

**AKTE VAN LEVERING APPARTEMENTEN PELIKAAN
(WONING EN GARAGE)**

Heden, vijftien juli tweeduizend vijftien, verschenen voor mij, Meester Daniël Pieter Westerhuis, kandidaat-notaris, hierna te noemen: "notaris", als waarnemer van Meester Christiaan Johannes Cornelis Maria van Haperen, notaris te Gouda:

1.

2.

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

LEVERING, REGISTERGOED, GEBRUIK

Verkoper heeft blijkens een met koper aangepane

koop-/aannemingsovereenkomst, neergelegd in een onderhandse akte, gedateerd: één juni tweeduizend veertien en zes juni tweeduizend veertien aan koper verkocht en levert op grond daarvan aan koper, die blijkens voormelde overeenkomst van verkoper heeft gekocht en bij deze aanvaardt:

- A. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de derde verdieping met een berging op de begane grond en een parkeerplaats op het terrein en verder aan- en toebehoren gelegen aan de Schooltuinen te Gouda, kadastraal bekend gemeente **Gouda, sectie A nummer 8855 A-8** (thans bekend als bouwnummer 26); uitmakende het éénhonderd vierenveertig / éénduizend achthonderd zevenendertigste (144/1.837) onverdeeld aandeel in de grond en opstallen gelegen aan de Schooltuinen te Gouda, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten, kadastraal bekend gemeente Gouda, sectie A nummers 8787 en 8792, respectievelijk groot vijfenzeftig centiare (65 ca) en zeven are vijfenzeftig centiare (7 a 75 ca), aan welke laatstgemelde kadastrale percelen door het kadaster voorlopige administratieve grenzen zijn toegekend;
- B. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats gelegen in een garagebox op de begane grond en verder aan- en toebehoren gelegen aan de Schooltuinen te Gouda, kadastraal bekend gemeente **Gouda, sectie A nummer 8855 A-18**; uitmakende het achttien / éénduizend achthonderd zevenendertigste (18/1.837) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder A. omschreven gemeenschap;

hierna tezamen te noemen: “het verkochte”;

door koper te gebruiken overeenkomstig het hiervoor in de omschrijving van het verkochte bepaalde, zulks overeenkomstig het bepaalde in gemelde koop-/aannemingsovereenkomst.

Ten aanzien van dit gebruik van het verkochte heeft verkoper het volgende meegedeeld:

- hem is niet bekend dat dit gebruik op publiek - of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan of daardoor wordt belemmerd.

VOORAFGAANDE VERKRIJGING EN AKTE VAN SPLITSING

1. Het verkochte maakt deeluit van het nieuwbouwproject plaatselijk bekend als ‘De Pelikaan 2’, welke gerealiseerd zal worden aan de Schooltuinen te Gouda.
Verkoper verkreeg de eigendom van de tot het nieuwbouwproject plaatselijk bekend als ‘De Pelikaan 2’ behorende gronden, kadastraal bekend gemeente Gouda, sectie A nummers 8787 en 8792 -met meer registergoed- door de inschrijving bij de Dienst van het kadaster en de openbare registers, (hierna te noemen het hypotheekkantoor) op zeven november tweeduizend dertien in register 4 deel 63529 nummer 68 van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de betaling van de koopsom op zeven november tweeduizend dertien verleden voor Mr C.J.C.M. van Haperen, notaris te Gouda.
2. Het op gemelde kadastrale percelen gemeente Gouda, sectie A nummers 8787 en 8792 te realiseren gebouw met bijbehorend terrein en verder aanbehoren is gesplitst in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106 juncto artikel 5:107 van het Burgerlijk Wetboek door de inschrijving ten gemeld hypotheekkantoor op tien juli tweeduizend vijftien in register 4 deel 66479 nummer 86 van het afschrift van een akte van splitsing, genaamd: “SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN & BEDING HOUDENDE KWALITATIEVE VERPLICHTING” op negen juli tweeduizend vijftien verleden voor een waarnemer van Mr A.L.J. Westerhuis, notaris te Gouda.
Bij gemelde akte van splitsing is tevens opgericht de vereniging van eigenaren genaamd: “Vereniging van Eigenaars Gebouw “De Pelikaan” aan de Schooltuinen te Gouda”, gevestigd te Gouda.

BEDINGEN

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

KOSTEN EN BELASTINGEN

Artikel 1.

1. Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen notariskosten en het kadastrale recht, zijn voor rekening van **verkoper**.
2. Wegens de overdracht van het verkochte is **geen** overdrachtsbelasting verschuldigd.
Wegens de levering van het verkochte is **wel** omzetbelasting verschuldigd, omdat het verkochte kan worden aangemerkt als een bouwterrein in de zin van artikel 11 lid 4 van de Wet op de Omzetbelasting 1968 casu quo als een nieuw vervaardigde onroerende zaak vóór, op of uiterlijk twee jaren na het tijdstip van de eerste ingebruikname zoals bedoeld in artikel 11 lid 1 sub a onder ten eerste van de Wet op de Omzetbelasting 1968.

LEVERINGSVERPLICHTING, JURIDISCHE EN FEITELIJKE STAAT

Artikel 2.

1. Verkoper is verplicht aan koper appartementsrechten te leveren die:
 - a. onvoorwaardelijk zijn;
 - b. niet bezwaard zijn met beslagen en/of hypotheeken of met inschrijvingen daarvan;
 - c. niet bezwaard zijn met kwalitatieve verplichtingen, anders dan hierna vermeld;
 - d. niet bezwaard zijn met beperkte rechten, behoudens erfdiensbaarheden, anders dan hierna vermeld;
 - e. niet belast zijn met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst, anders dan hierna vermeld.
2. Indien de grootte van de in de splitsing betrokken grond percelen volgens de koopovereenkomst niet juist is, ontleent noch verkoper noch koper daaraan rechten.
3. Het verkochte wordt aanvaard in de staat, waarin het zich bij de feitelijke levering conform gemelde koop-/aannemingsovereenkomst zal bevinden.
4. Voorzover daarvan bij deze akte niet is afgeweken, blijft tussen partijen gelden hetgeen voor het passeren van deze akte overigens tussen hen is overeengekomen, met dien verstande dat geen beroep meer kan worden gedaan op een overeengekomen ontbindende casu quo opschortende voorwaarde. Indien bepalingen van de onderhavige akte afwijken van de bepalingen van voormelde koop-/aannemingsovereenkomst prevaleren de bepalingen van de onderhavige akte, al hetgeen partijen verklaren bij deze nader over een te komen.

TIJDSTIP FEITELIJKE LEVERING, BATEN EN LASTEN, RISICO

Artikel 3.

De aflevering (feitelijke levering) van het verkochte vindt plaats overeenkomstig de hiervoor vermelde koop- en aannemingsovereenkomst.

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

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

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

De op grond van artikel 122 lid 5 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek vereiste verklaring is niet aan deze akte gehecht aangezien het hier appartementsrechten betreffen die recent zijn ontstaan uit gemelde akte van splitsing en waarvan gemelde vereniging van eigenaars nog geen bijdrage bij haar leden in rekening heeft gebracht en waarbij thans nog geen reservefonds is opgebouwd.

TITELBEWIJZEN EN BESCHIEDEN, AANSPRAKEN JEGENS DERDEN

Artikel 4.

De op het verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 9 Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek zijn, voorzover verkoper deze in zijn bezit had, aan koper afgegeven. Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwers, (onder)aannemers, installateurs en leveranciers gaan over op koper.

Voorzover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 251 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek is verkoper verplicht op eerste verzoek van koper aan een overdracht mee te werken.

Verkoper is tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot het verkochte mochten bestaan aan koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van koper te doen stellen.

GARANTIES VAN VERKOPER

Artikel 5.

Verkoper garandeert het navolgende:

- a. Verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte.
- b. Het verkochte wordt vrij van huur en/of gebruik geleverd.
- c. Het verkochte is niet ter onteigening aangewezen.
- d. Voor verkoper bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een

- voorkeursrecht of optierecht.
- e. Op het verkochte rusten de gebruikelijke zakelijke lasten, waarvan de verschenen, casu quo nog op het lopende en voorafgaande jaar betrekking hebbende termijnen zijn/zullen worden voldaan.
 - f. Aan hem per dat tijdstip niet bekend was dat er een verplichting bestaat het verkochte aan de gemeente, de provincie of het Rijk te koop aan te bieden op grond van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten.
 - g. Met betrekking tot het verkochte is geen rechtsgeding, bindend advies of arbitrage aanhangig.
 - h. Er is geen achterstand in de betaling van de verschuldigde service- en exploitatiekosten.
 - i. De vereniging van eigenaren heeft geen besluiten genomen waaruit voor de appartementseigenaar een aanmerkelijke verzwarende van bestaande financiële verplichtingen en/of nieuwe financiële verplichtingen van aanmerkelijke omvang voortvloeien.

