

Ondergetekende, mr Carine Elisabeth Rhodius-Wagener, notaris te Gouda, 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 veertig minuten (16:40 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.

### LEVERING

Heden, vijftien juni tweeduizend zeventien, verschenen voor mij, mr Johan Hendrik Adriaan Wagener, kandidaat-notaris, hierna te noemen: 'notaris', als waarnemer van mr Carine Elisabeth Rhodius-Wagener, notaris te Gouda:

1.

2.

De verschenen personen verklaarden:

#### **KOOP**

Verkoper en koper hebben op twintig april tweeduizend zeventien een koopovereenkomst gesloten met betrekking tot de hierna te vermelden registergoederen. 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, ieder voor de onverdeelde helft:

#### **OMSCHRIJVING REGISTERGOEDEREN**

- a. het woonhuis en verder toebehoren gelegen te 2805 HT Gouda, Leenmanslag 21, **kadastraal bekend** gemeente Gouda, sectie K, nummer 8124 ter grootte van twee are en twee centiare (2 a 2 ca),
- b. het een/zesenzestigste (1/66) onverdeeld aandeel in een perceel grond en verder toebehoren gelegen te 2805 HT Gouda, Leenmanslag 21, **kadastraal bekend** gemeente Gouda, sectie K, nummers 8136 en 8137 respectievelijk ter grootte van een are en tweeënveertig centiare (1 a 42 ca) en drie are en zevenenzestig centiare (3 a 67 ca) met bestemming mandeligheid,

hierna aangeduid met: "**het Verkochte**".

### **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

### **OMZETBELASTING**

Over de koopprijs is geen omzetbelasting verschuldigd.

### **OVERDRACHTSBELASTING**

Wegens de levering van het verkochte is overdrachtsbelasting verschuldigd. De overdrachtsbelasting komt voor rekening van koper.

De overdrachtsbelasting is verschuldigd over de waarde van het verkochte, die gelijk is aan de netto koopprijs.

### **KWIJTING**

Koper heeft de koopprijs en het verder door hem blijkens de koopovereenkomst en deze akte verschuldigde voldaan door storting op een kwaliteitsrekening ten name van Notariskantoor Wagener, ter uitbetaling op de wijze als is vermeld in de koopovereenkomst.

Verkoper kwiteert koper voor die betaling.

### **VOORAFGAANDE VERKRIJGING.**

Het verkochte is door verkoper verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers (te Rotterdam) (register 4) op vier april tweeduizend vijf (04-04-2005) in deel 40652 nummer 154, van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom en afstanddoening van het recht om ontbinding van de aan die akte ten grondslag liggende overeenkomst te vorderen, op één april tweeduizend vijf (01-04-2005) verleden voor mr. C.J.C.M. van Haperen, notaris te Gouda.

### **ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT**

Ingevolge artikel 11c van de Woningwet verklaart verkoper dat hij een geldig energieprestatiecertificaat als bedoeld in artikel 1, eerste lid, van die wet aan koper heeft verstrekt.

### **BEPALINGEN KOOPVEREENKOMST**

Voor zover daarvan in deze akte niet uitdrukkelijk is afgeweken, zijn op de koop en de levering van toepassing de bepalingen vermeld in de koopovereenkomst, waaronder:

#### **Artikel 1**

##### **Kosten**

De kosten wegens de levering en overdracht van het verkochte zijn voor rekening van koper.

#### **Artikel 2**

##### **Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat.**

1. Verkoper levert aan koper een registergoed dat:
  - a. onvoorwaardelijk is en niet is onderworpen aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging dan ook;
  - b. niet bezwaard is met beslagen of rechten van hypotheeken of inschrijvingen daarvan, dan wel met andere beperkte rechten;

- c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen;
  - d. niet belast is met andere bijzondere lasten en beperkingen, behoudens de in deze akte vermelde.
2. 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 verkochte 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 waarin het verkochte zich bevond bij het tot stand komen van de koop.

### Artikel 3

#### Baten en lasten, risico.

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

### Artikel 4

#### Titelbewijzen en bescheiden.

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.

### Artikel 5

#### Aanspraken.

Vorzover de levering daarvan niet reeds heeft plaatsgehad, levert verkoper bij deze aan koper, die aanvaardt, alle in de koopovereenkomst bedoelde aanspraken die verkoper nu of te eniger tijd kan doen gelden ten aanzien van derden, waaronder begrepen architecten, constructeurs, bouwers, aannemers, onderaannemers, installateurs en/of leveranciers van het verkochte, of gedeelte(n) daarin/daarvan, alsmede de rechten uit eventuele premieregelingen, garantieregelingen en garantiecertificaten, alles voorzover deze regelingen overdraagbaar zijn en zonder dat verkoper tot enige vrijwaring gehouden is.

Koper is thans bevoegd om de overdracht van de betreffende rechten te bewerkstelligen door mededeling te doen aan de personen jegens wie die rechten kunnen worden uitgeoefend.

### Artikel 6

#### Aanvaarding bijzondere lasten en beperkingen.

Koper aanvaardt uitdrukkelijk de hierna in deze akte vermelde bijzondere lasten en beperkingen, alsmede die bijzondere lasten en beperkingen die voortvloeien uit feiten die aan hem bekend zijn of aan hem bekend hadden kunnen zijn uit eigen onderzoek, voorzover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van hem verlangd mag worden.

