

2020.000441.01/22

## LEVERING

Vandaag, negen november tweeduizend twintig, verschenen voor mij, mr. Marcellinus Ignatius Maria Buller, notaris te Alphen aan den Rijn:

1. mevrouw Elly Slagter, geboren te Alphen aan den Rijn op tien november negentienhonderdnegenenvijftig, werkzaam ten kantore van mij, notaris, kantoorhoudende te 2405 BW Alphen aan den Rijn, Vijverstraat 7 -9, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:  
de heer **Tymotheüs Schaap**, geboren te Goes op dertig december negentienhonderdtweeëntachtig, zich identificerende met zijn paspoort, met kenmerk NWK0HD001, uitgegeven te Alphen aan den Rijn op acht augustus tweeduizend achttien, ongehuwd en niet geregistreerd als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap, wonende te 2408 TL Alphen aan den Rijn, De Oude Wereld 103; hierna te noemen: "verkoper"; en
2. a. de heer **Martijn Koopman**, geboren te Leiden op twee maart negentienhonderdtweeënnegentig, zich identificerende met zijn Nederlandse identiteitskaart, met kenmerk IXRR2BHJ4, uitgegeven te Alphen aan den Rijn op elf oktober tweeduizend zeventien, wonende te 2408 NE Alphen aan den Rijn, Evenaar 310 (toekomstig adres: 2408 TL Alphen aan den Rijn, De Oude Wereld 103);  
b. mevrouw **Janet van der Poel**, geboren te Leiden op twee juni negentienhonderddrieënnegentig, zich identificerende met haar rijbewijs, met kenmerk 4973108905, uitgegeven te Leiden op vijftwintig januari tweeduizend twaalf, wonende te 2332 EJ Leiden, Rijnsoever 47 (toekomstig adres: 2408 TL Alphen aan den Rijn, De Oude Wereld 103);  
beiden ongehuwd en niet geregistreerd als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap;  
hierna zowel tezamen als ieder afzonderlijk te noemen: "koper".

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaarden:

### **KOOP**

Verkoper en koper hebben op zeven juli tweeduizend twintig 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, ieder voor de helft:

### **OMSCHRIJVING REGISTERGOED**

het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met loggia op de tweede verdieping en berging op de begane grond, gelegen te 2408 TL Alphen aan den Rijn, De Oude Wereld 103, kadastraal bekend gemeente **Alphen aan den Rijn**, sectie **B**, complexaanduiding **7313**, appartementsindex **3**,  
hierna aangeduid met: "het Verkochte".

**KOOPPRIJS**

De koopprijs van het Verkochte is: TWEEHONDERDVIJFENVIJFTIGDUIZEND EURO (€ 255.000,00).

**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

**GEBRUIK**

Het verkochte is door koper te gebruiken als woning met berging.

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.

**VOORAFGAANDE VERKRIJGING**

Het verkochte werd door de verkoper in eigendom verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in Hypotheken 4, op drieëntwintig mei tweeduizend zeventien, in deel 70731 nummer 167, van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de betaling van de koopsom, op drieëntwintig mei tweeduizend zeventien verleden voor een waarnemer van mr. H.J. Bijl-Atsma, notaris te Alphen aan den Rijn.

**VERREKENING DIVERSE BEDRAGEN**

Koper heeft de koopprijs voldaan door storting of overboeking op een kwaliteitsbankrekening ten name van Buller & Rijnbeek Notarissen te Alphen aan den Rijn.

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 hypotheek of met inschrijvingen daarvan;
  - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen anders dan hierna vermeld;
  - 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 anders dan hierna vermeld.
2. Indien de door verkoper opgegeven maat of grootte of de verdere omschrijving van het verkochte niet juist of niet volledig is, zal geen van partijen daaraan enig recht ontnemen. 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.

