

Ondergetekende, mr Carine Elisabeth Rhodius-Wagener, notaris te Gouda, verklaart:

- dat dit afschrift inhoudelijk een volledig en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is;
- dat het stuk waarvan dit stuk een afschrift is om elf uur vijfendertig minuten (11:35 uur) is ondertekend;
- dat op de onroerende za(a)k(en) waarop de vervreemding in dit stuk betrekking heeft, geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing van toepassing is in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

LEVERING

Heden, acht oktober tweeduizend achttien, verschenen voor mij, mr Carine Elisabeth Rhodius-Wagener, notaris te Gouda:

De verschenen personen verklaarden:

KOOP

Verkoper en koper hebben op elf juli tweeduizend achttien een koopovereenkomst gesloten met betrekking tot het hierna te vermelden registergoed.

Van de koopovereenkomst blijkt uit een onderhandse akte die aan deze akte wordt gehecht en hierna wordt aangeduid met "**de koopovereenkomst**".

LEVERING

Ter uitvoering van de koopovereenkomst levert verkoper hierbij aan koper, die hierbij aanvaardt, ieder voor de onverdeelde helft:

OMSCHRIJVING REGISTERGOED

het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning op de begane grond met berging in het souterrain en verder toebehoren gelegen te 2805 BH Gouda, Statensingel 103, **kadastraal bekend** gemeente Gouda, sectie I, complexaanduiding 3611, appartementsindex 50, uitmakende het

zevenenveertig/tweeduizend zevenhonderdste (47/2700) aandeel in de hierna omschreven gemeenschap,
hierna aangeduid met: "**het verkochte**".

WOONPLAATSKEUZE

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, waaronder tevens dient te worden begrepen de inschrijving in de openbare registers, alsmede voor de fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

EINDE KADASTERDEEL

VOLLEDIGE OMSCHRIJVING REGISTERGOED

het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de begane grond met berging in het souterrain en verder toebehoren gelegen te 2805 BH Gouda, Statensingel 103, **kadastraal bekend** gemeente Gouda, sectie I, complexaanduiding 3611, appartementsindex 50, uitmakende het zevenenveertig/tweeduizend zevenhonderdste (47/2700) aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het flatgebouw met ondergrond, in hoofdzaak bevattende vierenvijftig woningen met bijbehorende bergingen, trappenhuisen en verder toebehoren, plaatselijk bekend Statensingel 1 tot en met 107 (oneven nummers) te Gouda, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten, kadastraal bekend Gemeente Gouda Sectie I nummer 2190, groot éénendertig are (31 a).

VOORGAANDE VERKRIJGING

Het verkochte werd door de verkoper in eigendom verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in Hypotheken 4, op zesentwintig april tweeduizend elf (26-04-2011), in deel 59860 nummer 132, van een afschrift van de akte van levering krachtens een koopovereenkomst, houdende kwijting voor de betaling van de koopsom, op zesentwintig april tweeduizend elf (26-04-2011) verleden voor mr. R.W. Ubachs, notaris te Waddinxveen.

BETALING KOOPPRIJS, VERREKENING DIVERSE BEDRAGEN,

KWITANTIE

De koopprijs is door koper voldaan door storting op een rekening ten name van Notariskantoor Wagener inzake derdengelden.

De zakelijke belastingen zijn verrekend voor wat betreft de lopende termijnen. Verkoper verklaarde koper hierbij kwitantie voor de betaling van de koopprijs en de voormelde lasten te verlenen.

De koopovereenkomst is, voorzover te dezen nog van belang, gesloten onder de volgende:

BEDINGEN:

Kosten en belastingen

Artikel 1

1. Alle kosten van overdracht, waaronder begrepen de overdrachtsbelasting en het kadastrale recht (plus omzetbelasting) zijn voor rekening van koper.
2. Wegens de levering van het verkochte is geen omzetbelasting verschuldigd.