BODEMGESTELDHEID

Terzake van de kwaliteit van de bodem van het verkochte garandeert verkoper aan koper dat deze conform gemelde koop-/aannemingsovereenkomst wordt opgeleverd in zodanige staat, dat deze, conform de hedendaagse wetgeving, geschikt is voor het gebruik als woning casu quo parkeerplaats casu quo berging casu quo garage.

WET GELUIDHINDER

Verkoper heeft medegedeeld aan koper, die ervan kennis heeft genomen dat ten aanzien van gemeld perceel kadastraal bekend gemeente Gouda, sectie A nummer 8787 een besluit in de zin van artikel 110 i Wet Geluidhinder genomen is door het bevoegd gezag, waarvan de stukken, welke zijn ingeschreven ten hypotheekkantore op achtentwintig november tweeduizend twaalf in register 4 deel 62216 nummer 71, door verkoper aan koper zijn afgegeven en met de inhoud waarvan koper volledig en genoegzaam bekend is, komende ieder risico daaruit voortvloeiende voor rekening van koper met vrijwaring daarvoor van verkoper.

WET BODEMBESCHERMING

Verkoper heeft medegedeeld aan koper, die ervan kennis heeft genomen dat ten aanzien van gemeld perceel kadastraal bekend gemeente Gouda, sectie A nummer 8792, beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 Wet Bodembescherming genomen zijn door het bevoegd gezag, welke zijn ingeschreven ten hypotheekkantore op vijftien juni tweeduizend elf in register 4 deel 60079 nummer 126; op twaalf juni tweeduizend dertien in register 4 deel 62976 nummer 3; en op dertien juni tweeduizend dertien in register 4 deel 62976 nummer 69, waarvan de stukken door verkoper aan koper zijn afgegeven en waarmee koper volledig en genoegzaam bekend is.

BIJZONDERE BEPALING PARKEERPLAATSEN

1. Koper is jegens de gemeente Gouda gehouden de van het verkochte sub A. deeluitmakende parkeerplaats als zodanig te gebruiken, in goede staat te onderhouden, in stand te houden en zonodig te vernieuwen en de gebruiksmogelijkheden daarvan als parkeerplaats op generlei wijze te belemmeren en/of te blokkeren, zulks op verbeurte van een direct zonder in verzuimstelling opeisbare boete van vijftienduizend euro (€ 15.000,00) ten behoeve van de gemeente Gouda alsmede een direct zonder in verzuimstelling opeisbare boete van vijftig euro (€ 50,00) voor elke dag dat de overtreding voortduurt, onverminderd het recht op overige schadevergoeding en/of nakoming te vorderen.
2. Bij elke vervreemding van het geheel of van een gedeelte van het verkochte sub A. danwel bij het vestigen of vervreemden van een zakelijk genotsrecht, dient het hiervoor in lid 1 bepaalde, alsmede het hier in dit lid 2 bepaalde en het hierna in lid 3 bepaalde, aan de nieuwe verkrijger in eigendom of zakelijk genotsrecht te worden opgelegd, ten behoeve van de gemeente Gouda te worden bedongen en aangenomen en in elke verdere akte van vervreemding woordelijk worden overgenomen, zulks op verbeurte voor koper en iedere opvolgende verkrijger in eigendom of zakelijk genotsrecht, die verzuimen op te leggen, te bedingen, aan te nemen of te doen opnemen, van een onmiddellijk opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00), ten behoeve van de gemeente Gouda, zulks onverminderd de overige aan de gemeente Gouda toekomende rechtsmiddelen.

3. Voorts komen de verkoper en koper hierbij overeen dat de hiervoor in lid 1 en lid 2 van dit artikel opgenomen verplichtingen -voor zover deze bestaan uit een dulden of niet doen- ook gelden als kwalitatieve verplichtingen, onder de volgende bepalingen:

- deze verplichtingen zullen overgaan op al degenen die het verkochte sub A. geheel danwel gedeeltelijk zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel hetzij onder bijzondere titel;
- degenen, die van de rechthebbende op het verkochte sub A. een recht van gebruik zullen verkrijgen, zijn eveneens aan de hiervoor opgenomen verplichtingen gebonden.

De comparante sub 1, thans handelend als vrijwillig waarnemende de belangen van de gemeente Gouda neemt het hiervoor bedongene voor en namens de gemeente Gouda aan.

OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

A. De koper onderwerpt zich nadrukkelijk aan hetgeen is bepaald in het reglement, inhoudende de rechten en verplichtingen van de eigenaren van de appartementsrechten door splitsing ontstaan uit voormelde kadastrale percelen met nummers 8787 en 8792, zoals vastgesteld bij gemelde akte van splitsing.

