

Ondergetekende, mr. Christian Paul de Kok, notaris te Zwijndrecht, 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 vijftientig minuten (11:25 uur) is ondertekend;
- dat op de onroerende za(a)k(en) waarop de vervreemding in dit stuk betrekking heeft, geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing van toepassing is in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

AKTE VAN LEVERING

Kenmerk: JVL/20170650.01

Heden, vijftientig september tweeduizend zeventien, verschenen voor mij, mr. Christian Paul de Kok, notaris te Zwijndrecht:

1. de heer **Mario van der Heijden**, geboren te Rotterdam op negenentwintig september negentienhonderdnegentig, zich identificerende met zijn identiteitskaart, met kenmerk IU833J799, uitgegeven te Zwijndrecht, op achttien december tweeduizend veertien, ongehuwd en niet geregistreerd als partner, wonende te 3332 GD Zwijndrecht, Henegouwen 82; hierna te noemen: "Verkoper";
en
2. mevrouw **Fransje Boom**, geboren te Zwijndrecht op zevenentwintig maart negentienhonderdeenzeventig, zich identificerende met haar rijbewijs, met kenmerk 4352088802, uitgegeven te Puttershoek, Nederland, op vierentwintig mei tweeduizend elf, ongehuwd en niet geregistreerd als partner, wonende te 3333 SX Zwijndrecht, Zonnebloemstraat 112 (toekomstig adres: 3332 GD Zwijndrecht, Henegouwen 82); hierna te noemen: "Koper".

De verschenen personen verklaarden:

KOOP

Verkoper en Koper hebben op vier september tweeduizend zeventien een koopovereenkomst gesloten met betrekking tot de hierna te vermelden registergoederen. 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:

OMSCHRIJVING REGISTERGOEDEREN

- a. **het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de begane grond, gelegen te 3332 GD Zwijndrecht, Henegouwen 82, kadastraal bekend gemeente ZWIJNDRECHT, sectie A, complexaanduiding 6301, appartementsindex 37,**
- b. **het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de berging op de begane grond, gelegen te 3332 GD Zwijndrecht, Henegouwen, kadastraal bekend gemeente ZWIJNDRECHT, sectie A, complexaanduiding 6301, appartementsindex 67,**

hierna tezamen ook te noemen: "het Registergoed".

KOOPPRIJS

De koopprijs is: honderdzevenentwintigduizend euro (€ 127.000,00).

WOONPLAATSKEUZE

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

EINDE KADASTERDEEL

VOLLEDIGE OMSCHRIJVING REGISTERGOEDEREN

Het registergoed onder a. genoemd omvat:

- a. het dertig duizend achttiende (30/1018de) aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het flatgebouw met ondergrond, erf en verder toebehoren, ten tijde van splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Zwijndrecht, sectie A nummer 5238, groot tien are en drieëndertig centiare (10 a 33 ca), plaatselijk bekend te Zwijndrecht als Henegouwen 76 tot en met 105;
- b. het uitsluitend gebruik van de hiervoor onder "omschrijving registergoed" vermelde woning.

Het registergoed onder b. genoemd omvat:

- a. het één duizend achttiende (1/1018de) aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het flatgebouw met ondergrond, erf en verder toebehoren, ten tijde van splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Zwijndrecht, sectie A nummer 5238, groot tien are en drieëndertig centiare (10 a 33 ca), plaatselijk bekend te Zwijndrecht als Henegouwen 76 tot en met 105;
- b. het uitsluitend gebruik van de hiervoor onder "omschrijving registergoed" vermelde berging.

VOORGAANDE VERKRIJGING

Verkoper verkreeg het registergoed door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op veertien september tweeduizend zestien in register Hypotheken 4, deel 69027, nummer 157 van een afschrift van een akte van levering, op dertien september tweeduizend zestien verleden voor een waarnemer van het vacante kantoor van mr. D.C. Ottevangers, destijds notaris te Molenwaard.

OMZETBELASTING

Over de koopprijs is geen omzetbelasting verschuldigd.

