

M 2017.000747.01 lev

Heden, vierentwintig mei tweeduizend zeventien, verschenen voor mij,
mr. FRANCISCUS WILHELMUS WOUTER MARY GOVERS, notaris te Capelle aan
den IJssel:

1. -

2.

Volmacht

van gemelde volmachtverlening blijkt uit een onderhandse akte van volmacht welke is
gehecht aan een akte van depot op zeven en twintig februari tweeduizend zeventien
verleden voor een waarnemer van mr. F.W.W.M. Govers, notaris te Capelle aan den
IJssel;

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaarden het navolgende.

Voorgeschiedenis

- De gemeente Rotterdam heeft destijds de grondpercelen waarop na te melden
appartementenrecht betrekking heeft, in tijdelijke erfpacht uitgegeven aan (de
rechtsvoorganger van) verkoper en daarbij tevens de rechten op de op die grond
aanwezige opstallen aan (de rechtsvoorganger van) Verkoper overgedragen.
Als gevolg van die uitgifte in erfpacht verkreeg (de rechtsvoorganger van)
Verkoper de erfpacht van bedoelde percelen en behield de gemeente Rotterdam
de blooteigendom van bedoelde percelen.
- (De rechtsvoorganger van) Verkoper heeft vervolgens de erfpacht gesplitst in
appartementenrechten (hierna ook te noemen: appartementenrechten-erfpacht).
- Tenslotte heeft de Gemeente Rotterdam de blooteigendom van bedoelde percelen
eveneens in appartementen gesplitst (hierna ook te noemen:
appartementenrechten-blooteigendom) en heeft de appartementenrechten bloot-
eigendom overgedragen aan Verkoper.

LEVERING, REGISTERGOED, GEBRUIK

Verkoper heeft blijkens een met Koper aangegane koopovereenkomst aan Koper
verkocht en levert op grond daarvan aan Koper, die blijkens voormelde overeenkomst
van Verkoper heeft gekocht en bij deze in levering aanvaardt:

Appartementenrecht-Erfpacht

1. het appartementenrecht, kadastraal bekend gemeente **Rotterdam**, sectie **AA**,
complexaanduiding **2366-A**, appartementenindex **49**, welk appartementenrecht
omvat:
 - a. het negentig/zesduizend driehonderd zevenentwintigste (90/6.327^e) onverdeeld
aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het recht van erfpacht, eindigende
éénendertig december tweeduizend vierennegentig van een perceel grond,
gelegen te Rotterdam, eigendom van Stichting Woonbron, met de rechten van

de erfpachter op de zich op die grond bevindende opstallen bevattende woningen en bergingen aan de Belgischestraat 2 tot en met 32 (even) en Finsestraat 1 tot 31 (oneven) te Rotterdam, ten tijde van de splitsing kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AA, nummer 992, groot veertig are acht en twintig centiare; en

- b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping met afzonderlijke berging in het souterrain en verder toebehoren, plaatselijk bekend als **Finsestraat 15a** te 3028 SB Rotterdam;

Appartementsrecht-Blooteigendom

- 2. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Rotterdam**, sectie **AA**, complexaanduiding **2366-A**, appartementsindex **49**, welk appartementsrecht omvat:
 - a. het negentig/zesduizend driehonderd zevenentwintigste (90/6.327^e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit de blooteigendom van een perceel grond, gelegen te Rotterdam, met de zich op die grond bevindende opstallen, bevattende woningen en bergingen aan de Belgischestraat 2 tot en met 32 (even) en Finsestraat 1 tot 31 (oneven) te Rotterdam, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AA, nummer 992, groot veertig are achtentwintig centiare; en
 - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping met afzonderlijke berging in het souterrain en verder toebehoren, plaatselijk bekend als **Finsestraat 15a** te 3028 SB Rotterdam;

hierna (tezamen) ook te noemen: "**het Registergoed**".

Voor zover het Registergoed een of meer appartementsrechten omvat wordt:

- onder het Registergoed begrepen zowel het/de appartementsrecht/en als het/de gedeelte/n van het gebouw dat/die blijkens de betreffende akte van splitsing bestemd is/zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt (privé gedeelte/n);
- mede onder het Registergoed begrepen: het in de splitsing begrepen gebouw met bijbehorende grond, doch slechts voor zover de in deze akte opgenomen bepalingen mede bedoeld zijn het betreffende gebouw met bijbehorende grond te omvatten.

Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens een kadastraal uittreksel per twee maart tweeduizend zeventien zijn ten aanzien van het Registergoed geen publiekrechtelijke beperkingen ingeschreven in de Landelijke Voorziening Wet Kenbaarheid Publiekrechtelijke Beperkingen Onroerende Zaken en de Basisregistratie Kadaster.

Er zijn Verkoper geen aankondigingen gedaan van (overige) publiekrechtelijke beperkingen met betrekking tot het Registergoed, van welke aard ook.

Bestemming van het Registergoed

Koper zal het Registergoed gebruiken als **woonhuis**.

ERFPACHTCANON

Voor zover ter zake van het appartementsrecht erfpachtcanon is verschuldigd is die canon verschuldigd aan koper als eigenaar van het appartementsrecht-eigendom.

VOORAFGAANDE VERKRIJGING

Appartementsrecht-Erfpacht:

Het Appartementsrecht-Erfpacht werd oorspronkelijk in erfpacht verkregen door (een rechtsvoorganger van) Verkoper door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers (destijds te Rotterdam) op zestien september negentienhonderd tachtig in Register 4, deel 6858 nummer 22, van een afschrift van een akte van vestiging erfpacht, op twaalf september negentienhonderd tachtig voor M. de Vos, destijds notaris te Rotterdam, verleden.

De akte van splitsing van het Appartementsrecht-Erfpacht is verleden op negen december negentienhonderd drieënnegentig voor M. de Vos, destijds notaris te

Rotterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers (destijds te Rotterdam) op tien december negentienhonderd drieënnegentig in Register 4, deel 13.314 nummer 45.

Terugkoop

Het Appartementsrecht-Erfpacht is, na een plaats gehad hebbende uitgifte door de Verkoper in (onder)erfpacht, door de betreffende (onder)erfpachter (terug)geleverd aan de Verkoper. Deze (terug)levering vond plaats bij akte van levering op dertig november tweeduizend zestien verleden voor mr. F.W.W.M. Govers, notaris te Capelle aan den IJssel, van welke akte een afschrift is ingeschreven in het register 4 van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op dertig november tweeduizend zestien in deel 69517 nummer 53. Bedoeld recht van (onder)erfpacht is aldus door vermenging teniet gegaan.

Appartementsrecht-Blooteigendom:

Het Appartementsrecht-Blooteigendom is door de Verkoper verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op twee oktober tweeduizend twaalf in Register Hypotheken 4, deel 62.027 nummer 141, van een afschrift van een akte van koop en levering, op achtentwintig september tweeduizend twaalf voor een plaatsvervanger van F.W.W.M. Govers, notaris, gevestigd in de gemeente Capelle aan den IJssel verleden. In die akte is kwijting verleend voor de betaling van de koopsom en werd geconstateerd dat geen van de betreffende partijen zich ter zake van die koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde zal beroepen. De akte van splitsing van het Appartementsrecht-Blooteigendom is verleden op achtentwintig september tweeduizend twaalf voor een plaatsvervanger van F.W.W.M. Govers, notaris, gevestigd in de gemeente Capelle aan den IJssel, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op twee oktober tweeduizend twaalf in Register Hypotheken 4 deel 62.027 nummer 92.

KOOPPRIJS, VERREKENING DIVERSE REDRAGEN

De koopprijs bedraagt

Bedoelde koopprijs is door Koper voldaan door storting op één van de bankrekeningen ten name van Derdengeldenrekening Govers Spil notarissen.

De lopende termijnen van de zakelijke belastingen zijn verrekend.

Verkoper verleent Koper kwitantie voor de betaling van de koopprijs en de zakelijke belastingen.

Voormelde koopovereenkomst is, voor zover ten deze nog van belang, gesloten onder de volgende:

BEPALINGEN

Artikel 1

Kosten en belastingen

- 1 Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen de overdrachtsbelasting en het kadastrale recht, zijn voor rekening van **koper**.
- 2 Omzetbelasting is niet verschuldigd.
3. Blijkens de koopovereenkomst zijn Verkoper en Koper overeengekomen dat Koper aan Verkoper het verschil vergoedt tussen het bedrag dat aan overdrachtsbelasting zou zijn verschuldigd zonder vermindering van de heffingsgrondslag op grond van het bepaalde in artikel 13 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer en het uiteindelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag. Bedoeld bedrag is door Koper voldaan door storting op een kwaliteitsrekening van mij, notaris. De Verkoper verleent Koper kwijting voor de betaling van dit bedrag. De overdrachtsbelasting welke Koper is verschuldigd over het bedrag dat hij op grond van het voorgaande heeft vergoed aan de Verkoper, komt voor rekening van Verkoper, en is verrekend met de betaling van de koopsom.

