

Ondergetekende, mr. No Mick, notaris te Langraf,
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 vijftien uur veertig minuten (15:40 uur) is ondertekend;
- dat de vervreemding in dit stuk niet in strijd is met de Wet voorkeursrecht gemeenten.

LEVERING

Kenmerk: 20170793

Heden, een februari tweeduizend achttien, verschenen voor mij, mr. Noud Mickartz, notaris te Landgraaf:

1. a. de heer Jozef van den Boog, geboren te Heerlen op twintig april negentienhonderdzestig, zich identificerende met zijn paspoort, met kenmerk NR5F4, uitgegeven te Landgraaf, op vierentwintig april tweeduizend veertien, onder het maken van huwelijkse voorwaarden gehuwd met mevrouw Gerarda van Bes, wonende te 6371GS Landgraaf, Erenlaan 1;
- b. mevrouw Gerarda van Bes, geboren te Liempde op tien september negentienhonderdzestig, zich identificerende met haar paspoort, met kenmerk NSCL36, uitgegeven te Landgraaf, op vierentwintig april tweeduizend veertien, onder het maken van huwelijkse voorwaarden gehuwd met de heer Jozef van den Boog, wonende te 6371GS Landgraaf, Erenlaan 1;

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

2. de heer Tim Jong, geboren te Heerlen op twintig oktober negentienhonderdtachtig, zich identificerende met zijn identiteitskaart, met kenmerk IRCK6, uitgegeven te Landgraaf, op vijf oktober tweeduizend zeventien, zonder het maken van huwelijkse voorwaarden gehuwd met mevrouw Gerarda Peter, wonende te 6371 EZ Landgraaf, Julianastraat 200;

Landgraaf, Juliana van Stolbergstraat 20;
hierna te noemen: "koper".

De verschenen personen verklaarden:

KOOP

Verkoper en koper hebben op **vijftien november tweeduizend tien** 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 vrijstaand woonhuis met garage, tuin en ondergrond gelegen te 6363 HM Landgraaf, Emmalaan15, **kadastraal bekend** gemeente Nieuwenhagen, sectie B, nummer 79 ter grootte van vier are en zeventig centiare (4 a 70 ca), hierna: "het verkochte".

KOOPPRIJS

De koopprijs van het verkochte is: driehonderddertigduizend euro (€ 335.000,00).

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

Het verkochte zal door koper worden gebruikt als **woonhuis**.

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

- hem is niet bekend dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.
- hem is niet bekend dat het verkochte gebouwd of verbouwd is zonder de daartoe vereiste vergunning(en) of met vergunning(en) in verband waarmee nog voorwaarden moeten worden nagekomen.

ENERGIELABEL

Verkoper heeft een definitief energielabel als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen aan koper overhandigd.

VOORAFGAANDE VERKRIJGING

Het verkochte is door verkoper, tezamen ieder voor de onverdeelde helft, in eigendom verkregen:

door inschrijving in de openbare registers ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op twee juli tweeduizend acht, in register Hypotheken 4 in deel 5484 nummer 24, van een afschrift van een akte van

levering, verleden op een juli tweeduizend acht voor mr. P.V.L. Umme, destijds notaris te Landgraaf, welke akte inhoudt kwijting voor de koopprijs en afstand van het recht om op welke rechtsgrond ook ontbinding van de koopovereenkomst te vorderen.

KWIJTING

Koper heeft de koopprijs en het verder door hem blijkens de koopovereenkomst en deze akte verschuldigde voldaan door storting op een rekening ten name van "*Derdengelden Notariskantoor mr. N. Mick*", ter uitbetaling op de wijze als is vermeld in de koopovereenkomst. De zakelijke belastingen zijn verrekend voor wat betreft de lopende termijnen. Verkoper verleent koper kwitantie voor de betaling van de koopprijs en de voormschreven lasten.

Voormelde overeenkomsten van koop en 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 de overdrachtsbelasting en het kadastrale recht, zijn voor rekening van **koper**.

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 hypotheeken of met inschrijvingen daarvan;
 - c. niet bezwaard is met kwalitatieve bedingen 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.
2. Indien de hiervoor vermelde grootte van het verkochte en/of de verdere omschrijving daarvan niet juist of niet volledig is, ontleent noch verkoper noch koper daaraan rechten.
3. Het verkochte wordt aanvaard in de feitelijke staat, waarin het zich ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst bevond, geheel ontruimd, 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 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 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 6:251 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.

Voorts draagt verkoper aan koper over de rechten uit garantieregelingen en garantiecificaten, welke met betrekking tot het verkochte mochten bestaan.

