

Ondergetekende, Mr Marcel Hendrik Daams, notaris te Papendrecht, 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 zestien uur twaalf minuten (16:12 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: 2019X79979BTz

Heden, een juli tweeduizend negentien, verschenen voor mij, Mr Marcel Hendrik Daams, notaris te Papendrecht:

1. a. de heer **Johannes Evert Aloïsius Koppen**, geboren te Deventer op dertig januari negentienhonderdvijfenveertig, zich identificerende met zijn Nationaal Paspoort, met kenmerk NNC955R33, uitgegeven te Alblasserdam, op negentien juni tweeduizend zeventien;
- b. mevrouw **Johanna Willemina Scheppink**, geboren te Deventer op dertien april negentienhonderdvijftig, zich identificerende met haar Nationaal Paspoort, met kenmerk NVPK69572, uitgegeven te Alblasserdam, op negen oktober tweeduizend achttien;

zonder het maken van huwelijkse voorwaarden gehuwde echtgenoten, tezamen wonende te 2951 JG Alblasserdam, Kraanbaan 246;  
hierna zowel tezamen als ieder afzonderlijk te noemen: "verkoper";

en

2. a. de heer **Jan Rutger Merkus**, geboren te Assen op eenendertig december negentienhonderddrieënzeventig, zich identificerende met zijn Nationaal Paspoort, met kenmerk IY00L1426, uitgegeven te Papendrecht, op veertien juni tweeduizend zeventien;
- b. mevrouw **Antoinette Verbeek**, geboren te Rozenburg op acht januari negentienhonderdzesenzeventig, zich identificerende met haar Nationaal Paspoort, met kenmerk IW42L08B2, uitgegeven te Papendrecht, op veertien juni tweeduizend zeventien;

zonder het maken van huwelijkse voorwaarden gehuwde echtgenoten, tezamen wonende te 3354 AS Papendrecht, De Savornin Lohmanlaan 32;  
hierna zowel tezamen als ieder afzonderlijk te noemen: "koper".

De verschenen personen verklaarden:

### **KOOP**

Verkoper en koper hebben op acht april tweeduizend negentien 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, gezamenlijk, ieder voor de onverdeelde helft:

**OMSCHRIJVING REGISTERGOED**

het recht van eigendom met betrekking tot het woonhuis met garage, tuin en verder toebehoren, staande en gelegen te 2954 AC Alblasserdam, Kattestaart 4, kadastraal bekend gemeente Alblasserdam, sectie C, nummer 2918, ter grootte van vier are en drieënveertig centiare (4 a 43 ca), hierna te noemen: "het Verkochte".

**INSCHRIJVING KOOP**

De koop, zoals bedoeld in de Koopovereenkomst is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op eenentwintig mei tweeduizend negentien in register Hypotheken 4 Onroerende Zaken in deel 75632 en nummer 6 welke inschrijving door de inschrijving van een afschrift van deze akte waardeloos zal worden.

**KOOPPRIJS**

De koopprijs van het Verkochte is: **vierhonderdvijfentachtigduizend euro (€ 485.000,00)**.

**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****OVERDRACHTSBELASTING/FISCALE VERKLARING**

Wegens de levering van het verkochte is overdrachtsbelasting verschuldigd. De overdrachtsbelasting komt voor rekening van koper. De overdrachtsbelasting is verschuldigd over de koopprijs, aangezien deze ten minste gelijk is aan de waarde van het verkochte.

Terzake van de met deze akte beoogde levering is aan overdrachtsbelasting negenduizend zehnhonderd euro (€ 9.700,00) verschuldigd. Deze akte bevat, behalve de vermelde tegenprestatie, ook alle door partijen aan mij, notaris verstrekte gegevens die voor de heffing van belang zijn.

**KWIJTING**

Koper heeft de koopprijs en het verder door hem blijkens de koopovereenkomst en deze akte verschuldigde voldaan door storting op een kwaliteitsrekening als bedoeld in artikel 25 van de Wet op het Notarisambt, aangehouden door mij, notaris, onder de naam Derdengelden Venekamp en Daams, notarissen te Papendrecht.

De verkoper verleent koper daarvoor kwijting bij deze.

