

Ondergetekende, mr Miranda Cynthia de Vries, notaris met plaats van vestiging Waddinxveen, 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 elf uur tien minuten (11:10 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.

## AKTE VAN LEVERING

Heden, \_\_\_\_\_, verschenen voor mij, mr Miranda Cynthia de Vries, notaris met plaats van vestiging Waddinxveen:

1.

hierna zowel tezamen als ieder afzonderlijk te noemen: "verkoper"; en

2.

noemen: "koper".

De verschenen personen verklaarden:

### **KOOP**

Verkoper en koper hebben op eenentwintig juni tweeduizend zeventien 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 verklaart verkoper hierbij te leveren aan koper, die bij deze verklaart te aanvaarden:

### **OMSCHRIJVING REGISTERGOED**

het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de étage-woning met verder bijbehoren en een dakterras op de derde verdieping en een berging op de begane grond, gelegen te 2743 JT Waddinxveen, Schaepmanhoeve 19, kadastraal bekend gemeente Waddinxveen, sectie C, complexaanduiding 3428, appartementsindex 9, hierna aangeduid met: "het verkochte".

### **KOOPPRIJS**

## **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**

### NADERE OMSCHRIJVING REGISTERGOED

De volledige omschrijving van het verkochte luidt:

**het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de étage-woning met verder bijbehoren en een dakterras op de derde verdieping en een berging op de begane grond, gelegen te 2743 JT Waddinxveen, Schaepmanhoeve 19, kadastraal bekend gemeente Waddinxveen, sectie C, complexaanduiding 3428-A, appartementsindex 9, uitmakende het eenhonderd drieëntwintig/twaalfhonderd negenennegentigste (123/1299<sup>ste</sup>) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit een perceel grond met het daarop gestichte flatgebouw, genaamd "Zuidplasstaete", gelegen aan de Schaepmanhoeve 1 tot en met 19 (oneven nummers) te Waddinxveen, met zes garageboxen (plaatselijk ongenummerd) en verder bijbehoren, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend Gemeente Waddinxveen, sectie C nummer 3426, groot dertien are zestig centiare (13 a 60 ca).**

### GEBRUIK

Ten aanzien van het gebruik van het verkochte is in de koopovereenkomst het navolgende bepaald, woordelijk luidende:

*6.3 De onroerende zaak zal bij de juridische overdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die nodig zijn voor een normaal gebruik als: woning Indien (enzovoorts)*

*Verkoper staat niet in voor andere eigenschappen dan die voor een normaal gebruik nodig zijn. Verkoper staat ook niet in voor de afwezigheid van gebreken die dat normale gebruik belemmeren en die aan koper bekend zijn of kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van deze koopovereenkomst.*

### VOORAFGAANDE VERKRIJGING

Het verkochte is door verkoper -ieder voor de onverdeelde helft- in eigendom verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in Nederland op vier maart tweeduizend acht in register Hypotheken 4 in deel 54213 nummer 18 van een afschrift van een akte van levering -houdende kwijting voor de koopprijs- op drie maart tweeduizend acht voor een waarnemer van mr J.A.M. Kock, destijds notaris te Waddinxveen, verleden.

### KOOPPRIJS, VERREKENING DIVERSE BEDRAGEN

## **BEPALINGEN**

### KOSTEN EN BELASTINGEN

#### Artikel 1

1. Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen de overdrachtsbelasting en het kadastrale recht, zijn voor rekening van koper.
2. Wegens de levering van het verkochte is geen omzetbelasting verschuldigd, omdat verkoper terzake van het verkochte geen ondernemer is in de zin van de

Wet op de Omzetbelasting 1968.

## LEVERINGSVERPLICHTING, JURIDISCHE EN FEITELIJKE STAAT

### Artikel 2

1. Verkoper is verplicht aan koper eigendom te leveren die:
  - a. onvoorwaardelijk is;
  - b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheeken of met inschrijvingen daarvan;
  - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen;
  - d. niet bezwaard is met beperkte rechten behoudens erfdienstbaarheden, van welke de aan verkoper bekende hierna zullen worden vermeld;
  - e. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst, anders dan in deze akte vermeld.
2. Indien de door verkoper opgegeven maat of grootte of de verdere omschrijving van het verkochte niet juist of niet volledig zijn, zal geen van partijen daaraan enig recht ontlenen. Dit luidt uitzondering, indien en voor zover de vermelde grootte en/of omschrijving door de wederpartij is gegarandeerd, danwel niet te goeder trouw is geschied.
3. Het verkochte wordt aanvaard in de feitelijke staat, waarin het zich ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst bevond, geheel ontruimd behoudens de eventueel meeverkochte roerende zaken, vrij van huur of ander gebruiksrecht. Het voortgezet gebruik van verkoper als zorgvuldig schuldenaar na het tot stand komen van de koopovereenkomst tot aan het tijdstip van aflevering wordt geacht, behoudens normale slijtage, geen wijziging te hebben gebracht in de staat van het verkochte.