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

Voorzover in gemelde akte van splitsing en gemeld reglement verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, legt hij die bij deze op hetgeen door koper wordt aanvaard.

Voorzover het in gemelde akte van splitsing en gemeld reglement gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door verkoper voor die derden aangenomen.

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

B.a. een proces verbaal van rectificatie verleden op éénendertig december tweeduizend tien voor genoemde notaris Hartman, bij afschrift ingeschreven in register 4 deel 59340 nummer 118, mede in verband met een akte van levering onder ontbindende voorwaarden en vestiging erfdienstbaarheden en opstalrecht, houdende kwijting voor de koopsom op negenentwintig december tweeduizend tien verleden voor genoemde notaris Hartman bij afschrift ingeschreven in register 4 in gemeld deel 59340 nummer 118 en een akte houdende constatering niet in vervulling ontbindende voorwaarden op twaalf maart tweeduizend twaalf verleden voor genoemde notaris Hartman bij afschrift ingeschreven ten hypotheekkantore op dertien maart tweeduizend twaalf in register 4 deel 61235 nummer 54, waarin ondermeer woordelijk staat vermeld:

" VESTIGING ZAKELIJKE RECHTEN TEN BEHOEVE VAN ONTWIKKELING VAN AAN- EN BOVENGRENZEND GEBIED

Ter uitvoering van het in het koopcontract bepaalde, worden – indien en voor zover nodig - ten behoeve en ten laste van het verkochte en ten behoeve en ten laste van het aan verkoper verblijvende deel van de percelen, kadastraal bekend gemeente Gouda, sectie A, nummers 8729 en 8734, voor zover gelegen in de (directe) nabijheid van het verkochte, anderzijds, bij deze over en weer gevestigd die erfdienstbaarheden, inhoudende dat de toestand waarin de toekomstige bebouwing zich na afbouw ten opzichte van elkaar zullen bevinden, wordt gehandhaafd, speciaal voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen en kabels, de afvoer van hemelwater, gootwater en fecaliën door riolering of anderszins, eventuele inbalking en inankering, over- of onderbouw, in het bijzonder zoals deze met streeparcering is weergegeven op de aan deze akte gehechte situatietekening, toevoer van licht en uitzicht, zijnde hieronder evenwel niet begrepen een verbod om te bouwen of te verbouwen , terwijl de erfdienstbaarheid zal blijven bestaan ook al mocht een heersend erf door bebouwing, verbouwing of anderszins van aard of bestemming worden veranderd, waardoor verzwaring van die erfdienstbaarheid plaatsvindt.

De comparanten sub 1 en 2 verklaarden de vestiging van voormelde erfdienstbaarheden ten nutte van de respectievelijke heersende erven aan te nemen."

B.b. voormelde akte van levering (deel 63529 nummer 68), waarin ondermeer woordelijk staat vermeld:

