

Verklaring:

Het bijgevoegde stuk is ingeschreven ten kantore van de
Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op
12-11-2024 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in
deel 89882 nummer 116.

De bewaarder.

Heden, elf november tweeduizend vierentwintig, verschenen voor mij,

mr. Jennes Anri Nico Goes, notaris te Molenlanden:

1. de heer Arie Moret, geboren te Ridderkerk op veertien april negentienhonderd zevenenzestig, werkzaam en te dezer zake domicilie kiezende te 2973 XA Molenaarsgraaf, Graafdijk Oost 11 a, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van: de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Van Houweligen Vastgoed B.V.**, statutair gevestigd te Sliedrecht, kantoorhoudende Kerkstraat 10 te 3361 BP Sliedrecht, ingeschreven in het Handelsregister bij de Kamer van Koophandel onder nummer 23077033, en als zodanig deze vennootschap rechtsgeldig vertegenwoordigende; hierna te noemen "verkoper"; en
2. a. de heer Wagaar Prince, geboren te Rotterdam op vier augustus negentienhonderd zevenennegentig, wonende te 3029 NM Rotterdam, Indrapoerastraat 47;
b. mevrouw Shivani Parbatie Badal, geboren te Rotterdam op negentien april negentienhonderd negenennegentig, wonende te 3029 NM Rotterdam, Indrapoerastraat 39;
beiden ongehuwd en niet als partner geregistreerd;
hierna tezamen te noemen "koper".

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaarden:

LEVERING, REGISTERGOED, GEBRUIK

Verkoper en koper hebben blijkens een op vierentwintig september tweeduizend vierentwintig getekende koopovereenkomst aan koper verkocht en levert op grond daarvan aan koper, die blijkens voormelde overeenkomst van verkoper heeft gekocht en bij deze aanvaardt, ieder voor de onverdeelde helft:

- a. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een appartement gelegen op de tweede verdieping, staande en gelegen aan **het Wilhelminapark 44** te 3361 XZ Sliedrecht in plan Wilhelminakwartier, tijdens de bouwfase bekend als bouwnummer 2.16, kadastraal bekend gemeente **Sliedrecht, sectie K, complexaanduiding 4042-A appartementsindex 48**, uitmakende het zesenzeventig/tweeduizend vijfhonderd acht en dertigste (76/2.538ste) aandeel in de gemeenschap;

bestaande uit:

het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de zeven en twintig (27) woonappartementen in gebouw 2, staande en gelegen aan **het Wilhelminapark** te Sliedrecht in plan Wilhelminakwartier, tijdens de bouwfase bekend als bouwnummers 2.1 tot en met 2.27, kadastraal bekend gemeente **Sliedrecht, sectie K, complexaanduiding 4042-A appartementsindex 2**, uitmakende het tweeduizend vijfhonderd acht en dertig/elfduizend zeshonderd zeven en tachtigste (2.538/11.687ste) aandeel in de te splitsen gemeenschap bestaande uit:

het perceel grond met de daarop aanwezige opstallen, bestemd voor de bouw van een appartementencomplex, bestaande uit een parkeerkelder met daarop vier gebouwen (gebouw 1 tot en met 4) met in totaal éénhonderd (100) woonappartementen, éénhonderd (100) bergingen, éénhonderd vijf en vijftig (155) parkeerplaatsen in de parkeerkelder, trappenhuizen, trappen, liften, technische ruimten en overige voorzieningen, staande en gelegen te 3361 XV Sliedrecht, Wilhelminastraat 75 (plan Wilhelminakwartier), kadastraal

bekend gemeente Sliedrecht, sectie K nummer 3433, groot zevenenzeventig are en drieënzestig centiare (77 a 63 ca).

- b. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen op de kelder verdieping, staande en gelegen nabij **het Wilhelminapark 44** te 3361 XZ Sliedrecht in plan Wilhelminakwartier, tijdens de bouwfase bekend als bouwnummer B33, kadastraal bekend gemeente **Sliedrecht, sectie K, complexaanduiding 4042-A appartementsindex 138**, uitmakende het zes/tweeduizend tweehonderd zeven en zeventigste (6/2.277ste) aandeel in de gemeenschap;

bestaande uit:

het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van éénhonderd vijf en vijftig (155) parkeerplaatsen in de parkeerkelder, tijdens de bouwfase bekend als bouwnummers P1 tot en met P155 en éénhonderd (100) bergingen, tijdens de bouwfase bekend als bouwnummers B1 tot en met B100 staande en gelegen aan **het Wilhelminapark** te Sliedrecht in plan Wilhelminakwartier, kadastraal bekend gemeente Sliedrecht, sectie K, complexaanduiding **4042-A** appartementsindex 5, uitmakende het tweeduizend tweehonderd zeven en zeventig/elfduizend zeshonderd zeven en tachtigste (2.277/11.687ste) aandeel in de gemeenschap bestaande uit: het perceel grond met de daarop aanwezige opstallen, bestemd voor de bouw van een appartementencomplex, bestaande uit:

een parkeerkelder met daarop vier gebouwen (gebouw 1 tot en met 4) met in totaal éénhonderd (100) woonappartementen, éénhonderd (100) bergingen, éénhonderd vijf en vijftig (155) parkeerplaatsen in de parkeerkelder, trappenhuisen, trappen, liften, technische ruimten en overige voorzieningen, staande en gelegen te 3361 XV Sliedrecht, Wilhelminastraat 75 (plan Wilhelminakwartier), kadastraal bekend gemeente Sliedrecht, sectie K nummer 3433, groot zevenenzeventig are en drieënzestig centiare (77 a 63 ca), hierna ook te noemen, sub b.;

