

Verklaring:

Het bijgevoegde stuk is ingeschreven ten kantore van de
Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op
28-01-2022 om 12:23 in register Onroerende Zaken Hyp4 in
deel 83518 nummer 154.

De bewaarder.

LEVERING

Heden, achtentwintig januari tweeduizend tweeëntwintig, verschenen voor mij, mr. Fredericus Johannes de Ridder, notaris te Krimpenerwaard:

1.

hierna te noemen: "verkoper"; en

2.

hierna te noemen: "koper".

De verschenen personen verklaarden:

KOOP

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

Van de koopovereenkomst blijkt uit een onderhandse akte die hierna wordt aangeduid met "de Koopovereenkomst".

LEVERING

Ter uitvoering van de Koopovereenkomst levert verkoper hierbij aan koper, die hierbij aanvaardt:

OMSCHRIJVING REGISTERGOED

Het één/éénhonderdste (1/100) onverdeeld aandeel in het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woonruimte met meterkast op de tweede en derde verdieping, dakterras op de derde verdieping en zolder op de vierde verdieping, plaatselijk bekend als **Raoul Wallenbergplantsoen 16 te 2801 BB Gouda**, kadastraal bekend gemeente **Gouda**, sectie **C** complexaanduiding **4610** appartementsindex **30**, uitmakende het éénhonderdtien/éénderduizend éénhonderdénenvijftigste (110/1.151) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het woonappartementengebouw "de School", met daarin tien (10) woningen en algemene voorzieningen, plaatselijk bekend als Raoul Wallenbergplantsoen 9 tot en met 18 te 2801 BB Gouda, kadastraal bekend gemeente Gouda, sectie C complexaanduiding 4610 appartementsindex 21, uitmakende het tien/zeventiende (10/17) aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het perceel grond met de daarop aanwezige opstallen in het project "De Schoolmeester", gelegen te Gouda, plaatselijk bekend als Raoul Wallenbergplantsoen 1 tot en met 18 te 2801 BB Gouda, ten tijde van de hoofdsplitsing kadastraal bekend gemeente Gouda, sectie C nummer 4595,

groot negen are veertien centiare en gemeente Gouda, sectie C nummer 4606, groot (ongeveer) drie are zestien centiare;
hierna aangeduid met: "het Verkochte".

PUBLIEKRECHTELIJKE BEPERKING

Het verkochte is belast met de volgende kadastrale aantekeningen:

- *"publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster
Besluit monument, Gemeentewet
Betrokken (rechts)persoon Gemeente Gouda
Afkomstig uit stuk Hyp4 78292/00112";*
- *"publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster
Besluit monument, Gemeentewet
Betrokken (rechts)persoon Gemeente Gouda
Afkomstig uit stuk Hyp4 78292/00034"*
- *"publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster
Besluit monument, Gemeentewet
Betrokken (rechts)persoon Gemeente Gouda
Afkomstig uit stuk Hyp4 78292/00111"*

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.

VOORAFGAANDE VERKRIJGING

Het verkochte is door verkoper verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in Nederland, in register Hypotheken 4, op twaalf april tweeduizend eenentwintig, in deel 81047, nummer 48, van het afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de koopprijs, op twaalf april tweeduizend eenentwintig verleden voor Mr. G. van der Heiden, notaris te Molenlanden.

SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN/VERENIGING VAN EIGENAARS

- a. Voormeld registergoed is gesplitst in drie (hoofd)appartementenrechten door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers, in register Hypotheken 4, op acht december tweeduizend twintig, in deel 79902 nummer 97, van een afschrift van een akte van splitsing, op acht december tweeduizend twintig verleden voor genoemde notaris Van der Heiden, zulks mede in verband met een akte van wijziging hoofdsplitsing op tweeëntwintig december tweeduizend twintig verleden voor genoemde notaris Van der Heiden, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op tweeëntwintig december tweeduizend twintig in register Hypotheken 4 deel 80082 nummer 146.
- b. Het gebouw "de School" is ondergesplitst in tien (onder)appartementenrechten, blijkens akte van ondersplitsing in

appartementenrechten op acht december tweeduizend twintig voor genoemde notaris Van der Heiden, verleden, van welke akte een afschrift werd ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op tien december tweeduizend twintig in register Hypotheken 4 deel 79912 nummer 187, zulks mede in verband met een akte van wijziging ondersplitsing op tweeëntwintig december tweeduizend twintig verleden voor genoemde notaris Van der Heiden, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op tweeëntwintig december tweeduizend twintig in register Hypotheken 4 deel 80082 nummer 147.

