

22510/JM

AKTE VAN LEVERING

Heden, **een februari tweeduizend acht**, verschenen voor mij,
Meester Abel Elzinga, notaris gevestigd in de gemeente Hoogezand-
Sappemeer:

hierna tezamen genoemd: **verkoper**;

hierna tezamen genoemd: **koper**.

Koper is voornemens het verkochte te gaan bewonen.

De comparanten verklaarden het navolgende:

LEVERING, REGISTERGOED, GEBRUIK

Verkoper heeft blijkens een met koper op **achtentwintig november tweeduizend zeven** aangegane koopovereenkomst aan koper verkocht en levert op grond daarvan aan koper, die blijkens voormelde overeenkomst van verkoper heeft gekocht en bij deze aanvaardt, ieder voor de onverdeelde helft:

de tussenwoning met schuurtje, erf en tuin, staande en gelegen

aan de Nicolaas Beetsstraat 14 te 9673 GC Winschoten,

kadastraal bekend gemeente Winschoten, sectie C nummer

1582, groot een are en tweeëndertig centiare (01.32 are),

hierna ook te noemen **het verkochte**, door koper te gebruiken als **woonhuis**.

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.

VOORAFGAANDE VERKRIJGING

Het verkochte is door verkoper verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Groningen in register hypotheken 4 op vier maart tweeduizend twee in

deel 7955 nummer 7 van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom, op een maart tweeduizend twee verleden voor een waarnemer van Mr J. Hulshoff, destijds notaris te Winschoten.

KOOPPRIJS, VERREKENING DIVERSE BEDRAGEN

De koopprijs bedraagt
welke koopprijs door koper is voldaan door storting op een rekening ten name van Derdengelden Veldkamp & Elzinga Notarissen, gevestigd in de gemeente Hoogezand-Sappemeer.

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

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

Voormelde koopovereenkomst is, voor zover ten deze nog van belang, gesloten onder de volgende:

BEPALINGEN

Kosten en belastingen

Artikel 1

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

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;
 - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen anders dan hierna vermeld;
 - d. niet bezwaard is met beperkte rechten;
 - e. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst.
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. 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 meeverkochte roerende zaken, vrij van huur of pacht of ander gebruiksrecht.
Het voortgezet gebruik van verkoper als zorgvuldig schuldenaar na het tot stand komen van de koopovereenkomst tot aan het tijdstip van aflevering wordt geacht, behoudens normale slijtage, geen wijziging te hebben gebracht in de staat van het verkochte.

Tijdstip feitelijke 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 verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 7:9 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 bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s) gaan hierbij over op koper. 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 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 van verkoper

Artikel 5

Verkoper garandeert het navolgende:

1. verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
2. indien het verkochte geheel of gedeeltelijk vrij van huur/pacht mocht worden overgedragen, is het verkochte thans geheel of voor dat gedeelte vrij van huur/pacht en/of van andere aanspraken tot gebruik, leeg, ontruimd en ongevorderd. Het verkochte is evenmin zonder recht of titel in gebruik bij derden;
3. het verkochte is niet betrokken in een landinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen; er is geen sprake van leegstand noch van vordering van het registergoed krachtens de Huisvestingswet;
4. voor verkoper bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht;
5. op het verkochte rusten de gebruikelijke zakelijke lasten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan.

Verkoper heeft bij het aangaan van de koopovereenkomst ondermeer nog gegarandeerd dat:

6. de zich in het verkochte bevindende technische installaties en leidingen naar behoren functioneren en dat het gebruik daarvan door de daartoe bevoegde instanties niet op enigerlei wijze is beperkt;
7. aan hem per dat tijdstip van overheidswege krachtens de Woningwet of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende het verkochte waren voorgeschreven of aangekondigd, welke toen nog niet waren uitgevoerd;
8. aan hem op dat tijdstip betreffende het verkochte dan wel het gebied waarin het verkochte is gelegen geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, danwel aanwijzingsbesluit danwel registerinschrijving bekend was:

