem per dat tijdstip niet bekend was dat het registergoed was opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in de Wet Voorkeursrecht Gemeenten;
- c. dat aan hem op dat tijdstip geen beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet Bodembescherming bekend was.

Verkoper verklaart dat hem niet bekend is dat zich ten aanzien van het hiervoor gestelde sedertdien een verandering heeft voorgedaan.

Bodemonderzoek/ondergrondse tanks/asbest

Artikel 7

1. Voorzover aan verkoper bekend, zijn in het registergoed **geen** ondergrondse tanks voor het opslaan van (vloei)stoffen aanwezig.
2. Verkoper heeft verklaard, dat hem niet bekend is dat het registergoed enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het door koper, blijkens hiervoor door hem, koper, opgegeven gebruik of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van het verkochte, dan wel tot nemen van andere maatregelen.
3. Verkoper verklaart voorts nog, dat hem niet bekend is dat in het registergoed asbest is verwerkt.

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN.

Overeenkomst

Verkoper en koper hebben een overeenkomst gesloten tot:

- a. het vestigen van een erfdienstbaarheid van in- en uitrit in verband met een mandelige drift tussen de woningen aan de Agricultuurstraat 27 en 29 te Noordbroek;
- b. het vestigen van erfdienstbaarheden tussen de woningen onder één kap aan de Agricultuurstraat 29 en 31 om de bestaande situatie te bestendigen.

De vestiging, de inhoud en de wijze van uitoefening van de betreffende erfdienstbaarheden worden bij deze akte geregeld.

Vestiging erfdienstbaarheid

Ter uitvoering van de overeenkomst vestigen verkoper en koper over en weer ten laste van het dienende erf de hierna te omschrijven erfdienstbaarheden. Partijen aanvaarden voor zich de vestiging van de betreffende erfdienstbaarheid ten behoeve van het heersende erf. De rechtsverhouding tussen de eigenaren van het dienende en het heersende erf wordt hierbij vastgelegd als volgt:

Erfdienstbaarheid van in- en uitrit

Over en weer worden bij deze gevestigd ten behoeve van het aan verkoper verblijvende onroerend goed kadastraal bekend gemeente Noordbroek, sectie H nummer 786 als heersend erf (hetwelk uitsluitend betrekking zal hebben op de woning aan de Agricultuurstraat 27) en ten laste van het bij deze akte overgedragen onroerend goed (kadastraal bekend gemeente Noordbroek sectie H nummer 785) als lijdend erf respectievelijk ten behoeve van het laatstvermelde onroerend goed als heersend erf en ten laste van het voormelde aan verkoper verblijvende onroerend goed als lijdend erf (hetwelk

uitsluitend betrekking zal hebben op de woning aan de Agricultuurstraat 27), de erfdienstbaarheid van in- en uitrit tussen de openbare weg en de zich op het heersend erf bevindende woning, zulks uitsluitend voor voertuigen voor personenvervoer op ten hoogste vier wielen, welke erfdienstbaarheid moet worden uitgeoefend over een strook grond van het lijdend erf gelegen langs de grenslijn tussen heersend en lijdend erf ter breedte van een meter, welke erfdienstbaarheid zal lopen vanaf de openbare weg tot aan de voorgevel van de woning op het lijdende erf.

Het onderhoud van deze strook grond komt ten laste van de eigenaren van het heersend erf en van het lijdend erf elk voor de helft.

De vestiging van de erfdienstbaarheid geschiedt zonder tegenprestatie doch niet uit vrijgevigheid.

