

AKTE VAN LEVERING

Heden, achttien oktober tweeduizend zeventien, verschenen voor mij, Meester Daniël Pieter Westerhuis, notaris te Gouda:

1.

2.

De comparanten, de comparante sub 1 handelend als gemeld, verklaren het navolgende:

LEVERING, REGISTERGOED, GEBRUIK

Verkoper heeft blijkens een met koper aangegane overeenkomst van koop en verkoop, neergelegd in een onderhandse akte, gedateerd: zestien augustus tweeduizend zeventien en éénentwintig augustus tweeduizend zeventien aan koper verkocht en levert op grond daarvan aan koper, die blijkens voormelde overeenkomst van verkoper heeft gekocht en bij deze aanvaardt:

- A. Het woonhuis met ondergrond, erf en verder aanbehoren te Gouda, Kanaalstraat 20, 2801 SG, kadastraal bekend gemeente **Gouda, sectie H nummer 3593**, groot negenentachtig centiare (89 ca);
- B. Het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats en verder toebehoren gelegen aan de Kanaalstraat te Gouda, kadastraal bekend gemeente **Gouda, sectie H nummer 3536 A-42**;
uitmakende het één/tweeëntwintigste (1/22) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit een parkeerterrein, in hoofdzaak bestaande uit tweeëntwintig (22) parkeerplaatsen, staande en gelegen te Gouda aan de Kanaalstraat en Parkstraat, ten tijde van de splitsing kadastraal bekend gemeente Gouda, sectie H nummer 3527, groot acht are dertig centiare (8 a 30 ca);

hierna, zowel tezamen als afzonderlijk, te noemen het verkochte;

door koper te gebruiken als hiervoor in de omschrijving van het verkochte bedoeld.

Koper is verplicht het gekochte zelf -tezamen met de leden van zijn eventuele huishouden- als woonhuis te bewonen en er zijn hoofdverblijf te hebben.

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 of daardoor wordt belemmerd.

VOORAFGAANDE VERKRIJGING

Het verkochte sub A en het perceel kadastraal bekend gemeente Gouda, sectie H nummer 3527 zijn door de verkoper verkregen door de overschrijving bij het kantoor van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers (hierna te noemen hypotheekkantoor) te Rotterdam op dertig november negentienhonderd veertien in register 4 deel 1574 nummer 104 van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom, op dertig november negentienhonderd veertien verleden voor R.W.H. Pitlo, destijds notaris te Gouda.

Bij akte op zeventien november negentienhonderd vierennegentig verleden is de vereniging: Bouwvereniging "Het Volksbelang" omgezet in de stichting: Woningstichting "Het Volksbelang" voornoemd.

Vervolgens is bij akte houdende wijziging van de statuten op éénendertig december tweeduizend vier verleden voor een waarnemer van Mr A.L.J. Westerhuis, destijds notaris te Gouda, ondermeer de naam van Woningstichting Het Volksbelang gewijzigd in "Stichting Mozaïek Wonen".

Van welke laatste naamswijziging melding is gemaakt ten hypotheekantore te Rotterdam door een onderhandse verklaring getekend op éénendertig december tweeduizend vier door een waarnemer van genoemde notaris Mr A.L.J. Westerhuis, ingeschreven op drie januari tweeduizend vijf in register 4 deel 40585 nummer 196.

Gemeld kadastraal perceel gemeente Gouda, sectie H nummer 3527 is gesplitst in appartementsrechten door de inschrijving bij het hypotheekkantoor op drieëntwintig april tweeduizend twaalf in register 4 deel 61380 nummer 176 van het afschrift van een akte van splitsing op drieëntwintig april tweeduizend twaalf verleden voor Mr M.G. Kroese, notaris te Zoetermeer, welke akte van splitsing is gewijzigd blijkens akte houdende wijziging splitsing op vijftien oktober tweeduizend twaalf verleden voor genoemde notaris Kroese, ingeschreven ten hypotheekantore op vijftien oktober tweeduizend twaalf in register 4 deel 62065 nummer 79.

Bij gemelde akte van splitsing is tevens opgericht de vereniging van eigenaren genaamd: "Vereniging van eigenaars parkeerplaatsen "Parkwijk" aan de Kanaalstraat en de Parkstraat te Gouda", gevestigd te Gouda.
KOOPPRIJS

BEDINGEN

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

KOSTEN EN BELASTINGEN

Artikel 1.

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

LEVERINGSVERPLICHTING, JURIDISCHE EN FEITELIJKE STAAT

Artikel 2.

1. Verkoper is verplicht aan koper een recht van eigendom casu quo een appartementsrecht te leveren dat:
 - 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 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 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.

4. Voorzover daarvan bij deze akte niet is afgeweken, blijft tussen partijen gelden hetgeen voor het passeren van deze akte overigens tussen hen is overeengekomen, met dien verstande dat geen beroep meer kan worden gedaan op een overeengekomen ontbindende voorwaarde. Indien bepalingen van de onderhavige akte afwijken van de bepalingen van voormelde onderhandse koopakte prevaleren de bepalingen van de onderhavige akte, al hetgeen partijen verklaren bij deze nader over een te komen.