- c. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een parkeerplaats gelegen in de stallingsgarage op de kelder verdieping, staande en gelegen nabij **het Wilhelminapark 44** te 3361 XZ Sliedrecht in plan Wilhelminakwartier, tijdens de bouwfase bekend als bouwnummer P89, kadastraal bekend gemeente **Sliedrecht, sectie K, complexaanduiding 4042-A appartementsindex 294**, uitmakende het twaalf/tweeduizend tweehonderd zeven en zeventigste (12/2.277ste) aandeel in de hiervoor sub b. gemelde gemeenschap;

hierna ook te noemen het verkochte, door koper te gebruiken als woning met berging en parkeerplaats.

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.

PUBLIEKRECHTELIJKE BEPERKINGEN

Het verkochte is belast met een publiekrechtelijke beperking luidend als volgt:

"kennisgeving, vordering, bevel of beschikking, Wet Bodembescherming, betrokken bestuursorgaan: Provincie Zuid-Holland, afkomstig uit stuk: Hyp4 62107/39, ingeschreven op 29-11-2012 om 09:00."

VOORAFGAANDE VERKRIJGING

Het grondperceel is door verkoper verkregen door de inschrijving bij de Dienst voor het Kadaster

en de Openbare Registers op twee september tweeduizend negentien in register Hypotheken 4

deel 76304 nummer 157 van het afschrift ener akte van levering ingevolge koop, houdende kwijting voor de koopsom, op dertig augustus tweeduizend negentien verleden voor mr. K.A.J. Koppelaar, notaris te Sliedrecht.

Het complex is gesplitst en ondergesplitst in appartementsrechten bij akten op elf mei tweeduizend éénentwintig voor mij, notaris verleden, ingeschreven bij de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers, op elf mei tweeduizend éénentwintig in register Hypotheken 4 deel 81251 nummer 142, deel 81251 nummer 188 en deel 81251 nummer 195.

KOOPPRIJS, VERREKENING DIVERSE BEDRAGEN

De koopprijs bedraagt **driehonderd negenenzeventigduizend zeventien euro (€ 379.750,00)**, inclusief een en twintig procent (21%) omzetbelasting, welk bedrag door koper is

voldaan door storting op een afgescheiden rekening van mij, notaris, ten behoeve van derden.
Verrekening zakelijke belastingen

De zakelijke belastingen zijn verrekend voor wat betreft de lopende termijnen.

Kwijting

Verkoper verleent koper **kwijting** voor de betaling van voormelde koopprijs en zakelijke lasten. De Koop- en aannemingsovereenkomst zijn, voor zover ten deze nog van belang, gesloten onder de volgende:

BEPALINGEN

kosten en belastingen

Artikel 1

1. Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen de overdrachtsbelasting en het kadastrale recht, zijn voor rekening van **verkoper**.
2. De door de Verenigingen van Eigenaren eventueel in rekening te brengen kosten wegens uittreding respectievelijk toetreding komen voor rekening van verkoper respectievelijk koper.

Verkoper verklaarde dat de bijdragen verschuldigd aan de Verenigingen van Eigenaren, voor zover opeisbaar, tot heden voor zijn rekening komen en door hem zijn betaald.

De bijdrage aan Verenigingen van Eigenaren bedraagt thans éénhonderd vierenvierentwintig euro en tien eurocent (€ 144,10) per maand.

leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat

Artikel 2

1. Verkoper is verplicht aan koper een appartementsrecht te leveren dat:
 - 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 behoudens eventuele erfdiensbaarheden;
 - e. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst anders dan hierna vermeld.
2. Indien de door verkoper opgegeven maat of grootte of de verdere omschrijving van het verkochte niet juist of niet volledig zijn, zal geen van partijen daaraan enig recht ontlennen.
3. Het verkochte wordt aanvaard in de feitelijke staat, waarin het zich ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst bevond, geheel ontruimd behoudens de eventueel meeverkochte roerende zaken, vrij van huur of pacht of ander gebruiksrecht.
Het voortgezet gebruik van verkoper als zorgvuldig schuldenaar na het tot stand komen van de koopovereenkomst tot aan het tijdstip van aflevering wordt geacht, behoudens normale slijtage, geen wijziging te hebben gebracht in de staat van het verkochte.