Tijdstip feitelijke levering, baten/lasten, risico

Artikel 2

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

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

Leveringsverplichting, juridische/feitelijke staat

Artikel 3

1. Verkoper is verplicht aan koper eigendom te leveren die:
 - a. onvoorwaardelijk is;
 - b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheken of met inschrijvingen daarvan;
 - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, anders dan hierna vermeld;
 - d. niet bezwaard is met beperkte rechten;
 - e. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst.

2. Indien de hiervoor vermelde grootte van het verkochte en/of de verdere omschrijving daarvan niet juist, of niet volledig is, ontleent noch verkoper, noch koper daaraan rechten.

3. Het verkochte wordt aanvaard in de feitelijke staat, waarin het zich ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst bevond, geheel ontruimd, vrij van huur of ander gebruiksrecht.

Het voortgezet gebruik van verkoper na het tot stand komen van de koopovereenkomst tot aan het tijdstip van aflevering wordt geacht geen wijziging te hebben gebracht in de staat van het verkochte.

4. Te dezen wordt verwezen naar artikel 6.1.1 van de koopovereenkomst waarin woordelijk staat vermeld:

"6.1.1 Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 60 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen.

In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper."

5. Aan verkoper is niet bekend of in het verkochte asbest is verwerkt. In gemelde koopovereenkomst komt met betrekking tot asbest in artikel 6.4.3. nog het navolgende voor, woordelijk luidende:

"6.4.3.1. De verkoper verklaart dat gedurende de periode dat hij eigenaar was, geen asbesthoudende stoffen op of in de onroerende zaak zijn aangebracht. Verkoper sluit echter niet uit mede gezien de ouderdom van de woning dat in de onroerende zaak asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering hiervan dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

6.4.3.2. Vanaf 2024 komt er een verbod op asbestdaken en asbestgolfplaten. Particulieren en bedrijven mogen die dan niet meer bezitten. Bedrijven kunnen gebruik maken van subsidieregelingen voor de verwijdering van asbest. Voor meer informatie over de subsidieregelingen verwijzen wij u naar de overheid. Particulieren moeten de kosten voor het verwijderen van asbest zelf betalen. Koper verklaart bekend te zijn met deze wetgeving en vrijwaart verkoper voor elke aansprakelijkheid, hoe genaamd en onder welke titel dan

ook, die de aanwezigheid en/of verwijdering van asbesthoudende stoffen/materialen kan voortvloeiën."

Garanties van verkoper

Artikel 4

Verkoper verklaart het navolgende:

- a. verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
- b. het verkochte is geheel vrij van huur en/of van andere aanspraken tot gebruik, ongevorderd en leeg en ontruimd.
Het verkochte is evenmin zonder recht of titel in gebruik bij derden;
- c. het verkochte is niet ter onteigening aangewezen.
Er is geen sprake van leegstand in de zin van de Leegstandswet noch van vordering van het registergoed krachtens de Huisvestingswet;
- 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 termijnen zijn voldaan.

Verkoper heeft bij het aangaan van de koopovereenkomst ondermeer nog gegarandeerd, casu quo garandeert thans nog dat:

- f. aan hem per dat tijdstip van overheidswege of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende het verkochte waren voorgeschreven of aangekondigd, welke toen nog niet waren uitgevoerd;
- g. aan hem op dat tijdstip betreffende het verkochte geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, danwel aanwijzingsbesluit danwel registerinschrijving bekend was:
 1. als rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet;
 2. tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 9.1 lid 1 onder a Erfgoedwet, en/of;
 3. tot door de gemeente of provincie verklaard monument dan wel beschermd monument stads- of dorpsgezicht;
- h. aan hem per dat tijdstip niet bekend was, dat het verkochte was opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 of artikel 8, danwel in een voorstel als bedoeld in artikel 6 of artikel 8a van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten;
- i. aan hem op dat tijdstip niet bekend was dat ten aanzien van het gekochte beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 Wet Bodembescherming gepubliceerd zijn in de openbare registers.

Verkoper heeft verklaard dat hem niet bekend is, dat zich ten aanzien van het onder f, g, h en i gemelde sedertdien een verandering heeft voorgedaan.

