

Vandaag, negentien juni tweeduizend achttien,  
verschenen voor mij, Meester Gijsbert van der Heiden, notaris te Molenwaard:

1. de heer mr **Arie Pieter Streefkerk**, kantooradres: Kerklaan 5, 2959 BR Streefkerk, gemeente Molenwaard, geboren te Ameide op drie juli negentienhonderd vijfenzeventig,  
te dezen handelende als schriftelijk gevolmachtigde van:  
de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid:  
**Hobby Bedrijven Hekker B.V.**, statutair gevestigd te Gouda, kantoorhoudende te 2801 DG Gouda, Keerkring 9, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 29004983;  
de vennootschap Hobby Bedrijven Hekker B.V. hierna (ook) te noemen

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaarden:

### **KOOP**

Verkoper en koper hebben een koopcontract gesloten met betrekking tot het hierna te vermelden registergoed.

Van het koopcontract blijkt uit een op tweeëntwintig mei tweeduizend achttien door verkoper en op drieëntwintig mei tweeduizend achttien door koper getekende onderhandse akte, die hierna wordt aangeduid met "het koopcontract".

### **LEVERING**

Ter uitvoering van het koopcontract levert verkoper bij deze aan koper, die bij deze aanvaardt:

### **OMSCHRIJVING REGISTERGOED**

het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte op de begane grond en woonruimte op de eerste, tweede en derde verdieping van het gebouw, tuin/binnenplaats, plaatselijk bekend als Naaiersstraat 31 te Gouda (2801 NG), kadastraal bekend gemeente Gouda, sectie B complexaanduiding **3894-A** appartementsindex **2**;  
uitmakende het vier/vijfde aandeel in de gemeenschap bestaande uit het perceel grond met het daarop gelegen gebouw, bestaande uit bedrijfsruimten op de begane grond en woonruimte(n) op de eerste, tweede en derde verdieping, plaatselijk bekend als Markt 63 te Gouda (2801 JM) en Naaiersstraat 31 te Gouda (2801 NG), kadastraal bekend gemeente **Gouda**, sectie **B** nummer **3793**, groot drie are zeven centiare;

hierna (ook) aangeduid met "het verkochte".

### **GEBRUIK VERKOCHTE**

Het verkochte zal de feitelijke eigenschappen bezitten die nodig zijn voor een normaal gebruik.

Verkoper heeft het grootste gedeelte van het verkochte gedurende tientallen jaren verhuurd aan een stroopwafelbakker (Naaiersstraat 31) en fotografiewinkel (Markt 63 en bovenliggende verdiepingen) en dus niet zelf feitelijk gebruikt, waardoor zijn kennis van de staat van de onroerende zaak beperkt is.

### **PUBLIEKRECHTELIJKE BEPERKINGEN**

Blijkens de kadastrale registratie bestaat ten aanzien van het in de splitsing in appartementsrechten betrokken kadastrale perceel gemeente Gouda, sectie B nummer 3793 de navolgende publiekrechtelijke beperkingen:

*"Publiekrechtelijke beperking Beschermd monument, Gemeentewet  
Betrokken gemeente Gouda*

*Afkomstig uit stuk 1009 Ingeschreven op 01-07-1997"*

en

*"Publiekrechtelijke beperking Beschermd monument, Gemeentewet  
Betrokken gemeente Gouda*

*Afkomstig uit stuk 456 Ingeschreven op 04-10-1994"*

### **OMZETBELASTING**

Over de koopprijs is geen omzetbelasting verschuldigd.

### **KWIJTING**

Koper heeft de koopprijs en het verder door hem blijkens het koopcontract en deze akte verschuldigde voldaan door storting op een kwaliteitsrekening ten name van Notariskantoor Van der Heiden, derdengelden te Streefkerk, ter uitbetaling op de wijze als is vermeld in het koopcontract.

Verkoper kwiteert koper voor die betaling.

Uitbetaling van hetgeen blijkens de aan de verkoper uitgereikte nota van afrekening toekomt aan verkoper zal overeenkomstig het bepaalde in artikel 7:26 lid 3 Burgerlijk Wetboek geschieden zodra na aanbieding van een afschrift aan de openbare registers aan mij, notaris, is gebleken uit onderzoek bij die registers dat het verkochte bij de aanbieding van het afschrift van deze akte niet belast was met inschrijvingen die mij, notaris, bij de ondertekening van deze akte niet bekend waren.