TIJDSTIP FEITELIJKE LEVERING, BATEN EN LASTEN, RISICO

Artikel 3.

De aflevering (feitelijke levering) van het verkochte vindt plaats terstond na de ondertekening van deze akte.

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

De baten en lasten zijn verrekend.

Terzake van eventuele aanspraken van verkoper op de vereniging van eigenaars casu quo op de administrateur van die vereniging betreffende het onder die vereniging casu quo die administrateur berustende saldo respectievelijk overschot betrekking hebbende op de exploitatierekening, zal geen verrekening plaats vinden.

Voorzover nodig draagt verkoper de in de vorige zin bedoelde aanspraken over aan koper, die de aanspraken van verkoper aanvaardt.

De op grond van artikel 122 lid 5 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek vereiste verklaring is aan deze akte gehecht.

TITELBEWIJZEN EN BESCHIEDEN, AANSPRAKEN JEGENS DERDEN

Artikel 4.

De op het verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 9 Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek zijn, 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 bouwers, (onder)aannemers, installateurs en leveranciers gaan over op koper. Voorzover 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.

GARANTIES VAN VERKOPER

Artikel 5.

Verkoper garandeert het navolgende:

- a. Verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte.
- b. Het verkochte is thans geheel vrij van huur en/of van andere aanspraken tot gebruik, leeg, ontruimd en ongevorderd. Het verkochte is evenmin zonder recht of titel in gebruik bij derden.
- c. 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.
- d. 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 Huisvestingswet noch van vordering van het verkochte krachtens die wet.
- e. Voor verkoper bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht.
- f. Op het verkochte rusten de gebruikelijke zakelijke lasten, waarvan de verschenen, casu quo nog op het lopende en voorafgaande jaar betrekking hebbende termijnen zijn/zullen worden voldaan.
- g. Met betrekking tot het verkochte is geen rechtsgeding, bindend advies of arbitrage aanhangig. Verkoper heeft bij het aangaan van de koopovereenkomst ondermeer nog gegarandeerd dat:
 - h. 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.
 - i. 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 de Erfgoedwet;
 2. tot beschermd stadsgezicht of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in de Erfgoedwet;
 3. door de gemeente of provincie als beschermd stadsgezicht of dorpsgezicht.
- j. Aan hem per dat tijdstip niet bekend was dat er een verplichting bestaat het verkochte aan de gemeente, de provincie of het Rijk te koop aan te bieden op grond van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten.
- k. Er geen achterstand in de betaling van de verschuldigde service- en exploitatiekosten bestaat.
- l. De vereniging van eigenaren geen besluiten heeft genomen waaruit voor de appartementseigenaar een aanmerkelijke verzwaaring van bestaande financiële verplichtingen en/of nieuwe financiële verplichtingen van aanmerkelijke omvang voortvloeien.
- m. 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.

De comparante sub 1, handelend als gemeld, verklaart voor en namens verkoper dat haar niet bekend is dat zich ten aanzien van het onder h, i, j, k, l en m gestelde sedertdien een verandering heeft voorgedaan.

BODEMGESTELDHEID/MILIEUBEPALING

Met betrekking tot de bodemgesteldheid wordt verwezen naar voormelde koopovereenkomst waarin woordelijk staat vermeld:

" 6.4.1.1. Bodemonderzoek

Met betrekking tot het verkochte is bij de nieuwbouw een bodemonderzoek uitgevoerd door Adviesbureau Geofox-Lexmond B.V. te Bodegraven, waarvan rapporten zijn uitgebracht in februari tweeduizend zeven en november tweeduizend zeven. Op basis van de resultaten van genoemd onderzoek bleek dat de bodem van de onderzochte locatie ten tijde van de nieuwbouw geschikt was voor de voorgenomen bestemming.

6.4.1.2. Bodemverontreiniging

Verkoper aanvaardt geen aansprakelijkheid voor bodemverontreiniging. Koper vrijwaart verkoper van risico's en aanspraken van derden hieromtrent."

Voorzover aan verkoper bekend zijn in het verkochte geen ondergrondse olietanks voor het opslaan van (vloeï-)stoffen aanwezig en is er geen asbest aanwezig.

OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

- A. De koper onderwerpt zich nadrukkelijk aan hetgeen is bepaald in het reglement, inhoudende de rechten en verplichtingen van de eigenaren van de appartementsrechten door splitsing ontstaan uit het kadastrale perceel gemeente Gouda, sectie H nummer 3527, zoals vastgesteld bij gemelde akte van splitsing.

De koper verklaart dat hij een exemplaar van gemeld reglement, gemelde akte van splitsing en gemelde akte houdende wijziging splitsing heeft ontvangen en dat hij de daarin vermelde verplichtingen stipt en getrouwelijk zal naleven.