“ ALGEMENE VOORWAARDEN GEMEENTE GOUDA

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

I. Algemene voorwaarden

1. De bepalingen en bedingen, voorzover bij deze akte niet gewijzigd of aangevuld, als zijn vermeld in de ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR DE VERKOOP VAN ONROERENDE ZAKEN DOOR DE GEMEENTE GOUDA, hierna ook te noemen: de “Algemene Voorwaarden”, vastgesteld door het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente bij besluit van negen december tweeduizend drie en neergelegd in een akte, op zes januari tweeduizend vier, bij afschrift ingeschreven ten hypotheekkantore te Rotterdam op zeven januari tweeduizend vier in register 4 deel 40310 nummer 35, tenzij daarvan in het hiernavolgende wordt afgeweken.
2. Voorzover hetgeen is bepaald in deze overeenkomst en/of de gronduitgifteovereenkomst mocht afwijken van of in strijd is met hetgeen in de Algemene Voorwaarden wordt bepaald, gaat het bepaalde in deze overeenkomst en/of de gronduitgifteovereenkomst vóór op het bepaalde in de Algemene Voorwaarden, tenzij uitdrukkelijk het tegendeel is bepaald.
3. Uitsluitend de artikelen 1.2 (begripsbepalingen), 2.6 (lasten en belastingen), 2.7 (perceelsomschrijving, meting, terreingrenzen), 2.8 sub b (over- en ondermaat), 2.9.b. en 2.9.c. (gebruiksbeperkingen), 2.12 (kapverbod), 2.13 (algemene boetepaling) 2.15 (kettingbeding), 2.16 (kwalitatieve verplichting), 3.2 (betaling waarborgsom en stellen van een bankgarantie), 3.5 (bouwrijpe staat), 3.13 (beeldkwaliteitplan), 3.17 (opstalrecht voor nutsvoorzieningen) 3.18 (erfdienstbaarheid), 3.19 (gedoogplicht), 3.20 (beplanting), 3.21 (radio en televisie-antennes), 3.25 (overdracht van rechten) en 3.26 (archeologisch onderzoek) van de Algemene Voorwaarden zijn van toepassing.
4. Conform het bepaalde in artikel 3.25 van de Algemene Voorwaarden is het voor koper verboden om, zonder schriftelijke toestemming van de gemeente, in casu het College van Burgemeester en Wethouders, zijn uit de Gronduitgifteovereenkomst en nadere overeenkomsten betreffende de koop, verkoop en levering van het verkochte voortvloeiende rechten en verplichtingen aan derden over te dragen. De gemeente is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden, bijvoorbeeld ter veiligstelling van kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen.
5.
 - a. Conform het bepaalde in artikel 2.9 sub b. van de Algemene Voorwaarden is het de koper verboden machines, voorraden, emballage, materialen en andere goederen, van welke aard ook, buiten de op het verkochte gerealiseerde dan wel te realiseren bebouwing op te slaan, tenzij deze van een deugdelijke afscherming zijn voorzien.
 - b. Conform het bepaalde in artikel 2.9 sub c. van de Algemene Voorwaarden is het de koper verboden op het verkochte een benzinepomp, gasolinepomp, stookoliepomp, petroleumpomp, mengsmeringspomp, watermantels, luchtmantels, propaangasmantels, alsmede soortgelijke toestellen op te richten, te wijzigen, uit te breiden en in stand te houden anders dan met schriftelijke toestemming van het college van burgemeester en wethouders. Een vergunning ingevolge de Hinderwet geldt niet als de in dit artikel bedoelde toestemming.

6. Conform het bepaalde in artikel 2.12 van de Algemene Voorwaarden verklaart de koper ermee bekend te zijn dat het, zonder hiervan melding te doen aan burgemeester en wethouders, niet is toegestaan het zich eventueel op de verkochte grond bevindende bomenbestand te vellen.
Indien dat bomenbestand voorkomt op de door burgemeester en wethouders vastgestelde gemeentelijke bomenlijst is een vergunning vereist.
7. Voor zover uit de Algemene Voorwaarden niet blijkt dat een ander boetebeding van kracht is, verbeurt de koper conform het bepaalde in artikel 2.13 van de Algemene Voorwaarden bij iedere niet-, niet tijdige, of niet behoorlijke nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit de Gronduitgifteovereenkomst en het daarin van toepassing verklaarde deel van deze Algemene Voorwaarden, na ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van tien procent (10%) van de koopsom, onverminderd het recht van de gemeente om nakoming en/of schadevergoeding te vorderen.
8.
 - a. Conform het bepaalde in artikel 3.13 van de Algemene Voorwaarden verklaart de koper ermee bekend te zijn, dat de kwaliteit van de toekomstige bebouwing door de Welstandscommissie zal worden getoetst aan een gemeentelijk beeldkwaliteitplan dat is opgesteld voor het gebied waarbinnen de bebouwing wordt opgericht.
 - b. Conform het bepaalde in artikel 3.13 van de Algemene Voorwaarden verklaart de koper de inhoud van het beeldkwaliteitplan te kennen, aanvaardt de daarin beschreven kwaliteitsdoelstelling, en verplicht zich om zich bij het ontwerp en de realisering van zijn bebouwing te houden aan de in dit beeldkwaliteitplan omschreven voorwaarden en eisen.
9.
 - a. Conform het bepaalde in artikel 3.17 van de Algemene Voorwaarden is koper verplicht mee te werken aan de vestiging van een recht van opstal ten laste van een daartoe op de bij de verkoopovereenkomst behorende tekening aangeduid gedeelte van het verkochte en ten behoeve van de in de Gronduitgifteovereenkomst aangegeven begunstigde, inhoudende het recht om nutsvoorzieningen, of aan die nutsvoorziening dienstbare werken, in, op of boven het verkochte te hebben, te houden, te inspecteren, te onderhouden en te vernieuwen.
 - b. Bij dit opstalrecht wordt bepaald dat op, respectievelijk in of boven dat gedeelte van het verkochte geen bouwwerken mogen worden opgericht, noch een gesloten verharding mag worden aangebracht, ontgrondingen mogen worden verricht of bomen dan wel diepwortelende struiken mogen worden geplant, of aan derden toestemming tot dergelijke handelingen mag worden verleend.
 - c. Voor de vestiging van dit zakelijk recht is de begunstigde geen enkele vergoeding verschuldigd. In de verkoopovereenkomst wordt bepaald ten laste van wie de kosten van het vestigen van het opstalrecht komen.
10.
 - a. Conform het bepaalde in artikel 3.18 van de Algemene Voorwaarden is koper verplicht mee te werken aan de vestiging van al zodanige rechten van erfdienstbaarheid, ten laste van het verkochte en de daarop te realiseren dan wel gerealiseerde bebouwing en ten behoeve en ten laste van de in het verkochte vermelde naastgelegen grond en de daarop te realiseren dan wel gerealiseerde bebouwing, waardoor de toestand waarin die percelen zich ten opzichte van elkaar bevinden, gehandhaafd blijft.