#### Koopovereenkomst.

Met betrekking tot diverse bepalingen, wordt verwezen naar voormelde koopovereenkomst.

Koper verklaarde op de hoogte te zijn van de tekst van de in die akte opgenomen bepalingen.

### **GARANTIES**

De bepalingen van de koopovereenkomst en met name de in de koopovereenkomst door partijen verstrekte garanties blijven onverkort van kracht, voorzover daarvan thans niet uitdrukkelijk is afgeweken en voorzover deze nog van kracht kunnen zijn.

## **ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN**

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

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

Koper verklaart dat de bedenktijd van artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek is verstreken, zonder dat hij gebruik heeft gemaakt van zijn recht de koop te ontbinden.

## **BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN**

Ten aanzien van met betrekking tot het verkochte bestaande bijzondere lasten en beperkingen van civielrechtelijke aard wordt verwezen naar gemelde akte waarbij verkoper het verkochte in eigendom verkreeg waarin onder meer het volgende voorkomt, woordelijk luidende:

*Met betrekking tot bekende erfdiensbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar een akte van levering verleden op zeven oktober negentienhonderd zevenennegentig voor mr. A.H. Geerling, notaris te Gouda, ingeschreven ten hypotheekantore te Rotterdam op acht oktober negentienhonderd zevenennegentig in register 4 deel 17098 nummer 41, waarin ondermeer woordelijk staat vermeld:*

*De comparanten, de comparante sub 1 handelende als gemeld, verklaren dat deze koopovereenkomsten voorts zijn aangegaan onder de navolgende bepalingen en bedingen:*

1. *De bepalingen en bedingen, voorzover bij deze akte niet gewijzigd of aangevuld, als zijn vermeld in de ALGEMENE VOORWAARDEN VAN DE GEMEENTE GOUDA VOOR DE VERKOOP VAN GRONDEN EN/OF OPSTALLEN, hierna ook te noemen: de algemene voorwaarden, vastgesteld door, de Raad der gemeente Gouda in zijn vergadering van eenendertig augustus negentienhonderd twee en negentig en opgenomen in een akte, op acht september negentienhonderd twee en negentig voor I. den Boer, destijds notaris te Gouda verleden, ingeschreven bij het kantoor van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Rotterdam op tien september negentienhonderd twee en negentig in register 4 deel 12328 nummer 11, met inachtneming van het hierna bepaalde.*
2.
  - a. *Onder het bepaalde in artikel 11 lid 2 dier algemene voorwaarden wordt tevens begrepen de gedoogplicht voor het van gemeentewege aanbrengen, onderhouden, instandhouden en vernieuwen van openbare verlichting met de daarbij behorende (lantaarn)palen met aan- en toebehoren;*
  - b. *Het vijfde lid van artikel 11 van de Algemene Voorwaarden wordt gelezen als volgt: "Al hetgeen krachtens lid 2 van dit artikel is of wordt aangebracht blijft eigendom van de gemeente of van het nutsbedrijf dat deze voorzieningen heeft aangebracht casu quo laten aanbrengen."*
  - c. *Het bepaalde in artikel 20 van de algemene voorwaarden is niet van toepassing;*
3. *Speciaal wordt verwezen naar en aan de koper opgelegd en ten behoeve van de gemeente Gouda bedongen, het bepaalde in artikel 22 lid 2 van de hiervoor bedoelde algemene voorwaarden.*

4. *Voorzover hetgeen is bepaald in deze overeenkomst mocht afwijken van of in strijd is met hetgeen in de algemene voorwaarden wordt bepaald, gaat het bepaalde in deze overeenkomst voor op het bepaalde in de algemene voorwaarden, tenzij uitdrukkelijk het tegendeel wordt bepaald.*
5. *De grond zal worden geleverd in de staat waarin deze zich thans bevindt, waarbij er van moet worden uitgegaan dat daaraan van gemeentewege geen werkzaamheden meer zullen worden verricht.  
De grond zal worden geleverd op een terreinhoogte van maximaal een meter en tien centimeter beneden NAP en minimaal een meter en veertig centimeter beneden NAP.*
6. *Op de totale uit te geven grond verplicht ondernemer zich in totaal maximaal eenhonderdvijfentwintig woningen te realiseren. Voor de realisatie van de woningen heeft ondernemer op tien januari negentienhonderdzevenennegentig separaat een op zevenentwintig november negentienhonderdzesennegentig opgestelde project overeenkomst met de gemeente afgesloten.  
Het totaal programma omvat eenentwintig sociale huurwoningen, elf sociale koopwoningen, tien middeldure koopwoningen, zeventig vrije sector woningen (waarvan acht woningen voor ouderen), allen eengezinswoningen en dertien vrije sector koopappartementen en voorts alle bij dit bouwplan behorende (ondergrondse en bovengrondse) infrastructuur. Een en ander zoals omschreven in de aan "de gemeente" gerichte brief van ondernemer de dato vijftien augustus negentienhonderdzesennegentig en de in de aanhef genoemde project overeenkomst.*
7. *De tuinen van de koopwoningen worden door een gebouwde voorziening (gemetselde muur) afgeschermd, een en ander zoals deze op de hiervoor genoemde tekening is aangeduid.  
Ondernemer casu quo koper is verplicht deze voorziening ten genoegen van de gemeente voor zijn rekening te realiseren. Koper of zijn rechtsopvolgers is/zijn verplicht deze voorziening te onderhouden en in stand te houden.*
8. *De woning en voorzieningen dienen bij oplevering volledig op de infrastructuur en op voorgeschreven dan wel door koper gewenste openbare nutsvoorzieningen inclusief telefoon en centrale antenne-inrichting te zijn aangesloten.*
9. *Op verkoper rust de inspanningsverplichting de aanleg van de gemeentelijke riolering voldoende te hebben afgerond voor een onbelemmerde bouwstart door ondernemer.*
10. *De kosten van het aansluiten van de uit te voeren werken aan de bestaande infrastructuur, alsmede de kosten van de als gevolg van deze aansluiting en voor de bouwactiviteiten naar de mening van de gemeente noodzakelijke aanpassingen en herstel van de bestaande infrastructuur komen voor rekening van ondernemer.  
De in dit artikel bedoelde werkzaamheden vallen niet onder de Garantie- en waarborgregeling Eengezinshuizen E.1992 van de stichting Garantie-Instituut Woningbouw.*
11. *Koper is verplicht te gedogen dat, indien in of op (een) gedeelte(n) van het verkochte naar het oordeel van de verkoper (riool) putten, REKAM- en/of gas- dan wel electrakasten of soortgelijke onderdelen van het*