**VOORAFGAANDE VERKRIJGING**

Het verkochte is door verkoper in eigendom verkregen, ieder voor de onverdeelde helft, door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Rotterdam op eenendertig mei negentienhonderdzesennegentig, in register hypotheken 4, in deel 15612, nummer 9, van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom, op dertig mei negentienhonderdzesennegentig, verleden voor Mr D.J.M. Haase, destijds notaris te Dordrecht.

**GEBRUIK**

Koper is voornemens het verkochte te gebruiken als woonhuis.

Ten aanzien van dit gebruik van het verkochte heeft verkoper het volgende meegedeeld: dat het hem niet bekend is dat dit gebruik op publiek of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.

**BEDINGEN**

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

KostenArtikel 1

Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen de overdrachtsbelasting en het kadastrale recht, zijn voor rekening van koper.

Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staatArtikel 2

1. Verkoper is verplicht aan koper eigendom te leveren die:
  - a. onvoorwaardelijk is en niet is onderworpen aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging dan ook;
  - b. niet bezwaard is met beslagen en/of rechten van hypotheeken of met inschrijvingen daarvan;
  - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, erfdienstbaarheden en andere lasten en beperkingen anders dan hierna vermeld;
  - d. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst, anders dan hierna vermeld.
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. De aflevering (feitelijke levering) van het verkochte dient heden plaats te vinden, vrij van huur en elk ander gebruiksrecht, geheel ontruimd, in de feitelijke staat, waarin het zich op heden bevindt, met dien verstande dat deze staat, anders dan door toedoen van koper en behoudens normale slijtage, niet minder mag zijn dan de staat van het verkochte zich bevond bij het tot stand komen van de koop.

Baten en lasten, risicoArtikel 3

Vanaf heden komen de baten de koper ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico van het verkochte.

Titelbewijzen en bescheiden, aansprakenArtikel 4

De op het verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 7:9 van het Burgerlijk Wetboek zijn, indien en voorzover 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 architecten, constructeurs, bouwers, (onder)aannemers, installateurs en/of leveranciers gaan over op koper. Voor zover 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 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 verkoperArtikel 5

Verkoper garandeert het navolgende:

1. verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
2. het verkochte is zonder recht of titel niet in gebruik bij derden;
3. het verkochte is na het tot stand komen van de koopovereenkomst niet geheel of gedeeltelijk verhuurd in huurkoop gegeven of op andere wijze in gebruik afgestaan,

- tenzij met schriftelijke toestemming van koper;
4. het verkochte is niet betrokken in een ruilverkavelings casu quo herinrichtingsplan 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 Woonruimtetwet;
  5. voor verkoper bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht;
  6. op het verkochte rusten de gebruikelijke zakelijke lasten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan casu quo na het opleggen van de aanslagen zullen worden voldaan.

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

7. 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;
8. aan hem op dat tijdstip betreffende het verkochte 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. 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 van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten;
10. aan hem op dat tijdstip niet bekend was dat ten aanzien van het verkochte beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 Wet Bodembescherming genomen zijn door het bevoegd gezag;
11. aan hem op dat tijdstip niet bekend was dat in het verkochte asbest verwerkt is.

Verkoper verklaart dat hem niet bekend is dat zich ten aanzien van het sub 1 tot en met 11 gestelde sedertdien een verandering heeft voorgedaan.

#### Bodemgesteldheid

##### Artikel 6

1. Voorzover aan verkoper bekend zijn er geen feiten die er op wijzen dat het verkochte enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het hiervoor omschreven gebruik door koper of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot sanering van het registergoed.
2. Voorzover aan verkoper bekend zijn in het verkochte geen ondergrondse tanks, thans of vroeger voor het opslaan van vloeistoffen bestemd of gebruikt, aanwezig.

#### **ENERGIELABEL**

Verkoper beschikt over een energielabel danwel een gelijkwaardig document als bedoeld in de Regeling energieprestatie gebouwen en heeft deze heden aan koper overhandigd.