OVERDRACHTSBELASTING

Wegens de levering van het registergoed is overdrachtsbelasting verschuldigd. De overdrachtsbelasting komt voor rekening van koper. De overdrachtsbelasting is verschuldigd over de waarde van het registergoed, die gelijk is aan de netto koopprijs. Onder netto koopprijs wordt verstaan de koopprijs verminderd met de waarde van het aandeel van verkoper in het reservefonds van de vereniging van eigenaars. Blijkens een aan deze akte gehechte opgave van het bestuur van de vereniging van eigenaars bedraagt het aandeel van verkoper in voormeld reservefonds zevenhonderd vijfenveertig euro en zestien cent (€ 745,16). Partijen verklaren dat de grondslag voor de heffing van overdrachtsbelasting derhalve honderd zesentwintigduizend tweehonderd vijftig euro (€ 126.250,00) bedraagt, over welke grondslag overdrachtsbelasting is verschuldigd tegen een tarief van twee procent (2%), derhalve een bedrag tweeduizend vijfhonderd vijftig euro (€ 2.525,00).

KWIJTING

Koper heeft de koopprijs en het verder door hem blijkens het koopcontract en deze akte verschuldigde voldaan door storting op een kwaliteitsrekening ten name van mr C.P. de Kok te Zwijndrecht, ter uitbetaling op de wijze als is vermeld in het koopcontract.

Verkoper kwiteert koper voor die betaling.

BEPALINGEN KOOPOVEREENKOMST

Voor zover daarvan in deze akte niet uitdrukkelijk is afgeweken, zijn op de koop en de levering van toepassing de bepalingen vermeld in het koopovereenkomst, waaronder:

Artikel 1

Kosten

De kosten wegens de levering en overdracht van het registergoed zijn voor rekening van koper.

Artikel 2

Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat.

1. Verkoper levert aan koper een appartementsrecht dat:
 - a. onvoorwaardelijk is en niet is onderworpen aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging dan ook;
 - b. niet bezwaard is met beslagen of rechten van hypotheken of inschrijvingen daarvan;
 - c. niet bezwaard is met andere beperkte rechten;
 - d. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, behoudens de in deze akte vermelde;
 - e. niet belast is met andere bijzondere lasten en beperkingen, behoudens de in deze akte vermelde.
2. De aflevering (feitelijke levering) van het registergoed dient heden plaats te vinden, vrij van huur en elk ander gebruiksrecht, geheel ontruimd, in de feitelijke staat waarin het registergoed zich op heden bevindt, met dien verstande dat deze staat, anders dan door toedoen van koper en

behoudens normale slijtage, niet minder mag zijn dan de staat waarin het registergoed zich bevond bij het tot stand komen van de koop.

Artikel 3

Baten en lasten, risico.

Met ingang van heden komen de baten aan koper ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico van het registergoed.

Artikel 4

Titelbewijzen en bescheiden.

De op het registergoed betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 7:9 van het Burgerlijk Wetboek zijn, indien en voorzover verkoper deze in zijn bezit had, aan koper afgegeven.

Artikel 5

Aanspraken.

Voorzover de levering daarvan niet reeds heeft plaatsgehad, levert verkoper bij deze aan koper, die aanvaardt, alle in het koopcontract bedoelde aanspraken die verkoper nu of te eniger tijd kan doen gelden ten aanzien van derden, waaronder begrepen architecten, constructeurs, bouwers, aannemers, onderaannemers, installateurs en/of leveranciers van het registergoed, of gedeelte(n) daarin/daarvan, alsmede de rechten uit eventuele premiereregelingen, garantieregelingen en garantiecertificaten, alles voorzover deze regelingen overdraagbaar zijn en zonder dat verkoper tot enige vrijwaring gehouden is.

Koper is thans bevoegd om de overdracht van de betreffende rechten te bewerkstelligen door mededeling te doen aan de personen jegens wie die rechten kunnen worden uitgeoefend.