- b. Bij akte van hoofdsplitsing werd tevens opgericht de vereniging van eigenaars: "Vereniging van Eigenaars Hoofdsplitsing De Schoolmeester", gevestigd te Gouda.
Bij akte van ondersplitsing werd tevens opgericht de vereniging van eigenaars: "Vereniging van Eigenaars Ondersplitsing De School", gevestigd te Gouda.
- c. Koper is verplicht tot naleving van al hetgeen in de voormelde akten en het in de splitsingsakte genoemde reglement is bepaald, van welke akten koper verklaarde een kopie te hebben ontvangen en met de inhoud daarvan bekend te zijn.
- d. Koper is van rechtswege lid van voormelde vereniging van eigenaars.
- e. In de koop is mede begrepen het één/éénhonderdste (1/100) onverdeeld aandeel van verkoper in de aanwezige reserve- en/of onderhoudsfondsen.
- f. Verkoper staat er voor in dat de Vereniging van Eigenaars tot op heden geen andere schulden heeft dan die welke zijn te beschouwen als normale lasten en belastingen terzake van het gebouw met de daarbij behorende grond en/of terzake van de exploitatie, verzekering en administratie daarvan.
- g. Verkoper staat er voor in dat de Vereniging van Eigenaars tot op heden geen besluiten heeft genomen, waaruit voor de appartementseigenaren een aanmerkelijke verzwaring van bestaande financiële verplichting van aanmerkelijke omvang voortvloeit.
- h. Koper verplicht zich deel te nemen aan de lopende opstalverzekering.

KOOPPRIJS/KWIJTING

De koopprijs wordt door koper aan de verkoper schuldig gebleven, terzake waarvan de bepalingen zullen worden vastgelegd in een nader op te maken separate akte.

Verkoper verleent koper kwijting voor de betaling van de koopprijs.

BEDINGEN

De koopovereenkomst en de levering zijn aangegaan onder de volgende bedingen:

1. Koper is voornemens het verkochte te gaan gebruiken als woonhuis. Het verkochte bezit de eigenschappen die voor een normaal gebruik als zodanig nodig zijn en aan de aanwezigheid waarvan koper niet behoeft te twifelen.

Verkoper staat niet in voor andere eigenschappen van het verkochte dan die voor een normaal gebruik nodig zijn, noch voor aan koper kenbare gebreken op het moment van het sluiten van de koopovereenkomst.

2. Verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot levering. De eigendom van het verkochte is onvoorwaardelijk en is niet aan inkorting, ontbinding of welke vernietiging dan ook, onderhevig.
3.
 - a. Het verkochte wordt geleverd vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan, vrij van huren of huurovereenkomsten of andere aanspraken tot gebruik en ongevorderd.
 - b. 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, zoals wegens verrichte werkzaamheden of terzake van aan het verkochte toegebrachte schade, worden bij dezen voorzover nodig en mogelijk geleverd aan koper.
Koper neemt deze aanspraken aan. Verkoper geeft onherroepelijk volmacht aan koper om mededeling van deze overdracht te doen aan vorenbedoelde derden.
4.
 - a. Aflevering van het verkochte - daaronder begrepen alle bestanddelen en toebehoren als bedoeld in artikel 9 Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek - vindt op heden leeg, ontruimd (behoudens de eventueel meeverkochte roerende zaken) en ongevorderd plaats en overigens in de staat waarin het zich bij het tot stand komen van de koopovereenkomst bevond.
 - b. Aan verkoper zijn tot de datum van de koopovereenkomst door de overheid, of nutsbedrijven geen veranderingen voorgeschreven of aangekondigd welke nog niet naar behoren zijn uitgevoerd.
 - c. Aan verkoper is niet bekend of:
 - het verkochte en/of het gebouw met erf en grond waar het deel van uitmaakt, verontreinigingen bevat die nadelig zijn voor het onder 1 omschreven gebruik door koper of die leiden of zouden kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van het verkochte en/of het gebouw met erf en grond, danwel het nemen van andere maatregelen;
 - in het verkochte en/of het gebouw met erf en grond waar het deel van uitmaakt, ondergrondse tanks voor het opslaan van (vloei-) stoffen aanwezig zijn;
 - in het verkochte en/of het gebouw met erf en grond waar het deel van uitmaakt, asbest is verwerkt;
 - ten aanzien van het verkochte en/of het gebouw met erf en grond waar het deel van uitmaakt, beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet Bodembescherming zijn genomen door het bevoegd gezag.
5. Vanaf het moment van het verlijden van deze akte draagt koper het risico van het verkochte en komen de baten en lasten voor zijn rekening.