4. De privé-ruimte(n) op het uitsluitend gebruik wordt (worden) aanvaard in de staat, waarin deze zich heden bevindt (bevinden).

tijdstip feitelijke levering, baten en lasten, risico

Artikel 3

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

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

titelbewijzen en bescheiden, aanspraken

Artikel 4

De op het verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 9 boek 7 van het Burgerlijk Wetboek zijn, voor zover 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 bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s) gaan hierbij over op koper. Voor zover 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. Voorts worden bij deze door verkoper aan koper overgedragen alle rechten welke hij heeft tegen de verenigingen van eigenaren van het gebouw waarvan het verkochte appartement deel uitmaakt, terzake van het onder die verenigingen en/of haar administrateur berustende kassaldo.

Verenigingen van Eigenaren

De Verenigingen van Eigenaren van het gebouw waarvan de verkochte appartementen deel van

uitmaken zijn genaamd:

- Vereniging van Eigenaren "Wilhelminakwartier" Ondersplitsing Woningen Gebouw 2 te Sliedrecht;
- Vereniging van Eigenaren "Wilhelminakwartier" Ondersplitsing Parkeerplaatsen en Bergingen te Sliedrecht".

garanties van verkoper

Artikel 5

Verkoper garandeert het navolgende:

1. de Verenigingen van Eigenaren hadden ten tijde van het aangaan van de koop- en aannemingsovereenkomsten geen andere schulden dan die uit hoofde van de normale lasten en belastingen terzake van het gebouw met daarbij behorende grond en de exploitatie, verzekering en administratie daarvan.
De Verenigingen van Eigenaren hadden ten tijde van het aangaan van de koop- en aannemingsovereenkomsten geen besluiten genomen waaruit voor de appartementseigenaren een aanmerkelijke verzwaring van bestaande financiële verplichtingen en/of nieuwe financiële verplichtingen van aanmerkelijke omvang voortvloeien;
2. aan het verkochte is niet verbonden het lidmaatschap van een andere vereniging op de wijze als bedoeld in artikel 112 lid 3 boek 5 van het Burgerlijk Wetboek;

3. voorzover koper hoofdelijk aansprakelijk is ingevolge artikel 122 lid 3 boek 5 van het Burgerlijk Wetboek voor de voor rekening van verkoper komende bijdragen terzake van het verkochte die in het lopende en/of voorafgaande kalenderjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden, verplicht verkoper zich deze bijdragen te voldoen;
4. verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
5. het verkochte wordt overgedragen vrij van huur en/of van andere aanspraken tot gebruik, leeg, ontruimd en ongevorderd behoudens de eventueel meeverkochte roerende zaken. Het verkochte is evenmin zonder recht of titel in gebruik bij derden;
6. het verkochte is na het tot stand komen van de koopovereenkomst niet geheel of gedeeltelijk verhuurd, in huurkoop gegeven of op andere wijze in gebruik afgestaan, tenzij met schriftelijke toestemming van koper;
7. het verkochte is niet betrokken in een landinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen; er is geen sprake van leegstand noch van vordering van het registergoed krachtens de Huisvestingswet;
8. voor verkoper bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht;
9. op het verkochte rusten de gebruikelijke zakelijke lasten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan.

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

10. aan hem per dat tijdstip van overheidswege krachtens de Woningwet of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende het verkochte waren voorgeschreven of aangekondigd, welke toen nog niet waren uitgevoerd;
11. aan hem niet bekend is dat de onroerende zaak is aangewezen of is betrokken in een procedure tot aanwijzing:
 - a. als rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet;
 - b. als provinciaal monument of gemeentelijk monument krachtens een provinciale verordening, gemeentelijke verordening of omgevingsplan;aan hem niet bekend is dat de onroerende zaak is gelegen binnen een gebied dat is aangewezen of waarvoor een procedure loopt tot aanwijzing:
 - a. als rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in artikel 9.1 lid 1 onder a van de Erfgoedwet;
 - b. als beschermd stads- of dorpsgezicht krachtens een provinciale verordening, gemeentelijke verordening of omgevingsplan;
12. aan hem per dat tijdstip niet bekend was dat een verplichting bestond het verkochte aan de Gemeente, de Provincie of het Rijk te koop aan te bieden op grond van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten (oud) of de Omgevingswet;
13. met betrekking tot het verkochte is geen rechtsgeding, bindend advies of arbitrage aanhangig;
14. het verkochte heden rechtstreeks is aangesloten op de openbare leidingen voor water, energie en riool en dat het verkochte aansluiting heeft op het kabeltelevisienet en rechtmatige en onbeperkte uitgang op de openbare weg heeft op de wijze als ter plaatse blijkt.

Verkoper verklaart:

dat hem niet bekend is dat zich ten aanzien van het sub 10 tot en met 14 gestelde sedertdien een verandering heeft voorgedaan.

bodemonderzoek/ondergrondse tanks/asbest

Artikel 6

SCHONING

Aan verkoper is niet bekend of het verkochte enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het hiervoor omschreven gebruik door koper of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van het verkochte.

OPSLAGTANKS

Voor zover aan verkoper bekend is in het verkochte geen ondergrondse tank voor het opslaan van (vloei)stoffen aanwezig.

ASBEST

Aan verkoper is niet bekend of in het verkochte asbest is verwerkt.