GARANTIES VAN VERKOPER

ARTIKEL 5

Verkoper garandeert het navolgende:

- a. verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
- b. het verkochte wordt overgedragen vrij van huur en/of van andere aanspraken tot gebruik, leeg, ontruimd en ongevorderd behoudens de eventueel meeverkochte roerende zaken. Het verkochte is evenmin zonder recht of titel in gebruik bij derden;
- c. het verkochte is niet betrokken in een landinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen; er is geen sprake van leegstand in de zin van de Leegstandswet noch van vordering van het registergoed krachtens de Huisvestingswet 2014;
- d. voor verkoper bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht;
- e. 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:

- f. 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;
- g. aan hem per dat tijdstip betreffende het verkochte geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, danwel aanwijzingsbesluit danwel registerinschrijving bekend was:

1. als rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet (voorheen de Monumentenwet 1988);
 2. als (onderdeel van een) beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe in de zin van artikel 9.1 lid 1 onder a van de Erfgoedwet (voorheen artikel 35 van de Monumentenwet 1988);
 3. door de gemeente of provincie als beschermd stads- of dorpsgezicht;
- h. aan hem per dat tijdstip niet bekend was dat er op het verkochte een aanwijzing of voorlopige aanwijzing van toepassing was in de zin van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten;
- i. aan hem per dat tijdstip niet bekend was dat ten aanzien van het verkochte beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 Wet Bodembescherming genomen waren door het bevoegd gezag;
- j. aan hem per dat tijdstip niet bekend was dat ten aanzien van het verkochte beschikkingen of bevelen in de zin van de Wet Kenbaarheid Publiekrechtelijke Beperkingen Onroerende Zaken genomen waren door het bevoegd gezag;
- k. met betrekking tot het verkochte geen rechtsgeding, bindend advies of arbitrage aanhangig is;
- l. het verkochte heden rechtstreeks aangesloten is 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 of zich ten aanzien van het onder f, g, h, i, j, k en l gestelde sedertdien een verandering heeft voorgedaan.

BODEMONDERZOEK / (ONDERGRONDSE) (SEPTIC) TANK

ARTIKEL 6

Tevens gelden tussen de verkoper en koper de volgende bepalingen terzake van mogelijke verontreiniging van de verkochte onroerende zaak.

Voor zover aan verkoper bekend zijn in het verkochte geen ondergrondse tanks voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig.

Verkoper staat er voor in dat op of in de verkochte onroerende zaak zich geen verontreiniging bevindt, die volgens de thans algemeen bekende gegevens een belemmering zou zijn voor het gebruik dat de koper van de verkochte onroerende zaak wil maken: dit gebruik is volgens verklaring van de koper als volgt woning.

BEPALING inzake ASBEST

Verkoper is niet bekend of in de verkochte onroerende zaak asbest is verwerkt.

Met betrekking tot de eventuele aanwezigheid van asbest wordt verwezen naar voormelde overeenkomst van koop en verkoop, gedateerd **vijftien november tweeduizend zeventien**, waarin woordelijk staat vermeld:

“Bovendien verklaart koper ermee bekend te zijn dat het ten tijde van de bouw casu quo renovatie van het verkochte normale praktijk was asbesthoudende materialen te verwerken in onder andere rookkanalen, dak(beschoot),

gevelpanelen en nabij verwarmings- en warmwatertoestellen en dergelijke. Koper aanvaardt de eventuele aanwezigheid van die materialen in het verkochte.”

ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE
OVEREENKOMSTEN

ARTIKEL 7

Verkoper en koper verklaren:

Dat alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, thans zijn uitgewerkt.

Dat noch verkoper noch koper zich terzake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde kan beroepen.

Dat zij voorzoveel nodig afstand doen van alle rechten om op welke rechtsgrond dan ook ontbinding van de onderhavige koopovereenkomst en levering te vorderen.

MIJNSCHADE

ARTIKEL 8

In deze overdracht is medebegrepen overdracht door de verkoper aan de koper van alle eventuele rechten en vorderingen van verkoper tegen de eigenaar van enige steenkolenmijn of tegen eventuele anderen terzake van mijnschade in welke vorm of van welken aard ook, voorzover deze betrekking hebben op het verkochte.