## TIJDSTIP FEITELIJKE LEVERING, BATEN EN LASTEN, RISICO

### Artikel 3

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

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

## AANSPRAKEN

### Artikel 4

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, gaan hierbij over op koper, zonder dat verkoper tot vrijwaring verplicht is.

Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek levert verkoper deze aanspraken bij deze aan koper, die deze aanspraken bij deze aanvaardt.

Verkoper is verplicht om de hem bekende gegevens terzake aan koper te verstrekken en machtigt koper, voor zover nodig, bij deze onherroepelijk, om de hiervoor gerelateerde overdracht van aanspraken voor rekening van koper te doen mededelen overeenkomstig de wettelijke bepalingen. Verkoper is tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot het verkochte mochten bestaan aan koper te overhandigen.

## GARANTIES VAN VERKOPER

### Artikel 5

Verkoper garandeert het navolgende:

1. verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
2. het verkochte wordt geheel overgedragen vrij van huur en/of van andere aanspraken tot gebruik, leeg, ontruimd en ongevorderd behoudens de eventueel meeverkochte roerende zaken. Het verkochte is evenmin zonder recht of titel in

- gebruik bij derden;
3. het verkochte is niet betrokken in een landinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen; er is geen sprake van leegstand noch van vordering van het registergoed krachtens de Huisvestingswet;
  4. voor verkoper bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht, optierecht of recht van wederinkoop;
  5. op het verkochte rusten de gebruikelijke zakelijke lasten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan.

Verkoper heeft bij het aangaan van de koopovereenkomst ondermeer nog gegarandeerd dat:

6. aan hem per dat tijdstip van overheidswege krachtens de Woningwet of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende het verkochte waren voorgeschreven of aangekondigd, welke toen nog niet of niet naar behoren waren uitgevoerd;
7. aan hem op dat tijdstip betreffende het verkochte dan wel het gebied waarin het verkochte is gelegen geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, danwel aanwijzingsbesluit danwel registerinschrijving bekend was:
  - a. als rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet;
  - b. als provinciaal- of gemeentelijk monument krachtens een provinciale- casu quo gemeentelijke verordening danwel krachtens het bestemmingsplan;
  - c. als beschermd stads- of dorpsgezicht krachtens een provinciale- of gemeentelijke verordening danwel krachtens het bestemmingsplan;
8. aan hem per dat tijdstip niet bekend was dat het verkochte was opgenomen in een (voorlopige) aanwijzing als bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten.

Verkoper verklaart dat hem niet bekend is dat zich ten aanzien van het sub 6 tot en met 8 gestelde sedert het aangaan der koopovereenkomst een verandering heeft voorgedaan.

## BODEMONDERZOEK/ONDERGRONDSE TANKS/ASBEST

### Artikel 6

1. Aan verkoper is niet bekend of het privégedeelte op het uitsluitend gebruik waarvan het verkochte recht geeft en/of de gemeenschap waarvan het verkochte deel uitmaakt, enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het voorgenomen gebruik door koper, of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning daarvan, dan wel het nemen van andere maatregelen.
2. Voorzover aan verkoper bekend is in de bij het gebouw behorende grond geen ondergrondse tank voor het opslaan van (vloei-)stoffen aanwezig.
3. Aan verkoper is niet bekend of in het gebouw en bijbehorende grond en/of in het privégedeelte asbest is verwerkt.

Met betrekking tot de eventuele aanwezigheid van asbest in het verkochte staat in artikel 6 van gemelde koopovereenkomst het navolgende woordelijk gemeld:

#### **6.4.3.1. asbest toevoeging**

*Koper verklaart ermee bekend te zijn dat aangezien het object is gebouwd voor 1993 er in de onroerende zaak asbesthoudende stoffen verwerkt kunnen zijn. Bij de verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid omtrent de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak.*

4. Aan verkoper is niet bekend of ten aanzien van het gebouw en bijbehorende grond en/of het privégedeelte beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet Bodembescherming zijn genomen door het bevoegd gezag.

## OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of

bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar voormelde titel van aankomst (deel 54213 nummer 18), waarin ondermeer woordelijk staat vermeld:

OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN  
EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

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

A. een akte van transport op twee juli negentienhonderd eenennegentig voor mr P.L. van der Meulen, notaris te Waddinxveen, verleden, van welke akte een afschrift is overgeschreven ten hypotheekkantore te Rotterdam op drie juli negentienhonderd eenennegentig in deel 11622 nummer 56, in welke akte ondermeer woordelijk staat vermeld:

*Artikel 1.*

a. Van toepassing zijn de Algemene Verkoopvoorwaarden van de Gemeente Waddinxveen, waarvan blijkt uit een akte op vijf en twintig oktober negentienhonderd vier en tachtig voor mij, notaris, verleden, van welke akte een afschrift is overgeschreven ten hypotheekkantore te Rotterdam zes en twintig oktober daarna in deel 8452 nummer 14, met de volgende wijzigingen casu quo aanvullingen:

-in artikel 10 lid e moet voor de woorden "zakelijk recht" gelezen worden: "zakelijk genotsrecht".

-aan artikel 10 lid e wordt toegevoegd:

een en ander bij overtreding op verbeurte door de koper en iedere opvolgende verkrijger in eigendom of zakelijk genotsrecht van een onmiddellijk opeisbare boete van Vijf en twintig duizend gulden (f.25.000,00) ten behoeve van de Gemeente Waddinxveen, zulks onverminderd de overige aan de Gemeente Waddinxveen toekomende rechtsmiddelen;

b. In lid e van artikel 10 van voormelde Algemene Verkoopvoorwaarden komt een kettingbeding voor.

*Artikel 2 (enzovoorts)*

*Artikel 7.*

a. In het verkochte perceel is een riool aanwezig van het gemeentelijk rioelstelsel, welk riool de kopers dienen te gedogen en welke gedoogplicht nader is omschreven in voormelde Algemene Verkoopvoorwaarden;

b. de kopers zijn ermee bekend dat voor de te bouwen appartementen langs de Beijerincklaan te Waddinxveen door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland met betrekking tot de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting een hogere grenswaarde als bedoeld in de artikelen 82 en volgende van de Wet geluidshinder en het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen is vastgesteld.

*Artikel 8.*

Bij elke vervreemding in eigendom of bij elke vestiging of vervreemding van een zakelijk genotsrecht van het geheel of een gedeelte van het bij deze akte verkochte, moeten de bepalingen van artikel 7 en van dit artikel 8 aan de nieuwe verkrijger in eigendom of zakelijk genotsrecht worden opgelegd, ten behoeve van de Gemeente Waddinxveen worden bedongen en aangenomen en in elke verdere akte van vervreemding woordelijk worden overgenomen, zulks op verbeurte voor de kopers en iedere opvolgende verkrijger in eigendom of zakelijk genotsrecht, die verzuimen op te leggen, te bedingen, aan te nemen of te doen opnemen van een onmiddellijk opeisbare boete van Vijf en twintig duizend gulden (f.25.000,00) ten behoeve van de Gemeente Waddinxveen, zulks onverminderd de overige aan de Gemeente Waddinxveen toekomende

rechtsmiddelen.

Artikel 9 (enzovoorts)

Artikel 10.

*Alle gemeenschappen, welke tijdens de bouw en na afbouw der opstallen zullen bestaan tussen het bij deze akte verkochte en de aangrenzende kavels, zullen moeten blijven bestaan. De betrokken eigenaars zullen met elkanders rechten, voortvloeiende uit deze gemeenschappen rekening moeten houden;*

- B. een akte van transport op een mei negentienhonderd eenennegentig voor genoemde notaris Van der Meulen verleden, van welke akte een afschrift is overgeschreven ten hypotheekantore te Rotterdam op twee mei negentienhonderd eenennegentig in deel 11530 nummer 33, in welke akte ondermeer woordelijk staat vermeld:

Artikel 9.

*Ten deze bestaan en worden voorbehouden, verleend en gevestigd:*

A. tot gebruik en ten nutte (enzovoorts)

B. over en weer tot gebruik en ten nutte en ten laste van de op voormelde aan deze akte gehechte tekening aangegeven kavels 1 tot en met 10 en 10a, alsmede de daarnaast met "A" aangegeven kavel, alles deel uitmakende van het kadastrale perceel Gemeente Waddinxveen, sectie C nummer 3268, de erfdienstbaarheden van overbouw, die van afvoer van faecaliën, huishoudwater en regenwater, door de bij de bouw aan te brengen en aan te leggen goten, putten en riolen, van inbalking en inankering in de op te richten muren, van het hebben en houden van overstekende daken en dakgoten, van het hebben en houden van kabels, draden en installaties ten behoeve van de centrale antenne inrichting, zomede van het hebben en houden van ramen en deuren binnen de bij de wet verboden afstand, alles uit te oefenen op de wijze zoals bij de oplevering der opstallen feitelijk aanwezig is en gebruikt kan worden, terwijl de kosten van de werken, die tot gezamenlijk gebruik zijn bestemd, door de eigenaren van de betreffende kavels gemeenschappelijk gedragen moeten worden en te allen tijde toegang tot de kavels moet worden verleend voor het reinigen, herstellen of vernieuwen van deze werken. Alle voormelde erfdienstbaarheden zullen moeten worden uitgeoefend op de voor de lijdende erven minst bezwarende wijze en zullen blijven bestaan, ook indien de heersende erven door opbouw, aanbouw of vernieuwing enige verandering mochten ondergaan en ongeacht de bestemming, welke te eniger tijd aan de heersende of lijdende erven mocht worden gegeven.