### **VOORGAANDE VERKRIJGING**

Verkoper verkreeg de eigendom van het in de splitsing in appartementsrechten betrokken registergoed (het kadastrale perceel gemeente Gouda, sectie B nummer 3793):

- deels door de overschrijving ten hypotheekantore te Rotterdam op twaalf mei negentienhonderd zesenzestig in deel 3731 nummer 97, van een afschrift van de akte van inbreng – houdende afstand van het recht om op grond van het bepaalde in de artikelen 1302 en 1303 van het (oud) Burgerlijk Wetboek ontbinding van de aan de inbreng ten grondslag liggende overeenkomst te vorderen – op tien mei negentienhonderd zesenzestig voor mr. H.E. Buikema, destijds notaris te Gouda, verleden;
- deels door de overschrijving ten hypotheekantore te Rotterdam op zestien april negentienhonderd zeventig in deel 4054 nummer 39, van een afschrift van de akte van transport – houdende kwijting en décharge en afstand van het recht om op grond van het bepaalde in de artikelen 1302 en 1303 van het (oud) Burgerlijk Wetboek ontbinding van de overeenkomst te vorderen – op vijftien april negentienhonderd zeventig voor mr. F.J.J. Moerel, destijds notaris te Gouda, verleden.

Bij na te melden akte van splitsing in appartementsrechten heeft verkoper het kadastrale perceel gemeente Gouda, sectie B nummer 3793 gesplitst in twee appartementsrechten, waaronder het verkochte.

### **BEPALINGEN KOOPCONTRACT**

Voor zover daarvan in deze akte niet uitdrukkelijk is afgeweken, zijn op de koop en de levering van toepassing de bepalingen vermeld in het koopcontract, 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 appartementsrecht 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 hypotheek of inschrijvingen daarvan, dan wel met andere beperkte rechten, behoudens de in deze akte vermelde;
  - 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 voor wat betreft de bedrijfsruimte gelegen op de begane grond plaats te vinden onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomst met "Voor alle kleintjes" tot dertig juni tweeduizend achttien en voor het resterende deel vrij van huur en elk ander gebruiksrecht, geheel ontruimd behoudens de eventueel meeverkochte roerende zaken, in de feitelijke staat waarin het verkochte zich op heden bevindt.
3. Koper aanvaardt het verkochte in afwijking van het bepaalde in artikel 5.3 van het koopcontract in de staat waarin het zich op heden bevindt ("as is, where is"). Hieronder wordt uitdrukkelijk begrepen de staat waarin de bodem en het grondwater van het verkochte zich bevinden en voorts met inbegrip van eventueel daarin nog aanwezige (ondergrondse)(opslag) tanks alsmede eventuele in het verkochte aanwezige asbesthoudende- en/of andere (voor de gezondheid) schadelijke materialen. Elke aansprakelijkheid van verkoper voor de eventuele aanwezigheid van verontreiniging van de bodem en/of het grondwater, asbesthoudende en/of andere voor de gezondheid schadelijke materialen en (ondergrondse) (opslag) tanks wordt volledig uitgesloten. Koper vrijwaart verkoper terzake volledig van alle aanspraken van derden.

#### 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.

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), architect(en) en leverancier(s), zoals wegens verrichte werkzaamheden of ter zake van aan de onroerende zaak toegebrachte schade, zonder dat verkoper tot vrijwaring is verplicht, gaan hierbij over op koper.

Verkoper verplicht zich de hem bekende gegevens ter zake aan koper te verstrekken en machtigt koper hierbij, voor zover nodig, deze overdracht van aanspraken voor rekening van koper te doen mededelen overeenkomstig de wettelijke bepalingen.