- B. Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar:

I. een akte van levering op tien december tweeduizend tien verleden voor Mr C.J.C.M. van Haperen, notaris te Gouda, ingeschreven ten hypotheekkantore op dertien december tweeduizend tien in register 4 deel 59232 nummer 82, waarin ondermeer woordelijk staat vermeld:

" BIJZONDERE BEPALINGEN EN BEDINGEN

De comparanten, handelend als gemeld, verklaren dat de overeenkomst voorts is aangegaan onder de navolgende bepalingen en bedingen:

I. Algemene voorwaarden

1. De bepalingen en bedingen, voorzover bij deze akte niet gewijzigd of aangevuld, als zijn vermeld in de ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR DE VERKOOP VAN ONROERENDE ZAKEN DOOR DE GEMEENTE GOUDA, hierna ook te noemen: de "Algemene Voorwaarden", vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente bij besluit van negen december tweeduizend drie en

neergelegd in een akte, op zes januari tweeduizend vier, bij afschrift ingeschreven bij het kantoor van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Rotterdam op zeven januari tweeduizend vier in register 4 deel 40310 nummer 35, zijn van toepassing, tenzij daarvan in het hiernavolgende wordt afgeweken.

2. Voorzover hetgeen is bepaald in de overeenkomst, mocht afwijken van of in strijd is met hetgeen in de Algemene Voorwaarden wordt bepaald, gaat het bepaalde in de overeenkomst vóór op het bepaalde in de Algemene Voorwaarden, tenzij uitdrukkelijk het tegendeel is bepaald.
3. Het bepaalde in de artikelen 3.7 (bouwplan), 3.8 (bebouwing en bouwplicht), 3.17 (opstalrecht voor nutsvoorzieningen), 3.18 (erfdienstbaarheden), 3.19 (opstalrecht casu quo gedoogplicht openbare voorzieningen), 3.21 (erfdienstbaarheden radio en televisieantennes, verbod schotelantennes), 3.23 (erfafscheiding) en 3.25 (overdracht van rechten) van de Algemene Voorwaarden is van toepassing.
4. In afwijking van het bepaalde in artikel 3.8 sub a. van de Algemene Voorwaarden komen partijen overeen dat de aldaar in sub a. genoemde termijn van twee jaar ingaat na datum “start bouw” in plaats van na de datum van ondertekening van de onderhavige akte van levering.
5. Conform het bepaalde in artikel 3.25 van de Algemene Voorwaarden is het koper verboden om, zonder schriftelijke toestemming van de gemeente, in casu het College van Burgemeester en Wethouders, zijn uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen aan derden over te dragen. De gemeente is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden, bijvoorbeeld ter veiligstelling van kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen.
6. Conform het bepaalde in artikel 3.21 van de Algemene Voorwaarden is, indien het verkochte is gelegen binnen een gebied waar de mogelijkheid bestaat om de te bouwen opstallen aan te sluiten op een centraal antennesysteem, dan wel de zekerheid bestaat, dat een dergelijk systeem in een later stadium zal worden opgericht, de eigenaar verplicht medewerking te verlenen tot het vestigen van daartoe strekkende erfdienstbaarheden, zoals de plicht om te dulden, dat ten behoeve van het centraal antennesysteem kabels worden gelegd en in het verkochte aanwezig zijn, alsmede te gedogen, dat deze kabels worden geïnspecteerd, onderhouden en vernieuwd.

Voorts geldt in dat geval voor de eigenaar het verbod om aan de buitenzijde van de te bouwen opstallen of elders op de uitgegeven grond, een (schotel) antenne te hebben en te houden. Burgemeester en wethouders kunnen schriftelijk toestemming verlenen tot het plaatsen van antennes ten behoeve van zendamateurs, aan wie door de daartoe bevoegde instanties zendmachtiging is verleend en aan de eigenaar, die verklaart ook zenders te willen ontvangen, welke niet worden doorgegeven door het centrale antennesysteem.

II. Vestiging zakelijke rechten en kwalitatieve verplichtingen op grond van Algemene Voorwaarden

1. Ter uitvoering van het bepaalde in artikel 3.17, 3.18, 3.19 en 3.23 van de Algemene Voorwaarden worden de navolgende zakelijke rechten casu quo kwalitatieve verplichtingen gevestigd en aangenomen.
2. **Vestiging recht van opstal nutsvoorzieningen (artikel 3.17)**
 - a. Bij deze wordt gevestigd en aangenomen een recht van opstal ten behoeve van de gemeente, inhoudende het recht om nutsvoorzieningen, of aan die nutsvoorzieningen dienstbare werken, in, op of boven het verkochte, te houden, te inspecteren, te onderhouden en te vernieuwen.
 - b. Op, in of boven het verkochte waarop het recht van opstal na de uiteindelijke realisatie van het project betrekking zal hebben mogen geen bouwwerken

worden opgericht, noch een gesloten verharding worden aangebracht. Voorts mogen aldaar geen ontgrondingen worden verricht of bomen dan wel diepwortelende struiken worden geplant. Ook aan derden mag geen toestemming worden verleend tot dergelijke handelingen.

- c. Voor de vestiging van dit zakelijk recht is de begunstigde geen enkele vergoeding verschuldigd.