Artikel 6

Aanvaarding bijzondere lasten en beperkingen.

Koper aanvaardt uitdrukkelijk de hierna in deze akte vermelde bijzondere lasten en beperkingen, alsmede die bijzondere lasten en beperkingen die voortvloeien uit feiten die aan hem bekend zijn of aan hem bekend hadden kunnen zijn uit eigen onderzoek, voorzover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van hem verlangd mag worden.

Artikel 7.

Bodemonderzoek/ondergrondse tanks/asbest

1. Het is verkoper niet bekend dat het registergoed enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het 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 is in het registergoed geen ondergrondse tank, zoals olie- en septictank, voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig.
3. Het is verkoper niet bekend dat zich in het registergoed asbesthoudende materialen bevinden. De verkoper sluit echter niet uit, dat in het registergoed asbesthoudende materialen zijn verwerkt.

Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van de milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen.

Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enige asbesthoudende stof in het registergoed kan voortvloeien.

GARANTIES

De bepalingen van het koopcontract en met name de in het koopcontract door partijen verstrekte garanties blijven onverkort van kracht, voorzover daarvan thans niet uitdrukkelijk is afgeweken en voorzover deze nog van kracht kunnen zijn.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN

Alle ontbindende voorwaarden die eventueel 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.

Koper verklaart dat de bedenktijd van artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek is verstreken, zonder dat hij gebruik heeft gemaakt van zijn recht de koop te ontbinden.

MODELREGLEMENT/AKTE VAN SPLITSING

Te dezen wordt verwezen naar de bepalingen die zijn opgenomen in de akte van splitsing in appartementsrechten op twintig november negentienhonderd negenenzeventig verleden voor mr. Th.S.O.M. van Eijck, destijds notaris te Rotterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven in voormelde openbare registers op twintig november negentienhonderd negenenzeventig in register Hypotheken 4, deel 6550, nummer 68, 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. Koper verklaart ermee bekend te zijn van rechtswege lid te zijn van de vereniging van eigenaren van het appartementencomplex waar het registergoed deel van uitmaakt en verklaart zich te zullen houden aan het gestelde in de akte van splitsing, het toepasselijke splitsingsreglement en een eventueel bestaand huishoudelijk reglement.

Blijkens een aan deze akte gehechte opgave van het bestuur van de vereniging van eigenaars blijkt het saldo van de in de vereniging van Eigenaren opgebouwde onderhouds- en/of reservefondsen.

Uit deze opgave blijkt eveneens dat verkoper geen achterstand heeft in de betaling van de verschuldigde service- en exploitatiekosten.

De vereniging van eigenaren heeft geen besluiten genomen waaruit voor de appartementseigenaar een aanmerkelijke verzwaring van bestaande financiële verplichtingen en/of nieuwe financiële verplichtingen van aanmerkelijke omvang voortvloeien.

Een eventueel positief respectievelijk negatief saldo in de eindafrekening stookkosten, komt ten goede respectievelijk ten laste van verkoper en zal via de administrateur der vereniging van eigenaren worden verrekend.

BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN

Ten aanzien van met betrekking tot het registergoed bestaande bijzondere lasten en beperkingen van civielrechtelijke aard wordt verwezen naar een akte op negenentwintig april negentienhonderd zevenenzeventig verleden voor mr. H.B. Bak, destijds notaris te Zwijndrecht, van welke akte een afschrift is ingeschreven in voormelde openbare registers op twee mei negentienhonderd zevenenzeventig in register Hypotheken 4, deel 5514, nummer 63, waarin onder meer het volgende voorkomt, woordelijk luidende:

- “ 4. Eventueel te plaatsen afscheidingen zijn aan de goedkeuring van Burgemeester en Wethouders onderworpen.*
5. *Partij ter andere zijde is verplicht de op de bij deze verkochte grond te stichten woningen te doen aansluiten op de Centrale Antenne Inrichting van de Gemeente Zwijndrecht of de door de Gemeente aangewezen exploitant overeenkomstig de voor die aansluiting geldende voorwaarden.*
- Het is de koopster of haar rechtverkrijgenden niet toegestaan aan, op of bij de te stichten woningen antennes dan wel soortgelijke inrichtingen aan te brengen, te doen aanbrengen of toe te staan.*
- De Gemeente is onherroepelijk gemachtigd om al hetgeen in strijd met het hiervoor bepaalde is aangebracht op kosten van de koopster of haar rechtverkrijgenden te verwijderen, zonder dat aanspraak bestaat op enigerlei schadevergoeding; alvorens tot verwijdering over te gaan zal de koopster of haar rechtverkrijgenden bij schriftelijke aanmaning door Burgemeester en Wethouders in de gelegenheid worden gesteld binnen een termijn van veertien dagen het nodige te verrichten.*
- De koopster of haar rechtverkrijgenden zullen moeten gedogen, dat de betreffende leidingen en andere voorzieningen worden gerepareerd en onderhouden.*
6. *Bij niet-nakoming van één of meer der bepalingen sub 1 tot en met 5 zal de overtreder – zonder dat enige ingebrekestelling nodig zal zijn - met ingang van de dag waarop de overtreding is gemaakt tot op de dag, dat de overtreding ongedaan is gemaakt, voor elke overtreding een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd zijn van tweehonderd vijftig gulden per dag ten behoeve van de Gemeente Zwijndrecht.*
7. *De sub 1 tot en met 6 genoemde bepalingen, alsmede de onderhavige bepaling zullen bij elke scheiding of vervreemding van de eigendom of zakelijk genotsrecht van het geheel of een gedeelte van het bij deze verkochte aan de nieuwe verkrijger moeten worden opgelegd en ten behoeve van de Gemeente Zwijndrecht worden bedongen en aangenomen en in elke akte van vervreemding of scheiding bij wijze van kettingbeding worden opgenomen zulks op verbeurte voor de koopster en elke opvolgende verkrijger, die zulks verzuimt te doen van een onmiddellijk opeisbare boete van tweehonderd vijftig gulden per dag met ingang van de dag, waarop de overtreding is begaan tot op de dag, dat*

de overtreding ongedaan is gemaakt, ten behoeve van de Gemeente Zwijndrecht zonder dat enige ingebrekestelling zal nodig zijn, met dien verstande, dat oplegging, bedinging en aanneming van de artikelen 1 tot en met 3 niet meer behoeft te geschieden, zodra aan de verplichting tot bebouwing is voldaan."

AANVAARDING DOOR KOPER

Voorzover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en worden die bepalingen bij deze door koper aanvaard.

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

ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT

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

DOORHALING HYPOTHECAIRE INSCHRIJVINGEN

Partijen geven volmacht aan ieder van de medewerkers verbonden aan het kantoor van mij, notaris, om zonodig namens hen de afstand van hypotheekrechten aan te nemen, voor zover deze thans nog ten laste van anderen dan koper mochten zijn ingeschreven op het registergoed en voorts terzake alles meer te doen wat te dezen nodig mocht zijn.

SLOT AKTE

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

De identiteit van de comparanten is door mij, notaris, aan de hand van de hiervoor vermelde en daartoe bestemde documenten vastgesteld.

Deze akte is in minuut verleden te Zwijndrecht op de datum vermeld in de aanhef.

De zakelijke inhoud van de akte is aan de comparanten medegedeeld en toegelicht. Vervolgens hebben de comparanten verklaard daarvan tijdig voor het verlijden kennis te hebben genomen en op volledige voorlezing geen prijs te stellen.

Onmiddellijk na beperkte voorlezing, is deze akte ondertekend door de comparanten en door mij, notaris, om elf uur en vijftwintig minuten.

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 25-09-2017 om 14:10 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 71572 nummer 91.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkt bijbehorend certificaat van KPN PKIoverheid Organisatie CA - G2 met nummer 381B21BE98FF87E0 toebehoort aan Christian Paul de Kok.

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