*nutsleidingennet moeten worden gerealiseerd, die/dat gedeelte(n) van het verkochte ter (gezamenlijke) grootte van maximaal twee centiare daartoe wordt/worden gebruikt.*

*Het in de vorige alinea bepaalde gaat over op degene(n) die het verkochte onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, terwijl mede gebonden zullen zijn degenen die van de eigenaar van het verkochte een recht tot gebruik van het verkochte zullen verkrijgen, een en ander overeenkomstig het bepaalde in artikel 6.252 van het Burgerlijk Wetboek.*

12. *In bouwstraten, bouwelectriciteit, -water, -telefoon en dergelijke wordt door verkoper niet voorzien.*
13.
  - a. *Koper is verplicht te gedogen dat door de stichting: Stichting Regionale Kabeltelevisie Midden-Holland, gevestigd te Gouda, hierna te noemen: "REKAM", of door haar rechtsopvolgers, in het verkochte en in de daarop te bouwen woning, met inachtneming van de voor centrale antenne-inrichtingen geldende voorschriften van de Minister van Verkeer en Waterstaat een voorziening (waaronder ondermeer worden begrepen kabels, leidingen, steunpunten, aansluitdozen, enzovoorts) wordt aangebracht en gehouden voor de ontvangst van centrale-antenne-energie en dat deze voorziening wordt aangesloten en aangesloten gehouden op de door REKAM of haar rechtsopvolgers aan te leggen centrale antenne-inrichting, hetgeen overigens niet tot signaalafname verplicht.*
  - b. *Koper zal ook moeten gedogen de controle, onderhouds- en vernieuwingswerkzaamheden aan evenbedoelde voorziening en antenne-inrichting, onder welk gedogen het verlenen van toegang tot de woning is begrepen binnen normale werkuren en voor het verhelpen van storingen tot twee en twintig uur.*
  - c. *Koper verbindt zich alles na te laten wat het effectief en regelmatig functioneren van deze voorziening en antenne-inrichting zou kunnen belemmeren of verhinderen en de voorschriften en richtlijnen die met betrekking tot het gebruik van de antenne-inrichting door REKAM of haar rechtsopvolgers zijn of nog zullen worden gesteld, na te leven.*
  - d. *Indien koper geen bewoner van de op de door hem gekochte grond te bouwen woning zal zijn, zal hij de in dit artikel (artikel 13) onder a, b en c vermelde verplichtingen mede aan de bewoners (doen) opleggen, doch zonder dat hij gehouden zal zijn op de naleving van deze verplichtingen toe te zien of aansprakelijk gesteld zal kunnen worden voor overtreding daarvan door de bewoners.*
  - e. *Koper verbindt zich tevens de door REKAM of haar rechtsopvolgers vast te stellen bijdrage terzake van de kosten van de onder a bedoelde voorziening op eerste verzoek op de door REKAM of haar rechtsopvolgers aan te geven wijze te voldoen.*
  - f. *Bij overdracht in eigendom van- of het vestigen van een zakelijk- of het verlenen van een persoonlijk recht op de grond, waardoor het recht om daarop te bouwen op een ander overgaat, alsmede in geval van overdracht in eigendom van het op de grond gebouwde of het vestigen van een zakelijk of het verlenen van een persoonlijk recht, waardoor het gebruik van het gebouwde door een ander wordt verkregen, is/zijn*

*verkrijger(s) verplicht in de akte van overdracht casu quo van de verlening of vestiging van voornoemde rechten op te nemen het beding dat de overeenkomst geschiedt onder de bepalingen vervat onder a tot en met e van dit artikel, alsmede de onderhavige bepaling, met dien verstande dat het woord verkrijger of verkrijgers zonodig door een andere aanduiding wordt vervangen, bij gebreke waarvan de nalatige aan REKAM of haar rechtsopvolgers eenmalig een boete verbeurt van één duizend gulden (f. 1.000,--) onverminderd het recht van REKAM of haar rechtsopvolgers om te eisen dat de nalatige alsnog aan zijn verplichtingen tracht te voldoen en op hem te verhalen kosten van herstel van de niet-nagekomen bepalingen en van de daarvoor door REKAM of haar rechtsopvolgers te voeren actie.*