Artikel 2

Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat

- 1 Verkoper is verplicht aan Koper een registergoed te leveren dat:
 - a onvoorwaardelijk is;
 - b niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheken of met inschrijvingen daarvan;
 - c niet bezwaard is met beperkte rechten tenzij hierna anders is vermeld;
 - d geen voorwerp is van kwalitatieve verplichtingen tenzij hierna anders is vermeld;
 - e niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst tenzij hierna anders is vermeld.

Overmaat; ondermaat

- 2 Over- en ondermaat van de grond welke behoort bij het Registergoed zal aan geen van partijen enig recht verlenen.

Levering

- 3 Het Registergoed wordt heden geleverd en aanvaard in de feitelijke staat, waarin het zich ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst bevond, leeg, ontruimd en vrij van huur of pacht of ander gebruiksrecht..

Toestand bij levering

4. 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 Registergoed.

Tijdstip aflevering, baten en lasten, risico

Artikel 3

De aflevering van het Registergoed vindt plaats terstond na de 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 Registergoed.

Titelbewijzen en bescheiden, aanspraken

Artikel 4

De op het Registergoed betrekking hebbende titelbewijzen of kopieën daarvan, (zoals bewijzen van eigendom) en bescheiden als bedoeld in artikel 7:9 Burgerlijk Wetboek zijn, voor zover Verkoper deze in zijn bezit had, aan Koper (in kopie) afgegeven.

Alle aanspraken die Verkoper ten aanzien van het Registergoed kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s) gaan hierbij over op Koper, voor zover zij op het Registergoed Verkochte betrekking hebben. Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek is Verkoper verplicht op eerste verzoek van Koper aan een overdracht mee te werken. Verkoper is tevens verplicht kopieën van garantiebewijzen welke met betrekking tot het Registergoed mochten bestaan aan Koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze mede ten gunste van Koper te doen strekken.

Garanties van Verkoper

Artikel 5

Verkoper garandeert ten behoeve van Koper omtrent de huidige toestand van het Registergoed het volgende.

Beschikkingsbevoegdheid

- 1 Verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het Registergoed;

Het Registergoed is vrij van huur

- 2 het Registergoed wordt geheel overgedragen leeg, ontruimd en vrij van huur en/of van andere aanspraken tot gebruik en ongevorderd.
Het Registergoed is evenmin zonder recht of titel in gebruik bij derden

Maatregelen overheid

- Aan Verkoper zijn van overheidswege of door nutsbedrijven tot op heden ten aanzien van het Registergoed geen veranderingen of voorzieningen voorgeschreven of aangekondigd, die nog niet zijn uitgevoerd of van overheidswege zijn uitgevoerd en nog niet zijn betaald.
- aan Verkoper is betreffende het Registergoed **geen** (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit, dan wel registerinschrijving bekend van de onroerende zaak:
 - als beschermd monument in de zin van artikel 3 van de Erfgoedwet
 - tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in het Overgangsrecht van de Erfgoedwet en de daarin nog van toepassing verklaarde Monumentenwet, en/of
 - tot door de gemeente of de provincie verklaard beschermd stads- of dorpsgezicht.onverminderd het eventueel hiervoor onder "publiekrechtelijke beperkingen" bepaalde.
- Het Registergoed 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.
- Het Registergoed is niet opgenomen in een aanwijzing ex artikel 2 in samenhang met artikel 3, 4 of 5 of artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 3, 4 of 5 noch een 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.
- De gemeente heeft niet vastgesteld een stadsvernieuwingsplan of een leefmilieuverordening in de zin van de Wet op de Stads- en dorpsvernieuwing en de daaruit voortvloeiende regelingen, waarin het Registergoed is begrepen.