Koper heeft een exemplaar van voormelde "Algemene Verkoopvoorwaarden" ontvangen en is bekend met de inhoud daarvan.

Voor zover in bovengenoemde bepalingen -de bepalingen van de "Algemene Verkoopvoorwaarden" daaronder begrepen- verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en wordt één en ander bij deze door koper aanvaard.

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

Voor zover in bovengenoemde bepalingen lasten en beperkingen zijn vermeld, worden die door koper aanvaard.

#### 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, casu quo daarvan wordt bij deze afstand gedaan. Noch verkoper noch koper kan zich terzake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde

beroepen.

#### KOOPOVEREENKOMST

Voor zover daarvan in deze akte niet is afgeweken, blijft tussen partijen gelden hetgeen in de koopovereenkomst (en ook overigens) tussen hen is overeengekomen.

#### VOLMACHT AANVAARDING AFSTAND

Partijen geven volmacht aan ieder van de ten kantore van Van der Meulen, Kock en Ubachs Notarissen te Waddinxveen, werkzame personen, met de macht van substitutie en verlening van ondervolmacht, om namens partijen iedere afstand van hypotheek- en pandrechten aan te nemen.

#### APPARTEMENTENSPLITSING

1. Op het verkochte is van toepassing het reglement van splitsing zoals dat is vastgesteld bij akte van splitsing in appartementsrechten, op twee juli negentienhonderd eenennegentig voor mr P.L. van der Meulen, destijds notaris te Waddinxveen, verleden, bij afschrift overgeschreven ten hypotheekkantore te Rotterdam, op drie juli negentienhonderd eenennegentig in deel 11622 nummer 57, bij welke akte van toepassing is verklaard het model-reglement van splitsing van eigendom, zoals vastgesteld bij akte op tweeëntwintig november negentienhonderd drieëntachtig voor mr H.M. Sasse, destijds notaris te Arnhem, verleden, bij afschrift overgeschreven ten hypotheekkantore te Rotterdam op dertig december negentienhonderd drieëntachtig in deel 8149 nummer 1. Het is aan koper bekend dat hij als appartementseigenaar van rechtswege lid is van de te Waddinxveen gevestigde vereniging: "Vereniging van eigenaars "Zuidplasstaete" te Waddinxveen".

Hij verbindt zich tot prompte voldoening aan- en naleving van de verplichtingen, welke voor hem als lid van gemelde vereniging van eigenaars uit de wet, de statuten en eventuele huishoudelijke reglementen der vereniging, alsmede uit het reglement van splitsing voortvloeien, van de inhoud van welke statuten en reglementen hij heeft kennisgenomen.

2. In de onderhavige levering is mede begrepen het aandeel van verkoper in de eventueel aanwezige reserve- en/of onderhoudsfondsen van de hiervoor genoemde vereniging van eigenaars, waarvan blijkt uit een aan deze akte te hechten opgave van de administrateur van die vereniging. Uit deze opgave blijkt voorts het bedrag dat verkoper op heden aan de vereniging van eigenaars schuldig is.

#### DEFINITIEF ENERGIELABEL

Verkoper heeft een definitief energielabel dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen aan koper overhandigd.

#### TOESTEMMING

De comparanten sub 1. hebben elkaar over en weer toestemming verleend tot de onderhavige verkoop en levering.

#### OVERDRACHTSBELASTING

#### ROERENDE ZAKEN

Blijkens gemelde koopovereenkomst zijn in het verkochte geen roerende zaken begrepen waaraan afzonderlijk een waarde wordt toegekend.

## SLOT AKTE

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

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

De zakelijke inhoud van deze akte is door mij, notaris, aan de comparanten opgegeven en toegelicht, waarna de comparanten hebben verklaard van de inhoud van de akte te hebben kennisgenomen, met de inhoud daarvan in te stemmen en op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen.

Onmiddellijk daarna is deze akte beperkt voorgelezen en door de comparanten en mij, notaris, ondertekend, om elf uur tien minuten.

|



Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 30-11-2017 om 13:30 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 72035 nummer 76.

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 4CC49436E64D25FF93E65A611E9A4634 toebehoort aan Miranda Cynthia de Vries.

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