- a. als beschermd monument in de zin van artikel 3, 4 of 6 van de Monumentenwet;
 - b. tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet;
 - c. door de gemeente of provincie als beschermd stads- of dorpsgezicht;
9. aan hem per dat tijdstip niet bekend was dat het verkochte was opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 of artikel 8 danwel in een voorstel als bedoeld in artikel 6 of artikel 8A van de Wet voorkeursrecht gemeenten;
 10. aan hem niet bekend is dat de gemeente een stadsvernieuwingsplan of een leefmilieuverordening in de zin van de Wet op de stads- en dorpsvernieuwing en de daaruit voortvloeiende regelingen heeft vastgesteld, waarin het verkochte is begrepen;
 11. met betrekking tot het verkochte is geen rechtsgeding, bindend advies of arbitrage aanhangig;
 12. het verkochte heden rechtstreeks is aangesloten op de openbare leidingen voor water, energie en riool en rechtmatige en onbeperkte uitgang op de openbare weg heeft op de wijze als ter plaatse blijkt.

Verkoper verklaart:

dat hem niet bekend is dat zich ten aanzien van het sub 6 tot en met 12 gestelde sedertdien een verandering heeft voorgedaan.

bodemonderzoek/ondergrondse tanks/asbest

Artikel 6

1. Verkoper verklaart het registergoed uitsluitend te hebben gebruikt voor bewoning.
2. Aan verkoper is niet bekend dat de onroerende zaak enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het gebruik als woonhuis door koper of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van de onroerende zaak, dan wel het nemen van andere maatregelen.
3. Voor zover aan verkoper bekend:
 - a. is met betrekking tot het registergoed door de daartoe bevoegde instanties nooit een aanwijzing voor een verkennend onderzoek naar verontreiniging uitgebracht;
 - b. zijn krachtens de Wet bodembescherming tot op heden ten aanzien van het registergoed door de daartoe bevoegde instanties geen beschikkingen of bevelen uitgevaardigd.
4. Betreffende de eventuele verontreiniging in het registergoed zal geen opdracht voor een bodem- en grondwateronderzoek worden gegeven.
5. Voor zover aan verkoper bekend zijn in het registergoed geen ondergrondse tanks, zoals olie- en septictanks, voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig.
6. Het is verkoper niet bekend dat zich in het registergoed asbesthoudende materialen bevinden.

Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van de 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.

OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Artikel 7.

Verkoopvoorwaarden gemeente Winschoten

Op deze koop en verkoop zijn van toepassing de bepalingen met uitzondering van de paragrafen II en III en het tweede lid van artikel 17 van de "Algemene Verkoopvoorwaarden voor bouwterrein 1960" van de gemeente Winschoten, vastgesteld bij besluit van de Raad van de gemeente Winschoten van zeven september negentienhonderd zestig, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Groningen bij besluit van zeven oktober daaropvolgende, nummer 16815, derde afdeling, gewijzigd bij besluit van de Raad der gemeente Winschoten van vijftientwintig januari negentienhonderd zevenenzestig, nummer 28, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten voornoemd bij besluit van éérentwintig februari negentienhonderd zevenenzestig, nummer 2027, derde afdeling, wordende ten deze speciaal verwezen naar artikel 25 dier Algemene Verkoopvoorwaarden, luidende als volgt:

- "1. De koper verbindt zich voor zichzelf en voor zijn rechtverkrijgenden het verkochte niet te vervreemden zonder:
 - a. in de desbetreffende akte de verkrijger aan gelijklopende bepalingen tegenover de Gemeente Winschoten te binden als in de voorgaande artikelen van deze paragraaf en in dit artikel zijn vermeld;
 - b. tenzij dit reeds anderszins geschiedt aan Burgemeester en Wethouders kennis te geven van de plaats gehad hebbende vervreemding, zulks onder overlegging van een ongezegeld afschrift van de akte, tevens vermeldende de dagtekening, het deel en het nummer van de overschrijving ten hypotheekkantore;
 - c. het onder a. bedoelde "derdenbeding" voor en ten behoeve van de Gemeente door de verkrijger te doen aannemen.
2. Door niet-nakoming van één of meer der ingevolge het vorige lid op hem rustende verplichtingen zal door de koper, onderscheidenlijk door zijn erfgenamen of rechtverkrijgenden die in verzuim zijn (en ingeval meerdere personen als overdragende partij optreden door hen als hoofdelijke schuldenaren) ten bate van de gemeente Winschoten een boete verschuldigd zijn van ten hoogste tienduizend gulden (f. 10.000,00)."