Technische installaties

- Het Registergoed is rechtstreeks aangesloten op de openbare leidingen voor water, energie en riool; het Registergoed heeft aansluiting op het kabeltelevisienet en heeft rechtmatige en onbeperkte uitgang op de openbare weg op de wijze als ter plaatse blijkt.

Overige garanties

- Met betrekking tot het Registergoed is geen rechtsgeding, bindend advies of arbitrage aanhangig.
- Voor Verkoper bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht op het Registergoed.
- Op het Registergoed rusten de gebruikelijke zakelijke lasten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan.

Indien het registergoed een of meer appartementsrechten omvat:

- De vereniging van eigenaars heeft geen andere schulden dan die uit hoofde van de normale lasten en belastingen ter zake van het gebouw waarvan het Registergoed deel uitmaakt, en de exploitatie, waaronder begrepen verzekering en administratie daarvan. De vereniging van eigenaars heeft geen besluiten genomen waaruit voor de appartementseigenaars een aanmerkelijke verzwarende van bestaande financiële verplichtingen en/of nieuwe financiële verplichtingen van aanmerkelijke omvang voortvloeien.

Bodemonderzoek/ondergrondse tanks/asbest

Artikel 6

1. Aan Verkoper is niet, dat het Registergoed enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het in voornoemde koopovereenkomst omschreven gebruik door Koper of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van het Registergoed dan wel het nemen van andere maatregelen.

2. Voor zover aan Verkoper bekend zijn in het Registergoed geen ondergrondse tanks voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig.
3. Aan de Verkoper is niet bekend dat in het Appartementsrecht asbest is verwerkt. Aan koper is bekend dat gezien het bouwjaar van het Gebouw het mogelijk is dat in het Appartementsrecht asbest aanwezig is.
4. Aan Verkoper is niet bekend of ten aanzien van het Registergoed beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet Bodembescherming zijn opgenomen door het bevoegd gezag.

BIJZONDERE BEPALINGEN

Voorts wordt verwezen naar artikel 18. (Ouderdomsclausule) van de koopovereenkomst, woordelijk luidende:

"Artikel 18. Ouderdomsclausule

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat de onderhavige woning meer dan 15 jaar oud is, hetgeen betekent dat de eisen die aan de bouwkundige kwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor vloeren, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 5.5 omschreven woongebruik."

NIET BEWONERSCLAUSULE

Verkoper heeft Koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat hij het Registergoed nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en derhalve Koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen casu quo gebreken aan het Registergoed waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het Registergoed zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen casu quo gebreken voor risico en rekening van Koper komen en dat bij de vaststelling van de koopsom hiermee rekening is gehouden. Om dit risico te beperken heeft Verkoper Koper in gelegenheid gesteld om een bouwkundige inspectie uit te voeren.

ZELFBEWONINGSPLICHT/VERBOD TOT INGEBUIKGEVING/ANTISPECULATIEBEDING

Koper is verplicht het Registergoed ten minste één jaar na heden daadwerkelijk als hoofdbewoner te bewonen; hij mag het Registergoed tijdens die periode niet geheel of gedeeltelijk verhuren of anderszins in gebruik afstaan. Bewoning door eerstegraads bloed- of aanverwanten van de Koper is materieel gelijkgesteld aan zelfbewoning. Het is koper tijdens die periode van één jaar evenmin toegestaan het Registergoed te vervreemden.

Boetebeding

Indien Koper ter zake van bedoelde bepaling inzake zelfbewoningsplicht/verbod tot in gebruikgeving/antispeculatiebeding bij aangetekende brief door Verkoper in gebreke is gesteld en na die ingebrekestelling gedurende acht dagen nalatig blijft één of meer van zijn verplichtingen jegens Verkoper na te komen, is Koper in verzuim en zal hij aan Verkoper een terstond opeisbare boete verschuldigd zijn van twintig procent (20%) van de koopsom.

Dit artikel (anti-speculatiebeding) is niet van toepassing in geval van een executieverkoop door de hypotheekverstrekker.

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. 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.

OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN.