#### **OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE VERBINTENISSEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN**

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve verbintenissen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar:

- A. voor wat betreft gemeentebepalingen, naar een akte van depot op tien april negentienhonderdvijfentachtig verleden voor W.S. van der Koogh-Duurentijdt, destijds notaris te Alblasterdam, overgeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Rotterdam in register hypotheek 4 op elf april

negentienhonderdvijfentachtig in deel 8620 nummer 74, waarin woordelijk staat vermeld:

1. a. *Het terrein mag alleen bebouwd worden door/namens de koper/koopster.*
- b. *Het terrein mag alleen bebouwd worden en moet, behoudens wederopbouwingen binnen behoorlijke tijd tot stand gebracht, steeds bebouwd blijven overeenkomstig de in het uitbreidingsplan casu quo bestemmingsplan, geldende, bebouwingsvoorschriften.*
- c. *De bouw moet binnen drie maanden na de datum van afgifte van de bouwvergunning zijn aangevangen, terwijl deze nadien regelmatig tot de voltooiing moet worden voortgezet, zullende de aanvraag om een bouwvergunning uiterlijk één maand na het besluit van de gemeenteraad tot verkoop van de grond bij burgemeester en wethouders moeten zijn ingediend.*
2. a. *Het aan de openbare weg grenzende onbebouwd blijvende gedeelte van het gekochte en de vanaf de openbare weg zichtbare tuinen zullen als siertuin gebruikt worden.*  
*Het is verboden, daarin zodanige beplanting te hebben, dat hierdoor het uitzicht uit de ramen van de voorgevels van de belendende woningen wordt belemmerd, zullende afwijking daarvan slechts na goedkeuring door burgemeester en wethouders zijn toegestaan.*  
*De woningen en de vorenbedoelde tuinen moeten in een staat worden gebracht en gehouden, zoals dit passend is voor de aard en de standing van de buurt, zulks ter beoordeling van burgemeester en wethouders.*  
*Terreinafscheidingen, erfafsluitingen, windschermen en dergelijke zullen slechts mogen worden aangebracht na daartoe verkregen vergunning van burgemeester en wethouders en zullen in een goede staat moeten worden gehouden.*  
*De gemeente draagt in geen geval bij in de kosten van aanleg, onderhoud of instandhouding van de in dit nummer genoemde voorzieningen.*
- b. *De koper/koopster of zijn/haar rechtverkrijgenden is/zijn verplicht de voorgevels van de te bouwen woningen over te schilderen in hetzelfde kleurenschema, waarin zij oorspronkelijk geschilderd waren, tenzij een nieuw kleurenschema wordt vastgesteld, welk kleurenschema dan in de plaats treedt van het oorspronkelijke.*  
*De vaststelling van het nieuwe kleurenschema behoeft de goedkeuring van burgemeester en wethouders.*
- c. *Bij iedere verhuur of ingebruikgeving onder welke titel dan ook van het gekochte en de daarop gestichte of te stichten opstallen verplichten de koper of zijn rechtverkrijgenden zich, dat het bepaalde in dit nummer onder a en b aan de nieuwe bewoner of adspirantbewoner wordt opgelegd.*
3. *Bij overtreding of niet-nakoming van de voorwaarden der koopovereenkomst zal de koper voor iedere dag, gedurende welke overtreding of niet-nakoming voortduurt, een boete verbeuren van vijftig gulden (f. 50,--) ten bate van de gemeentekas en te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van burgemeester en wethouders met dien verstande, dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling vereist wordt. Deze aanmaning wordt niet verzonden, dan nadat de eigenaar minstens een maand tevoren per aangetekende brief op de verboden toestand opmerkzaam is gemaakt en zal achterwege blijven, indien de overtreding of niet-nakoming in die tijd ten genoegen van burgemeester en wethouders is*

opgeheven.

*Onverschillig of het onder het laatste lid van dit nummer bepaalde al dan niet is nagekomen, zullen de onder de nummers 1 en 2 op de koper gelegde verplichtingen op alle volgende eigenaren van toepassing zijn en wel zodanig, dat elke opvolgende eigenaar, door wie één of meer dezer bepalingen zijn overtreden of niet zijn nagekomen, in geval er termen zijn tot toepassing der bepaalde boete, hoofdelijk met zijn opvolgers in de eigendom tot betaling dier boete aansprakelijk is. Bij elke vervreemding van het verkochte moeten in elke akte van overdracht de onder de nummers 1 en 2 gestelde voorwaarden en bepalingen, alsmede die van dit nummer worden overgenomen op straffe ener boete van twintig duizend gulden ( f. 20.000,--) door de overdragende partij, die dit verzuimt, en ingeval meerdere personen als overdragende partij optreden, door hen als hoofdelijke debiteuren, verschuldigd ten bate van de gemeentekas en te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van burgemeester en wethouders, met dien verstande, dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling wordt vereist; deze aanmaning wordt niet verzonden dan nadat die overdragende partij minstens een maand tevoren per aangetekende brief op dit verzuim is opmerkelijk gemaakt en zal achterwege blijven, indien het verzuim in die tijd ten genoegen van burgemeester en wethouders is opgeheven.*

