

Verklaring:

Het bijgevoegde stuk is ingeschreven ten kantore van de
Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op

om 11:10 in register Onroerende Zaken Hyp4 in
deel 85865 nummer 189.

De bewaarder.

Ondergetekende, mr. Derk Timmerman, 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 negen uur vijfendertig minuten (09:35 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.

LEVERING

Kenmerk: RFIKS/LSA/555433.01

Op [REDACTED], verschenen voor mij, mr. Derk Timmerman, notaris te Zwolle:

1. [REDACTED]

hierna te noemen: "Verkoper";
en

2. [REDACTED]

hierna te noemen: "Koper".

De verschenen personen verklaarden:

KOOP

Verkoper en Koper hebben op [REDACTED] 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 flatwoning op de tweede verdieping met toebehoren, gelegen te 8022 DB Zwolle, Hogenkampsweg 75, kadastraal bekend gemeente Zwolle, sectie A, complexaanduiding 7395, appartementsindex 23,
hierna ook te noemen: "het Verkochte".

KOOPPRIJS

De koopprijs is: [REDACTED]

OPGAVE BESTUUR VERENIGING VAN EIGENAARS

In de koopprijs is begrepen het aandeel van Verkoper groot duizend zevenhonderdzevenentwintig euro en negentig cent (€ 1.727,90) 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 hypotheken, 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 VERKOCHTE

Het Verkochte betreft:

het appartementsrecht in de zin van artikel 5:106 van het Burgerlijk Wetboek, kadastraal bekend **gemeente Zwolle, sectie A,**

complexaanduiding 7395-A, appartementsindex 23, bestaande uit:

- a. het recht op het uitsluitend gebruik van de flatwoning op de tweede verdieping met toebehoren van de onder b. te noemen gemeenschap, plaatselijk bekend **8022 DB Zwolle, Hogenkampsweg 75**; en
- b. het twintig/achthonderdachtenegentigste (20/898) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit:
een flatgebouw met toebehoren, erf en grond, staande en gelegen te Zwolle aan de Hogenkampsweg 29 tot en met 103 (oneven nummers), ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Zwolle, sectie A, nummer 6900, groot tweeduizend driehonderd veertig vierkante meter (2.340 m²);

BESCHIKKINGSBEVOEGDHEID VERKOPER

Het Verkochte werd verkregen door Verkoper door levering krachtens koop. Van deze levering blijkt uit een akte, op zeven september tweeduizend twaalf verleden voor mr. D. Timmerman, notaris te Zwolle.

Een afschrift van deze akte werd ingeschreven bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op zeven september tweeduizend twaalf in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 61932 nummer 1.

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/beperkingen

- a. Verkoper levert het Verkochte vrij van hypotheken, beslagen of inschrijvingen daarvan, maar met alle erfdienstbaarheden, zowel die ten nutte als die ten laste van het Verkochte, alle eventuele andere (beperkte) 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 verkopers verplichting 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 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. 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 61932 nummer 1).

In die akte is onder meer woordelijk vermeld:

"4. Het terrein mag uitsluitend worden gebruikt voor het bouwen van een flatgebouw, bestaande uit dertig woningen met winkels en garages volgens een door burgemeester en wethouders der Gemeente Zwolle goedgekeurd bouwplan, onverminderd een vergunning krachtens de woningwet casu quo de wederopbouwwet.

5. De in voorwaarde 4 bedoelde dertig woningen mogen nimmer worden bestemd, ingericht of gebruikt voor de uitoefening van enig bedrijf, waaronder hotel, café, restaurant, winkel, werkplaats, pakhuis en dergelijke.

6. De kopers zijn verplicht ingeval van tenietgaan door brand, verwoesting en dergelijke van het op het verkochte terrein te stichten flatgebouw binnen een door burgemeester en wethouders der Gemeente Zwolle te bepalen tijd op hetzelfde terrein een nieuw flatgebouw op te richten met inachtneming van het bepaalde in voorwaarde 4.

7. De kopers zijn verplicht de ten behoeve van het te bouwen flatgebouw aan te leggen riolen, putten enzovoorts voor de afvoer van faecaliën, menagewater en hemelwater onder de gebruikelijke voorwaarden voor hun rekening op de gemeentelijke riolering te doen aansluiten en daarop aangesloten te houden.