3. **Vestiging erfdiensbaarheden (artikel 3.18)**

- a. Ten nutte en ten laste van het verkochte en ten nutte en ten laste van de aangrenzende aan de gemeente in eigendom toebehorende kadastrale percelen wordt hierbij over en weer gevestigd en aangenomen al zodanige erfdiensbaarheden waardoor de toestand waarin de percelen zich thans en na realisatie van het project conform de bouwvergunning van de gemeente ten opzichte van elkander in strijd met het burendrecht mochten bevinden, blijft gehandhaafd, speciaal wat betreft de funderingen, het recht van inbalking, inankering, overbouw, ventilatiesystemen en de aanwezigheid van ondergrondse- en bovengrondse kabels en leidingen, alsmede de kabels met toebehoren ten behoeve van telefoonaansluiting, de afvoer van hemelwater, gootwater en fecaliën door rioleringswerken als anderszins, licht, lucht en uitzicht, zijnde hieronder evenwel niet begrepen een verbod om te verbouwen of te bouwen. Deze erfdiensbaarheden zullen niet geacht worden te zijn verzwaaard door bebouwing, meerdere verbouwing of verandering van aard of bestemming van de heersende erven, terwijl bij gemeenschappelijke muren geacht wordt dat de kadastrale grens door het hart van deze muren loopt. De kosten van werken welke tot gemeenschappelijk gebruik bestemd zijn, moeten door de eigenaren van de betreffende percelen gezamenlijk worden gedragen, ieder voor een gelijk deel, terwijl voorts te allen tijde toegang tot de percelen moet worden verleend voor het reinigen, herstellen of vernieuwen van deze werken.
- b. Het omleggen of verwijderen, indien noodzakelijk geacht voor de ontwikkeling en realisering van een door de gemeente goedgekeurd bouwplan, van eventueel in het verkochte aanwezige riolen, buizen, leidingen, kabels en dergelijke zal zo nodig door de gemeente of het betreffende nutsbedrijf op kosten van koper plaatsvinden.

4. **Vestiging recht van opstal openbare voorzieningen (artikel 3.19)**

- a. Bij deze wordt ten behoeve van de gemeente gevestigd en aangenomen een recht van opstal voor openbare voorzieningen, zoals palen, kabels, draden, aanduidingsbordjes, openbare verlichting met de daarbij behorende (lantaarn) palen met aan en toebehoren en pijpleidingen voor openbare doeleinden op, in, aan of boven het project en de daarop gestichte of te stichten bebouwing, inhoudende het recht van de gemeente om die voorzieningen aan te brengen, te onderhouden en/of te vernieuwen op de plaatsen waar en de wijze waarop het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Gouda dit nodig zullen achten.
- b. Omtrent bedoelde plaats en wijze wordt tevoren met de eigenaar overleg gepleegd.
- c. De eigenaar is verplicht al hetgeen krachtens dit artikel is aangebracht, te laten bestaan.
- d. De eigenaar is verplicht, voor zover in redelijkheid van haar gevergd kan worden, op haar kosten die maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan de aanwezige zaken, omschreven in lid a. van dit artikel, die het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Gouda dan wel de eigenaren van die zaken noodzakelijk achten.
- e. Alle schade, die een onmiddellijk gevolg is van het vorenstaande en die redelijkerwijs niet ten laste van de eigenaar kan blijven zal door de gemeente, naar keuze van de eigenaar, op kosten van de gemeente worden hersteld of aan de eigenaar worden vergoed.

- f. De eigenaar is te allen tijde aansprakelijk voor alle schade welke door de beschadiging van de aanwezige zaken, bedoeld in sub a. van dit artikel, door haar toedoen of nalaten wordt veroorzaakt.

5. **Erfafscheiding (artikel 3.23)**

De koper is verplicht de tot het verkochte behorende gronden voorzover grenzend aan het openbaar gebied behoorlijk af te scheiden en afgescheiden te houden met een deugdelijke, niet ontsierende erfafscheiding. Het bepaalde in artikel 5.49 van het Burgerlijk Wetboek is niet van toepassing.

III. Bouwplan

1. Op het verkochte mag niet anders (of meer) worden gebouwd dan overeenkomstig het door het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Gouda goedgekeurde bouwplan.
2. Het project zal worden gerealiseerd overeenkomstig het daaromtrent in gemelde exploitatieovereenkomst bepaalde.

IV. Suppletiebepaling

Indien door of namens de koper binnen een termijn van tien (10) jaren na heden de omvang, de bestemming en/of het gebruik van het oorspronkelijk door de gemeente vergunde en conform die vergunning gerealiseerde bouwplan, althans voor wat betreft de op het verkochte sub B. te realiseren huurwoningen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, ingrijpend wordt gewijzigd of daarvoor anderszins bouwvergunning wordt verkregen (in de zin van het Bouwbesluit), is koper verplicht aan de gemeente een aanvulling (suppletie) op de koopsom te voldoen. De hoogte van de aanvullende koopsom (het suppletiebedrag) zal door de gemeente worden vastgesteld op basis van de dan marktconform geldende grondprijs per vierkante meter bouwgrond. De reeds betaalde koopsom per vierkante meter wordt hierop in mindering gebracht. Bij wijziging en/of aanpassing van het oorspronkelijke bouwplan zullen de dan geldende parkeernormen van toepassing zijn.