4. *Alle schade voortvloeiende uit daden of een nalaten van koper of in het betreffende raadsbesluit: bedoelde opdrachtgevers of rechtverkrijgenden gedurende de tijd, dat zij de feitelijke beschikking over de hiervoren omschreven grond hebben verkregen, doch daarvan de eigendom door overschrijving ten hypotheekantore nog niet hebben verworven, aan goed of persoon van derden of overig eigendom van de gemeente, komt voor rekening van koper of de in het betreffende raadsbesluit bedoelde opdrachtgevers of rechtverkrijgenden, die de gemeente vrijwaren voor alle aanspraken terzake van deze schaden."*
- B. voor wat betreft overige bepalingen en bedingen, naar een akte van levering op dertig december negentienhonderdvijfentachtig verleden voor genoemde notaris Van der Koogh-Duurentijdt, overgeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Rotterdam in register hypotheek 4 op eenendertig december negentienhonderdvijfentachtig in deel 8934 nummer 12, waarin woordelijk staat vermeld:
- "1. Van de bouwnummers C 1 tot en met C 5, strekt de eigendom zich uit tot en met de beschoeiing.  
De aanleg van de beschoeiing vindt plaats door en voor rekening van de gemeente.
  2. Tilro B.V. of haar rechtverkrijgenden verplichten zich:
    - a. de instandhouding en het onderhouden van de in artikel 1 bedoelde beschoeiing voor eigen rekening zulks ten genoegen van burgemeester en wethouders te laten plaatvinden.; en te gedogen dat, als gevolg van het onderhouden van de waterpartij, dat voor rekening van de gemeente geschiedt, gedurende enige dagen enig afval op de rand van de tuin word gedeponeed;
    - b. enzovoorts."

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.

#### **DOORHALING HYPOTHECAIRE INSCHRIJVINGEN**

Partijen geven volmacht aan ieder van de medewerkers van de notarissen Mr G. Venekamp en Mr M.H. Daams te Papendrecht, om voor zonodig namens hen afstand te doen van hypotheekrechten, voor zover deze thans nog ten laste van anderen dan koper mochten zijn ingeschreven op het verkochte.

#### **Rectificatie volmacht**

Partijen verlenen bij deze een onherroepelijke volmacht aan ieder van de medewerkers van mij, notaris, zowel aan hen tezamen als aan ieder van hen afzonderlijk, met de bevoegdheid de volmacht aan een ander te verlenen (substitutie) om voor zover nodig, zowel deze akte als een eventuele hypotheekakte met betrekking tot het registergoed bij afzonderlijke akte aan te vullen, te wijzigen en/of te rectificeren in verband met een verzuim of een foutieve kadastrale aanduiding, indien dit door partijen casu quo dit voor de inschrijving in de openbare registers als bedoeld in de artikelen 3:16 en volgende, van het Burgerlijk Wetboek, of anderszins is/wordt verlangd casu quo geëist. Deze volmacht heeft geen betrekking op wijzigingen en/of aanvullingen voortvloeiende uit later opgekomen wensen of nieuwe omstandigheden.

Deze volmacht vormt een onverbreekelijk bestanddeel van de tussen partijen gesloten overeenkomsten en strekt uitsluitend in het belang van partijen.

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

De comparanten zijn mij, notaris bekend. De zakelijke inhoud van de akte is aan hen opgegeven en toegelicht. De comparanten hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en te zijn gewezen op de gevolgen, die voor partijen uit de akte voortvloeien.

Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de comparanten en vervolgens door mij, notaris, om zestien uur twaalf minuten.

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 02-07-2019 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 75912 nummer 100.

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 3856EDB417BE802FBF0AE203D303FB22 toebehoort aan Marcel Hendrik Daams.

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