4. Het is koper bekend dat het verkochte van het bouwjaar circa negentienhonderd vijftien is, wat inhoudt dat de eisen die aan de bouwkwaliteit mogen worden gesteld lager liggen dan die voor nieuwere woningen. Koper is voor het tot stand komen van de koopovereenkomst in de gelegenheid gesteld het verkochte te laten keuren.

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 volgende:

1. verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
2. het verkochte wordt overgedragen geheel 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;
3. voor verkoper bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht, optierecht of recht van wederinkoop;
4. 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:

5. 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;
6. aan hem op dat tijdstip niet bekend was dat het verkochte is aangewezen of is betrokken in een procedure tot aanwijzing:
  - a. als rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet;
  - b. als provinciaal monument of gemeentelijk monument krachtens een provinciale verordening, gemeentelijke verordening of bestemmingsplan;
7. aan hem op dat tijdstip niet bekend was dat het verkochte is gelegen binnen een gebied dat is aangewezen of waarvoor een procedure loopt tot aanwijzing:

- a. als rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in artikel 9.1. lid 1 onder a van de Erfgoedwet;
  - b. als beschermd stads- of dorpsgezicht krachtens een provinciale verordening, gemeentelijke verordening of bestemmingsplan;
8. aan hem per dat tijdstip niet bekend was dat het verkochte was opgenomen in een (voorlopige) aanwijzing als bedoeld in de Wet Voorkeursrecht Gemeenten.

Verkoper verklaart dat hem niet bekend is dat zich ten aanzien van het sub 5 tot en met 8 gestelde sedertdien een verandering heeft voorgedaan.

verontreiniging/ondergrondse tanks/asbest

#### Artikel 6

1. Aan verkoper is niet bekend dat de onroerende zaak enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het voormelde gebruik door koper of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van de onroerende zaak, danwel het nemen van andere maatregelen.
2. Aan verkoper is niet bekend dat ten aanzien van de onroerende zaak beschikkingen of bevelen in de zin van Artikel 55 van de Wet Bodembescherming zijn genomen door het bevoegd gezag.
3. Voor zover aan verkoper bekend zijn in het registergoed geen ondergrondse tanks voor het opslaan van (vloei-)stoffen aanwezig.
4. Aan verkoper is niet bekend dat in de onroerende zaak asbest is verwerkt.

#### **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 veertien maart negentienhonderd vijftien verleden voor een waarnemer van mr. F.E. van Beek, destijds notaris te Alphen aan den Rijn, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Zoetermeer in Hypotheken 4, op vijftien maart negentienhonderd vijftien in deel 11774 nummer 38, waarin woordelijk staat vermeld:

#### ***OVERIGE BEPALINGEN***

*Voormelde overeenkomsten van koop/aanneming en levering zijn aangegaan onder de bepalingen, welke zijn vermeld in de akte houdende splitsing in appartementsrechten en algemene bepalingen, op veertien november negentienhonderd vierennegentig voor notaris Mr F.E. van Beek voornoemd verleden, ingeschreven in register 4 ten kantore van de Rijksdienst van het Kadaster en de Openbare Registers te 's-Gravenhage op vijftien november negentienhonderd vierennegentig, in deel 11538 nummer 16.*

*De comparanten verklaarden deze akte van splitsing in appartementsrechten en algemene bepalingen, alsmede de in deze akte van splitsing in appartementsrechten en algemene bepalingen, alsmede in de in deze akte van splitsing in appartementsrechten en algemene bepalingen vermelde algemene voorwaarden en bedingen van de gemeente Alphen aan den Rijn volledig te kennen en te beschouwen als woordelijk in deze akte opgenomen.*

*Koper verplicht zich bij deze jegens de gemeente Alphen aan den Rijn en de verkoper tot stipte nakoming van alle bepalingen en bedingen opgenomen in de vorenbedoelde akte van splitsing in appartementsrechten en algemene bepalingen en de daarin vermelde voorwaarden en bedingen van de gemeente Alphen aan den Rijn, speciaal met betrekking tot het in artikel 19 van deze akte van splitsing in appartementsrechten en algemene bepalingen ten behoeve van de gemeente Alphen aan den Rijn opgenomen anti-speculatiebeding.*

Voor zover in de bovengenoemde bepalingen en/of in de in de aanhaling genoemde akte

houdende splitsing in appartementsrechten en algemene 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.