V. Kettingbeding en overige bepalingen

1. a. De bepalingen genoemd onder sub I., II., III., IV. en het hier in sub V. bepaalde moeten, voorzover deze niet reeds als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6.252 van het Burgerlijk Wetboek zijn gekwalificeerd, bij elke vervreemding of bij elke vestiging of vervreemding van een zakelijk genotsrecht van het geheel of een gedeelte van het verkochte aan de nieuwe verkrijger in eigendom of zakelijk genotsrecht worden opgelegd, ten behoeve van de gemeente in deze worden bedongen en aangenomen en in elke verdere akte van vervreemding woordelijk worden overgenomen, zulks op verbeurte voor koper en iedere opvolgende verkrijger in eigendom of zakelijk genotsrecht, die verzuimt dit op te leggen, te bedingen aan te nemen of te doen opnemen van een onmiddellijk opeisbare boete van elfduizend negenhonderd achtenveertig euro en vijfentachtig eurocent (€ 11.948,85) ten behoeve van de gemeente, zulks onverminderd de overige aan de gemeente toekomende rechtsmiddelen.
- b. De hiervoor in sub V.1.a. bedoelde bepalingen behoeven niet meer als kettingbeding te worden opgelegd indien deze bepalingen hun werking hebben verloren.
2. Voorzover de verplichtingen die onder sub I., II., III., IV. en het hier in sub V. bepaalde zijn opgelegd als een kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek niet als een zodanige kwalitatieve verplichting kunnen worden aangemerkt, moeten die betreffende bepalingen en het hier in sub V. onder 2. bepaalde bij elke vervreemding of bij elke vestiging of vervreemding van een zakelijk genotsrecht van het geheel of een gedeelte van het verkochte aan de nieuwe verkrijger in eigendom of zakelijk genotsrecht worden opgelegd, ten behoeve van de gemeente in deze worden bedongen en aangenomen en in elke verdere akte van vervreemding woordelijk worden overgenomen, zulks op verbeurte voor koper en iedere opvolgende verkrijger in eigendom of zakelijk genotsrecht, die verzuimt dit op te leggen, te bedingen aan te nemen

- of te doen opnemen van een onmiddellijk opeisbare boete van elfduizend negenhonderd achtenveertig euro en vijftientig eurocent (€ 11.948,85) ten behoeve van de gemeente, zulks onverminderd de overige aan de gemeente toekomende rechtsmiddelen.
3. Het bepaalde in de overeenkomst laat onverlet de krachtens publiekrechtelijke voorschriften of regelingen op de partijen rustende verplichtingen casu quo de uitoefening van de partijen toekomende bevoegdheden.
 4. De ten laste van de eigenaar komende verplichtingen zijn ondeelbaar. Indien het verkochte door meer dan één persoon is aangekocht, zijn deze kopers hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van alle verplichtingen.
 5. Alle geschillen welke mochten ontstaan naar aanleiding van de overeenkomst zullen worden beslecht door de bevoegde rechter."

Verkoper heeft aan koper verklaard, die van verkoper heeft kennisgenomen dat de hiervoor in de aangehaalde tekst onder "IV. Suppletiebepaling" opgenomen suppletiebepaling niet van toepassing is op het verkochte omdat het verkochte niet een huurwoning is als in de aangehaalde tekst bedoeld. II. voormelde akte van splitsing (deel 61380 nummer 176), waarin ondermeer woordelijk staat vermeld:

" **F. VERBOD OVERDRACHT**

In de koop-/aannemingsovereenkomsten die, in het kader van de bouw en verkoop van de woningen en parkeerplaatsen in het project "Parkwijk", gesloten gaan worden met individuele kopers, zal telkens een bouwkaavel bestemd voor de bouw van een woning en een appartementsrecht recht gevend op het uitsluitend gebruik van een parkeerplaats, zoals omschreven in deze akte, worden verkocht aan dezelfde koper.

Indien de eigenaar van een woning en een parkeerplaats vervolgens wenst over te gaan tot verkoop en levering, is hij verplicht om de woning en de parkeerplaats tezamen te verkopen en te leveren aan dezelfde koper.

Indien een woning en een appartementsrecht recht gevend op het uitsluitend gebruik van een parkeerplaats eigendom zijn van twee of meer gezamenlijke personen, en deze personen wensen over te gaan tot toedeling van woning en parkeerplaats aan een of meer van hen, zijn zij verplicht om de woning en de parkeerplaats toe te delen aan dezelfde persoon/personen.

Kettingbeding

Bij elke vorm van eigendomsoverdracht van de appartementsrechten recht gevend op het uitsluitend gebruik van een parkeerplaats, of bij vestiging van een zakelijk gebruiksrecht op een van deze appartementsrechten, is de appartementseigenaar verplicht de betreffende verkrijger van de eigendom of van het gebruiksrecht al dezelfde verplichtingen als op hem krachtens het onderhavige beding rusten, op te leggen, waaronder begrepen zowel alle verplichtingen om te doen, zoals onder andere de verplichtingen om deze verbintenissen weer aan de rechtsopvolgers op te leggen, en waaronder begrepen het bepaalde omtrent niet-nakoming of overtreding en de gevolgen daarvan en alles wat daarbij is bedongen en bepaald in de ruimste zin.