WET BODEMBESCHERMING

Aan verkoper is niet bekend of ten aanzien van het verkochte beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet Bodembescherming (oud) of de Omgevingswet zijn genomen door het bevoegd gezag.

OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

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

- I. voormelde akte van splitsing op elf mei tweeduizend éérentwintig voor mij notaris verleden, ingeschreven bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, op elf mei tweeduizend éérentwintig in register Hypotheken 4 deel 81251 nummer 142, waarin woordelijk staat vermeld:

"21.5 Ten aanzien van de gemeenschappelijke buitenruimte geldt het navolgende:

- a. *de in de gemeenschappelijke buitenruimte aangebrachte bebording en signalering moet in stand gehouden worden. Verwijdering van deze zaken zonder toestemming van het Bestuur is niet toegestaan;*
- b. *gelet op de constructie van het gebouw, zijn op het dak van de parkeerkelder alleen voertuigen toegestaan met een gewicht van maximaal drieduizend (3.000) kilogram."*

"42.1 Een Appartementsrecht kan worden overgedragen.

Onder overdracht is in dit Artikel mede begrepen een levering ten titel van verdeling.

A. Woningen

De appartementsrechten met indices 6 tot en met 105 (rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een woning) kunnen vrijelijk worden overgedragen.

B. Bergingen

De appartementsrechten met indices 106 tot en met 205 (rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging) kunnen vrijelijk worden overgedragen voor zover deze worden vervreemd tezamen met één van de appartementsrechten met indices 6 tot en met 105 (rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een woning).

De appartementsrechten met indices 106 tot en met 205 (rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging) kunnen niet afzonderlijk worden overgedragen.

C. Parkeerplaatsen

De appartementsrechten met indices 206 tot en met 360 (rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een parkeerplaats in de stallingsgarage) kunnen vrijelijk worden overgedragen voor zover deze worden vervreemd tezamen met één van de appartementsrechten met indices 6 tot en met 105 (rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een woning). Indien een eigenaar één van de appartementsrechten met indices 206 tot en met 360 afzonderlijk wenst over te dragen dient hij dit appartementsrecht eerst te koop aan te bieden

overeenkomstig het hierna bepaalde onder de letters a tot en met g van dit artikel.

- a. *Iedere eigenaar die voornemens is een van de appartementsrechten met indices 206 tot en met 360 (rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een parkeerplaats in de stallingsgarage) afzonderlijk in eigendom over te dragen is verplicht dit appartementsrecht eerst te koop aan te bieden aan de gezamenlijke eigenaren van de appartementsrechten met indices 6 tot en met 105 (rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een woning). De desbetreffende eigenaar dient van de voorgenomen verkoop schriftelijk kennis te geven aan het bestuur van de vereniging door middel van een aanbiedingsbrief met vermelding van de verkoopprijs en de verkoopvoorwaarden van het desbetreffende appartementsrecht. De vereniging zal terstond zorg dragen voor de bekendmaking van de betreffende aanbieding onder haar leden.*
- b. *Indien binnen een periode van vier (4) weken na de onder a. bedoelde schriftelijke kennisgeving geen koopovereenkomst met een van de eigenaren van de appartementsrechten met indices 6 tot en met 105 tot stand is gekomen, is de desbetreffende eigenaar vrij om het desbetreffende appartementsrecht (met één van de indices 206 tot en met 360) te verkopen en te leveren aan een derde mits zulks niet geschiedt tegen een prijs die lager is dan de prijs waarvoor is aangeboden of voorwaarden die gunstiger zijn dan de voorwaarden waaronder/waartegen is aangeboden aan de gezamenlijke eigenaren van de appartementsrechten met indices 6 tot en met 105, en het bestuur van de vereniging heeft verklaard dat de desbetreffende eigenaar zich van zijn onder a. bedoelde aanbiedingsplicht voldoende heeft gekweten en mitsdien vrij is om te verkopen en te leveren aan een derde. Het bestuur is verplicht binnen veertien dagen na het verzoek daartoe de hiervoor bedoelde verklaring af te geven. Indien deze verklaring alsdan (na de hiervoor gemelde veertien dagen) ontbreekt wordt zij geacht te zijn afgegeven.*
- c. *Indien binnen zes (6) maanden de desbetreffende eigenaar niet tot overdracht is overgegaan, zal het onder a. en b. bepaalde herleven.*
- d. *De desbetreffende eigenaar is verplicht van de ondertekende koopovereenkomst, gesloten overeenkomstig het onder a. en b. bepaalde en van de dientengevolge op te maken en te passeren leveringsakte een kopie aan het bestuur van de vereniging te doen toekomen.*
- e. *Alle kennisgevingen en mededelingen in dit artikel bedoeld geschieden schriftelijk. De datum van ontvangst geldt als datum van ontvangst van de kennisgeving of mededeling.*
- f. *Bij niet-nakoming van het onder a. tot en met g. van dit artikel bepaalde zal de desbetreffende eigenaar (nalatige aanbieder) of zijn eventuele rechtsopvolger(s) onder algemene titel zonder rechterlijke tussenkomst, een direct opeisbare boete verbeuren van vijfduizend euro (€ 5.000,00) ten behoeve van de vereniging, zulks onverminderd het recht van de vereniging om nakoming en vergoeding van schade te vorderen.*
- g. *Het bepaalde in dit artikel 42 lid 1 dient bij elke overdracht van de in deze akte omschreven appartementsrechten ten laste van de desbetreffende eigenaar van het appartementsrecht en ten behoeve van de vereniging te worden bedongen en aan de verkrijger van het appartementsrecht te worden opgelegd en in de desbetreffende akte woordelijk te worden opgenomen, zulks op verbeurte van een boete van vijfduizend euro (€ 5.000,00) ten behoeve van de vereniging."*