Aanduiding

- a. de Algemene Bepalingen voor de uitgifte in erfpacht van gronden der gemeente Rotterdam, welke zijn bestemd voor woningbouw, vastgesteld door de raad van die gemeente bij zijn besluit van één september negentienhonderd éénendertig, neergelegd in een akte, op tweeëntwintig januari negentienhonderd zestig voor notaris H.J. Maas te Rotterdam verleden, bij afschrift overgeschreven ten hypotheekkantore te Rotterdam drieëntwintig januari daaraanvolgende, in deel 3319 nummer 48, voor zover van belang;
- b. het bepaalde in de akte van vestiging erfpacht, op twaalf september negentienhonderd tachtig voor M. de Vos, destijds notaris met plaats van vestiging Rotterdam, verleden, bij afschrift ingeschreven in voormeld openbaar register 4 op zestien september negentienhonderd tachtig in deel 6858 nummer 22. In voormelde erfpacht akte is onder meer het navolgende bepaald:

“Artikel 5

1.
 - a. *de grond mag nu of later voor geen ander doel worden gebruikt en bestemd dan voor het hebben daarop van honderd tweeënzestig woningen;*
 - b. *de thans onbebouwd zijnde grond mag uitsluitend worden gebruikt als tuin en als zodanig naar genoegen van burgemeester en wethouders worden aangelegd en onderhouden;*
 - c. *onverminderd het hiervoor sub a bepaalde mogen terreinen niet worden gebruikt voor het opslaan van motor- en andere brandstoffen;*
 - d. *ongeacht een eventueel krachtens enige publiekrechtelijke regeling verleende vergunning voor het plaatsen van benzinepompen, is het verboden de op het desbetreffende perceel aanwezige opstallen dan wel dit perceel zelve of een deel daarvan op enigerlei wijze dienstbaar te maken voor de verkoop van motorbrandstoffen op of nabij de percelen.*
2. *In plaats van artikel 10, lid 2 van de Algemene Bepalingen wordt gelezen: Op of aan de opstallen en terreinafscheidingen, welke op de in erfpacht uitgegeven terreinen zijn gesticht, worden alleen aangebracht, reclame, opschriften, aankondigingen, tekens en dergelijke betreffende het bedrijf, dat in die opstallen wordt gevestigd; alle andere reclame enzovoorts, ook die, welke buiten de wil van de erfpachter mocht zijn aangebracht, zal onverwijld door hem naar genoegen van burgemeester en wethouders worden verwijderd.*
3. *In aanvulling op het gestelde bij artikel 10, lid 6 van de Algemene Bepalingen wordt bepaald, dat het in erfpacht uitgegevene onverminderd wettelijk vereiste vergunningen, slechts zodanig wordt gebruikt, dat daardoor jegens bedrijven, woningen of het verkeer in de omgeving geen gevaar of hinder – met inbegrip van het veroorzaken van stof en stank – wordt veroorzaakt of schade wordt toegebracht een en ander naar het oordeel van burgemeester en wethouders.”*

Aanvaarding

Voor zover in bedoelde bepalingen verplichtingen voorkomen die Verkoper aan Koper moet opleggen, doet Verkoper dat hierbij en wordt een en ander hierbij door Koper aanvaard. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten hierbij tevens door Verkoper voor die derden aangenomen.

APPARTEMENTENSPLITSING

Appartementsrecht-Erfpacht:

1. Op het Appartementsrecht-Erfpacht is van toepassing het reglement van splitsing zoals dat is vastgesteld bij akte van splitsing in appartementsrechten, op negen

december negentienhonderd drieënnegentig verleden voor M. de Vos, destijds notaris te Rotterdam, welke akte(n) werd(en) ingeschreven als voormeld. Het is aan Koper bekend dat hij als appartementseigenaar van rechtswege lid is van de te Rotterdam gevestigde vereniging Vereniging van Eigenaars Belgischestraat 2-32 (even) en Finsestraat 1-31 (oneven) te Rotterdam. 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 van de vereniging, alsmede uit het reglement van splitsing voortvloeien, van de inhoud van welke statuten en reglementen hij heeft kennisgenomen.