Titelbewijzen, bescheiden, aanspraken

Artikel 5

De op het verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 9 boek 7 Burgerlijk Wetboek zijn, voorzover verkoper 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.

Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 251 boek 6 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.

OPSTALVERZEKERING

Koper verplicht zich deel te nemen in de lopende opstalverzekering.

PUBLIEKRECHTELIJKE BEPERKINGEN

Blijkens een kadastraal uittreksel is de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend:

- 'Besluit op grond van artikel 110 I Wet Geluidshinder. Ontleend aan: HYP4 70697/23, de dato negentien mei tweeduizend zeventien (19-05-2017)'.

Koper verklaarde exemplaren van vorenbedoelde besluiten te hebben ontvangen, met de inhoud daarvan volledig bekend te zijn en daarvan geen nadere omschrijving te verlangen.

OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Met betrekking tot bekende erfdiensbaarheden en kwalitatieve verplichtingen/bijzondere lasten en beperkingen wordt hierbij verwezen naar hetgeen is vermeld in gemelde akte (deel 59860 nummer 132) waarbij verkoper het verkochte in eigendom verkreeg, woordelijk luidende als volgt:

Met betrekking tot bekende erfdiensbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar voormelde titel van aankomst van het verkochte (9292/82), waarin ondermeer woordelijk staat vermeld:

Voor het bestaan van bijzondere bepalingen en erfdiensbaarheden met betrekking tot het verkochte onroerend goed, verwijzen partijen nog speciaal naar na te melden titel van aankomst, zijnde een akte van transport op zes april negentienhonderd vijf en vijftig voor F.J.J. Moerel, destijds notaris te Gouda, verleden, bij afschrift overgeschreven ten hypotheekantore te Rotterdam op zeven april daarna in deel 3085 nummer 73, in welke akte woordelijk voorkomt:

5. *De door de koopster op de verkochte grond te bouwen opstallen zullen binnen één jaar na heden moeten zijn voltooid en opgeleverd, bij ingebreke blijven waarvan de koopster verplicht zal zijn, indien de Gemeente Gouda zulks eist, die grond waarop, na het verstrijken van genoemde termijn van één jaar, de bouw van de opstallen nog niet is aangevangen of voltooid, aan de Gemeente Gouda terug te verkopen, waarbij dan als koopprijs zal gelden een bedrag van drie gulden per vierkante meter.*
6. *De koopster zal de grond of een gedeelte daarvan eerst dan zonder toestemming van Burgemeester en Wethouders van Gouda aan derden in eigendom mogen overdragen indien de daarop te stichten opstallen voltooid zijn opgeleverd op straffe van verbeuring ten bate van de Gemeente Gouda van een boete ten bedrage van vijftig gulden (f 50,00) voor elke vierkante meter grond, die zonder de vereiste toestemming wordt overgedragen, met dien verstande dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling vereist zal zijn.*
7. *Ten laste van het verkochte en ten behoeve en ten nutte van de openbare weg, de Statensingel, kadastraal bekend als gemeente Gouda, sectie I, nummers 2132 en 2133 beide gedeeltelijk, wordt bij deze gevestigd de erfdiensbaarheid, dat de in het tot het verkochte behorende gedeelte poorten, ter breedte van één meter uit het hart van het riool gemeten, aanwezige of nog aan te brengen gemeenterioleringen – met de aansluitingen daarop – daar te*

allen tijde, zonder enige vergoeding zal blijven liggen, terwijl aan door of namens Burgemeester en Wethouders van Gouda aan te wijzen personen te allen tijde toegang tot het verkochte zal worden verleend, hetzij voor het reinigen, herstellen van- of het maken van nieuwe aansluitingen op riolen.