- II. een akte houdende vestiging van erfdienstbaarheden op elf mei tweeduizend éénentwintig voor mij, notaris verleden, ingeschreven bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op elf mei tweeduizend éénentwintig in register Hypotheken 4 deel 81251 nummer 134, waarin woordelijk staat vermeld:

"B. OVEREENKOMST TOT VESTIGING VAN ERFDIENSTBAARHEID

Waerthove en Van Houwelingen Vastgoed B.V. hebben een schriftelijke overeenkomst gesloten, hierna te noemen: de overeenkomst, waarbij zij zich hebben verbonden tot het vestigen van een erfdienstbaarheid van uitwegen/parkeren, zoals aangegeven op de aan deze akte gehechte situatietekening, waarbij de bepalingen als volgt luiden:

- *ten laste van het kadastrale perceel nummer: 3759 en ten behoeve van het kadastrale perceel nummer 3433 wordt een erfdienstbaarheid gevestigd inhoudende de verplichting voor de eigenaar van het kadastrale perceel nummer 3759 om te dulden dat de eigenaar van het kadastrale perceel nummer 3433 zich via het kadastrale perceel nummer 3759 te voet met eventueel aan de hand van een kinderwagen of een ander soortgelijk klein voertuig, per fiets of soortgelijk voertuig, dan wel middels een motorrijtuig van en naar de openbare weg en van en naar het kadastrale perceel nummer 3759;*
- *ten laste van het kadastrale perceel nummer: 3433 en ten behoeve van het kadastrale perceel nummer 3759 wordt een erfdienstbaarheid gevestigd inhoudende de verplichting voor de eigenaar van het kadastrale perceel nummer 3433 om te dulden dat de eigenaar van het kadastrale perceel nummer 3759 het kadastrale perceel nummer 3433 gebruikt voor het parkeren van personenauto's, motorfietsen of soortgelijke voertuigen."*

De bovengenoemde verplichtingen worden bij dezen aan de koper opgelegd en uitdrukkelijk door

koper aanvaard. De verplichtingen en rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden bij dezen tevens door verkoper voor die derden aangenomen.

VESTIGING KWALITATIEVE VERPLICHTING.

In voormelde koopovereenkomst en voormelde aannemingsovereenkomst is voorts het navolgende opgenomen, woordelijk luidende:

" Artikel service en instandhouding klimaatinstallatie

Koper is ermee bekend dat hij ter zake van het klimaatsysteem in de woning verplicht is om een service- en instandhoudingsovereenkomst aan te gaan met een nader door de Ondernemer te selecteren erkend bedrijf t.b.v. de instandhouding van het warmtepompsysteem. Deze overeenkomst omvat de jaarlijkse service en instandhouding van de warmtepomp, het jaarlijks vervangen van de filters in de WTW-box en het jaarlijks reinigen van de douche WTW voor zover

van toepassing.

Reparaties vallen eveneens onder de overeenkomst. Deze overeenkomst wordt aangegaan voor

de duur van minimaal 5 jaar. De koper zal dit beding ook doorgeven aan zijn of haar rechtsopvolger."

Partijen zijn blijkens voormelde koopovereenkomst en voormelde aannemingsovereenkomst overeengekomen dat voormelde verplichtingen als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek zullen rusten op het verkochte en van rechtswege zullen

overgaan op degene(n) die het verkochte onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij

tevens wordt bepaald dat diegene(n) mede gebonden zal/zullen zijn die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen. Ter uitvoering van voormelde verplichtingen

wordt bij dezen door de comparanten, handelend als gemeld, het vorenstaande in de vorm van kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek ten behoeve van verkoper en ten laste van koper gevestigd, verleend en aangenomen.