Koper verklaart:

dat hij een kopie van de in de aanhaling hiervoor bedoelde akte houdende splitsing in appartementsrechten en algemene bepalingen vóór het passeren van deze akte heeft ontvangen; en

dat hij met de inhoud en strekking van de in die akte opgenomen bepalingen volkomen bekend is.

#### **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.

#### **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.

#### **APPARTEMENTENSPLITSING**

1. Op het verkochte is van toepassing het reglement van splitsing zoals dat is vastgesteld bij voormelde akte van splitsing in appartementsrechten en algemene bepalingen op veertien november negentienhonderd vierennegentig verleden voor genoemde notaris mr. F.E. van Beek, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te 's-Gravenhage in Hypotheken 4, op vijftien november negentienhonderd vierennegentig in deel 11538 nummer 16.
2. Het is aan koper bekend dat hij als appartementseigenaar van rechtswege lid is van de te Alphen aan den Rijn gevestigde vereniging: Vereniging van Eigenaars Alphen aan den Rijn, Voorplein Archeon, De Oude Wereld 99 tot en met 105 (oneven) te Alphen aan den Rijn.  
Hij verbindt zich tot prompte voldoening aan- en naleving van de verplichtingen, welke voor hem als lid van gemelde vereniging van eigenaars uit de wet, de statuten en eventuele huishoudelijke reglementen der vereniging, alsmede uit het reglement van splitsing voortvloeien, van de inhoud van welke statuten en reglementen hij heeft kennisgenomen.
3. In de onderhavige levering is mede begrepen het aandeel van verkoper in de eventueel aanwezige reserve- en/of onderhoudsfondsen van de hiervoor genoemde vereniging van eigenaars.
4. Van de conform artikel 5:122 Burgerlijk Wetboek vereiste verklaring van de Vereniging van Eigenaars blijkt uit een schrijven, waarvan een kopie aan deze akte zal worden gehecht.

#### **ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT**

Verkoper heeft een energieprestatiecertificaat dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in de Regeling energieprestatie gebouwen aan koper overhandigd.

#### **VOLMACHT**

Van voormelde volmacht blijkt uit een onderhandse akte, die aan deze akte zal worden gehecht.

#### **OVERDRACHTSBELASTING**

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 21a van de Uitvoeringsregeling Algemene Wet inzake

Rijksbelastingen verklaart koper:

- dat het aan het verkochte toe te rekenen aandeel in de reserve- en onderhoudsfondsen van voormelde vereniging van eigenaars zesduizend tweehonderd zesentachtig euro en negenenvijftig eurocent (€ 6.286,59) bedraagt;
- dat de grondslag voor de berekening van de overdrachtsbelasting derhalve tweehonderd achtenveertigduizend zevenhonderd euro (€ 248.700,00) (afgerond) bedraagt;
- zodat terzake van de verkrijging van het bij deze akte overgedragen registergoed aan overdrachtsbelasting is verschuldigd een bedrag van vierduizend negenhonderd vierenzeventig euro (€ 4.974,00).

#### **VOLMACHT HYPOTHECAIRE INSCHRIJVING(EN)**

Verkoper en koper geven volmacht aan de ten kantore van Buller en Rijnbeek Notarissen te Alphen aan den Rijn 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.

#### **SLOT AKTE**

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend en de identiteit van de bij deze akte betrokken verschenen personen/partijen is waar vereist door mij, notaris, aan de hand van de hiervoor vermelde en daartoe bestemde documenten vastgesteld.

WAARVAN AKTE in minuut is verleden te Alphen aan den Rijn op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

Na zakelijke opgave van de inhoud van de akte en toelichting daarop aan de verschenen personen hebben dezen eenparig 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