Gemelde bepalingen van de "Algemene Verkoopvoorwaarden voor bouwterrein 1960" van de Gemeente Winschoten worden geacht woordelijk in deze akte te zijn opgenomen en ten deze rechtstreeks van toepassing te zijn.

Voor zover 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.

Artikel 8.

Het is de koper bekend dat het onderhavige onroerend goed oud is en dat de eisen, welke aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden, aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen.

De koper aanvaardt alle in verband daarmee tekortkomingen van het pand, in het bijzonder wat betreft het dak, fundering, bouwkundige constructie, vloeren, elektrische installaties, de installaties voor gas en water, de eventuele aanwezigheid van aantasting door houtworm en/of ander ongedierte, de eventuele aanwezigheid van doorslaan en/of optrekken van vocht en eventuele aanwezigheid van zwam en dergelijke.

In afwijking van artikel 8 van de koopovereenkomst en artikel 7:17 lid 1 en 2 Burgerlijk Wetboek komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen casu quo bouwkundige gebreken 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 de koper.

De koper verklaarde volledig bekend te zijn met de bouwkundige staat en de onderhoudstoestand van het verkochte en de verkoper te vrijwaren voor elke aansprakelijkheid dienaangaande.

Op verzoek van koper is op zesentwintig november tweeduizend zeven een bouwtechnokeuring uitgevoerd door Arjan de Wit Bouwadviseurs te Haren. Koper heeft het rapport van deze bouwtechnische keuring ontvangen. De inhoud van dit rapport is aan koper volkomen bekend, niets uitgezonderd.

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.

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.

KOOPOVEREENKOMST

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

VOLMACHT HYPOTHECAIRE INSCHRIJVING(EN)

Verkoper en koper geven volmacht aan de ten kantore van de in het hoofd van deze akte vermelde notaris werkzame personen om zonodig namens hen de afstand van hypotheekrechten aan te nemen, voor zover deze nog ten laste van anderen dan koper mochten zijn ingeschreven op het verkochte.

WOONPLAATSKEUZE

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

SLOT AKTE

De comparanten zijn mij, notaris, bekend en de identiteit van de bij deze akte betrokken comparanten casu quo partijen is door mij,

notaris, aan de hand van de hiervoor gemelde en daartoe bestemde documenten vastgesteld.

WAARVAN AKTE, in minuut is verleden te Hoogezand op de datum als in het hoofd van deze akte is vermeld.

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de comparanten hebben dezen eenparig verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennis genomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

Vervolgens is deze akte, na beperkte voorlezing, door de comparanten en mij, notaris, ondertekend, om elf uur en vierenvijftig minuten.

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:

(w.g.) Mr A.Elzinga

Ondergetekende, Meester Abel Elzinga, notaris, gevestigd te Hoogezand-Sappemeer, verklaart dat de onroerende zaak, bij deze akte vervreemd in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten, niet is opgenomen in een aanwijzing ex artikelen 2 of 8 noch in een voorstel ex artikelen 6 of 8a van die wet.

(w.g.) Mr A.Elzinga

Ondergetekende, Meester Abel Elzinga, notaris, gevestigd te Hoogezand-Sappemeer, 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 01-02-2008 om 13:51 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 54018 nummer 5. Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijktens bijbehorend certificaat van DigiNotar Qualified CA met nummer F83A38DB60062D438FE7C23AB1B8C3F7 toebehoort aan Elzinga Abel. Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.