OPSTALRECHT

Met betrekking tot een opstalrecht wordt verwezen naar een akte vestiging opstalrecht op elf mei

tweeduizend éénentwintig voor mij, notaris verleden, ingeschreven bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op elf mei tweeduizend éénentwintig in register Hypotheken

4

deel 81251 nummer 140, waarin woordelijk staat vermeld:

"VESTIGING OPSTALRECHT NUTSVOORZIENINGEN TEN BEHOEVE VAN DE GEMEENTE SLIEDRECHT

De Grondeigenaar en de Gemeente zijn met elkaar een anterieure overeenkomst aangegaan, waarin ondermeer is vastgelegd dat de Grondeigenaar ten behoeve van de Gemeente een zakelijk recht van opstal (opstalrecht nutsvoorzieningen) zal vestigen op gedeelten aan de noord-

en zuidzijde van het Registergoed. Nadien is er een aanvullende (mondelinge) overeenkomst gesloten aangaande een rioleringswerkstrook aan de westzijde van het registergoed. Ter uitvoering van bovengenoemde overeenkomsten verklaart de Grondeigenaar, bij deze te vestigen en aan de Gemeente te verlenen:

Ten aanzien van de gedeelten aan de noord- en zuidzijde:

het recht van opstal (opstalrecht nutsvoorzieningen) ten behoeve van het in eigendom hebben, onderhouden, instandhouden, vervangen en zo nodig verwijderen van een (druk)rioolleiding en (indien van toepassing) bijbehorende werken en elektrakabel, zulks in of op een gedeelte van het

Registergoed,

Ten aanzien van het gedeelte aan de westzijde:

het recht van opstal (opstalrecht nutsvoorzieningen), doch alleen en uitsluitend ten behoeve van het –zo nodig- mogen gebruiken van een strook grond als werkstrook bij de eventuele uitoefening van werkzaamheden aan de (druk) riolering die op gemeentegrond gelegen is (op korte afstand van de westelijke perceelgrens van het Registergoed), zulks overeenkomstig de tracés zoals deze zijn aangeduid op de aan deze akte gehechte tekening GZ 2021-04, de dato éénentwintig januari tweeduizend éénentwintig, hierna genoemd: het recht van opstal.

De Gemeente verklaart het recht van opstal te aanvaarden.

De vestiging van het recht van opstal geschiedt onder de volgende voorwaarden.

1. a. *De breedte van de met zakelijk recht van opstal belaste strook aan de zuidzijde van het Registergoed (zijde Wilhelminastraat), hierna genoemd: "tracé zuid", heeft een totale breedte van vijf meter 5.00 m. Hierbij is uitgegaan van een benodigde werkstrook van twee en een halve meter (2.50 m) aan weerszijden van de hartlijn van de (druk) rioolleiding of bijbehorend werk en elektrakabel.*
- b. *De breedte van de met zakelijk recht van opstal belaste strook aan de noordzijde van het Registergoed (zijde Kerkbuurt), hierna genoemd: "tracé noord" bedraagt tussen de vijf meter (5.00 m) en een halve meter (0.50 m) Hierbij is uitgegaan van een*

benodigde werkstrook van twee en een halve meter (2.50 m) aan weerszijden van de hartlijn van de (druk) rioolleiding of bijbehorend werk en elektrakabel.

- c. De breedte van de met zakelijk recht van opstal belaste strook aan de westzijde van het Registergoed, hierna genoemd: "tracé west " bedraagt anderhalve meter (1.50 m) Hierbij is uitgegaan van een benodigde werkstrook van twee en een halve meter (2.50 m) aan weerszijden van de hartlijn van de (druk) rioolleiding of bijbehorend werk en elektrakabel.*
- 2. Het recht van opstal is een zakelijk recht, altijd durend en niet opzegbaar, behoudens de bevoegdheid van de Gemeente en haar rechtverkrijgenden om het recht door schriftelijke opzegging met inachtneming van een termijn van drie maanden te beëindigen.*
- 3. Het recht van opstal houdt mede in het recht om van het genoemde perceel gedeelte te allen tijde gebruik te maken of te laten maken, om het werk te (laten) inspecteren, onderhouden, te herstellen of te vervangen/vernieuwen. Het betreden van het genoemde perceel of gedeelte daarvan zal in overleg met de Grondeigenaar geschieden.*
- 4. De Grondeigenaar is verplicht iedere gebruiker en toekomstig gebruiker van het Registergoed of een deel daarvan (en/of zijn rechtverkrijgende onder bijzondere titel) kennis te geven van het gevestigde recht van opstal en van de plichten, die daar uit voortvloeien. Bij gebreke daarvan komt eventuele schade, die niet op de gebruiker kan worden verhaald, ten laste van de Grondeigenaar, een en ander onverminderd het bepaalde in het hierna te noemen artikel 9.*
- 5. a. het is de Grondeigenaar toegestaan om in overleg met de Gemeente bouwwerken te realiseren, dan wel beplanting aan te leggen op/boven tracé zuid. Het is de Grondeigenaar verboden om op/boven tracé noord opstallen op te richten alsmede diepwortelende bomen of beplanting aan te brengen. Het aanbrengen van niet-diepwortelende beplanting op/boven tracé noord is wel toegestaan, waarbij het uitgangspunt is dat de bestaande op tracé noord aanwezige bomen zoveel mogelijk gehandhaafd worden. Het gebruik van gesloten verhardingen (asfalt en dergelijke) is op/boven tracé noord niet toegestaan. De Grondeigenaar zal zich voorts onthouden van het verrichtten danwel het laten verrichtten van werkzaamheden in de bodem tot een grotere diepte dan zeventig centimeter (0,70 m), voorzover dit gebeurt op het belaste perceel gedeelte. Ten aanzien van tracé west is het de Grondeigenaar verboden om opstallen (uitgezonderd een erfafscheiding) op te richten, alsmede diepwortelende bomen of beplanting aan te brengen. Het aanbrengen van niet-diepwortelende beplanting boven tracé west is wel toegestaan;*
 - b. de Gemeente kan de Grondeigenaar van het bepaalde in sub a van dit artikel ontheffing verlenen. Deze ontheffing dient schriftelijk te worden verleend;*
 - c. indien de Grondeigenaar een of meer van de in sub a van dit artikel vermelde verboden niet nakomt, heeft de Gemeente het recht de opstallen of andere zaken, die in strijd met deze bepalingen op of in het belaste perceel gedeelte aanwezig zijn, terstond en zonder dat daartoe enige ingebrekestelling nodig is, op kosten van de Grondeigenaar geheel of gedeeltelijk verwijderen en de grond weer in de vorige toestand terug te brengen, zulks zonder dat de Gemeente tot schadevergoeding gehouden is, een en ander onverminderd het bepaalde in het hierna te noemen artikel 9;*
 - d. het is de Grondeigenaar verboden om hemelwater aan te sluiten op de (druk) rioolleiding of bijbehorend werk;*

