

RBE -
levering

Vandaag, _____, verschenen voor mij, mr. Ton
Kornelis Lekkerkerker, notaris te Arnhem:

1.

hierna genoemd: "**Verkoper**";

2.

hierna zowel tezamen als ieder afzonderlijk genoemd: "**Koper**".

De verschenen personen verklaarden het navolgende:

Artikel 1

Koop, levering, omschrijving van het Verkochte

- 1.1 Verkoper en Koper hebben op _____ een
koopovereenkomst gesloten met betrekking tot het hierna omschreven
registergoed. Van de koopovereenkomst blijkt uit een onderhandse akte die aan
deze akte is gehecht (**bijlage 1**) en hierna wordt aangeduid als de
"**Koopovereenkomst**". Ter uitvoering van de Koopovereenkomst levert
Verkoper bij dezen aan Koper, die bij dezen van Verkoper aanvaardt, ieder
voor de onverdeelde helft:
- a. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de
woning met toebehoren op de vierde woonlaag, plaatselijk bekend
Händellaan 65, 8031 EG Zwolle, kadastraal bekend gemeente Zwolle
sectie H nummer 1066 A-99, uitmakende het eenhonderd

Register Hypotheken 4

twintig/dertienduizend zevenhonderd eenenveertigste onverdeelde aandeel in de gemeenschap, bestaande uit een flatgebouw met toebehoren, erf en grond, staande en gelegen aan de Händellaan te Zwolle, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Zwolle sectie H nummer 193, groot zevenentwintig are en zevenenzeventig centiare;

- b. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de separate kelderbox gelegen in de onderbouw met toebehoren plaatselijk bekend Händellaan te Zwolle, kadastraal bekend gemeente Zwolle sectie H nummer 1066 A-52, uitmakende het één/dertienduizend zevenhonderd eenenveertigste onverdeelde aandeel in de sub a gemelde gemeenschap, hierna aan te duiden als het "**Registergoed**" of het "**Verkochte**" of, uitsluitend voor wat de woning/gebruikseenheid betreft, als het "**Appartement**".

1.2 In de koop zijn geen roerende zaken begrepen.

Artikel 2

Verkrijging, splitsing in appartementsrechten

- 2.1 Het Registergoed is door Verkoper verkregen door de inschrijving bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, in Register Hypotheken 4, op ' 'in deel 60216 nummer 131 van het afschrift van een akte van levering, op vijftien juli tweeduizend elf verleden voor mr. D. Timmerman, destijds notaris te Zwolle.
Gemelde akte houdt ondermeer in kwitantie voor de betaling van de koopsom.
- 2.2 De hiervoor omschreven gemeenschap is gesplitst in appartementsrechten door de overschrijving bij het hypotheekkantoor te Zwolle (thans: Dienst voor het kadaster en de openbare registers) op vierentwintig december negentienhonderd vijfenzeventig in deel 2577 nummer 5, van het afschrift van een akte van splitsing op drieëntwintig december negentienhonderd vijfenzeventig verleden voor mr. Th.G. Drese, destijds notaris te Zwolle.
Bij gemelde akte is tevens opgericht de vereniging: De Vereniging van Appartementseigenaars van de Terborch Veste, gevestigd te Zwolle.

Artikel 3

Betaling koopprijs; verrekeningen en kwijting

3.1

De koopprijs van het Verkochte is door Koper voldaan door storting daarvan op een kwaliteitsrekening van Dirkzwager advocaten & notarissen N.V.

3.2 In de koopprijs is begrepen het aandeel van Verkoper groot

in het

reservefonds van de Vereniging van Eigenaars. De omvang van het reservefonds van de Vereniging van Eigenaars blijkt uit een aan deze akte gehechte verklaring van het bestuur van de Vereniging (**biilage 2**).

- 3.3 Verrekening van bijdragen aan de Vereniging van Eigenaars heeft plaatsgevonden op basis van de voor het lopende jaar geldende begroting. Na vaststelling van de definitieve bijdrage zal geen verrekening plaatsvinden. Aan deze akte is een verklaring gehecht (**biilage 2**) waaruit het bedrag blijkt dat Verkoper per vandaag aan de Vereniging van Eigenaars schuldig is. Koper is, behoudens het bepaalde in artikel 5:122 lid 4 van het Burgerlijk Wetboek, jegens de Vereniging van Eigenaars niet verder dan tot dit bedrag aansprakelijk.
- 3.4 Alle zakelijke lasten, belastingen en heffingen (het eigenaarsgedeelte), en de periodiek verschuldigde bijdragen aan de Vereniging van Eigenaars zijn tussen Verkoper en Koper verrekend.
- 3.5 Voor de betaling van de koopprijs en van het ingevolge dit artikel door Koper aan Verkoper verschuldigde wordt door Verkoper aan Koper bij dezen kwijting verleend.

