

Ondergetekende, Meester Mark Johan Jan Bolt, kandidaat-notaris, hierna te noemen:

'notaris', als waarnemer van Meester Abel Elzinga, notaris te Midden-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 acht minuten (12:08 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: 40936MJ

Heden, een december tweeduizend drieëntwintig, verschenen voor mij, Meester Mark Johan Jan Bolt, kandidaat-notaris, hierna te noemen: 'notaris', als waarnemer van Meester Abel Elzinga, notaris te Midden-Groningen:

1.

en

2.

De verschenen personen verklaarden:

KOOP

Verkoper en koper hebben op zestien november tweeduizend drieëntwintig 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 recht van eigendom met betrekking tot de behuizing met erf, tuin en ondergrond gelegen te 9688 RK Drieborg, Ds.B.J.Aderstraat 15, kadastraal bekend gemeente Beerta, sectie C, nummer 850, ter grootte van vijf are en tien centiare (5 a 10 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

De comparanten verklaarden het navolgende:

GEBRUIK

Het verkochte zal door koper worden gebruikt 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.

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen publiekrechtelijke beperkingen bekend.

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 hypotheek 4 op vier juli tweeduizend vijf in deel 10259 nummer 129 van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom, op een juli tweeduizend vijf verleden voor Mr. R.A.W. notaris te Beverwijk.

KOOPPRIJS, VERREKENING DIVERSE BEDRAGEN

De voormelde koopprijs is door koper voldaan door storting op een rekening ten name van Derdengelden Veldkamp Elzinga Koster notarissen, gevestigd in de gemeente Midden-Groningen.

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

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

Uitbetaling van de koopsom 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.

Verkoper is ermee bekend dat, in verband met het onderzoek als in de vorige zin, tussen de dag van het verlijden van deze akte en het uitbetalen van bedoeld bedrag één of meer werkdagen verstrijken.

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 hypotheek of met inschrijvingen daarvan;
 - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen;

- d. niet bezwaard is met beperkte rechten behoudens erfdiensbaarheden van welke de aan verkoper bekende hierna zullen worden vermeld;
 - e. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst, een en ander voor zover hierna niet uitdrukkelijk anders is vermeld.
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, een en ander zoals reeds in huur bij de koper.
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. 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;
7. 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 of cultureel erfgoed in de zin van de Erfgoedwet;
 - b. tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe;
8. aan hem per dat tijdstip niet bekend was dat er een verplichting bestond het verkochte aan de gemeente te koop aan te bieden op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten;
9. aan hem niet bekend is dat er een stadsvernieuwingsplan of een leefmilieuverordening is vastgesteld, waarin het verkochte is begrepen;
10. met betrekking tot het verkochte is geen rechtsgeding, bindend advies of arbitrage aanhangig; er zijn geen publiekrechtelijke beperkingen bekend;
11. het verkochte heden rechtstreeks is aangesloten op de openbare leidingen voor water, energie en riool en dat het verkochte 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 asbest-houdende 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

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar een akte van levering op achttien december

negentienhonderdacht en negentig verleden voor Mr. A.J. Nielsen, destijds notaris te Groningen, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Groningen op een en twintig december negentienhonderdacht en negentig in register hypotheek 4, deel 6878, nummer 47, waarin ondermeer woordelijk staat vermeld: *"Ten nutte en ten gebruike en ten laste van de erven met de behuizing DS B.J. Aderstraat 13 en 15 te Drieborg, uitmakende de kadastrale percelen der gemeente Beerta, sectie C, nummers 851 en 850, worden de volgende erfdienstbaarheden gevestigd:*

a. de erfdienstbaarheid van licht:

Omvattende de verplichting om te dulden de thans aanwezige ramen, deuren en eventueel andere lichtscheppingen, te hebben, te houden en zo nodig te vernieuwen;

b. de erfdienstbaarheid van uitzicht

inhoudende het verbod voor de eigenaar van het dienend erf om de voortuinen anders te gebruiken dan als siertuin en hierin zodanige beplantingen, opstallen, schuttingen of afscheidingen te hebben dat hierdoor het uitzicht uit de ramen in de voorgevels van de op het heersend erf staande woning wordt belemmerd;

c. de erfdienstbaarheid van gemene muren, rookkanalen en dergelijke

bestaande uit de verplichting om alle thans aanwezige gemeenschappelijke werken te hebben, te houden en zo nodig te vernieuwen; alles met de bepaling, dat alle kosten van onderhoud en vernieuwing van deze werken, voorzover dienstbaar aan beide erven, ten laste komen van de eigenaren van beide erven, ieder voor de helft, en dat genoemde erfdienstbaarheden moeten worden uitgeoefend op de minst bezwarende wijze;

e. de erfdienstbaarheid van overbouw:

Omvattende de verplichting van de 4eigenaar van het dienend erf te dulden dat de op het heersend erf staande behuizing cum annexis gedeeltelijk op zijn perceel zijn gebouwd, casu quo hierboven uitsteken, casu quo de versnijdingen van de fundering, gedeeltelijk in zijn perceel zijn aangebracht of de bij een perceel behorende leidingen gedeeltelijk in het naastliggende perceel zijn aangebracht;

f. de erfdienstbaarheid van kleurenschema:

omvattende de verplichting om geen ander kleurenschema aan te brengen, dan het thans bestaande, tenzij de eigenaren van die erven, in onderling overleg, een ander kleurenschema hebben vastgesteld."

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.

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.

VOLMACHT

Van voormelde volmacht van verkoper blijkt uit één (1) onderhandse akte, welke aan deze akte zal worden gehecht.

Van het bestaan van de volmacht is mij, notaris, genoegzaam gebleken.

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 zonedig 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.

TOESTEMMING

De comparanten onder 1 genoemd verklaarden elkaar over en weer toestemming te hebben gegeven tot het aangaan van voorschreven rechtshandeling, overeenkomstig het bepaalde in artikel 88 boek I van het Burgerlijk Wetboek.

OVERDRACHTSBELASTING: startersverklaring.

Koper doet voor de overdrachtsbelasting een beroep op de startersvrijstelling van artikel 15 lid 1 onderdeel p van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer. Koper verklaart dat hij de woning anders dan tijdelijk als hoofdverblijf gaat gebruiken en dat hij de startersvrijstelling niet eerder heeft toegepast.

Er is derhalve **geen overdrachtsbelasting** verschuldigd.

ENERGIELABEL

Verkoper beschikt over een energielabel. Koper heeft deze ontvangen.

Beëdigd tolk-vertaler

Mede verscheen voor mij, notaris:

SLOT AKTE

De comparanten zijn aan mij, notaris, bekend.

Waarvan akte is verleden te Hoogezand op de datum in het hoofd dezer akte vermeld.

De tolk-vertaler heeft ter uitvoering van het voorschrift van artikel 42 lid 1 van de Wet op het notarisambt bijstand verleend bij de door mij, notaris, gegeven toelichting. Na zakelijke opgave van de inhoud van de akte aan de comparanten en een toelichting daarop hebben deze verklaard tijdig voor het verlijden van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen. Vervolgens is deze akte, na beperkte voorlezing, door de comparanten, de beëdigd tolk-vertaler en mij, notaris, ondertekend, om twaalf uur en acht minuten.

Verklaring:

Het bijgevoegde stuk is ingeschreven ten kantore van de
Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op
01-12-2023 om 13:02 in register Onroerende Zaken Hyp4 in
deel 87686 nummer 105.

De bewaarder.