OMSCHRIJVING EN/OF VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN,
KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

ARTIKEL 9

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar voormelde titel van aankomst, deel 54984 nummer 24, waarin woordelijk staat vermeld:

“Artikel 7

Vestiging erfdienstbaarheid

Ter uitvoering van voormelde overeenkomst van verkoop en koop verklaren partijen bij deze de navolgende erfdienstbaarheid te vestigen: ten laste van het aan verkoper in eigendom resterende gedeelte van het perceel kadastraal bekend als gemeente Nieuwenhagen sectie B nummer 462 als dienend erf en ten behoeve van het verkochte, kadastraal bekend als gemeente Nieuwenhagen, sectie B nummer 462, als heersend erf, wordt bij deze gevestigd, voorzover niet reeds eerder gevestigd, als erfdienstbaarheden alle feitelijke toestanden welke tengevolge van de onderhavige eigendomsoverdracht tussen de heersende en dienende erven in strijd met het burencrecht ontstaan, speciaal voor het verrichten van onderhoudswerkzaamheden aan de achtergevel/dak van de boerenstallen zich bevindend op het heersend erf, via het naastgelegen, aan verkoper in eigendom toebehorende, lijdend erf,

een en ander zoals op gemelde situatietekening met blauwe stippellijn nader is aangegeven.

Deze erfdienstbaarheid wordt gevestigd onder de navolgende voorwaarden en bedingen:

- a. De erfdienstbaarheid wordt gevestigd voor onbepaalde tijd.
- b. De waarde van deze erfdienstbaarheid is in voormelde koopsom begrepen.
- c. Voor dit zakelijk recht is de eigenaar van het heersend erf geen retributie verschuldigd.
- d. Voor zover hiervoor niet anders bepaald zijn ten deze van toepassing de bepalingen van boek 5 titel 6 Burgerlijk Wetboek.

De vestiging van gemelde erfdienstbaarheid wordt, voor zoveel nodig, door de comparanten (belanghebbenden), bij deze uitdrukkelijk aanvaard.”

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.

NADERE BEPALINGEN

Ten deze wordt verwezen naar voormelde overeenkomst van koop en verkoop, gedateerd **vijftien november tweeduizend zeventien**, waarin woordelijk staat vermeld:

“ARTIKEL 24 NADERE BEPALINGEN

Het is koper uitdrukkelijk bekend, dat het hier een ouder registergoed betreft, zodat de aanwezige voorzieningen in en om het registergoed niet helemaal van deze tijd zijn. Ook de onderhoudstoestand van het registergoed is gerelateerd aan de ouderdom van het pand.

Koper verklaart uitdrukkelijk het registergoed te hebben bekeken en ermee bekend te zijn dat het pand van oudere leeftijd is met de eventuele daarbij behorende beperkingen en aanvaardt bij deze uitdrukkelijk het registergoed in de staat en toestand zoals op dit moment zichtbaar en eventueel niet zichtbaar en zoals door hem gezien en vrijwaart verkoper voor alle mogelijke aanspraken van derden in welke vorm dan ook.

Koper verklaart bekend te zijn dat er diverse (krimp)scheuren in het verkochte aanwezig zijn.”

TOESTEMMING

De comparanten onder 1. genoemd verklaarden elkaar voorzover nodig toestemming te geven tot de in deze akte vervatte rechtshandelingen overeenkomstig het bepaalde in artikel 1:88 van het Burgerlijk Wetboek.

VOLMACHT AFSTAND HYPOTHEEKRECHT / RECTIFICATIE

Partijen geven voorzoveel nodig onherroepelijk volmacht aan ieder van de medewerkers van het kantoor van mij, notaris,

- A. om zonodig terzake van het registergoed namens partijen afstand te

doen van de hypotheekrechten casu quo de afstanddoening van hypotheekrechten aan te nemen, voor zover deze thans nog ten laste van anderen dan de nieuwe eigenaar mochten zijn ingeschreven op het verkochte en voorts terzake alles meer te doen wat ten deze nodig mocht zijn;

- B. om in geval van weigering door de bewaarder der Openbare Registers van de inschrijving van deze akte wegens het niet voldoen aan de inschrijvingseisen, de akte in aangepaste vorm opnieuw te doen verlijden onder toevoeging van de vereiste gegevens.

INSCHRIJVING

Partijen verklaren dat de koper gerechtigd is zich de levering van het door hem verkregene te verschaffen door het doen inschrijven van deze akte of van een afschrift of uittreksel daarvan in de daartoe bestemde openbare registers.

SLOTBEPALING

De tussen partijen gesloten koopovereenkomst blijft, voorzover ten deze daaraan geen uitvoering is gegeven, overigens onverminderd van kracht en waarde.

RECHTSKEUZE

Partijen verklaren dat op deze overeenkomst het Nederlands recht van toepassing is.

Partijen verklaarden dat zij tijdig een concept van deze akte hebben ontvangen.

De comparanten zijn mij, notaris, bekend en de identiteit van de bij deze akte betrokken comparanten is door mij, notaris, aan de hand van de hiervoor gemelde en daartoe bestemde documenten vastgesteld.

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

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte én toelichting 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 vijftien uur veertig minuten.

(Getekend:) Notaris en comparanten

VOOR AFSCHRIFT