Vereniging van Eigenaars:

1. De Verkoper verklaart dat voormelde vereniging van eigenaars functioneert.
2. De bestuurder van voormelde vereniging van eigenaars is: Stichting Woonbron, kantoorhoudende te 3014 DB Rotterdam, Kruisplein 25L.
3. In de onderhavige levering is mede begrepen het aandeel van de Verkoper in de eventueel aanwezige reserve- en/of onderhoudsfondsen van voormelde vereniging van eigenaars.
4. Voormelde vereniging van eigenaars wordt geadministreerd door: Woonbron VvE Beheer, kantoorhoudende te 3068 VJ Rotterdam, Eliotplaats 2.
5. Een verklaring als bedoeld in artikel 5:122 van het Burgerlijk Wetboek is aan deze akte gehecht; uit deze verklaring blijken de bijdragen waarvoor Koper aansprakelijk is alsmede de omvang van het reservefonds

Appartementsrecht-Blooteigendom:

2. Op het Appartementsrecht-Blooteigendom is van toepassing het reglement van splitsing zoals dat is vastgesteld bij akte van splitsing in appartementsrechten, op achtentwintig september tweeduizend twaalf voor een plaatsvervanger van mr. F.W.W.M. Govers, notaris te Capelle aan den IJssel, verleden, welke akte werd ingeschreven als voormeld.

Het is aan Koper bekend dat hij als appartementseigenaar van rechtswege lid is van de te Rotterdam gevestigde vereniging Vereniging van Eigenaars (Blooteigendom) Belgischestraat 2-32 (even) en Finsestraat 1-31 (oneven) te Rotterdam.

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 van de vereniging, alsmede uit het reglement van splitsing voortvloeien, van de inhoud van welke statuten en reglementen hij heeft kennisgenomen.

Samenloop splitsingsreglement erfpacht en splitsingsreglement blooteigendom

3. In de akte van splitsing appartementsrechten-erfpacht werden de zogeheten bepalingen van Maatschappelijk Gebonden Eigendom van toepassing verklaard op grond waarvan Stichting Woonbron een aantal exclusieve bevoegdheden op het gebied van beheer en onderhoud van het complex kreeg. Blijkens akte van levering van de appartementsrechten-blooteigendom, op acht en twintig september tweeduizend twaalf voor een plaatsvervanger van F.W.W.M. Govers, notaris te Capelle aan den IJssel verleden, heeft Stichting Woonbron verklaard zoveel mogelijk afstand te doen van bedoelde exclusieve bevoegdheden zulks ten behoeve van de individuele appartementseigenaars en de betreffende vereniging van eigenaars.

Bepalingen splitsing appartementsrechten-blooteigendom

4. Speciaal wordt hierbij nog verwezen naar de volgende bepalingen in voormelde akte van splitsing in appartementsrechten-blooteigendom, woordelijk luidende als volgt:

“3. OVERGANGSBEPALINGEN

- a. *Zolang de Appartementsrechten-Erfpacht bestaan, kan het aan de Appartementsrechten-Blooteigendom verbonden gebruiksrecht ter zake van de Onroerende Zaak niet worden uitgeoefend. De gebruiksrechten ter zake van de Onroerende Zaak komen op grond van de Erfpachtake respectievelijk de Splitsingsakte-Erfpacht toe aan de gerechtigde(n) tot de Erfpacht respectievelijk de eigenaar(s) van de Appartementsrechten-Erfpacht.*
 - b. *Zolang de Erfpacht niet is tenietgegaan komen de aan de Onroerende Zaak verbonden kosten en lasten voor rekening van de gerechtigde(n) tot de Erfpacht respectievelijk de eigenaars van de Appartementsrechten-Erfpacht, zulks met uitzondering van de kosten en lasten waarvan de Erfpachtake bepaalt dat deze zijn voor rekening van de gerechtigde tot de Blooteigendom, welke laatstbedoelde kosten en lasten als gevolg van deze akte komen ten laste van de eigenaars van de Appartementsrechten-Blooteigendom.*
 - c. *Zolang de Appartementsrechten-Erfpacht bestaan, bestaat voor de eigenaars van de Appartementsrechten-Blooteigendom in hun hoedanigheid van lid van de Vereniging van Eigenaars-Blooteigendom geen verplichting tot het jaarlijks houden van een ledenvergadering. Uitsluitend indien:*
 - *een zodanig aantal leden van de Vereniging van Eigenaars Blooteigendom dat tezamen tenminste tien procent (10%) van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen; danwel*
 - *de Gemeente, zolang zij gerechtigd is tot een of meer Appartementsrechten-Blooteigendom, bijeenroeping van de ledenvergadering wenst, zal het bestuur van de Vereniging van Eigenaars-Blooteigendom een ledenvergadering bijeenroepen.*
 - d. *(enzovoorts)*
 - g. *Zolang het splitsingsreglement-Erfpacht en het splitsingsreglement-Blooteigendom naast elkaar bestaan, heeft het splitsingsreglement-Erfpacht voorrang. De woningcorporatie welke met de uitvoering van de MGE-bepalingen is belast, dient er evenwel naar te streven om haar bevoegdheden zoveel mogelijk uit te voeren overeenkomstig het splitsingsreglement-Blooteigendom.*
4. *Een eventuele na heden tot stand te brengen wijziging van het Splitsingsreglement-Erfpacht leidt niet tot wijziging van het Splitsingsreglement-Blooteigendom, tenzij de eigenaars van de Appartementsrechten-Blooteigendom tot wijziging van het Splitsingsreglement-Blooteigendom besluiten.*