- b. Onder andere geldt dit voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse kabels en leidingen, rioleringen, funderingen, waterafvoeren, ventilatiesystemen, lichtinval, inankeringen, inbalkingen en overbouwingen. Hieronder kan echter nimmer een verbod tot bouwen of verbouwen worden verstaan.
 - c. Het omleggen of verwijderen, indien noodzakelijk geacht voor de ontwikkeling en realisering van een door de gemeente goedgekeurd bouwplan, van eventueel in het verkochte aanwezige riolen, buizen, leidingen, kabels en dergelijke zal zo nodig door de gemeente of het betreffende nutsbedrijf op kosten van de koper plaatsvinden.
11. a. Conform het bepaalde in artikel 3.19 van de Algemene Voorwaarden moet de koper gedogen dat al hetgeen ten behoeve van openbare voorzieningen zoals palen, kabels, draden, aanduidingsbordjes en pijpleidingen voor openbare doeleinden op, in, aan of boven het verkochte en de daarop gestichte of te stichten bebouwing worden aangebracht, onderhouden en/of vernieuwd, op de plaatsen waar en de wijze waarop burgemeester en wethouders dit nodig zullen achten.
- b. Omtrent bedoelde plaats en wijze wordt tevoren met de koper overleg gepleegd.
 - c. De koper is verplicht al hetgeen krachtens dit artikel is aangebracht, te laten bestaan.
 - d. De koper is verplicht, voor zover in redelijkheid van haar gevergd kan worden, op haar kosten die maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan de aanwezige zaken, omschreven in lid a. en/of h. van dit artikel, die het college van burgemeester en wethouders dan wel de eigenaren van die zaken noodzakelijk achten.
 - e. Alle schade, die een onmiddellijk gevolg is van het vorenstaande en die redelijkerwijs niet ten laste van de koper kan blijven zal door de gemeente, naar keuze van de koper, op kosten van de gemeente worden hersteld of aan de koper worden vergoed.
 - f. De koper is te allen tijde aansprakelijk voor alle schade welke door beschadiging van de aanwezige zaken, bedoeld in lid a. en/of h. van dit artikel, door haar toedoen of nalaten wordt veroorzaakt.
 - g. De koper is desgevraagd verplicht mee te werken aan de vestiging van erfdiensbaarheden en/of zakelijke rechten.
 - h. Onder het bepaalde in lid a. van dit artikel 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.
 - i. Al hetgeen overeenkomstig het bepaalde in lid a. en/of h. van dit artikel is of wordt aangebracht blijft eigendom van de gemeente en/of van het nutsbedrijf dat deze voorzieningen heeft aangebracht casu quo laten aanbrengen.
12. Conform het bepaalde in artikel 3.20 van de Algemene Voorwaarden dient zich te houden aan het gestelde in de ten tijde van de ondertekening van de koopovereenkomst geldende "Goudse Bomenverordening".
13. Conform het bepaalde in artikel 3.21 van de Algemene Voorwaarden is het voor koper verplicht om, indien het verkochte is gelegen binnen een gebied waar de mogelijkheid bestaat om de te bouwen opstallen aan te sluiten op een centraal antennesysteem dan wel de zekerheid bestaat dat een dergelijk systeem in een later stadium zal worden opgericht, medewerking te verlenen tot het

vestigen van daartoe strekkende erfdienstbaarheden, zoals de plicht om te dulden, dat ten behoeve van het centraal antennesysteem kabels worden gelegd en in het perceel aanwezig zijn, alsmede te gedogen, dat deze kabels worden geïnspecteerd, onderhouden en vernieuwd.

