

Verklaring:

Het bijgevoegde stuk is ingeschreven ten kantore van de
Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op
register Onroerende Zaken Hyp4 in
deel 88232 nummer 115.
De bewaarder.

Ondergetekende, mr. Pieter Hendrikus Goudriaan, notaris te Zwolle, 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 twaalf uur eenentwintig minuten (12:21 uur) is ondertekend;
- dat, overeenkomstig artikel 9.21 Omgevingswet, op de onroerende zaak geen voorkeursrecht is gevestigd.

LEVERING

Kenmerk: EUR/570832.01/KIK

Op z , verschenen voor mij,
mr. Pieter Hendrikus Goudriaan, notaris te Zwolle:
1.

hierna te noemen: "Verkoper";
en
2.

hierna te noemen: "Koper".
De verschenen personen verklaarden:

KOOP

Verkoper en Koper hebben op een koopovereenkomst gesloten met betrekking tot het hierna te vermelden registergoed. Van de koopovereenkomst blijkt uit een onderhandse akte die hierna wordt aangeduid met "de Koopovereenkomst".

LEVERING

Ter uitvoering van de Koopovereenkomst levert Verkoper hierbij aan Koper, die hierbij aanvaardt:

OMSCHRIJVING REGISTERGOED

het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping met berging gelegen te 8022 CS Zwolle, Schutkenstraat 40, kadastraal bekend gemeente Zwolle, sectie A, complexaanduiding 7458, appartementsindex 8,
hierna ook te noemen: "het Verkochte".

KOOPPRIJS

OPGAVE BESTUUR VERENIGING VAN EIGENAARS

In de koopprijs is begrepen het aandeel van Verkoper groot drieduizend negenhonderdachtentwintig euro (€ 3.928,00) 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 verschuldigd is.

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

KWIJTING

De koopprijs is door Koper voldaan door betaling op een daartoe bestemde rekening van de notaris in het hoofd van deze akte genoemd.

Verkoper verleent Koper kwijting voor de betaling van de hiervoor vermelde koopprijs.

Doorbetaling aan of ten behoeve van Verkoper vindt plaats zodra de levering is voltooid door de inschrijving van een afschrift van deze akte bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers en de verkrijging vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan overeenkomstig deze akte zeker is.

Verder verlenen Verkoper en Koper elkaar voor zover van toepassing kwijting voor de overige bedragen die als gevolg van de Koopovereenkomst en deze levering verschuldigd zijn.

VOLLEDIGE OMSCHRIJVING VAN HET VERKOCHE

Het Verkochte betreft het een/veertiende (1/14) aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het flatgebouw, omvattende veertien woningen met toebehoren, ondergrond, en erf, staande en gelegen te Zwolle aan de Schutkenstraat nummers 30 tot en met 56 (even nummers), ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Zwolle, sectie A nummer 7450, groot veertien are en dertig centiare (14 a 30 ca).

BESCHIKKINGSBEVOEGDHEID VERKOPER

Het Verkochte werd verkregen door Verkoper door levering krachtens koop.

Van deze levering blijkt uit een akte, op verleden voor mr. G. Haak, notaris te Tynaarlo.

Een afschrift van deze akte werd ingeschreven bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op in register

Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 83762 nummer 43.

Uit deze akte blijkt onder meer de kwijting voor de betaling van de koopprijs en het ontbreken van ontbindende voorwaarden die de verkrijging ongedaan zouden kunnen maken.

BEPALINGEN KOOPOVEREENKOMST

De bepalingen van de Koopovereenkomst blijven van kracht voor zover daarvan in deze akte niet wordt afgeweken.

OVERIGE KOOP- EN LEVERINGSBEPALINGEN

Met betrekking tot de koop en levering gelden verder de volgende bepalingen:

1. Feitelijke staat van het Verkochte

Koper heeft het Verkochte vóór de levering mogen bezichtigen. Koper aanvaardt het Verkochte in de staat waarin dit zich vandaag bevindt.