14. *Het gebied waarin de onderwerpelijke percelen grond zijn gelegen is onderzocht op de aanwezigheid van bodemverontreiniging (Evaluatierapport Sanering nummer 94.6019/HD de dato december negentienhonderdvierennegentig van Lexmond Milieu-Adviezen B.V., gevestigd te Bodegraven, (waarvan een kopie aan ondernemer is overhandigd), hetgeen heeft geleid tot de conclusie van Milieudienst Midden-Holland, welke letterlijk luidt:*

*"Op basis van de gegevens zoals die zijn weergegeven in het rapport van de Milieudienst Midden-Holland (rapportnummer 900747, december negentienhonderdnegentig) en het evaluatierapport van Lexmond Milieu-Adviezen (rapportnummer 94.6019/HD, december negentienhonderdvierennegentig) achten wij de onderzochte lokatie geschikt voor woningbouw."*

*Partijen verklaren de geschiktheidsverklaring van de grond als maatgevend voor de kwaliteit van de grond te aanvaarden en koper doet afstand van zijn recht om van verkoper enige activiteit te verlangen casu quo aanspraak te maken op enige schadevergoeding in verband met de bodemkwaliteit, uitgezonderd voor bij het onderzoek reeds aanwezige en niet opgemerkte verontreiniging van de grond casu quo na het onderzoek doch voor de ingebruikneming door koper (of indien dat tijdstip eerder ligt, voor heden) ontstane verontreiniging van de grond, die het gebruik voor woningbouw belemmert of in de weg staat.*

15. *De koper is in het kader van "parkeren op eigen terrein" verplicht bij zijn op het verkochte te realiseren woning, voorzover deze kavel op de hiervoor genoemde tekening nummer 1-52-1-4062 van de aanduiding "P" is voorzien, zorg te dragen voor de aanleg, het onderhoud en de instandhouding van minimaal één parkeerplaats ten behoeve van een personenauto en deze blijvend als parkeerplaats voor onbelemmerd gebruik aangesloten te houden op de openbare weg, terwijl tevens de eventueel bij de te realiseren woning te bouwen garage als zodanig gehandhaafd en bruikbaar dient te blijven. Indien de koper de te realiseren woning gaat verhuren is hij verplicht voormelde voorwaarden in de aan te gane huurcontracten aan de bewoners/gebruikers van de woning op te leggen. Deze bepaling 15 is een bijzondere bepaling als bedoeld in gemeld artikel 22 lid 2 van de algemene voorwaarden.*

16. 1. *De op het verkochte sub B geprojecteerde zij- en achterpaden (honderdvijftig centimeter breed) alsmede de infrastructuur, tot de aanleg, het onderhoud en de instandhouding waartoe koper zich verplicht, dienen voor een ieder, doch met name voor de eigenaren en de bewoners van de aangrenzend te bouwen woningen, vrij toegankelijk te zijn en te blijven, en door kopers zorg vrij te blijven van bebouwing en begroeiing.*  
*Daar waar deze paden aan openbaar gebied grenzen mogen geen afscheidingen worden geplaatst (met uitzondering van de afsluitbare toegangshekken voor de achterpaden).*  
*Ten behoeve en ten laste van de bouwkavels over en weer, wordt bij deze op de grond van de achterpaden gevestigd de erfdienstbaarheid van voetpad (ook te gebruiken met rijwielen en andere aan de hand te geleiden voertuigen), zoals en voorzover op gemelde tekening is aangeduid om te komen van en te gaan naar de betreffende "woning-kavels" en de daarop te bouwen woningen en de aansluitende openbare wegen.*
16. 2. *De aanleg, het onderhoud en de instandhouding van de onder 16.1 genoemde paden, waartoe koper zich verplicht, komen voor rekening van koper of diens rechtsopvolgers en van de eigenaren van de aangrenzende woningen, waarbij voor iedere woning een gelijk (aan)deel wordt betaald.*  
*De kosten van regelmatig en behoorlijk onderhoud, alsmede van na te melden ophogen van de betreffende paden dient door de betrokken eigenaren, in verhouding tot het aantal der hun in eigendom toebehorende "woning-kavels", gezamenlijk te worden gedragen, welk onderhoud regelmatig en behoorlijk moet geschieden ten genoegen van de gemeente.*
16. 3. *De eigenaren van de bij de bouwpercelen behorende achterpaden, zijn verplicht deze paden en het terrein op te hogen indien door of vanwege verkoper de omliggende/aansluitende openbare wegen en/of trottoirs worden opgehoogd. De betreffende paden moeten worden opgehoogd tot een hoogte die gelijk is aan die van de achterzijde van het (aansluitende) trottoir of indien dit trottoir ontbreekt tot aan de hoogte van de kruin van de weg. Het ophogen zal moeten geschieden binnen drie maanden na de voltooiing van de door verkoper verrichte ophogingswerkzaamheden.*
16. 4. *Indien één of meer eigenaren, na daartoe na verloop van gemelde drie maanden bij aangetekend schrijven door verkoper te zijn aangemaand, in gebreke blijft/blijven binnen een termijn van drie maanden na gemeld aangetekend schrijven alsnog aan het hiervoor onder 16.3 vermelde mede te werken, verbeurt/verbeuren de betreffende eigenaar/eigenaren, na verloop van deze drie maanden, een boete van vijfhonderd gulden (f. 500,00) per woning per maand ten behoeve van verkoper, waarbij een gedeelte van een maand voor een volle maand wordt gerekend, onverminderd het recht van verkoper om de hiervoor onder 16.1, 16.2 en 16.3 bedoelde paden, na verloop van deze drie maanden, door of vanwege verkoper te laten ophogen op kosten van de in gebreke gebleven eigenaar/eigenaren, indien deze niet binnen de hiervoor vermelde*