Artikel 4

Kosten en belastingen

De eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting, de notariële kosten ter zake van de levering, alsmede de kosten van inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare registers, zijn voor rekening van Koper.

LEVERINGSBEPALINGEN

Artikel 5

Juridische en feitelijke staat

- 5.1 Verkoper garandeert dat hij bevoegd is tot verkoop en levering van het Verkochte.
- 5.2 Verkoper garandeert aan Koper een appartementsrecht te leveren dat:
- onvoorwaardelijk is en niet onderhevig is aan welke vernietiging ook;
 - niet bezwaard is met beslagen, rechten van hypotheek, andere zekerheidsrechten of inschrijvingen daarvan;
- 5.3 Indien de opgegeven grootte van het Registergoed en/of de verdere omschrijving van het Verkochte niet juist of niet volledig is, ontleent geen van partijen daaraan enig recht.
- 5.4 Indien de werkelijke en de uit de splitsingstekening blijkende grootte van het appartement niet overeenkomt, ontleent geen van partijen daaraan enig recht.
- 5.5 Verkoper garandeert aan Koper ter zake van de rechten van derden ter zake van

het Verkochte:

- a. ten opzichte van derden bestaan geen verplichtingen uit hoofde van opties, rechten van wederinkoop en/of voorkeursrechten;
 - b. er is vandaag geen rechtsgeding, bindend adviesprocedure of arbitrage aanhangig.
- 5.6 Verkoper garandeert dat de staat waarin het Verkochte zich bij de aflevering bevindt niet minder is dan de staat waarin het Verkochte zich bevond ten tijde van het aangaan van de Koopovereenkomst, behoudens normale slijtage.
- 5.7 De aanvaarding van het Registergoed geschiedt vrij van huur, andere gebruiksrechten, aanspraken op huurbescherming en ongevorderd. Het Registergoed is leeg en ontruimd.
- 5.8 Verkoper beschikt niet over een energielabel als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen. Koper is hiermee volledig bekend en is hiermee akkoord gegaan. Het niet overleggen van een energielabel is voor rekening en risico van Verkoper.

Artikel 6

Feitelijke levering. Baten en lasten. Risico

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

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

Artikel 7

Overdracht aanspraken

- 7.1 In de Koopovereenkomst is voor zover mogelijk begrepen de overdracht van alle aanspraken die Verkoper ten aanzien van de onroerende zaak kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen de bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s), architect(en) en leverancier(s), zoals wegens verrichte werkzaamheden of ter zake van aan de onroerende zaak toegebrachte schade, zonder dat Verkoper tot vrijwaring verplicht is.
- 7.2 De rechten die Verkoper als appartementseigenaar heeft verkregen gaan vandaag over op Koper.

Artikel 8

Garanties van Verkoper

- 8.1 De door Verkoper blijkens de Koopovereenkomst verstrekte garanties worden bij dezen door Verkoper onverkort gestand gedaan. Er zijn na het tot stand komen van die overeenkomst geen feiten of omstandigheden aan het licht gekomen die aan deze garanties enige afbreuk kunnen doen.
- 8.2 Verkoper garandeert dat hij in de periode, gelegen tussen de datum van het

sluiten van de Koopovereenkomst en vandaag aan het Verkochte de zorg heeft besteed die van een zorgvuldig handelend eigenaar mag worden verlangd, de zorg voor het gebruikelijke onderhoud en de gebruikelijke reparaties van het Verkochte daaronder begrepen.

8.3 De Vereniging van Eigenaars heeft vandaag:

- a. geen andere schulden dan die uit hoofde van de normale lasten en belastingen ter zake van de gemeenschap waarvan het Verkochte deel uitmaakt en de exploitatie, waaronder begrepen verzekering en administratie daarvan;
- b. geen besluiten genomen waaruit voor de appartementseigenaars een aanmerkelijke verzwarende van bestaande financiële verplichtingen en/of nieuwe financiële verplichtingen van aanmerkelijke omvang voortvloeien, en
- c. geen besluit genomen tot wijziging of opheffing van de splitsing, noch een voorstel daartoe aangekondigd.

Artikel 9

Milieu

Ten aanzien van de milieukundige staat van het Verkochte wordt verwezen naar de Koopovereenkomst, waarin woordelijk het volgende is vermeld:

"6.4.1. Aan verkoper is niet bekend of de onroerende zaak verontreiniging bevat die ten nadele strekt van de het in artikel 6.3 omschreven gebruik of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van de onroerende zaak, dan wel het nemen van andere maatregelen.