Boetebeding

Bij overtreding van enige bepaling van het onderhavige beding zal degene op wie de betreffende verplichting rust in verzuim zijn door het enkele feit van de niet-nakoming of overtreding zonder dat enige ingebrekestelling daartoe zal zijn vereist. Op elke niet-nakoming of overtreding staat een boete van vijftienduizend euro (€ 25.000,00) ten behoeve van de Vereniging van Eigenaars, naast het recht van de Vereniging van Eigenaars om onafhankelijk daarvan eventueel meer geleden schade en/of een verbod van het met de bepalingen strijdig handelen te vorderen.

De bepalingen van het onderhavige artikel dienen bij elke eigendomsoverdracht of vestiging van een zakelijk gebruiksrecht van een appartementsrecht aan de nieuwe eigenaar/gebruiker ten behoeve van de vereniging van eigenaars te worden opgelegd, ten behoeve van deze laatste te worden aangenomen en in verband daarmee dient dit artikel in de akte van levering of

vestiging gebruiksrecht woordelijk te worden opgenomen, zulks op verbeurte van een direct opvorderbare boete van vijftienduizend euro (€ 25.000,00) ten behoeve van de vereniging van eigenaars, met de bevoegdheid voor de vereniging van eigenaars daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen. Degenen die gehouden zijn de uit dit artikel voortvloeiende verplichtingen na te komen, zullen in verzuim zijn door het enkele feit van de overtreding of niet-nakoming zonder dat enige ingebrekestelling daartoe zal zijn vereist, zodat zowel de bedongen boete als de vergoeding van de eventueel meer geleden schade terstond zullen kunnen worden gevorderd.

Gemelde boetebedragen zullen voor het eerst op een januari tweeduizendertien en daarna van jaar tot jaar per een januari van ieder jaar worden verhoogd of verlaagd overeenkomstig de stijging of daling welke de Consumentenprijsindex "alle huishoudens" van het Centraal Bureau voor de statistiek (hierna te noemen: "CBS") over het afgelopen kalenderjaar zal vertonen, op basis van tweeduizend zes is honderd (2006 = 100) (het basisjaar).

Hiertoe zal de boete worden vermenigvuldigd met een breuk, waarvan de teller gevormd wordt door het consumentenprijsindexcijfer per een januari van elk jaar, en de noemer door het consumentenprijsindexcijfer per een januari daaraan voorafgaand en zo ieder jaar vervolgens. Mocht het CBS te eniger tijd overgaan tot publicatie van prijsindexcijfers van de consumentenprijsindexcijfers, alle huishoudens, die geënt zijn op een later indexbeginjaar, dan zullen de cijfers van deze nieuwe reeks in aanmerking worden genomen, dit na koppeling aan de cijfers van voorafgaande reeksen.

Indien het CBS te enige tijd mocht worden opgeheven of de bovenvermelde statistische gegevens niet meer mocht publiceren, zullen partijen, bij voorkeur in onderling overleg en anders door middel van een rechterlijke uitspraak hieromtrent, andere statistische gegevens aanvaarden die in redelijkheid geacht kunnen worden eenzelfde inzicht verschaffen in datgene wat de partijen met het toepasselijk verklaren van de onderhavige prijsindexcijfers bij het aangaan van deze overeenkomst voor ogen stond, zijnde een zekere mate van waardevastheid."

III. een akte van levering op zevenentwintig april tweeduizend twaalf verleden voor Mr H.R.

Doorduyn, notaris te Zoetermeer, ingeschreven ten hypotheekkantore op één mei tweeduizend twaalf in deel 61421 nummer 8, waarin ondermeer woordelijk staat vermeld:

" **E. VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN**

BESTAANDE BOUWKUNDIGE SITUATIE

Ter uitvoering van hetgeen tussen partijen is overeengekomen verklaarden de comparanten hierbij te verlenen en aan te nemen over en weer ten behoeve van en ten laste van het verkochte en ten behoeve van en ten laste van de nog in eigendom aan Mozaïek toebehorende overige (bouw)kavels, voor zover deel uitmakend van hetzelfde bouwblok, deel uitmakend van de kadastrale percelen gemeente Gouda sectie H nummers 1523 en 3528, voor zover nodig ter uitvoering van de op die grond geprojecteerde bouwplannen;

a. De erfdienstbaarheid van licht, inhoudende:

De verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden, dat aan en in de op het heersende erf volgens het ten tijde van het passeren van de akte van levering bestaande bouwplan te bouwen of gebouwde opstallen (met inbegrip van aangeboden uitbreidingsmogelijkheden van de woning, ook indien deze uitbreiding binnen vijf jaar na de oplevering worden uitgevoerd) op kortere afstand van de grens van het dienende erf dan in de wet is toegestaan, balkons, ramen en lichten aanwezig zijn, zonder dat hiervoor een der in de wet genoemde beperkingen geldt;

b. De erfdienstbaarheid van uitzicht, inhoudende:

Het verbod voor de eigenaar van het dienende erf om de voortuin, voorzover deze onmiddellijk grenst aan de openbare straat en voorzover de eigenaar van het heersende erf hierover uitzicht heeft naar de openbare straat waaraan het heersende erf is gelegen, anders te gebruiken dan voor het parkeren van een (personen) auto(s) en/of als siertuin en hierin zodanige beplanting of opstallen te hebben, dat hierdoor het uitzicht uit de ramen in

- de voorgevel van de volgens het ten tijde van het passeren van de akte van levering bestaande bouwplan op het heersende erf te bouwen casu quo gebouwde woning wordt belemmerd;
- c. De erfdienstbaarheid van overbouw, inhoudende:
De verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden, dat bij de uitvoering van het ten tijde van het passeren van de akte van levering bestaande bouwplan (met inbegrip van aangeboden uitbreidingsmogelijkheden van de woning, ook indien deze uitbreiding binnen vijf jaar na de oplevering wordt uitgevoerd) eventueel een op het heersende erf te bouwen of gebouwde woning gedeeltelijk op het erf is gebouwd, casu quo hierboven uitsteekt, casu quo de versnijdingen van de funderingen in het dienende erf zijn gelegen of de bij de op het heersende erf gebouwde woning met toebehoren leidingen gedeeltelijk in het dienende erf zijn aangebracht
- d. De erfdienstbaarheid tot legalisering van de bouwkundige situatie, inhoudende:
de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden dat de toestand waarin die percelen na (af)bouw van de daarop voor de eerste maal gebouwde opstallen zich ten opzichte van elkaar bevinden of zullen bevinden, blijft gehandhaafd, ook al mocht deze toestand in strijd zijn met het burenrrecht, speciaal wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen, kabels ten behoeve van telecommunicatieaansluitingen, de afvoer van rook en fecaliën (door schoorstenen, rioleringswerken, drainagesystemen of anderszins), eventuele inbalking, inankering en in-, onder- en overbouw, licht en uitzicht, waaronder begrepen voor de uitspringende muren, het recht tot inankering bij eventuele uitbouw, een en ander onder de volgende bepalingen:
1. deze erfdienstbaarheden houden niet in een verbod om te bouwen of te verbouwen;
 2. deze erfdienstbaarheden worden niet geacht te zijn verzwaaard door bebouwing, meerdere bebouwing of verandering van aard of bestemming van de heersende erven;
 3. alle kosten van onderhoud en vernieuwing van de zich op het heersend en dienend erf bevindende werken worden gedragen door de eigenaren die daarvan profiteren;
 4. de eigenaren van het heersend erf zijn bevoegd het dienend erf te betreden indien dit voor de uitoefening van de erfdienstbaarheid nodig is, zoals voor het plegen van onderhoud en vernieuwing;
 5. deze erfdienstbaarheid geldt niet voor bouwwerken die niet zijn voorzien in het bouwplan (inclusief meerwerkopties); voor deze bouwwerken blijft het burenrrecht van Titel 4 van Boek 5 van het Burgerlijk wetboek gelden.
- e. de erfdienstbaarheid tot legalisering van later uitgevoerde meerwerkopties
inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden dat de eigenaar van het heersend erf bouwwerken realiseert voortvloeiend uit de meerwerkopties van het bouwplan, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:
- a. de bouwwerken worden gerealiseerd conform de meerwerkopties die door de ondernemer gedurende de bouwperiode worden aangeboden en waarvoor door de ondernemer gedurende de bouwperiode eventueel al de voorbereidende voorzieningen zijn aangebracht;
 - b. de bouwwerken op het dienend erf worden zo nodig in de oude staat hersteld op kosten van de eigenaar van het heersend erf,
 - c. de bouwwerken worden na schriftelijke aankondiging gerealiseerd in één bouwstroom, binnen een termijn van vijf (5) jaar na oplevering van de woning (inclusief eventuele herstelwerkzaamheden).
- f. De erfdienstbaarheid van afvoer van regenwater en drop, inhoudende:

de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om het overlopende water van de volgens de ten tijde van het passeren van de akte van levering bestaande toestand overeenkomstig de aanwezige daken, goten, leidingen en putten te ontvangen. Indien een erfdiensbaarheid mede de verplichting tot het dulden van onderhoud casu quo vervanging inhoudt, dient dit onderhoud, casu quo deze vervanging, te geschieden op een voor de eigenaar van het dienende erf minst storende wijze en moet eventuele schade door- en voor rekening van de onderhoudsplichtige worden hersteld.

Voormelde erfdiensbaarheden worden gevestigd om de situatie, waarin bovenbedoelde bouwkavels zich na voltooiing van de, volgens het huidige bouwplan, daarop te bouwen opstallen ten opzichte van elkaar, of ten opzichte van het openbaar gebied zullen bevinden, te handhaven.