*termijn van drie maanden aan zijn/hun verplichtingen heeft/hebben voldaan.*

*Gemelde boetetermijn eindigt hetzij op het tijdstip waarop de door de betreffende eigenaar/eigenaren uit te (laten) voeren ophogingswerkzaamheden zijn voltooid, hetzij op het tijdstip waarop de door of vanwege verkoper uit te (laten) voeren ophogingswerkzaamheden zijn voltooid.*

*De hiervoor gemelde boeten zijn onmiddellijk opeisbaar door het enkele feit der niet-nakoming, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist.*

*Dit artikel 16 is een bijzondere bepaling als bedoeld in gemeld artikel 22 lid 2 van de hiervoor bedoelde "Algemene Voorwaarden".*

17. a. *Bij elke niet-nakoming of overtreding van één of meerdere verplichtingen voortvloeiende uit deze overeenkomst, verbeurt ondernemer casu quo koper casu quo diens rechtsopvolgers, na ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van de gemeente Gouda een onmiddellijk opeisbare boete van maximaal eenhonderdduizend gulden (f. 100.000,00).*
  - b. *De hoogte van de onder a. bedoelde boete wordt voor ieder geval afzonderlijk door burgemeester en wethouders vastgesteld.*
  - c. *De boete moet worden betaald binnen één maand na daartoe strekkende aanmaning van burgemeester en wethouders.*
  - d. *Naast de in sub a. van dit artikel bedoelde boete kunnen burgemeester en wethouders een extra boete vorderen voor elke dag, dat de niet-nakoming of de overtreding voortduurt.*
  - e. *Een boete, als in sub a. en d. bedoeld, kunnen burgemeester en wethouders kwijtschelden of, indien deze reeds is betaald, teruggeven indien daarvoor naar hun mening reden aanwezig is.*
  - f. *Een opgelegde boete laat onverminderd de rechten van de gemeente op nakoming van de overeenkomst en/of het vorderen van een aanvullende schadevergoeding.*
  - g. *De kosten van het invorderen van de boete zijn voor rekening van de ondernemer/koper casu quo diens rechtsopvolgers.*
18. *De ondernemer dient te zorgen voor het verkrijgen van de vereiste schriftelijke vergunningen casu quo ontheffingen welke in verband met de uit te voeren werken door derden moeten worden verleend. Alle hiermee verband houdende kosten, waaronder mede begrepen de kosten welke voortvloeien uit de naleving van de bij enige vergunning casu quo ontheffing gestelde voorwaarden komen voor rekening van de ondernemer.*
19. *Het bepaalde in deze overeenkomsten laat onverlet de krachtens publiekrechtelijke voorschriften of regelingen op de partijen rustende verplichtingen casu quo de uitoefening van de partijen toekomstende bevoegdheden.*
20. 1. *Koper vestigt, voorzover aangeduid op na te melden tekening, ten behoeve van verkoper een zakelijk recht van opstal op een gedeelte van de bij deze overeenkomst verkochte grond, dat is gelegen binnen een afstand van een meter aan weerszijden van het midden van de in de grond aanwezige rioolleidingen.*

*Op de bij deze overeenkomst behorende tekening nummer 3-52-3-8565 de dato negentien maart negentienhonderdzevenennegentig is het tracé van de rioolleidingen indicatief aangeduid. Van deze tekening is een verkleinde kopie aan deze akte gehecht.*