Deze komt overeen met de staat van het Verkochte zoals Verkoper en Koper zijn overeengekomen in de Koopovereenkomst.

2. Onbezwaarde levering en bijzondere lasten/bepalingen

a. Verkoper levert het Verkochte vrij van hypotheek, beslagen of inschrijvingen daarvan, maar met alle erfdienstbaarheden, zowel die ten nutte als die ten laste van het Verkochte, alle eventuele andere (bepaalde) rechten en met alle kwalitatieve rechten en verplichtingen als bedoeld in de artikelen 6:251 en 6:252 Burgerlijk Wetboek.

b. Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, is vandaag met betrekking tot het

Verkochte geen publiekrechtelijke beperking bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie. Verkoper verklaart dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn, waaruit blijkt dat er inschrijfbaar publiekrechtelijke beperkingen zijn die niet zijn ingeschreven.

Koper verklaart op de hoogte te zijn van het feit dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor een juiste bijhouding van de registers. Bij perceelsveranderingen hebben overheidsorganen vier weken de tijd voor een juiste bijhouding van de gemeentelijke beperkingenregistratie.

Inschrijvingen in de registers na vandaag zijn voor risico van Koper, onverminderd de hiervoor omschreven mededelingsplicht van Verkoper.

3. Garanties van Verkoper

Verkoper zijn geen feiten of omstandigheden bekend zodanig dat hij de in de Koopovereenkomst opgenomen garanties en verklaringen nu niet ongewijzigd zou hebben gegeven of afgelegd.

4. Directe aanvaarding in eigen gebruik

Het Verkochte wordt vandaag geleverd en aanvaard vrij van huur-, lease- of huurkoopovereenkomsten, vrij van aanspraken tot gebruik, ongevorderd, leeg en ontruimd, uitgezonderd de eventueel meeverkochte roerende zaken.

De verplichting tot ontruimde aflevering omvat de verplichting van Verkoper tot verwijdering van de niet meeverkochte roerende zaken.

5. Aflevering en overgang van het risico

De aflevering van het Verkochte aan Koper vindt plaats direct op het moment van ondertekening van deze akte. Vanaf dat tijdstip is het Verkochte voor risico van Koper.

6. Verrekening van vaste lasten

De periodieke lasten die door publiekrechtelijke organen met betrekking tot de eigendom van het Verkochte worden geheven, zijn vanaf vandaag voor rekening van Koper.

Het door Koper over het lopende jaar verschuldigde deel van die lasten heeft Koper via de afrekening van de notaris in het hoofd van deze akte genoemd aan Verkoper vergoed. De aanslagen van dit jaar moeten daarom geheel door Verkoper worden betaald.

Deze verrekening is gebaseerd op de aanslagen, zoals deze zijn opgelegd voor het jaar . Als blijkt dat de aanslagen voor het lopende jaar afwijken van de aanslagen voor het voorgaande jaar, zal dit verschil tussen partijen worden verrekend. Ieder van de partijen is bevoegd de verrekening te verlangen.

7. Overdracht van rechten

Alle aanspraken die Verkoper ten aanzien van het Verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen architect(en), constructeur(s), bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s) gaan hierbij over op Koper, zonder dat Verkoper tot vrijwaring verplicht is. 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 ook verplicht garantiebewijzen die met betrekking tot het Verkochte mochten bestaan aan Koper te

overhandigen en alles te doen wat nodig is om die op naam van Koper te doen stellen.

8. Overdrachtsbelasting, kadastraal tarief en kosten

De overdrachtsbelasting, het kadastraal tarief, de notariskosten en de overige aan de levering van het Verkochte verbonden kosten zijn voor rekening van Koper.

9. Ontbindende voorwaarden

Alle eventueel met betrekking tot de koop overeengekomen ontbindende voorwaarden zijn nu uitgewerkt dan wel tenietgegaan. De bevoegdheid van beroep op die voorwaarden is zowel voor Verkoper als voor Koper vervallen.