6.4.2. Voor zover aan verkoper bekend is in de onroerende zaak geen ondergrondse tank voor het opslaan van (vloeistoffen) aanwezig.

6.4.3. Aan verkoper is niet bekend of in de onroerende zaak asbest is verwerkt.

6.4.4. Aan verkoper is niet bekend of ten aanzien van de onroerende zaak beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet Bodembescherming zijn genomen door het bevoegd gezag."

Artikel 10

Lasten en beperkingen

10.1 Het Registergoed wordt overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten. Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle lijdende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, althans uitsluitend en voor zover blijkend en/of voortvloeiend uit de laatste en voorgaande akte(n) van levering en/of van vestiging van het recht van erfpacht en/of opstal en/of

afzonderlijke akte(n), en/of anderszins uit de inschrijving in de openbare registers.

- 10.2 Ten aanzien van bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en bijzondere bepalingen wordt verwezen naar de akte van transport op éénendertig mei negentienhonderd drieënzestig verleden voor A.J. Tom, destijds notaris te Zwolle, van welke akte een afschrift werd overgeschreven bij het hypotheekkantoor te Zwolle (thans: Dienst voor het kadaster en de openbare registers) op éénendertig mei negentienhonderd drieënzestig in deel 1577 nummer 62, waarin woordelijk het volgende is vermeld:

"9. Het voormelde bouwterrein mag uitsluitend worden gebruikt voor het bouwen van een torenflat in veertien woonlagen en enige garageboxen volgens een door burgemeester en wethouders van Zwolle goedgekeurd bouwplan, onverminderd hun vergunning krachtens de woningwet, casu quo de wederopbouwwet.

10. De op voormeld bouwterrein te stichten flats mogen nimmer worden bestemd, ingericht of gebruikt voor de uitoefening van enig bedrijf, waaronder hotel, café, restaurant, winkel, garage, werkplaats, pakhuis en dergelijke.

11. De koopster is verplicht ingeval van tenietgaan door brand, verwoesting en dergelijke van de op het verkochte terrein te stichten flats en garageboxen binnen een door burgemeester en wethouders van Zwolle te bepalen tijd op hetzelfde terrein nieuwe flats op te richten met inachtneming van het bepaalde onder 9 dezer akte.

12. De koopster is verplicht de ten behoeve van de te bouwen woningen aan te leggen riolen, putten enzovoorts 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.

13. De koopster is verplicht het bij de torenflat behorende voor algemene groenvoorzieningen bestemde open terrein ten genoegen van Burgemeester en Wethouders van Zwolle als siertuin aan te leggen en te onderhouden; het is haar verboden daarin palen, hokken, hekken en dergelijke aan te brengen of te hebben; de gemeente Zwolle behoudt zich het recht voor in dat terrein bomen te planten, te hebben en te onderhouden.

14. De gemeente Zwolle behoudt zich het recht voor in het voor algemene groenvoorzieningen bestemde open terrein buizen en leidingen voor gas, water, telefoon, electriciteit, radio en dergelijke te doen leggen, te hebben, te onderhouden enzovoorts, casu quo daartoe aan derden toestemming te verlenen.

15. Bij elke gehele of gedeeltelijke overdracht van het onroerend goed zullen in

elke akte van overdracht de onder 9, 10, 11, 12, 13, 14 en 16 omschreven bedingen, mitsgaders de onderhavige bepaling worden opgenomen, terwijl zowel door de koopster als door de opvolger in de eigendom ten bate van de gemeente Zwolle is verschuldigd:

a. bij gehele of gedeeltelijke niet-nakoming van de verkoopvoorwaarden of bij niet-opnemen van de onderhavige bepaling in de akte een boete van tweehonderdduizend gulden (f 200.000,00);

b. voor iedere maand, gedurende welke niet is voldaan aan de onder 9, 10, 11, 12 en 13 omschreven bedingen telkens een boete van twintig duizend gulden (f 20.000,00);

een en ander met dien verstande, dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling wordt vereist; deze boete wordt invorderbaar nadat per aangetekende brief de schuldenaar ten minste één maand tevoren door Burgemeester en Wethouders van Zwolle op enig verzuim opmerkzaam is gemaakt;

een boetevordering kan achterwege blijven, wanneer dat verzuim in die tijd ten genoegen van burgemeester en wethouders van Zwolle is hersteld.

16. Aan Burgemeester en Wethouders van Zwolle wordt de bevoegdheid voorbehouden van sommige van voormelde voorwaarden en bepalingen, onder bepaalde condities, ontheffing te verlenen."