6. *Bij de uitoefening van het recht van opstal zal de Gemeente zoveel mogelijk rekening houden met de belangen en de wensen van de Grondeigenaar en de gebruiker van de grond en zo min mogelijk belemmering, schade of hinder veroorzaken. De Gemeente is gehouden om na werkzaamheden het belaste perceel gedeelte zoveel mogelijk en zo spoedig mogelijk weer in de vorige toestand terug te brengen. Zij is verplicht bij het vullen van de gaten de teeltlaag weer boven te leggen en met de overtollige grond binnen redelijke grenzen te handelen op aanwijzingen van de Grondeigenaar.*
7. *De in het perceel gelegen (druk) rioolleiding, eventueel bijbehorend werk en elektrakabel maken een onlosmakelijk geheel uit van de Gemeente of diens rechtsopvolger en blijven derhalve eigendom van de Gemeente.*
8. *De kosten voor beheer en onderhoud van de (druk) rioolleiding, bijbehorend werk en elektrakabel zijn voor rekening van de Gemeente. De kosten voor het onderhoud van de aansluiting(en) vanaf de ontwikkelde woningen tot de (druk) rioolleiding of bijbehorend werk zijn voor rekening van de Grondeigenaar.*
9. *Indien de Grondeigenaar in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van de verplichtingen omschreven in de artikelen 4 en 5, heeft de Gemeente het recht, terstond en zonder dat daartoe enige ingebrekestelling nodig is, al die maatregelen te nemen welke nodig zijn om hetgeen in strijd met genoemde verplichtingen is verricht ongedaan te maken, voor zover dit naar oordeel van de Gemeente om reden van veiligheid en bedrijfszekerheid van het werk noodzakelijk is. De redelijkerwijs te maken kosten die daaraan verbonden zijn moeten door de nalatige partij worden gedragen, indien hem opzet of grove schuld kan worden verweten.*
10. *Alle kosten betreffende de vestiging van dit recht van opstal, de kosten van notarieel transport, de verschuldigde overdrachtsbelasting en het kadastraal recht zijn voor rekening van de gemeente."*

Koper aanvaardt de uit deze stukken voortvloeiende lasten en beperkingen uitdrukkelijk.

Daarnaast aanvaardt koper uitdrukkelijk die lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers als hiervoor omschreven, die voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en wordt een en ander bij deze door koper aanvaard.

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

ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de koop- en aannemingsovereenkomsten of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt. 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 koop- en aannemingsovereenkomsten (en ook overigens) tussen hen is overeengekomen.

APPARTEMENTENSPLITSING

1. Op het verkochte is van toepassing het reglement van splitsing zoals dat is vastgesteld bij akte van splitsing in appartementsrechten, op elf mei tweeduizend éénentwintig voor mij, notaris verleden, waarvan afschriften zijn ingeschreven bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, op elf mei tweeduizend éénentwintig in register Hypotheken 4 deel

81251 nummer 142, 81251 nummer 188 en deel 81251 nummer 195, bij welke akten van splitsing en ondersplitsing, zijn vastgesteld het "Reglement van splitsing van eigendom" zoals dit is vastgesteld bij akte op negentien december tweeduizend zeventien verleden voor mr. H.M. Kolster, notaris te Rotterdam, van welke akte een afschrift werd ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op negentien december tweeduizend zeventien in register hypotheken 4 deel 72212 nummer 160;

Het is aan koper bekend dat hij als appartementseigenaar van rechtswege lid is van de te Sliedrecht gevestigde verenigingen:

- Vereniging van Eigenaren "Wilhelminakwartier" Ondersplitsing Woningen Gebouw 2 te Sliedrecht;
- Vereniging van Eigenaren "Wilhelminakwartier" Ondersplitsing Parkeerplaatsen en Bergingen te Sliedrecht".