10. Bedenktijd

Het recht van Koper om gedurende drie dagen na de terhandstelling van de Koopovereenkomst deze koop te ontbinden, is vervallen door verloop van deze termijn.

ERFDIENSTBAARHEDEN EN BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Ten aanzien van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen met betrekking tot het Verkochte wordt verwezen naar de hiervoor onder 'Beschikkingsbevoegdheid Verkoper' vermelde akte van levering (deel 83762 nummer 43)

In die akte is onder meer woordelijk vermeld:

"OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen/bijzondere lasten en beperkingen wordt hierbij verwezen naar een akte, op zes en twintig november tweeduizend vier (26-11-2004) verleden voor mr. J.F.H. Kroeze, destijds notaris te Zwolle, ingeschreven in register hypotheek 4 van het kadaster te Zwolle op negen en twintig november tweeduizend vier (29-11-2004) in deel 12551 nummer 80, in welke akte onder meer het volgende woordelijk staat vermeld:

Met betrekking tot erfdienstbaarheden en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar voormelde titel van aankomst (deel 11668 nummer 33), waarin ondermeer staat vermeld:

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar een akte van transport, op zes maart negentienhonderd tweeënzestig verleden voor J. van Mameren, notaris te Arnhem, overgeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Zwolle op zeven maart negentienhonderd tweeënzestig in deel 1534 nummer 174, waarin onder meer staat vermeld:

3. het terrein mag uitsluitend worden gebruikt voor het bouwen van een complex woningen volgens een door Burgemeester en Wethouders van Zwolle goedgekeurd bouwplan, onverminderd een vergunning krachtens de woningwet, casu quo wederopbouwwet;

4. de op het terrein te stichten woningen mogen nimmer worden bestemd, ingericht of gebruikt voor de uitoefening van enig bedrijf, waaronder hotel, café, restaurant, winkel, garage, werkplaats, pakhuis en dergelijke;

5. de koopster is verplicht ingeval van tenietgaan door brand, verwoesting en dergelijke van de op het verkochte terrein te stichten woningen binnen een door Burgermeester en Wethouders van Zwolle te bepalen tijd op hetzelfde terrein nieuwe woningen op te richten met inachtneming van het sub 3 bepaalde;

6. enzovoorts;

7. de koopster is verplicht de ten behoeve van de te bouwen woningen aan te leggen riolen, putten enzovoort voor de afvoer van faecaliën, menagewater en hemelwater onder de gebruikelijke voorwaarden voor haar rekening op de gemeentelijke riolering te doen aansluiten en daarop aangesloten te houden;

8. de koopster is verplicht de bij de woningen behorende en voor algemene groenvoorziening bestemde open terreinen ten genoegen van Burgemeester en Wethouders van Zwolle als siertuin aan te leggen en te onderhouden; het is haar verboden daarin palen, hokken, hekken enzovoort aan te brengen of te hebben;

de Gemeente Zwolle behoudt zich het recht voor in deze open terreinen op daarvoor in aanmerking komende plaatsen bomen te planten, te hebben en te onderhouden;

9. bij elke overdracht van het onroerend goed zullen in elke akte van overdracht de onder 3, 4, 5, 7, 8 en 10 omschreven bedingen, mitsgaders de onderhavige bepaling worden opgenomen, terwijl, zowel door de koopster als door de opvolger in eigendom ten bate van de gemeente Zwolle is verschuldigd:

a. bij gehele of gedeeltelijke niet-nakoming van de verkoopvoorwaarden of bij het niet-opnemen van de onderhavige bepalingen in de akte een boete van vijfhonderd duizend gulden (f.500.000,--);

b. voor iedere maand, gedurende welke niet is voldaan aan de onder 3, 4, 5, 7 en 8 omschreven bepalingen telkens een boete van vijftig duizend gulden (f.50.000,--); een en ander met dien verstande, dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling wordt vereist; deze boete wordt invorderbaar, nadat per aangetekende brief de schuldenaar tenminste een maand tevoren door Burgemeester en Wethouders van Zwolle op enig verzuim is opmerkzaam gemaakt; een boetevordering kan achterwege blijven, wanneer dit verzuim in die tijd ten genoegen van Burgemeester en Wethouders van Zwolle is hersteld;