- 2. Het zakelijk recht van opstal is altijddurend en niet opzegbaar behoudens ingeval van ernstige mate tekortschieten van verkoper in de nakoming van zijn verplichtingen.*
- 3. Het zakelijk recht houdt in, dat verkoper gerechtigd is het betreffende perceel voor zover nodig te gebruiken of te doen gebruiken voor het daarin leggen, hebben, onderhouden en weer wegnemen van de rioolleidingen met inbegrip van inspectieputten en aansluitingen, alsmede het recht van vrije toegang tot het betreffende perceel voor het onderzoeken en in stand houden van deze riolering, herstel en vernieuwing daaronder begrepen.*
- 4. Bij het uitoefenen van het recht zal verkoper rekening houden met de belangen en wensen van koper of andere rechtmatige gebruikers en het gebruik van het perceel niet meer belemmeren dan strikt noodzakelijk is; verkoper is voorts gehouden na alle werkzaamheden aan de riolering het perceel zoveel mogelijk in de oude toestand te brengen.*
- 5. Koper zal een zodanig gebruik van het perceel maken, dat de uitoefening van het aan verkoper verleende recht niet wordt belemmerd en koper staat er voor in, dat op het moment van de vestiging van het zakelijk recht, derden ten aanzien van het perceel of een gedeelte daarvan geen recht kunnen doen gelden of zullen kunnen doen gelden welke de uitoefening van de door verkoper bedongen rechten kunnen belemmeren. Indien na de vestiging van het zakelijk recht derden krachtens toedoen of gedogen van koper de gebruiks- en genotsrechten verkrijgen op het perceel of een gedeelte daarvan, is koper verplicht voordat dit gebruik of genot een aanvang heeft genomen, deze derden van de inhoud van het zakelijk recht in kennis te stellen.  
Koper zal zich bij het verlenen van rechten aan derden onthouden van al datgene waardoor inbreuk op het zakelijk recht zou worden gemaakt of een ongestoorde uitoefening daarvan zou kunnen worden belemmerd.*
- 6. Koper en middels deze ook de eventuele gebruikers van de grond zullen zich onthouden van elke handeling waardoor de in de grond aanwezige rioolleidingen met toebehoren kunnen worden beschadigd.  
Op het perceel gelegen ter plaatse van de aanwezige en nog aan te leggen rioolleidingen, alsmede binnen een afstand van een meter aan weerszijden van het midden daarvan, mogen geen bouwsels, afscheidingen of diep- wortelende gewassen, zoals bomen en struiken worden aangebracht of gehouden, behoudens de door ondernemer gerealiseerde of te realiseren bouwwerken zoals aangeduid op de door ondernemer op zestien april negentienhonderdzevenennegentig ingediende bouwvergunningaanvragen nummers 9731701, 9731801 en 9731901.  
Schade ontstaan aan de aanwezige rioolleidingen en duikers met toebehoren als gevolg van enige handeling in strijd met het bepaalde in dit artikel, zal volledig op koper worden verhaald.*

21. *De gemeente zal haar rechten en verplichtingen uit de vestiging van het zakelijk recht als bedoeld onder artikel 20 zonder toestemming van koper, kunnen overdragen aan een derde.*
22. *Voor de vestiging van het zakelijk recht als bedoeld onder artikel 20 is de gemeente geen enkele vergoeding verschuldigd.*

**KETTINGBEDING, OVERIGE ZAKELIJKE RECHTEN en MANDELIGHEID**

*De comparanten, handelende als gemeld, verklaren dat deze koopovereenkomst voorts is aangegaan onder de navolgende bepalingen en bedingen:*

**A. ERFDIENSTBAARHEDEN**

*Ten nutte en ten laste van het verkochte en ten nutte en ten laste van de overige tot het onderhavige bouwblok casu quo plangebied behorende doch niet door de Gemeente Gouda overgedragen bouwkaavel(s) en de voor openbare casu quo gemeenschappelijke werken bestemde grond, zoals aangegeven op gemelde tekening nummer 1-52-1-4062, alle kadastraal deel uitmakende van het voormelde kadastrale perceel, worden hierbij over en weer gevestigd en aangenomen al zodanige erfdienstbaarheden, waardoor de toestand waarin de percelen zich na voltooiing van de bouw ten opzichte van elkander in strijd met het burendrecht mochten bevinden, blijft gehandhaafd, speciaal voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse- en bovengrondse leidingen, alsmede de kabels ten behoeve van telefoonaansluiting en aansluiting van het centrale antennesysteem, de afvoer van hemelwater, gootwater en faecalien door rioleringswerken als anderszins, eventuele inbalking, inankering en overbouw, de toevoer van licht en lucht, uitzicht, zijnde hieronder evenwel niet begrepen een verbod om te verbouwen of te bouwen;*

*deze erfdienstbaarheden 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 die tot gemeenschappelijk gebruik bestemd zijn door de eigenaren van de percelen die van deze werken gebruik maken, moeten door die eigenaren gezamenlijk worden gedragen, ieder voor een gelijk deel, terwijl voorts te allen tijde toegang tot de kavels moet worden verleend voor het reinigen, herstellen of vernieuwen van deze werken.*

**B. VERENIGING**

*1. De koper en elke rechtsopvolger en opvolgende rechtsopvolger onder bijzondere - of algemene titel, is uit hoofde van zijn eigendomsrecht van het verkochte verplicht lid te zijn van de op twintig juni negentienhonderdzevenennegentig opgerichte vereniging van eigenaren genaamd: Vereniging Beheer "Achterwillens NO", gevestigd te Gouda, hierna te noemen de vereniging en is tevens verplicht zich te onderwerpen aan de statuten en het huishoudelijk reglement van die vereniging, zulks op straffe van een onmiddellijk zonder rechterlijke tussenkomst Opeisbare boete van vijftigduizend gulden (f. 50.000,00) ten behoeve van bedoelde vereniging.*

*De koper verklaart te gedogen dat hij door de vereniging als lid van de vereniging wordt aangenomen. De hiervoor vermelde verplichtingen zullen overgaan op al degenen die het verkochte zullen verkrijgen onder*

*algemene of bijzondere titel, een en ander overeenkomstig het bepaalde in artikel 6.252 van het Burgerlijk Wetboek.*