- 10.3 De in dit artikel aangehaalde en door Verkoper op zich genomen verplichtingen worden bij dezen aan Koper opgelegd, onder dezelfde bepalingen. Deze verplichtingen worden bij dezen door Koper op zich genomen en zullen wederom door hem worden opgelegd aan zijn rechtsopvolger(s) onder dezelfde bepalingen.

Verkoper neemt voormelde door Koper op zich genomen verplichtingen bij dezen voor en namens belanghebbende(n) aan.

- 10.4 Voor Koper zijn verbindend de bepalingen die zijn opgenomen in de hiervoor vermelde akte van splitsing in appartementsrechten en het daarin van toepassing verklaarde modelreglement, evenals de verdere inhoud van de akte van splitsing en een eventueel huishoudelijk reglement.

- 10.5 De hiervoor in dit artikel omschreven lasten en beperkingen worden bij dezen uitdrukkelijk door Koper aanvaard.

Artikel 11

Instandhouding eerdere gemaakte afspraken

Voor zover daarvan bij deze akte niet is afgeweken, blijft tussen partijen gelden hetgeen vóór de ondertekening van deze akte overigens tussen hen is overeengekomen. Bij verschil tussen wat er door partijen is overeengekomen

en het in deze akte bepaalde, gaat het bepaalde in deze akte voor.

Artikel 12

Ontbindende voorwaarde(n) en opschortende voorwaarde(n) uit onderliggende overeenkomst(en)

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 ter zake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen. Alle opschortende voorwaarden die (eventueel) zijn overeengekomen in de Koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten, die op de koop betrekking hebben, zijn in vervulling gegaan.

Artikel 13

Afstand hypotheekrecht

Verkoper en Koper verlenen bij dezen onherroepelijk volmacht aan ieder van de notariële medewerkers van Dirkzwager advocaten & notarissen N.V. om zonodig de afstand van hypotheekrechten aan te nemen, voor zover deze thans nog ten laste van anderen dan Koper zijn ingeschreven op het Registergoed.

Artikel 14

Wet voorkeursrecht gemeenten

Van een aanwijzing of voorlopige aanwijzing in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten, dan wel dat onderhavige vervreemding in strijd is met de Wet voorkeursrecht gemeenten, is mij, notaris, niet gebleken.

Artikel 15

Woonplaats

Verkoper en Koper kiezen ter zake van deze akte en/of de Koopovereenkomst en haar gevolgen, waaronder de fiscale gevolgen, alsmede ter zake van de inschrijving van deze akte in de daartoe bestemde openbare registers, woonplaats op het kantoor van de bewaarder van deze akte.

Artikel 16

Overdrachtsbelasting

Koper heeft geen roerende zaken van Verkoper overgenomen. Zoals hiervoor in artikel 3 lid 1 is aangegeven is het aandeel van Verkoper in het reservefonds in de koopprijs begrepen, zodat overdrachtsbelasting verschuldigd is over

. Derhalve is aan overdrachtsbelasting verschuldigd

).

SLOT

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE

is verleden te Arnhem op de datum in het begin van deze akte vermeld.

De inhoud van deze akte is aan de verschenen personen zakelijk opgegeven en toegelicht. Hierbij zijn de verschenen personen gewezen op de gevolgen die uit de akte voortvloeien.

De verschenen personen hebben vervolgens verklaard kennis te hebben genomen van de inhoud van de akte en met de inhoud en beperkte voorlezing van deze akte in te stemmen.

Onmiddellijk na beperkte voorlezing is deze akte door de verschenen personen en mij, notaris, ondertekend om negen uur vijfendertig minuten

Volgt ondertekening.

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

(getekend:) mr. T.K. Lekkerkerker

Ondergetekende, mr. Ton Kornelis Lekkerkerker, notaris te Arnhem, verklaart dat op de vervreemding van het registergoed waarop dit stuk betrekking heeft, geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing is, hetzij dat de vervreemding in dit stuk niet in strijd is met de Wet voorkeursrecht gemeenten.

(getekend:) mr. T.K. Lekkerkerker

Ondergetekende, mr. Ton Kornelis Lekkerkerker, notaris te Arnhem, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledig 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
om 13:09 in register Onroerende Zaken Hyp4 in
nummer 123.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was
gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens
bijbehorend certificaat van KPN Corporate Market CSP
Organisatie CA - G2 met nummer

68E76185A87012AD0F54A29A3BB6FDF6 toebehoort aan Ton
Kornelis Lekkerkerker.

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