8. *Ten behoeve van alle panden en erven gesticht of nog te stichten op de aan de linkerzijde van de Statensingel (tot de geprojecteerde van Limburg Stirumstraat) gelegen bouwpercelen, kadastraal bekend als Gemeente Gouda, Sectie I, nummers 2132 en 2133, beide gedeeltelijk en ten laste van de gevormde of nog te vormen poort tussen de opstallen te stichten op het bij deze verkochte en op het ten Noorden van het bij deze verkochte gelegen perceel bouwterrein (tot de geprojecteerde van Limburg Stirumstraat) wordt bij deze gevestigd de erfdiensbaarheid van doorgang door die poort (welke voor de helft tot het bij deze verkochte behoort) van- en naar de Statensingel. Ten behoeve van het verkochte en ten laste van het aan de Gemeente Gouda in eigendom toebehorende gedeelte poort ten Westen en ten Zuiden van het bij deze verkochte, alsmede ten laste van de eventueel te projecteren, en aan de Gemeente Gouda in eigendom toebehorende, poort tussen de opstallen te stichten op het ten Noorden van het verkochte gelegen bouwperceel (tot de geprojecteerde van Limburg Stirumstraat) en de nieuw te stichten opstallen aan de Ridder van Catsweg, kadastraal bekend als Gemeente Gouda, Sectie I, nummers 2132 en 2133, beiden gedeeltelijk, wordt bij deze gevestigd de erfdiensbaarheid van doorgang door die poorten van- en naar de aansluitende openbare wegen.*

De comparant sub 2, handelend als voorschreven, verklaarde bij deze de Gemeente Gouda onherroepelijk met de macht van substitutie – te machtigen om ten laste van de tot het bij deze verkochte behorende gedeelte poorten en ten behoeve van de nieuw te stichten opstallen en daarbij behorende erven aan de Ridder van Catsweg vanaf de geprojecteerde Abraham Kuypersingel tot de geprojecteerde van Limburg Stirumstraat, zulks geheel ter beoordeling van haar, Gemeente Gouda, te vestigen de erfdiensbaarheden van doorgang door bedoelde gedeelte poorten van- en naar de aansluitende openbare wegen.

De comparant sub I, handelend als gemeld, verklaarde nog dat de bouw, als hiervoor onder 5 en 6 in de aanhaling bedoeld, inmiddels is voltooid, zodat bedoelde bepalingen thans geen werking meer hebben.

De comparant sub I, handelend als gemeld, verklaarde nog dat voor zover de verkoopster bekend van de in de aanhaling bedoelde onherroepelijke volmacht tot het vestigen van erfdiensbaarheden nog geen gebruik werd gemaakt.

ACCEPTATIE

Voorzover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen, welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat hierbij en wordt één en ander hierbij door koper aanvaard.

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

AKTE VAN SPLITSING / MODELREGLEMENT

Te dezen wordt verwezen naar de bepalingen die zijn opgenomen in de akte van splitsing in appartementsrechten op eenentwintig augustus tweeduizend twee verleden voor een waarnemer van mr. H.R. Doorduyn, notaris te Zoetermeer, van welke akte een

afschrift is ingeschreven in voormelde openbare registers op tweeëntwintig augustus tweeduizend twee in register Hypotheken 4, deel 22490, nummer 50 en het daarin van toepassing verklaarde modelreglement, welke bepalingen, evenals de verdere inhoud van de akte van splitsing en een eventueel huishoudelijk reglement, mede verbindend zijn voor koper.

RESERVE- EN/OF ONDERHOUDSFONDSEN/VERENIGING VAN EIGENAARS

Koper is er mee bekend dat hij als eigenaar van het appartementsrecht van rechtswege lid is van de betreffende Vereniging van Eigenaars genaamd: "Vereniging van Eigenaars Statensingel 1 tot en met 107 (oneven nummers) te Gouda", gevestigd te Gouda.

In de voormelde verkoop en koop en in gemelde koopsom is mede begrepen het aandeel van verkoper in de eventuele aanwezige reserve- en/of onderhoudsfondsen van de onderhavige Vereniging van Eigenaars.

Blijkens een aangehechte verklaring van de administrateur/bestuurder van de gemelde Vereniging van Eigenaars, bedraagt de omvang van het reservefonds voor de Vereniging van Eigenaars honderdvijfendertigduizend driehonderdzevenennegentig euro en zevenenvijftig cent (€ 135.397,57), zijnde het aandeel betreffende het bij deze akte verkochte appartement tweeduizend driehonderdzesenvijftig euro en tweeënnegentig cent (€ 2.356,92).