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

2. In de onderhavige levering is mede begrepen het aandeel van verkoper in de eventueel aanwezige reserve- en/of onderhoudsfondsen danwel bank-/kassaldo van de hiervoor genoemde verenigingen van eigenaren.
3. Koper is ermee bekend, dat de Vereniging van Eigenaren niet actief werkzaam is, zodat door mij, notaris, geen verklaring als bedoeld in artikel 122 de leden 5 en 6 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek aan deze akte kan worden gehecht.

ENERGIELABEL

Een definitief energielabel is per heden door verkoper aan koper overhandigd. Koper verklaart het definitieve energielabel van verkoper te hebben ontvangen.

VOLMACHT HYPOTHECAIRE INSCHRIJVING(EN)

Verkoper en koper geven volmacht aan de ten kantore van Van Leussen van den Broek Notarissen te Molenlanden 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.

VOLMACHT

Van voormelde volmacht aan de comparant(e) sub 1 blijkt uit een onderhandse akte, die aan een akte van vestiging erfdienstbaarheden op elf mei tweeduizend éénentwintig voor mij, notaris, verleden is gehecht.

ONHERROEPELIJKE VOLMACHTEN

1. Partijen geven onherroepelijke volmacht aan de notarissen verbonden aan het kantoor van Van Leussen Van den Broek, notarissen en/of aan te hunnen kantore werkzame personen, dan wel hun waarnemers of ambtsopvolgers, dan wel aan te hunnen kantore werkzame personen, zo tezamen als ieder hunner afzonderlijk, met het recht van substitutie om:
 - a. desgewenst te verrichten alle handelingen voor het opmaken van en compareren bij een eventuele akte tot aanvulling van de onderhavige leveringsakte en de daarbij behorende hypotheekakte met betrekking tot voormeld registergoed, enkel en alleen op grond van een verzuim of foutief nummer in de oorspronkelijke akte, echter niet voor het aanbrengen van wijzigingen en/of toevoegingen voortvloeiende uit later opgekomen wensen of nieuwe omstandigheden;

- b. om voor zo nodig namens hen of één hunner een aanbod tot afstanddoening van op voormeld registergoed rustende hypotheeken te aanvaarden en verder al datgene meer te doen, wat ten deze nodig mocht zijn.
 - c. opstalrechten en/of erfdienstbaarheden op verkochte te vestigen ten behoeve van nutsbedrijven tot het hebben, houden en onderhouden van kabels en leidingen onder de bij die nutsbedrijven gebruikelijke bepalingen en bedingen.
2. Nutsvoorzieningen
Koper verleent aan aannemer tot het moment van oplevering een onherroepelijke volmacht tot het vestigen van opstalrechten en/of erfdienstbaarheden op het verkochte ten behoeve van nutsbedrijven tot het hebben, houden en onderhouden van kabels en leidingen onder de bij die nutsbedrijven gebruikelijke bepalingen en bedingen.
3. Deze volmachten vormen een onverbrekelijk bestanddeel van deze overeenkomst en strekken uitsluitend in het belang van koper en verkoper. Uit dit belang volgt dat zij niet zal eindigen door het overlijden of de onder curatelestelling van de volmachtgevers noch van de gevolmachtigden, alsmede niet door de herroeping door de volmachtgevers.

WOONPLAATSKEUZE

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

OVERDRACHTSBELASTING

Het verkochte is een nieuw vervaardigd goed als bedoeld in artikel 11 lid 1 letter a ten eerste van de Wet op de omzetbelasting 1968, zodat terzake van de levering van het verkochte van rechtswege omzetbelasting is verschuldigd.

Het verkochte is niet als bedrijfsmiddel gebruikt en koper kan de omzetbelasting niet in aftrek brengen. Partijen verklaren bij deze een beroep te doen op de vrijstelling van overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15 lid 1 letter a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.

AAN TE HECHTEN STUKKEN

Aan deze akte worden geen stukken gehecht.

VOLMACHT RECTIFICATIE

Partijen geven volmacht aan de notaris en aan ieder van diens medewerkers, zowel tezamen als ieder afzonderlijk, om zonodig namens hen een akte houdende rectificatie van de onderhavige akte te ondertekenen.

SLOT AKTE

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend en de identiteit van de verschenen personen is door mij, notaris, vastgesteld.

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

De zakelijke inhoud van de akte is aan hen opgegeven en toegelicht. De verschenen personen hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen en tijdig voor het verlijden van de akte een concept-akte te hebben ontvangen, van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en te zijn gewezen op de gevolgen die voor partijen uit de akte voortvloeien.

Onmiddellijk daarna is de akte beperkt voorgelezen en door de verschenen personen en mij, notaris, ondertekend om zeventien uur.

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

w.g. mr. Jennes Anri Nico Goes, notaris te Molenlanden

Ondergetekende, mr. Jennes Anri Nico Goes, notaris te Molenlanden, verklaart dat, overeenkomstig artikel 9.21 Omgevingswet, op de onroerende zaak geen voorkeursrecht is gevestigd.

w.g. mr. Jennes Anri Nico Goes, notaris te Molenlanden

Ondergetekende, mr. Jennes Anri Nico Goes, notaris te Molenlanden, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.