*De vereniging heeft ten doel het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaren/gebruikers van de woningen deel uitmakende van het onderhavige project Achterwillens NO, zijnde de kavelnummers 1 tot en met 125.*

2. *Voorzover de hiervoor sub B 1 vermelde verplichtingen niet als kwalitatieve verplichtingen kunnen worden aangemerkt dienen bij elke vervreemding of bij elke vestiging of vervreemding van een zakelijk genotsrecht van het geheel of een gedeelte van het verkochte, de bepalingen van de artikelen B 1 en B 2 aan de nieuwe verkrijger in eigendom of zakelijk genotsrecht te worden opgelegd en ten behoeve van de vereniging te worden bedongen en aangenomen en in elke verdere akte van vervreemding woordelijk te worden overgenomen, zulks op verbeurte voor de koper en iedere opvolgende verkrijger in eigendom of zakelijk genotsrecht, die verzuimt op te leggen, te bedingen, aan te nemen of te doen opnemen van een onmiddellijk opeisbare boete van vijftig duizend gulden (f. 50.000,00) ten behoeve van de vereniging, zulks onverminderd de overige aan de vereniging toekomende rechtsmiddelen.*

C. **OMSCHRIJVING MANDELIGHEID**

*Met betrekking tot de mandelige eigendom en bijzondere verplichtingen betreffende het verkochte sub B wordt verwezen naar een akte van levering op twintig juni negentienhonderdzevenennegentig verleden, ingeschreven bij het hypotheekkantoor te Rotterdam op drieëntwintig juni negentienhonderdzevenennegentig in register 4 in deel 16748 nummer 20, waarin woordelijk luidende voorkomt:*

*"De op de gemelde tekening nummer 1-52-1-4062 gearceerd aangegeven gedeelten van gemeld kadastraal perceel gemeente Gouda, sectie K nummer 7362 worden bij deze bestemd tot mandelige zaak strekkende tot gemeenschappelijk nut van de kavels, op gemelde tekening nummer 1-52-1-4062 aangeduid met de nummers **1 t/m 32 en 79 t/m 112**.*

*De mandelige zaak wordt gebruikt als gemeenschappelijk voetpad met eventuele verdere gemeenschappelijke voorzieningen, zoals verlichtingsarmaturen met de daarbij behorende kabels en riolering, met uitzondering van de gemeentelijke riolering, hekken en eventuele verdere voorzieningen.*

*Elke eigenaar casu quo koper van de kavels aangeduid met de nummers **1 t/m 32 en 79 t/m 112** in het onderhavige project komt per kavel het een zesenzestigste (1/66) onverdeeld aandeel toe in de tot mandeligheid bestemde perceelsgedeelten.*

*Deze onverdeelde aandelen hierna aan te duiden als "het aandeel".*

*Met betrekking tot deze gemeenschappelijke eigendom geldt het navolgende: Artikel 1.*

*Vorenbedoelde tot mandeligheid bestemde perceelsgedeelten, zoals gearceerd zijn aangegeven op gemelde tekening nummer 1-52-1-4062, alsmede de daarop en daarin aan te leggen voorzieningen zijn ten titel van mandeligheid gemeenschappelijk eigendom van de eigenaren van de desbetreffende kavels*

*casu quo woningen, deze eigenaren hierna ook aan te duiden als deelgenoot of deelgenoten.*

Artikel 2.

- 1. Het aan een deelgenoot toebehorende aandeel is een van zijn erf afhankelijk recht.  
Levering en bezwaring van het erf treft op gelijke wijze het aandeel.*
- 2. Een aandeel kan niet afzonderlijk van het erf worden overgedragen aan een of meer van de overige deelgenoten.*
- 3. De verkrijger van een aandeel is verplicht onverwijld van zijn verkrijging mededeling te doen aan gemelde vereniging.*
- 4. De verkrijger en de vervreemder zijn hoofdelijk aansprakelijk voor hetgeen de vervreemder terzake van de mandelige zaak aan de vereniging verschuldigd is.*

Artikel 3.

*Zolang de mandeligheid bestaat, kan geen van de deelgenoten verdeling van de mandelige zaak vorderen.*

Artikel 4.

- a. Iedere deelgenoot heeft een zodanig recht van gebruik van de mandelige zaken als in overeenstemming is met de bestemming van die zaken.*
- b. De aangelegde casu quo aan te leggen voetpaden zijn bestemd voor de deelgenoten om te voet en met aan de hand meegevoerde voertuigen te gaan naar dan wel te komen van de openbare weg.*
- c. Onder deelgenoten wordt voor de toepassing van artikel 4 a en b ten deze mede verstaan al diegenen die op grond van een zakelijk of persoonlijk recht bevoegd zijn een woning te gebruiken.*

Artikel 5.

- a. Ieder der deelgenoten is, onverminderd het hierna sub b bepaalde, naar evenredigheid van zijn aandeel verplicht mede te dragen in de kosten van beheer, onderhoud, herstel en vernieuwing van de gemeenschappelijke zaken.*
- b. Indien een mandelige zaak hersteld of vernieuwd dient te worden ten gevolge van enig handelen of nalaten, hetwelk niet gerekend kan worden tot het normale gebruik volgens de bestemming van die mandelige zaken, zullen de kosten van dit herstel of die vernieuwing zijn voor rekening van die deelgenoot aan wie dat handelen of nalaten kan worden toegerekend.*
- c. Een handelen of nalaten als sub 5.b bedoeld, van een persoon als bedoeld in artikel 4 lid c, wordt die betreffende deelgenoot toegerekend.*

Artikel 6.