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

II. Kettingbeding

14. a. Conform het bepaalde in artikel 2.15 van de Algemene Voorwaarden is de koper verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, de artikelen hiervoor onder sub I. vermeld, met uitzondering van het daar onder artikel 3. en 4. bepaalde, en het hier onder II. bepaalde (zolang en voor zover deze artikelen/bepalingen van toepassing zijn), bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het verkochte, alsmede bij vestiging daarop van een beperkt recht, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in die artikelen bepaalde in de notariële akte van levering of vestiging van een beperkt recht, woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete ter hoogte van de koopsom ten behoeve van de gemeente, met een minimum van vijftienduizend euro (€ 25.000,00), met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.
- b. Op gelijke wijze als in lid a. van dit artikel is bepaald, verbindt de koper zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde, dat ook deze zowel het bepaalde in de in lid a. bedoelde artikelen, als de in lid a. en in het onderhavige lid b. opgenomen verplichting, om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/zakelijk gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.

III. Kwalitatieve verplichting

15. De Algemene Voorwaarden, voor zover het betreft de artikelen hiervoor onder sub I. vermeld, met uitzondering van het daar onder artikel 3. en 4. bepaalde, en het hiervoor onder II. bepaalde worden voor zover mogelijk hierbij opgelegd als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 252 lid 2 van boek 6 van het Burgerlijk Wetboek bepaalde en blijft/blijven rusten op het verkochte en zullen alsdan van rechtswege overgaan op degene(n) die het verkochte onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij dan tevens moet worden bepaald dat mede gebonden zijn, degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het verkochte zullen verkrijgen.”

B.c. voormelde akte van splitsing in appartementsrechten & beding houdende kwalitatieve verplichting (deel 66479 nummer 86), waarin ondermeer woordelijk staat vermeld:

“ Voorts verscheen voor mij, notaris:

mevrouw Astrid Drost, ter dezen woonplaats kiezend ten kantore van Westerhuis Notarissen, adres: Bleulandweg 1d, 2803 HG Gouda, geboren te Gouda op negentwintig september negentienhonderd negentachtig;

ten deze handelend als gevolmachtigde blijkt een onderhandse akte van volmacht, waarvan een afschrift is gehecht aan deze akte van de publiekrechtelijke rechtspersoon: **Gemeente Gouda**, adres: Burgemeester Jamesplein 1, 2803 PG Gouda;

de gemeente Gouda hierna ook te noemen: "gemeente".

De gerechtigde en de gemeente verklaren hierbij het navolgende overeen te komen:

I. Kwalitatieve Verplichting

1. De gerechtigde is verplicht te dulden dat door hulpdiensten (brandweer, ambulance, politie, huisartsen, etcetera) alsmede de vuilnis ophaaldienst gebruik wordt gemaakt van het te realiseren parkeerterrein op het perceel, zodanig dat deze hulpdiensten en vuilnis ophaaldienst met hun auto's casu quo bestelbusjes casu quo vuilniswagens en/of gelijksoortige vervoermiddelen kunnen keren op bedoeld parkeerterrein.
De gerechtigde is in verband met het vorenstaande bovendien verplicht het parkeerterrein vrij te houden van obstakels zodanig dat het vorenbedoelde gebruik door gemelde hulpdiensten en vuilnis ophaaldienst te allen tijde gewaarborgd is.
2. De gerechtigde is in verband met de bereikbaarheid van het bedoelde parkeerterrein voor de hiervoor onder 1. bedoelde hulpdiensten en vuilnis ophaaldienst verplicht het parkeerterrein niet af te sluiten.

Het hiervoor onder het kopje "Kwalitatieve Verplichting" onder 1. en 2. bepaalde geldt tevens voor rechtsopvolger(s) van de gerechtigde in de goederenrechtelijke gerechtigdheid tot het perceel.

Sprake is van een kwalitatieve verplichting (in de zin van artikel 252 van boek 6 van het Burgerlijk Wetboek) jegens de gemeente; derhalve zullen die verplichtingen overgaan op gemelde rechtsopvolger(s).

Bij iedere overdracht of overgang - geheel of gedeeltelijk - van het perceel zal het hier onder het kopje "Kwalitatieve Verplichting" niettemin uitdrukkelijk ten behoeve van de gemeente aan de verkrijger(s) worden opgelegd en namens de gemeente worden aanvaard.

II. Vestiging Erfdienstbaarheid

Ter uitvoering van hetgeen tussen de gerechtigde en de gemeente is overeengekomen verklaren de comparanten, handelend als gemeld, hierbij te verlenen en aan te nemen ten behoeve van de gemelde percelen, kadastraal bekend gemeente Gouda, sectie A nummers 8787 en 8792 als heersend erf en ten laste van het bij de gemeente in eigendom zijnde perceel kadastraal bekend gemeente Gouda sectie D nummers 8813 en 8788, als dienend erf: de erfdienstbaarheid van overbouw inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf te dulden dat bij de uitvoering van de bestaande bouwplannen het op heersend erf te bouwen gebouw gedeeltelijk boven het dienend erf uitsteekt met name voor zover het betreft de van het betreffende gebouw deeluitmakende balkons. Ten aanzien van de onderhavige erfdienstbaarheid is geen retributie verschuldigd."