10. aan Burgemeester en Wethouders van Zwolle wordt de bevoegdheid voorbehouden van sommige van de voormelde voorwaarden en bepalingen onder bepaalde condities ontheffing te verlenen enzovoorts;

13. ten gunste van de Gemeente Zwolle wordt bij deze gevestigd een zakelijk recht, als bedoeld in artikel 5 derde lid onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht, ten behoeve van het doen leggen, hebben, onderhouden enzovoort, van buizen en leidingen, voor gas, water, telefoon, elektriciteit, radio en dergelijke op daarvoor in aanmerking komende stroken grond van de voor algemene groenvoorziening bestemde open terreinen; de gemeente Zwolle verkrijgt daarbij tevens het recht aan derden toe te staan buizen en leidingen, als hiervoor bedoeld, in die grondstroken aan te leggen, te hebben en te onderhouden, enzovoort.

Voor zover in bedoelde bepalingen verplichtingen voorkomen, welke Verkoper verplicht is aan Koper op te leggen, doet hij 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 door Verkoper voor die derden aangenomen.

SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

De gemeenschap (het complex) waarvan het Verkochte deel uitmaakt, is gesplitst in appartementsrechten bij akte van splitsing, op twintig oktober negentienhonderd achtenzeventig verleden voor mr. P.J. Postma, notaris te Arnhem.

Een afschrift van die akte is ingeschreven bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op drieëntwintig oktober negentienhonderd

achtenzeventig in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 3295 nummer 48.

Bij die akte is opgericht de vereniging van eigenaars, genaamd: *Vereniging van Eigenaars Schutkenstraat 30 t/m 56 (even) te Zwolle*, gevestigd te Zwolle en zijn de statuten van die vereniging en het reglement van splitsing vastgesteld.

De vereniging van eigenaars is ingeschreven in het handelsregister onder nummer 08220640.

LIDMAATSCHAP, STATUTEN EN REGLEMENTEN

Koper is ermee bekend dat hij op grond van zijn verkrijging van het Verkochte van rechtswege lid wordt van de hiervoor vermelde vereniging van eigenaars. Hij is er verder mee bekend dat hij verplicht is tot nakoming van de bepalingen van de statuten van die vereniging, de bepalingen van het reglement van splitsing, voor zover vastgesteld de bepalingen van het huishoudelijk reglement en van de door de vereniging genomen besluiten.

Verkoper heeft Koper daarover naar vermogen geïnformeerd terwijl Koper de gelegenheid heeft gehad van de inhoud van de betreffende stukken kennis te nemen.

Aan de notaris wordt toestemming gegeven om, als daarom wordt verzocht, een kopie, afschrift of uittreksel van deze akte rechtstreeks af te geven aan het bestuur of de administratief beheerder van de vereniging van eigenaars.

Verklaringen bestuur vereniging van eigenaars

Er zijn de volgende verklaringen van het bestuur van de vereniging van eigenaars:

1. de verklaring als bedoeld in artikel 5:122 lid 5 Burgerlijk Wetboek waarin staat welke bijdragen Verkoper tot op vandaag aan de vereniging is verschuldigd en voor welke schulden zoals bedoeld in artikel 5:113 leden 2 en 5 Burgerlijk Wetboek verkoper tot op vandaag aansprakelijk is;
2. de verklaring zoals bedoeld in artikel 5:122 lid 6 Burgerlijk Wetboek waarin staat wat de omvang van het reservefonds is.