Erfdienstbaarheden bestendigen bestaande situatie

Over en weer worden bij deze gevestigd ten behoeve van het aan verkoper verblijvende onroerend goed kadastraal bekend gemeente Noordbroek, sectie H nummer 784 als heersend erf (hetwelk uitsluitend betrekking zal hebben op de woning aan de Agricultuurstraat 31) en ten laste van het bij deze akte overgedragen onroerend goed (kadastraal bekend gemeente Noordbroek sectie H nummer 785) als lijdend erf respectievelijk ten behoeve van het laatstvermelde onroerend goed als heersend erf en ten laste van het voormelde aan verkoper verblijvende onroerend goed als lijdend erf (hetwelk uitsluitend betrekking zal hebben op de woning aan de Agricultuurstraat 31), de erfdienstbaarheid inhoudende de verplichting voor de eigenaar van het dienende erf om te dulden, dat de toestand van het heersende erf van het daarop gebouwde ten opzichte van het op het dienende erf gebouwde, blijft gehandhaafd, speciaal voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen, afvoer van hemelwater, grondwater (drainage), gootwater en fecaliën door afvoerkanalen, inbalking en inankering, over- en onderbouw, toevoer van licht en lucht, uitzicht.

De vestiging van de erfdienstbaarheid geschiedt zonder tegenprestatie doch niet uit vrijgevigheid.

OVERIG

Voorts staat in voormelde koopovereenkomst nog vermeld:

begin aanhaling

Artikel 25

3.) Verbod vervreemding (anti-speculatiebeding)

Het is koper of diens rechtsopvolger(s) onder algemene titel niet toegestaan om het gekochte gedurende de termijn dat er een beroep kan worden gedaan op de vermindering van de heffingsgrondslag voor de verschuldigde overdrachtsbelasting overeenkomstig artikel 13 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, welke termijn thans zes maanden bedraagt, geheel of gedeeltelijk aan derden te verkopen en in eigendom over te dragen, zulks op straffe van een niet voor matiging vatbare, terstond opeisbare boete, van vijftig duizend euro (€50.000,00) te verbeuren ten behoeve van verkoper. Vorenbedoelde termijn zal echter maximaal twaalf maanden kunnen zijn.

In bijzondere gevallen kan verkoper aan koper schriftelijke ontheffing verlenen van vorenbedoeld verbod.

4.) De woning is uitsluitend bestemd voor eigen gebruik en bewoning, indien dit niet door koper gehandhaafd zal worden dan is zulks op straffe van een niet voor matiging vatbare, terstond opeisbare boete, van vijftig duizend euro (€50.000,00) te verbeuren ten behoeve van verkoper. Vorenbedoelde termijn zal echter maximaal twaalf maanden kunnen zijn.

einde aanhaling

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.

ENERGIELABEL

Verkoper heeft een energielabel dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in de Regeling energieprestatie gebouwen aan koper overhandigd.

VOLMACHT.

Van voormelde volmacht blijkt uit een onderhandse akte van volmacht, die aan deze akte zal worden vastgehecht.

Partijen geven volmacht aan de ten kantore van de notaris werkzame medewerkers om zonodig namens hen de afstand van hypotheekrechten aan te nemen voorzover deze thans nog ten laste van anderen dan koper mochten zijn ingeschreven op het registergoed.

KOOPOVEREENKOMST

Voorzover daarvan in deze akte niet is afgeweken blijft tussen partijen gelden hetgeen in de koopovereenkomst en ook overigens tussen hen is overeengekomen.

KADASTERMANDAAT

Voorts verklaren partijen, in deze akte genoemd (handelend als gemeld), bij deze last en volmacht te geven aan één van de medewerkers van Notariskantoor Mr. N.H. Wessel, 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. Van het bestaan van de in deze akte geconstateerde volmachtverlening(en) is mij, notaris, genoegzaam gebleken.

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

De identiteit van de verschenen personen is vastgesteld aan de hand van identiteitsbewijzen.

DEZE AKTE is verleden te Eelde-Paterswolde op de datum in het hoofd dezer akte vermeld.

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte en een toelichting aan de verschenen personen hebben deze verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennis genomen en op volledige voorlezing geen prijs te stellen.

Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing door de verschenen personen en mij, notaris, ondertekend om tien uur twintig minuten.

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 31-12-2018 om 11:51 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 74727 nummer 193.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijktens bijbehorend certificaat van KPN Corporate Market CSP Organisatie CA - G2 met nummer

15B3C7D19C53F6D72DC0A70D444C9D83 toebehoort aan Norman Herman Wessel.

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