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

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

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

VOLMACHT TOT AANVAARDING VAN AFSTAND VAN HYPOTHEEKRECHTEN

Partijen geven volmacht aan de ten kantore van de notarissen Mr A.L.J. Westerhuis en/of Mr A.N.

Stigter-Kromwijk en/of Mr C.J.C.M. van Haperen allen ter standplaats Gouda, casu quo hun plaatsvervanger, casu quo hun ambtsopvolger, werkzame medewerkers om zonodig namens hen afstand van hypotheekrechten aan te nemen, voorzover deze thans nog ten laste van anderen dan koper mochten zijn ingeschreven op het verkochte.

VOLMACHT

De koper geeft bij deze volmacht (met de macht van substitutie) aan het bestuur van de Vereniging van Eigenaars tot:

- a. het vestigen of doen vestigen van al zodanige erfdienstbaarheden en/of kwalitatieve verplichtingen ten behoeve en ten laste van het verkochte en/of het gebouw, als vereist door de gemeente Gouda, casu quo andere publiekrechtelijke organen en/of nutsbedrijven, dan wel voortvloeiende uit het gebruik en de feitelijke situatie; en
- b. het zonodig wijzigen en/of aanvullen van de splitsingsakte en splitsingstekening, teneinde deze akte en tekening aan te passen aan de feitelijke situatie.

Van het voornemen tot gebruikmaking van de afgegeven volmacht zal door het bestuur schriftelijk aan de eigenaars moeten worden kennis gegeven onder mededeling van hetgeen zal geschieden. Indien door het bestuur van voormelde vereniging van eigenaars niet binnen twee jaar na oplevering van het gebouw aan alle eigenaars kennis is gegeven, dat van de door hen afgegeven volmacht gebruik zal worden gemaakt, zal geen gebruik (meer) mogen worden gemaakt van de afgegeven volmachten.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de koop-/aannemingsovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op deze verkoop, koop en levering betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt.

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

AFSTAND OPSCHORTENDE VOORWAARDEN

De comparanten, handelend als gemeld, verklaren voorzover nog van toepassing bij deze afstand te doen van de opschortende voorwaarden in gemelde koop-/aannemingsovereenkomst, welke afstand over en weer wordt aangenomen.

Partijen verklaren dat gemelde opschortende voorwaarden derhalve niet meer van toepassing zijn en dat gemelde koop-/aannemingsovereenkomst definitief is geworden.

GARANTIE- EN WAARBORGREGELING

De comparante sub 1, handelend als gemeld, verklaart voor en namens verkoper dat het verkochte deel uitmaakt van een door "Woningborg" geregistreerd project en is ingeschreven onder planregistratienummer W-2014-02169-A002.

OVERDRACHTSBELASTING/OMZETBELASTING

Koper doet een beroep op de vrijstelling van overdrachtsbelasting, welke voortvloeit uit het bepaalde in artikel 15 lid 1 letter a van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer, omdat het verkochte een bouwterrein betreft casu quo een nieuw vervaardigde onroerende zaak en de onderhavige levering plaats vindt vóór het tijdstip van de eerste ingebruikneming, zodat omzetbelasting verschuldigd is en het verkochte door partijen niet als bedrijfsmiddel is gebruikt.

WOONPLAATS

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

SLOTBEPALING

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE

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

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

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

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

w.g. mr Daniël Pieter Westerhuis

Ondergetekende, mr Daniël Pieter Westerhuis, kandidaat-notaris, als waarnemer van mr Christiaan Johannes Cornelis Maria van Haperen notaris te Gouda, verklaart dat op de onroerende zaak waarop de vervreemding in dit stuk betrekking heeft, geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing van toepassing is in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

w.g. mr Daniël Pieter Westerhuis

Ondergetekende, mr Daniël Pieter Westerhuis, kandidaat-notaris, als plaatsvervanger van mr Christiaan Johannes Cornelis Maria van Haperen notaris te Gouda, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 15-07-2015 om 13:47 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 66504 nummer 130.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van KPN Corporate Market CSP Organisatie CA - G2 met nummer 2FC131A30317B7D61496C98B283432F7 toebehoort aan Daniel Pieter Westerhuis.

Naam bewaarder: Mr. W.F.L. van der Bruggen.