#### 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.

#### Artikel 7

##### Bijzondere bepalingen koopcontract

In het koopcontract komt nog het navolgende woordelijk voor:

- "- *De fundering is berekend op de van oudsher gebruikte materialen. Voor zover koper andere, zwaardere materialen zal gebruiken, die leiden tot een onaanvaardbaar hogere belasting, waar de oude fundering niet op berekend is, kan verkoper niet aansprakelijk gesteld worden voor de schade die daar mogelijk uit voortvloeit.*
- *Het dak van de derde verdieping is eind 2016 volledig hersteld. De verkoper is als lid van de nieuwe VvE volgens genoemde breukdeelverdeling mede aansprakelijk voor regulier onderhoud en herstel van het dak. Deze aansprakelijkheid vervalt zodra wijzigingen aan het dak worden aangebracht, die buiten dat regulier onderhoud en herstel vallen en waardoor verkoper in redelijkheid niet langer verantwoordelijk gehouden kan worden voor de gevolgen van die wijzigingen.*
- *De kastanjeboom in het Hofje van Naaijerstraat 31 heeft nadere aandacht en communicatie met de burens nodig, dit is vanaf de datum dat deze huurovereenkomst getekend wordt de verantwoordelijkheid van koper."*

In deze aanhaling wordt met "deze huurovereenkomst" bedoeld het koopcontract.

#### **GARANTIES**

De bepalingen van het koopcontract en met name de in het koopcontract 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 het koopcontract 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.

#### **BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN**

Met betrekking tot bekende erfdiensbaarheden wordt verwezen naar:

- A. een akte van transport op éénendertig oktober negentienhonderd drieënzestig voor mr. H.E. Buikema, destijds notaris te Gouda, verleden, overgeschreven ten hypotheekkantore te Rotterdam op éénendertig oktober negentienhonderd drieënzestig in deel 3552 nummer 91, waarbij voor wat betreft het pand Markt 63 te Gouda het navolgende woordelijk voorkomt:  
*"Ten behoeve en ten laste van het bij deze verkochte en het bij verkoopster in eigendom verblijvende gedeelte van het kadastrale perceel gemeente Gouda sectie B nummer 2400, onderling over en weer, wordt bij deze gevestigd de*

*erfdienstbaarheid, inhoudende het recht van het hebben en houden en gebruiken van deuren en ramen voor licht, lucht en uitzicht, binnen en beneden de door het Burgerlijk Wetboek toegestane grenzen, goten, afvoerpijpen, riolen, leidingen, overstekende dakgoten en daken en het recht van waterloop en drop, alles in voege als op heden bestaat, komende de kosten van onderhoud van werken, die tot gemeenschappelijk gebruik bestemd zijn, voor rekening van de eigenaren van de betreffende percelen gezamenlijk";*

- B. een akte van transport op zestien december negentienhonderd negenenzestig voor mr. H.E. Buikema, destijds notaris te Gouda, verleden, overgeschreven ten hypotheekkantore te Rotterdam op zeventien december negentienhonderd negenenzestig in deel 4021 nummer 47, waarbij werd overgedragen de woning met erf en overbouwde poort aan de Naaierstraat 29 te Gouda en waarin woordelijk voorkomt:

- "5. *Ten laste van het verkochte en ten behoeve van de naastgelegen aan verkoopster in eigendom verblijvende panden Naaierstraat 30 en 31 eveneens deel uitmakende van gemeld nummer 2940 wordt bij deze gevestigd de erfdienstbaarheid van voetpad ook te gebruiken met rijwielen en andere aan de hand te geleiden voertuigen om te komen van- en te gaan naar de Naaierstraat, uit te oefenen door de overbouwde poort.*
6. *Ten behoeve en ten laste van het bij deze verkochte deel van gemeld nummer 2940 en ten behoeve en ten laste van het bij verkoopster in eigendom verblijvende gedeelte van gemeld nummer 2940 onderling over en weer wordt bij deze gevestigd de erfdienstbaarheid tot het hebben en houden en gebruiken van deuren en ramen voor licht, lucht en uitzicht binnen en beneden de door het Burgerlijk Wetboek toegestane grenzen, goten, afvoerpijpen, riolen, leidingen, overstekende dakgoten en daken, en het recht van waterloop en drop, alles in voege als op heden bestaat, komende de kosten van onderhoud van werken die tot gemeenschappelijk gebruik bestemd zijn voor rekening van de eigenaren der desbetreffende percelen gezamenlijk, terwijl te allen tijde toegang tot de erven moet worden verleend voor het reinigen, herstellen of vernieuwen van deze werken."*

#### **APPARTEMENTENSPLITSING/VERENIGING VAN EIGENAARS**

- 1 Op het verkochte is van toepassing het reglement van splitsing, zoals dat is vastgesteld bij akte van splitsing in appartementsrechten op dertien juni tweeduizend achttien, verleden voor een waarnemer van mr. G. van der Heiden, notaris te Molenwaard, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op veertien juni tweeduizend achttien in register Hypotheken 4 deel 73377 nummer 66.
2. Het is aan koper bekend dat hij als appartementseigenaar van rechtswege lid is van de te Gouda gevestigde vereniging: Vereniging van eigenaars Markt 63 en Naaierstraat 31 te Gouda.  
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 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 aanwezige reserve- en/of onderhoudsfondsen van de hiervoor genoemde vereniging van eigenaars.