Deze verklaringen worden aan de akte gehecht.

Toestemming vereniging (ballotage)

De levering van het Verkochte is op grond van de statuten of het reglement van splitsing niet afhankelijk gesteld van de toestemming van de vereniging van eigenaars.

FISCALE VERKLARING

Omzetbelasting

Verkoper staat er tegenover Koper voor in dat met betrekking tot deze overdracht geen omzetbelasting is verschuldigd.

Overdrachtsbelasting

Er zijn geen roerende zaken meeverkocht.

FORUMKEUZE

Voor de kennisneming van geschillen die naar aanleiding van deze overeenkomst en/of de Koopovereenkomst ontstaan, is de rechter van de plaats waar het Verkochte geheel of grotendeels is gelegen, bij uitsluiting bevoegd.

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

DOORHALING

Verkoper en Koper verlenen hierbij, voor zoveel nodig, onherroepelijke volmacht aan ieder van de medewerkers die op het moment van het gebruik van deze volmacht werkzaam zijn op een van de vestigingen van het kantoor van de notaris, bewaarder van deze akte. Deze volmacht geeft de gevolmachtigde de bevoegdheid om afstand van hypotheekrechten en andere beperkte rechten op het Verkochte ten laste van Verkoper en eventueel de rechtsvoorganger(s) van Verkoper te aanvaarden. Ook geeft de volmacht de bevoegdheid al die handelingen te verrichten die nuttig en nodig zijn voor de uitvoering van de afspraken tussen Verkoper en Koper met betrekking tot de op het Verkochte gevestigde beperkte rechten, gelegde beslagen en inschrijvingen daarvan. Daaronder valt ook het ondertekenen en inschrijven van een afschrift van de akte van vervallenverklaring van het hypotheekrecht bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers.

In verband met de vrijwaringverplichting van Verkoper voor hypotheekaanvaardt Koper bij voorbaat de eventueel voor het verval daarvan benodigde afstand van hypotheek.

RECTIFICATIE

Partijen verlenen hierbij een onherroepelijke volmacht aan ieder van de medewerkers van alle vestigingen van het kantoor van de notaris in het hoofd van deze akte genoemd of diens opvolger, om voor zover nodig in overeenstemming met dat wat tussen partijen is overeengekomen, zowel deze akte als een eventuele hypotheekakte met betrekking tot het Verkochte bij afzonderlijke akte aan te vullen, te wijzigen en zodoende te rectificeren in verband met een onjuistheid, onvolledigheid, verzuim of een foutieve (kadastrale) aanduiding, als dit door een van de partijen dan wel voor de inschrijving bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers als bedoeld in de artikelen 3:16 en volgende Burgerlijk Wetboek of anderszins is of wordt verlangd dan wel geëist.

Deze volmacht heeft geen betrekking op wijzigingen en/of aanvullingen die voortvloeien uit later opgekomen wensen of nieuwe omstandigheden.

Deze volmacht vormt een onverbreekelijk bestanddeel van de tussen partijen gesloten overeenkomst en strekt uitsluitend in het belang van partijen. Uit dit belang volgt dat de volmacht niet zal eindigen door het overlijden of door de ondercuratelestelling van de volmachtgevers of de gevolmachtigde. Ook zal de volmacht niet eindigen door herroeping door de volmachtgevers.

BIJLAGEN

Er worden stukken aan deze akte gehecht:

- verklaring vereniging van eigenaars

SLOT

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE is verleden te Zwolle op de datum in het hoofd van de akte vermeld.

De zakelijke inhoud van de akte is aan de verschenen personen meegedeeld en daarop is een toelichting gegeven.

De verschenen personen hebben verklaard van de inhoud van de akte te hebben kennisgenomen en met beperkte voorlezing in te stemmen.

De akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de verschenen personen en vervolgens door mij, notaris, om twaalf uur en eenentwintig minuten.