

Zaaknr.: 82896

LEVERING

Heden, vijf juli tweeduizendtien, verschenen voor mij, Mr Norman Herman Wessel, notaris gevestigd in de gemeente Tynaarlo:

De verschenen personen verklaarden het navolgende:

KOOPOVEREENKOMST, LEVERING, REGISTERGOED, ROERENDE ZAKEN, GEBRUIK.

Verkoper heeft blijkens een met koper aangegane overeenkomst van koop en verkoop, respectievelijk getekend op tien en vijftien maart tweeduizendtien aan koper verkocht en levert op grond daarvan aan koper, die blijkens voormelde overeenkomst van verkoper heeft gekocht en bij deze aanvaardt:

- a. **het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met tuin, bestaande uit één woonlaag op de begane grond, plaatselijk bekend te 9732 BC Groningen, Baken 65, kadastraal bekend gemeente Groningen, sectie AC, complexaanduiding 5902A appartementsindex 4;**

uitmakende het achtennegentig/éénuizendnegenhonderdéénenzeventigste (98/1971) gedeelte in de gemeenschap bestaande uit een middelhoog flatgebouw, waarin achttien (18) woningen, erf, tuinen en verder toebehoren, plaatselijk bekend te Groningen, Baken nummers 52 tot en met 69 (doorlopend), ten tijde van de splitsing kadastraal bekend gemeente Groningen, sectie AC nummer 621, groot vijftien are en zevenenvijftig centiare;

- b. **het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de berging op de begane grond, gelegen in voormeld flatgebouw te Groningen, kadastraal bekend gemeente Groningen, sectie AC, complexaanduiding 5902A appartementsindex 19;**

uitmakende het acht/éénuizendnegenhonderdéénenzeventigste (8/1971) gedeelte in voormelde gemeenschap

hierna te noemen: **het registergoed,**

alsmede de zich in voormeld registergoed bevindende roerende zaken gespecificeerd op een aan deze akte gehechte en door partijen ondertekende staat.

Het registergoed -en de roerende zaken tezamen- hierna ook te noemen: **het verkochte.**

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, als door koper opgegeven, nodig zijn, noch voor afwezigheid van gebreken die dat normale gebruik voor koper belemmeren en die voor koper kenbaar waren ten tijde van het tot stand komen van de koopovereenkomst;

VOORAFGAANDE VERKRIJGING.

Verkoper verkreeg het verkochte door de inschrijving ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Groningen op twee mei tweeduizendzeven in register Hypotheken 4, deel 52015, nummer 166 van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de betaling van de koopprijs en afstand van het recht om ontbinding van de aan de levering ten grondslag liggende overeenkomst te vorderen, op één mei tweeduizendzeven verleden voor notaris Mr A.J. Nielsen gevestigd te Groningen.

APPARTEMENTSRECHTBEPALINGEN

De koper is er mee bekend dat aan de hiervoor omschreven appartementsrechten zijn verbonden alle rechten en verplichtingen voortvloeiende uit het reglement opgenomen in de akte van splitsing in appartementsrechten op dertig maart tweeduizend zes verleden voor Mr. A.J. Nielsen, notaris te Groningen en ingeschreven ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Groningen op drie april tweeduizend zes in deel 10324 nummer 59 en onderwerpt zich aan een eventueel huishoudelijk reglement van de Vereniging van Eigenaars.

Verkoper verklaarde:

1. De Vereniging van Eigenaars heeft geen andere schulden dan die uit hoofde van de normale lasten en belastingen ter zake van het gebouw met de daarbij behorende grond en de exploitatie, verzekering en administratie daarvan.
2. De Vereniging heeft geen besluiten genomen waaruit voor de appartementseigenaars een aanmerkelijke verzwaring van bestaande financiële verplichtingen van aanmerkelijk belang voortvloeit. Alle (financiële) verplichtingen aan de Vereniging van Eigenaars van het appartementencomplex waarvan het onderhavige registergoed deel uitmaakt zijn door verkoper voldaan.

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat hij van rechtswege lid zal zijn van de Vereniging van Eigenaars.

Aan het verkochte is niet mede gebonden het lidmaatschap van een andere vereniging op de wijze als bedoeld in artikel 112 lid 3 boek 5.

Onder het verkochte is mede begrepen het aandeel van de verkoper in de aanwezige reserve- en/of onderhoudsfondsen van de vereniging van eigenaars van voormeld appartementsgebouw.

Verklaring inzake bijdragen VVE en omvang reservefonds.

Een verklaring, als bedoeld in artikel 5:122 leden 5 en 6 van het Burgerlijk Wetboek, van de vereniging van eigenaren van het complex waarvan het onderhavige appartementsrecht deel uitmaakt, zal aan deze akte worden gehecht. Koper verplicht zich deel te nemen in de lopende brandverzekering.

KOOPPRIJS, VERREKENING DIVERSE BEDRAGEN.

De koopprijs bedraagt

_____ k bedrag door koper is voldaan door storting op een rekening van de notaris en/of in handen van de notaris.

In de koopprijs is begrepen het aandeel van verkoper groot

_____ n 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 schuldig is.

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

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

Verkoper verleent koper kwitantie voor de betaling van de koopprijs en voormschreven lasten.

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 roeyement 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 behoudens erfdienstbaarheden, anders dan hierna vermeld;
 - 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 erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten.

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.

Garanties/Verklaringen van verkoper.