#### **VERENIGING VAN EIGENAARS**

1. Verkoper verklaart jegens koper dat:

- a. de vereniging van eigenaars waarvan koper van rechtswege lid zal worden in tegenstelling tot de wettelijke voorschriften niet actief is;
  - b. er nog geen verplichting bestaat tot het betalen van (periodieke) servicekosten;
  - c. in tegenstelling tot de wettelijke verplichting er geen reservefonds als bedoeld in artikel 5:126 lid 1 Burgerlijk Wetboek is gevormd.
2. Op grond van het vorenstaande zal door mij, notaris, geen verklaring als bedoeld in artikel 122 de leden 5 en 6 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek aan deze akte worden gehecht.

#### **OVERDRACHTSBELASTING**

- Wegens de levering van het verkochte is koper overdrachtsbelasting verschuldigd.
- Koper stelt de waarde van de tot het verkochte behorende woonruimte vast op driehonderdduizend vijfhonderd zesenvijftig euro (€ 300.556,00).
- De door koper verschuldigde overdrachtsbelasting bedraagt:
  - a. zes procent (6%) over een grondslag van honderd negen duizend vierhonderd vierenveertig euro (€ 109.444,00), zijnde zesduizend vijfhonderd vierenzestig euro (€ 6.564,00); en
  - b. twee procent (2%) over een grondslag van driehonderdduizend vijfhonderd zesenvijftig euro (€ 300.556,00), zijnde zesduizend elf euro (€ 6.011,00).

#### **ENERGIELABEL**

Een definitief energielabel is per heden niet door verkoper aan koper overhandigd. Verkoper is zich er van bewust, dat wanneer er geen energielabel wordt overgedragen aan koper, dat er mogelijk aan verkoper van overheidswege een boete wordt opgelegd. Verkoper aanvaardt dit risico.

#### **DOORHALING HYPOTHECAIRE INSCHRIJVINGEN**

Partijen geven volmacht aan ieder van de medewerkers verbonden aan het kantoor van mij, notaris, om zonedig 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.

#### **VOLMACHT**

- Van voormelde volmacht van verkoper blijkt uit een aan deze akte gehechte onderhandse akte.
- Van voormelde volmacht van koper blijkt uit een aan deze akte gehechte onderhandse akte.

#### **WOONPLAATS**

Verkoper en koper kiezen voor de uitvoering van deze akte, waaronder begrepen de inschrijving daarvan in de openbare registers, alsmede voor aangelegenheden betreffende de overdrachtsbelasting, woonplaats ten kantore van de bewaarder van deze akte.

#### **SLOT AKTE**

#### **WAARVAN AKTE,**

is verleden te Molenwaard, op de datum in het hoofd dezer akte vermeld.

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

De zakelijke inhoud van de akte is aan hen opgegeven en toegelicht. De verschenen personen hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden een concept-akte te hebben ontvangen, van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen, te zijn gewezen op de gevolgen die voor partijen uit de akte voortvloeien en met de inhoud in te stemmen.

Onmiddellijk daarna is de akte beperkt voorgelezen en door de verschenen personen en mij, notaris, ondertekend om tien uur vijftig minuten.  
(Volgt ondertekening door comparanten en notaris)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

w.g. mr Gijsbert van der Heiden

Ondergetekende, mr Gijsbert van der Heiden, notaris te Molenwaard, 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 Gijsbert van der Heiden

Ondergetekende, mr Gijsbert van der Heiden notaris te Molenwaard, 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 19-06-2018 om 12:16 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 73412 nummer 101.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijktens bijbehorend certificaat van KPN PKIoverheid Organisatie CA - G2 met nummer 119202C224B2F78E toebehoort aan Gijsbert van der Heiden.

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