J. EINDE ERFPACHT

1. *Met inachtneming van het in artikel 5:98 Burgerlijk Wetboek bepaalde verklaart de Gemeente – zulks voor zich en, voor zoveel mogelijk, bij voorbaat tevens voor degenen die bij de expiratie van de Erfpacht gerechtigd zijn tot een Appartementsrecht-Blooteigendom – dat de Erfpacht per de datum waarop de periode waarvoor de Erfpacht is verleend eindigt, als beëindigd wordt beschouwd, zulks ook indien de Onroerende Zaak op dat moment niet geheel of gedeeltelijk door de eigenaars van de Appartementsrechten-Erfpacht is ontruimd.*

2. *Het in het vorige lid bepaalde geldt uitsluitend indien de splitsing in appartementsrechten van de Erfpacht ingevolge de beëindiging van de Erfpacht van rechtswege eindigt op grond van het bepaalde in artikel 5:143, lid 1 sub a Burgerlijk Wetboek dan wel eindigt met medewerking van de desbetreffende appartementseigenaars.*
3. *Indien de Erfpacht eindigt, zal de Appartementensplitsing-Blooteigendom zich uitstrekken over de volle eigendom van de Onroerende Zaak."*

VERENIGING VAN EIGENAARS

1. De Verkoper verklaart dat voormelde vereniging van eigenaars thans nog niet functioneert onverminderd het hiervoor onder "3. Overgangsbepalingen" sub g bepaalde.
2. De bestuurder van voormelde vereniging van eigenaars is: Stichting Woonbron, kantoorhoudende te 3014 DB Rotterdam, Kruisplein 25L.
3. Voormelde vereniging van eigenaars heeft geen reservefonds.
4. Voormelde vereniging van eigenaars wordt voor zoveel nodig geadmistreerd door: Woonbron VvE Beheer, kantoorhoudende te 3068 VJ Rotterdam, Eliotplaats 2.
5. Aangezien de vereniging van eigenaars waarin het Appartementsrecht-Erfpacht participeert en de vereniging van eigenaars waarin het Appartementsrecht-Blooteigendom participeert een onverbrekkelijk geheel vormen, wordt de aan deze akte gehechte verklaring als bedoeld in artikel 5:122 van het Burgerlijk Wetboek geacht betrekking te hebben op beide verenigingen van eigenaars samen.

ERFPACHT

Erfpacht voorwaarden Gemeente Rotterdam

Op onderhavige verkoop zijn de bepalingen van toepassing die op de erfpacht betrekking hebben, mits deze niet buiten toepassing zijn verklaard en slechts voor zover de bepalingen van de erfpacht doorwerken in de rechtsverhouding tussen de Verkoper en de Koper. Een exemplaar van de bepalingen van de erfpacht, voor zover voor Koper nog van toepassing, is aan Koper overhandigd.

De Koper is bekend met de inhoud en aanvaardt de voormelde bepalingen van de erfpacht en verplicht zich tot naleving daarvan.

ENERGIELABEL

Verkoper heeft een energielabel als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen aan Koper overhandigd.

RESERVEFONDS VERENIGING VAN EIGENAARS

In de koopprijs is begrepen het aandeel van verkoper groot tweeduizend achtendertig euro en zesentachtig eurocent (€ 2.038,86) (negaties) in het reservefonds van de vereniging van eigenaars, waarvan blijkt uit een aan deze akte te hechten opgave van/namens het bestuur van die vereniging. Uit de opgave blijkt voorts het bedrag dat verkoper op heden aan de vereniging van eigenaars schuldig is.