6. a. Aan verkoper is niet bekend of de onroerende zaak is aangewezen of is betrokken in een procedure tot aanwijzing:
 - als rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet;
 - als provinciaal monument of gemeentelijk monument krachtens een provinciale verordening, gemeentelijke verordening of bestemmingsplan.
- b. Verkoper is geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit, dan wel registerinschrijving bekend van het registergoed:
 - als rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in artikel 9.1 lid 1 onder a van de Erfgoedwet;
 - als beschermd stads- of dorpsgezicht krachtens een provinciale verordening, gemeentelijke verordening of bestemmingsplan.
7. Het registergoed is niet betrokken in een ruilverkavelings- casu quo herinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen.
8. Aan verkoper is niet bekend dat het registergoed is opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 in samenhang met artikel 3, 4 of 5 of artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 3, 4, 5, dan wel voorlopige aanwijzing als bedoeld in artikel 6 of in artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 6 van de wet voorkeursrecht gemeenten.
9. Over- of ondermaat van het verkochte zal aan geen van partijen enig recht verlenen, tenzij de opgaaf van de grootte van het registergoed niet te goeder trouw mocht zijn gedaan.
10. Voorzover daarvan bij deze akte niet is afgeweken blijft tussen partijen van kracht hetgeen terzake vóór het verlijden van de akte door hen is overeengekomen.
11. Alle kosten, rechten en belastingen verbonden aan de levering zijn voor rekening van koper.
Wegens de levering van het verkochte is geen omzetbelasting verschuldigd.

BIJZONDERE BEPALINGEN/ERFDIENSTBAARHEDEN/KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN

Met betrekking tot bijzondere bepalingen en/of bekende erfdiensbaarheden en/of kwalitatieve verplichtingen:

- met betrekking tot het gebruik van het gemeenschappelijk binnenterrein dat behoort tot de gemeenschap van de hoofdsplitsing waarvan het verkochte via de ondersplitsing deel uitmaakt, wordt verwezen naar gemelde akte van hoofdsplitsing, woordelijk luidende:

“1. Het gemeenschappelijk binnenterrein mag door de Eigenaars en Gebruikers worden gebruikt als toegangsweg tot de ingangen van de tuinen en gebouwen en als uitweg naar het Raoul Wallenbergplantsoen en de openbare weg, zowel te fiets als te voet. Het gemeenschappelijk binnenterrein mag ook door derden te fiets of te voet worden gebruikt als (semi-)openbare ruimte. Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht zich te onthouden van

luidruchtigheid, van onnodig verblijf in de Gemeenschappelijke Ruimten, van het plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen die hiervoor niet zijn bestemd, en van het op andere wijze belemmeren van het gebruik van het binnenterrein als (semi-) openbare (toegangs)weg.

Bij Huishoudelijk Reglement kan de vergadering nadere invulling geven aan het gebruik van het binnenterrein.”

- ten aanzien van het gebruik van (deelauto)parkeerplaatsen wordt verwezen naar het bepaalde in:
 - a. een akte van levering, op negenentwintig maart tweeduizend negentien voor genoemde notaris Van der Heiden verleden, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in register Hypotheken 4 op negenentwintig maart tweeduizend negentien in deel 75289 nummer 59, woordelijk luidende:

“PARKEERPLAATSEN

In aanvulling op het koopcontract komen verkoper en koper nog het navolgende overeen:

1. *Partijen zijn overeen gekomen om middels een separate huurovereenkomst aan koper exclusief in gebruik te geven voor onbepaalde tijd doch uitsluitend zolang invulling wordt gegeven aan het door koper ingediende planboek "Weeshuis Gouda, juli 2017" de navolgende parkeerplaatsen:*
 - *drie parkeerplaatsen op het Vroesenplein te Gouda voor valet parkeren;*
 - *vier parkeerplaatsen voor het parkeren van elektrische auto's aan het Koepoort te Gouda; en*
 - *tien parkeerplaatsen aan het Klein Amerika te Gouda.*
2. *Koper en verkoper hebben een principe afspraak gemaakt over de vergoeding voor het parkeren en werken dit nader uit in genoemde separate huurovereenkomst.*
3. *De inrichtingskosten van de parkeerplaatsen (plaatsen van beugels, laadpalen etcetera) komen voor rekening van koper.”;*

ten aanzien van de hierboven vermelde parkeerplaatsen behoort het gebruik van de vier parkeerplaatsen **aan de Koepoort** bij de gemeenschap van de hoofdsplitsing waarvan het verkochte via de ondersplitsing deel uitmaakt; en

- b. het bepaalde in artikel 21 lid 4 van de voormelde akte van hoofdsplitsing, waarin woordelijk staat vermeld:

“4. Door de Gemeente Gouda is met casu quo ten behoeve van de collectieve Eigenaars/Gebruikers van de Gebouwen een huurovereenkomst gesloten ter zake een viertal parkeerplaatsen, voor het parkeren van vier (4) motorvoertuigen (personenauto's) in de nabije omgeving van de Onroerende Zaak. In de overeenkomst met de Gemeente staat ten aanzien van het gebruik van die parkeerplaatsen

woordelijk vermeld:

“het Gehuurde ... is ingericht met vier parkeerplaatsen welke zijn bestemd voor het plaatsen van vier elektrische deelauto's voor de te realiseren woningen op het perceel Groeneweg 30/30a en Spieringstraat 11/12 alsmede voor algemeen gebruik door bewoners in de directe omgeving”.

Nadere bepalingen over het toekennen van het gebruik van de parkeerplaatsen, de duur van het toegekende gebruik, het feitelijke gebruik, het eindigen van het gebruik, het eventueel afsluiten van een contract voor deelauto's en het gebruik van die deelauto's, en de draagplicht voor de huurprijs en de kosten van het eventuele deelautocontract, zullen worden vastgelegd in het Huishoudelijk Reglement van de Vereniging.

Een contract voor deelauto's kan door het Bestuur namens de Vereniging worden afgesloten.”.

Verkoper verklaarde de hiervoor aangehaalde verplichtingen, voorzover hem deze bij wijze van kettingbeding zijn opgelegd en voorzover deze nog toepassing kunnen vinden ten behoeve van belanghebbende(n) te bedingen en aan de koper op te leggen, welke laatste verklaarde zich tot de stipte naleving daarvan te verbinden. Verkoper verklaarde deze verbintenis namens belanghebbende(n) aan te nemen.

VOLMACHT AFSTAND HYPOTHEEKRECHTEN

Partijen verklaarden bij deze onherroepelijk volmacht te verlenen aan ieder van de medewerkers welke ten kantore van mij, notaris, werkzaam zijn of zullen zijn, om afstand te doen van eventuele hypotheekrechten, die ten laste van anderen dan koper mochten zijn ingeschreven op het verkochte.

ENERGIELABEL

Het verkochte beschikt over een definitief energielabel A.

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.

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.

VERKLARING OVERDRACHTSBELASTING

Koper heeft verklaard dat het bepaalde in artikel 14 lid 2 van de Wet belastingen van rechtsverkeer van toepassing is. Derhalve is het laag tarief van toepassing. De verklaring overdrachtsbelasting laag tarief wordt aan deze akte gehecht. De overdrachtsbelasting bedraagt twee procent (2%) over vierduizend tweehonderd negentig euro (€ 4.290,00), zijnde vijftientig euro (€ 85,00) (afgerond).

SLOT

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

Voor het verlijden van deze akte is door mij aan de verschenen personen mededeling gedaan van de zakelijke inhoud van de akte en heb ik daarop een toelichting gegeven.

De verschenen personen verklaren van de inhoud van de akte te hebben kennisgenomen, daarmee in te stemmen en op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen. Deze akte is verleden te Krimpenerwaard op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

Onmiddellijk na beperkte voorlezing is de akte ondertekend door de verschenen personen en mij notaris om negen uur vijf minuten.

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCRIFT

w.g. mr. Fredericus Johannes de Ridder

Ondergetekende, mr. Fredericus Johannes de Ridder, notaris te Krimpenerwaard, verklaart 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.

w.g. mr. Fredericus Johannes de Ridder

Ondergetekende, mr. Fredericus Johannes de Ridder, notaris te Krimpenerwaard, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.