BORD "VERBODEN VOOR ONBEVOEGDEN"

Tevens wordt bij deze, indien en voor zover dat nog niet is gebeurd bij een eerdere akte van levering, gevestigd en aangenomen, ten behoeve van het gemeenschappelijk parkeerterrein, kadastraal bekend gemeente Gouda, sectie H nummer 3527, en/of de appartementsrechten waarin dit kadastraal perceel is gesplitst, te weten de appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Gouda, sectie H nummer 3536, appartementsindices 1 tot en met 22, als heersend erf, en ten laste van de bouwkavel met bouwnummer 37, als dienend erf, kadastraal bekend gemeente Gouda, sectie H nummer 3528 (gedeeltelijk), de erfdiensbaarheid op grond waarvan de eigenaar van het dienend erf moet dulden dat op zijn berging een bord wordt en blijft bevestigd, waarop gesteld de woorden "verboden voor onbevoegden" of woorden van gelijke strekking."

De comparante sub 1, handelend als gemeld, verklaart de in vorenstaande aangehaalde tekst bedoelde verplichtingen voorzover nodig aan de koper op te leggen.

De comparante sub 2 verklaart een exemplaar van de in de hiervoor aangehaalde tekst bedoelde Algemene Verkoopvoorwaarden te hebben ontvangen en zich te verbinden de daarin voorkomende verplichtingen en de in de hiervoor aangehaalde tekst bedoelde verplichtingen stipt te zullen naleven, de verkoper vrijwarende voor iedere aanspraak deswege.

De comparante sub 1, thans handelende als waarnemende de belangen op de wijze als bedoeld in artikel 6:198 van het Burgerlijk Wetboek van de in de hiervoor aangehaalde tekst bedoelde rechthebbende(n), verklaart de aan de koper opgelegde verplichtingen voor die rechthebbende(n) aan te nemen.

ERFDIENSTBAARHEDEN

Ten nutte en ten laste van het verkochte en ten nutte en ten laste van de overige tot het bouwblok casu quo aangrenzende bouwblok behorende doch niet door de verkoper overgedragen percelen kadastraal bekend gemeente Gouda, sectie H nummers 3594, 3595 en 3596 worden hierbij over en weer gevestigd en aangenomen al zodanige erfdiensbaarheden waardoor de toestand waarin de percelen zich thans ten opzichte van elkander in strijd met het burennrecht mochten bevinden, blijft gehandhaafd, speciaal wat betreft het recht van inbalking, overbouw en de aanwezigheid van ondergrondse- en bovengrondse leidingen, alsmede de kabels met toebehoren ten behoeve van telefoonaansluiting en aansluiting van het centrale antennesysteem, de afvoer van hemelwater, gootwater en faecalien door rioleringswerken als anderszins, licht, lucht en uitzicht, zijnde hieronder evenwel niet begrepen een verbod om te verbouwen of te bouwen; deze erfdiensbaarheden zullen niet geacht worden te zijn verzwaard door bebouwing, meerdere verbouwing of verandering van aard of bestemming van de heersende erven, terwijl bij gemeenschappelijke muren geacht wordt dat de kadastrale grens door het hart van deze muren loopt. De kosten van werken welke tot gemeenschappelijk gebruik bestemd zijn, moeten door de eigenaren van de betreffende percelen gezamenlijk worden gedragen, ieder voor een gelijk deel, terwijl voorts te allen tijde toegang tot de percelen moet worden verleend voor het reinigen, herstellen of vernieuwen van deze werken.

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.

WONINGWET 2015

Koper verklaart het verkochte te (gaan) gebruiken voor eigen bewoning.

Aangezien koper een natuurlijk persoon is en het verkochte door hem zal worden gebruikt voor eigen bewoning is het besluit van het bestuur van verkoper tot verkoop en levering van het verkochte geen meldingsplichtig besluit als bedoeld in de Woningwet 2015.

ENERGIELABEL

Met betrekking tot het verkochte is een definitief energielabel door verkoper aan koper verstrekt.

VERKLARING OVERDRACHTSBELASTING

Koper verklaart dat terzake de hiervoor omschreven verkrijging aan overdrachtsbelasting is verschuldigd: twee procent (2%) van tweehonderd twaalf duizend vijfhonderd euro (€ 212.500,00) zijnde vierduizend tweehonderd vijftig euro (€ 4.250,00).

WOONPLAATSKEUZE

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte, die ten deze door koper tevens gemachtigd wordt om aangifte te doen op grond van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer.

SLOTBEPALING

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE

in minuut is verleden te Gouda op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De zakelijke inhoud van deze akte is aan de comparanten opgegeven en toegelicht. De comparanten hebben eenparig verklaard tijdig vóór het verlijden, van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en met de inhoud in te stemmen en op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen.

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

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

w.g. mr Daniël Pieter Westerhuis

Ondergetekende, mr Daniël Pieter Westerhuis notaris te Gouda, verklaart dat op de onroerende zaak waarop de vervreemding in dit stuk betrekking heeft, geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing van toepassing is in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

w.g. mr Daniël Pieter Westerhuis

Ondergetekende, mr Daniël Pieter Westerhuis notaris te Gouda, 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 19-10-2017 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 71750 nummer 139.

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 637919F5310A60526327C3407A43D81 toebehoort aan Daniël Pieter Westerhuis.

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