OVERDRACHTSBELASTING

Wegens de levering van het verkochte is overdrachtsbelasting verschuldigd. De overdrachtsbelasting komt voor rekening van koper.

Overdrachtsbelasting is verschuldigd over de in deze akte genoemde koopsom ad negenentachtigduizend euro (€ 89.000,00).

Hierbij is van toepassing artikel 13 Wet Belastingen van Rechtsverkeer (tijdelijke regeling 2011 voor woningen), aangezien bij akte van levering op dertig november tweeduizend zestien mr. F.W.W.M. Govers, het verkochte werd verkregen voor een koopsom van drieënzeventigduizend vijfhonderd euro (€ 73.500,00), ter gelegenheid waarvan over een grondslag van tweeënzeventigduizend achthonderd vijftig euro (€ 72.850,00), overdrachtsbelasting verschuldigd was, zijnde een bedrag van éénduizend vierhonderd zevenenvijftig euro (€ 1.457,00).

Dat door koper met betrekking tot de bij deze akte geconstateerde levering aan de vervreemder wordt vergoed de netto restitutie overdrachtsbelasting (éénduizend vierhonderd zevenenvijftig euro (€ 1.457,00)x 100/102) ad éénduizend vierhonderd negenentwintig euro (€ 1.429,00).

Op grond van het vorenstaande is derhalve ter gelegenheid van de bij deze akte geconstateerde levering overdrachtsbelasting verschuldigd over de in deze akte genoemde koopsom, vermeerderd met gemelde netto restitutie overdrachtsbelasting ad éénduizend vierhonderd negenentwintig euro (€ 1.429,00) en verminderd met gemelde grondslag ad tweeënzeventigduizend achthonderd vijftig euro (€ 72.850,00) minus voormeld aandeel in het reservefonds vereniging van eigenaars derhalve over zeventienduizend vijfhonderd vijftig euro (€ 17.550,00) (afgerond), zodat aan overdrachtsbelasting dient te worden voldaan: driehonderd éénenvijftig euro (€ 351,00).

VOLMACHT HYPOTHECAIRE INSCHRIJVING(EN)

Verkoper en koper geven volmacht aan de ten kantore van mij, notaris, danwel mijn plaatsvervanger(s) of ambtsopvolger(s), werkzame personen om zonodig namens hen de afstand van hypotheekrechten aan te nemen, voor zover deze nog ten laste van anderen dan koper mochten zijn ingeschreven op het verkochte.

WOONPLAATSKEUZE

Voor de toepassing van de Wet belastingen van rechtsverkeer als gevolg van deze overeenkomst wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

SLOT

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

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

Deze akte is verleden te Capelle aan den IJssel op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De inhoud van de akte is aan de verschenen personen opgegeven en toegelicht.

Tevens is de zakelijke inhoud van de akte door een tolk/beëdigd vertaler, mevrouw Johanna Adriana Maria Bierhoff, wonende te 3319 WD Dordrecht, Groenhove 1, geboren te Eindhoven op vijf januari negentienhonderd éénenzeventig, (identiteit gecontroleerd aan de hand van haar paspoort nummer NMD832B04, afgegeven te Dordrecht op drie maart tweeduizend zestien, in het Portugees aan de verschenen persoon sub 2 opgegeven en toegelicht. De verschenen personen hebben eenparig verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en met de inhoud in te stemmen.

Vervolgens is deze akte onmiddellijk na beperkte voorlezing door de verschenen personen en mij, notaris, ondertekend om vijftien uur en twintig minuten.

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

(Getekend:) mr. F.W.W.M. Govers

Ondergetekende, mr. Franciscus Wilhelmus Wouter Mary Govers, notaris te Capelle aan den IJssel, verklaart dat op het registergoed waarop de vervreemding in dit stuk betrekking heeft, geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing van toepassing is in de zin de Wet voorkeursrecht gemeenten.

(Getekend:) mr. F.W.W.M. Govers

Ondergetekende, mr. Franciscus Wilhelmus Wouter Mary Govers, notaris te Capelle aan den IJssel, 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 26-05-2017 om 13:23 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 70758 nummer 18.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkt bijbehorend certificaat van QuoVadis CSP - PKI Overheid CA - G2 met nummer

C486DFB29F4E0C38A373F27FC9D868E46C92DF0 toebehoort aan Franciscus Wilhelmus Wouter Mary Govers.

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