VERKLARING VERENIGING VAN EIGENAARS

Wanneer koper door de vereniging van eigenaars op grond van hoofdelijke aansprakelijkheid als bedoeld in artikel 122 lid 3 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek wordt gehouden tot voldoening van in beginsel voor rekening van verkoper komende bijdragen, welke opeisbaar zijn geworden in het lopende en/of voorafgaande boekjaar, verplicht verkoper zich hierbij jegens koper deze achterstanden/bijdragen alsnog aan koper te vergoeden.

Blijkens een aangehechte verklaring van de administrateur/bestuurder van de gemelde Vereniging van Eigenaars, is **geen** sprake van een betalingsachterstand aan de zijde van verkoper.

KOOPOVEREENKOMST

Voor zover daarvan in deze akte niet is afgeweken, blijft tussen partijen gelden hetgeen in de koopakte tussen hen is overeengekomen.

ENERGIELABEL

Verkoper heeft een energieprestatiecertificaat dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in de Regeling energieprestatie gebouwen aan koper overhandigd.

BEREKENING OVERDRACHTSBELASTING

In verband met het aandeel in het reserve-/onderhoudsfonds van de Vereniging van Eigenaren ten bedrage tweeduizend driehonderdzesenvijftig euro en tweeënnegentig cent (€ 2.356,92) dient de maatstaf van heffing voor de overdrachtsbelasting te worden berekend met inachtneming van de waarde van dit aandeel.

Ter zake van de onderhavige verkrijging zal mitsdien twee procent (2%) overdrachtsbelasting verschuldigd zijn over een bedrag groot honderdvijfenzestigduizend honderddrieënveertig euro en acht cent (€ 165.143,08) (koop prijs minus aandeel reservefonds), zijnde de feitelijke tegenprestatie voor het verkrijgen van de appartementsrechten.

Partijen verklaren dat derhalve dat aan overdrachtsbelasting verschuldigd is een bedrag ad **drieduizend driehonderdtwee euro (€ 3.302,00) (afgerond)**.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN

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

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

KADASTERMANDAAT. ACCEPTATIE AFSTAND HYPOTHEEKRECHTEN.

Voorts verklaarden partijen hierbij volmacht te geven aan ieder van de medewerkers van Notariskantoor Wagener, met het recht van substitutie, om voor en namens partijen alle formaliteiten te (doen) verrichten:

- a. welke hij in de zin van de Notariswet en de Kadasterwet nuttig of nodig mocht achten, teneinde te bevorderen dat een afschrift van deze akte wordt ingeschreven in het voor deze rechtshandelingen relevante openbare register.
Onder deze volmacht is derhalve eveneens begrepen de eventuele nodige rectificerende handelingen, noodzakelijk geacht op basis van beide voormelde wetten;
- b. welke nodig zijn om afstand van hypotheekrechten aan te nemen, voorzover deze thans nog ten laste van de leveringsverplichtigde(n) mochten zijn ingeschreven op het voormelde registergoed.

SLOTVERKLARING

De verschenen personen verklaarden verder nog:

- dat zij door mij, notaris, zijn geweest op de gevolgen die uit onderhavige akte voortvloeien of kunnen voortvloeien;
- dat zij tijdig voor de ondertekening van de onderhavige akte een ontwerp daarvan hebben ontvangen.

SLOT AKTE

De identiteit van de verschenen personen is door mij, notaris, aan de hand van de hiervoor gemelde en daartoe bestemde documenten vastgesteld.

WAARVAN AKTE

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

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de verschenen personen en een toelichting daarop, hebben dezen eenparig verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

Vervolgens is deze akte onmiddellijk na beperkte voorlezing door de verschenen

personen en mij, notaris, ondertekend

om elf uur vijfendertig minuten (11:35 uur).

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 08-10-2018 om 14:01 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 74153 nummer 50.

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

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