Artikel 5

Verkoper garandeert 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

- gegarandeerd, 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 geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, danwel aanwijzingsbesluit danwel registerinschrijving bekend was:
 1. als beschermd monument in de zin van artikel 3, 4 of 6 van de Monumentenwet;
 2. tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet;
 3. tot door de gemeente of provincie verklaard beschermd stads- of dorpsgezicht;
 - b. dat aan hem per dat tijdstip niet bekend was dat het registergoed was opgenomen in een aanwijzing ex artikel 2 in samenhang met artikel 3, 4 of 5 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;
 - 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 (vloeistoffen)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. In het registergoed 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 is zich ervan bewust dat het vorenstaande met name betekent dat verkoper niet wegens toerekenbare tekortkomingen en/of onrechtmatige daad kan worden aangesproken tot sanering of tot het nemen van maatregelen ten aanzien van de onroerende zaak, dan wel tot vergoeding van enige schade

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

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar een akte van levering, op zevenentwintig december negentienhonderdtweeënzeventig verleden voor Mr G.H. Smits, destijds gevestigd te Groningen ingeschreven ten kantore van gemelde Dienst op achtentwintig december daarna in deel 2234 nummer 13, waarin onder meer staat vermeld:

- " 7.a. *Binnen twee jaren na de aanvaarding van het verkochte terrein zullen deze door de koper of zijn rechtverkrijgende in gebruik moeten worden genomen voor de bouw van zes en negentig étagewoningen.. Voordat de ingebruikneming overeenkomstig de aangegeven bestemming heeft plaatsgevonden zal niet tot doorverkoop van het gekochte mogen worden overgegaan.*
- b. De verkochte terreinen moeten door en voor rekening van de koper of diens rechtverkrijgenden ten genoegen van burgemeester en wethouders op deugdelijke wijze worden afgescheiden van de aangrenzende openbare straat en eventueel aangrenzende gemeenteterreinen. De aangebrachte afscheidingen zullen door en voor rekening van de koopster of haar rechtverkrijgenden behoorlijk moeten worden onderhouden en zo nodig vernieuwd.*
- c. Eventueel onbebouwd blijvende stroken grond voor de te stichten bebouwing moeten door de eigenaar van deze bebouwing worden ingericht als voortuinen of stoepen, ten genoegen van burgemeester en wethouders van de gemeente Groningen.*
- d. Indien de gemeente Groningen, voor wie burgemeester en wethouders als zodanig optreden, de voorlans de verkochte terreinen blijvende stroken onverharde gemeentegrond aan de eigenaar van deze percelen in gebruik wenst af te staan, dan zal deze eigenaar gehouden zijn die stroken in gebruik te aanvaarden en als tuinen of stoepen in te richten en te onderhouden ten genoegen van burgemeester en wethouders.*
- e. De koper of diens rechtverkrijgenden zijn verplicht de op hun eigen grond eventueel liggende gemeenschappelijke toegangen tot woningen en tuinen van een verharding te voorzien en die in goede staat te onderhouden, zulks ter beoordeling van burgemeester en wethouders..*
- f. Ten behoeve van de riolering en de gas-, water-, en elektriciteitsvoorziening, respectievelijk telefoonvoorziening, zijn de koper of diens rechtverkrijgenden verplicht te gedogen dat vanwege de gemeente, respectievelijk het Staatsbedrijf der P.T.T., de daarvoor nodige riolen, dienstleidingen en kabels eventueel in de hen toebehorende grond worden gelegd, gehouden, gerepareerd, vernieuwd en verwijderd en het*

daarmee belaste personeel toegang wordt verleend voor het verrichten van de noodzakelijke werkzaamheden.

Voorts zijn de koper of diens rechtverkrijgenden verplicht mede te werken aan de eventuele vestiging van de door de burgemeester en wethouders tot het bovenomschreven doel noodzakelijk geachte erfdienstbaarheden en rechten van weg.

g. In geval van niet nakoming van een van de verplichtingen hiervoor sub 7 a, tot en met f omschreven, verbeurt de eigenaar van het onderhavige terrein ten behoeve van de gemeente Groningen en onverminderd alle andere rechten van die gemeente een boete ten bedrage van tienduizend gulden. Deze boete zal onmiddellijk opeisbaar zijn door het enkele feit van die overtreding, zonder dat de gemeente Groningen tot enige ingebrekestelling zal zijn gehouden.

h. In geval van gehele of gedeeltelijke overdracht of toedeling bij scheiding van de verkochte terreinen moeten de bepalingen hiervoor vermeld onder 7 a tot en met g, alsmede onder 7h, in de akte van overdracht of scheiding worden opgenomen, eveneens op straffe van een boete, groot tienduizend gulden, onmiddellijk opeisbaar, te verbeuren ten behoeve van de gemeente Groningen, onverminderd alle andere rechten van die gemeente."

Voorzover 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.

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.

ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT

Verkoper beschikt niet over een energieprestatiecertificaat danwel een gelijkwaardig document als bedoeld in de Regeling energieprestatie gebouwen. Koper is hiermee akkoord gegaan.

VOLMACHT.

Partijen geven volmacht aan de ten kantore van de notaris werkzame medewerkers om zonedig 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.

WOONPLAATSKEUZE.

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte aan de Hoofdweg 153 te 9765 CB Paterswolde.

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 elf uur vierendertig minuten
(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:

(w.g.) mr. N.H. Wessel

Ondergetekende, mr Norman Herman Wessel, notaris met als vestigingsplaats de gemeente Tynaarlo, verklaart dat de onroerende zaak, bij deze akte vervreemd in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten, niet is opgenomen in een aanwijzing ex artikel 2 in samenhang met artikel 3, 4 of 5 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 die wet.

(w.g.) mr. N.H. Wessel

Ondergetekende, mr Norman Herman Wessel, notaris met als vestigingsplaats de gemeente Tynaarlo, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 05-07-2010 om 12:25 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 58537 nummer 17.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van DigiNotar Qualified CA met nummer 82F8246F0FAB1023E9016FD2CAFE296F toebehoort aan Wessel Norman Herman.

Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.