8. De kopers zijn verplicht het bij het flatgebouw behorende voor algemene groenvoorziening bestemde open terrein ten genoegen van burgemeester en wethouders der Gemeente Zwolle als siertuin aan te leggen en te onderhouden; het is hen verboden daarin palen, hekken en dergelijke aan te brengen of te hebben; de verkoopster behoudt

zich het recht voor in dat terrein in het kader van de straatbeplanting bomen te planten, te hebben en te onderhouden.

9. De verkoopster behoudt zich het recht voor in het voor algemene groenvoorziening bestemde open terrein buizen en leidingen te doen leggen, te hebben, te onderhouden enzovoorts, casu quo daartoe aan derden toestemming te verlenen.

10. Bij elke gehele of gedeeltelijke overdracht van voormeld onroerend goed zullen in elke akte van overdracht de onder 4, 5, 6, 7, 8, 9 en 11 omschreven bedingen, mitsgaders de onderhavige bepaling, worden opgenomen, terwijl zowel door de kopers als door de opvolger(s) in eigendom ten bate van de gemeente Zwolle is verschuldigd:

a. bij gehele of gedeeltelijke niet-nakoming van een der bedingen hiervoor sub 4, 5, 6, 7 en 8 vermeld of bij niet-opnemen van de onderhavige bepaling in de akte van overdracht een boete van eenhonderd duizend gulden (f. 100.000,-);

b. voor iedere maand, gedurende welke niet is voldaan aan de onder 4, 5, 6, 7 en 8 omschreven bedingen telkens een boete van tienduizend gulden (f. 10.000,-), een en ander met dien verstande, dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling wordt vereist; de boete wordt invorderbaar nadat per aangetekende brief de schuldenaar tenminste een maand tevoren door burgemeester en wethouders van de Gemeente Zwolle op enig verzuim is opmerkzaam gemaakt; een boetevordering zal achterwege blijven, wanneer dat verzuim in die tijd ten genoegen van burgemeester en wethouders is hersteld.

11. Aan burgemeester en wethouders der Gemeente Zwolle is de bevoegdheid voorbehouden van sommige van de voormelde voorwaarden en bepalingen, onder bepaalde condities, ontheffing te verlenen."

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 negen mei negentienhonderd zevenenzeventig verleden voor H. van Steeds, destijds notaris te Amsterdam.

Een afschrift van die akte is overgeschreven bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Zwolle op drieëntwintig mei negentienhonderd zevenenzeventig in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 2920 nummer 49.

Vervolgens is bij akte op éénendertig augustus negentienhonderd vierentachtig, verleden voor mr. W.A.J.M. de Nerée tot Babberich, destijds notaris te Amsterdam, voormelde splitsingsakte gewijzigd.

Een afschrift van die akte is overgeschreven bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Zwolle op twaalf september negentienhonderd vierentachtig in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 4774 nummer 63.

Daarna is bij akte op zesentwintig november negentienhonderd negentig, verleden voor genoemde notaris de Nerée tot Babberich, voormelde splitsingsakte gewijzigd.

Een afschrift van die akte is overgeschreven bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Zwolle op zesentwintig november negentienhonderd negentig in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 6764 nummer 6.

Bij die akte (deel 2920 nummer 49) is opgericht de vereniging van eigenaars, genaamd: Vereniging van eigenaars van het flatgebouw Hogenkampsweg 29 tot en met 103 (oneven nummers) 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 50450018.

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

Koper doet een beroep op de startersvrijstelling voor de overdrachtsbelasting (artikel 15 lid 1 onderdeel p Wet op belastingen van rechtsverkeer).

Koper verklaart:

- de woning anders dan tijdelijk als hoofdverblijf te gaan gebruiken; en
- de startersvrijstelling niet eerder te hebben toegepast.

Als het beroep op de startersvrijstelling door de Belastingdienst wordt gevolgd, hoeft Koper geen overdrachtsbelasting te betalen.

Koper en Verkoper verklaren dat de waarde van het Verkochte niet uitkomt boven vierhonderd veertigduizend euro (€ 440.000,00).

Roerende zaken

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 verkopers vrijwaringverplichting voor hypotheeken aanvaardt Koper bij voorbaat de eventueel voor het verval daarvan benodigde afstand van hypotheeken.

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

Aan deze akte worden de navolgende stukken gehecht:

- de verklaring van de 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 negen uur en vijfendertig minuten.