- a. Handelingen met betrekking tot het beheer van de mandelige zaken moeten geschieden door de hiervoor vermelde vereniging: Vereniging Beheer "Achterwillens NO".*
- b. Onder handelingen met betrekking tot het beheer worden verstaan alle handelingen die dienen tot instandhouding van de mandelige zaken.*
- c. Handelingen die absoluut geen uitstel kunnen lijden, kunnen door ieder der deelgenoten zonodig zelfstandig worden verricht en zijn ook voor gezamenlijke rekening.*

Artikel 7.

- a. *De vereniging stelt een bedrag vast dat de deelgenoten in een gemeenschappelijk fonds dienen te storten, alsmede de termijn waarbinnen deze betaling dient plaats te vinden.*
- b. *Ieder van de deelgenoten is hoofdelijk aansprakelijk voor hetgeen verschuldigd is op grond van de artikelen 5, 6 en 7.a.*

Artikel 8.

- a. *Het is ieder van de deelgenoten verboden aan de gemeenschappelijk zaken wijzigingen aan te brengen of te doen aanbrengen of daaraan werkzaamheden te verrichten of te doen verrichten, zonder daartoe verkregen toestemming van de vereniging.*
- b. *Iedere deelgenoot is verplicht indien dit voor het beheer in ruime zin van de mandelige zaken noodzakelijk is toegang tot zijn privéterrein te verlenen.*
- c. *Onder deelgenoten worden in dit artikel 8 dezelfde personen verstaan als bedoeld in artikel 4 sub c.*

Artikel 9.

- a. *Voormelde mandeligheid ten aanzien van het verkochte ontstaat door inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare registers.*
- b. *Voormelde mandeligheid is ontstaan ingevolge lid a, eindigt:*
  1. *wanneer de gemeenschap van de mandelige zaak eindigt;*
  2. *wanneer de bestemming van de zaken tot gemeenschappelijk nut van de erven wordt opgeheven bij een tussen de deelgenoten opgemaakte notariële akte, gevolgd door inschrijving daarvan in de openbare registers;*
  3. *zodra het nut voor elk van de erven is geëindigd.*

Artikel 10.

*Iedere deelgenoot is verplicht - namens de overige deelgenoten - een overeenkomst te sluiten met degene die hem onder bijzondere titel opvolgt in zijn rechten op de mandelige zaak, welke tot gevolg heeft dat die rechtsopvolger en de overige deelgenoten over en weer gebonden zijn aan hetgeen in deze akte is bepaald in het artikel "B VERENIGING" en het onderhavige artikel 10 en de door de vereniging genomen besluiten.*

Artikel 11.

*De vereniging is verplicht wijzigingen betreffende het genot, het gebruik en het beheer van de mandelige zaak terstond te doen inschrijven in de openbare registers.*

**BELEMMERINGENWET PRIVAATRECHT**

*Gemeld kadastraal perceel gemeente Gouda sectie K nummer 7362 is belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringen Wet Privaatrecht ten behoeve van NV Electriciteitsbedrijf Zuid-Holland, gevestigd te 'sGravenhage.*

**AANVAARDING DOOR KOPER**

Voorzover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en worden die bepalingen bij deze door koper aanvaard.

Voorzover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door verkoper voor die derden aangenomen.

**TOESTEMMING.**

Uit een verklaring die aan deze akte is gehecht, blijkt voorts dat het verkochte niet dienstbaar is aan een beroep of bedrijf van de echtgenote van de verkoper en dat het bestuur daarover bij verkoper berust.

#### **VERKLARING OVERDRACHTSBELASTING**

Koper verklaart dat terzake de hiervoor omschreven verkrijging aan overdrachtsbelasting is verschuldigd: twee procent (2%) van driehonderd ééneentwintig duizend euro (€ 321.000,00), zijnde zesduizend vierhonderd twintig euro (€ 6.420,00).

#### **DOORHALING HYPOTHECAIRE INSCHRIJVINGEN**

Partijen geven volmacht aan ieder van de medewerkers verbonden aan het kantoor van mij, notaris, om zonodig namens hen de afstand van hypotheekrechten aan te nemen, voor zover deze thans nog ten laste van anderen dan koper mochten zijn ingeschreven op het verkochte en voorts terzake alles meer te doen wat te dezen nodig mocht zijn.

#### **SLOT AKTE**

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

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend. Indien hiervoor een identiteitsdocument vermeld is, heb ik, notaris, de identiteit van een comparant (destijds) vastgesteld aan de hand van dat document.

De zakelijke inhoud van de akte is aan de verschenen personen opgegeven en toegelicht.

De verschenen personen hebben verklaard van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en in te stemmen met beperkte voorlezing.

Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna achtereenvolgens door de verschenen personen en mij, notaris, ondertekend om zestien uur veertig minuten (16:40 uur).

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 16-06-2017 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 70892 nummer 190.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van KPN PKIoverheid Organisatie CA - G2 met nummer 5979781FC0059A86 toebehoort aan Carine Elisabeth Rhodius - Wagener.

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