

Dossier: 67135 HV/im

## LEVERING APPARTEMENTSRECHT

Op negentien oktober tweeduizend tien,  
verschenen voor mij, Mr Robert Alexander Ritsma, notaris te Bussum:

hierna te noemen: 'koper'.

### **VOLMACHT**

Van de door de onder 1 genoemde verkoper verleende volmacht blijkt uit een onderhandse akte die is gehecht aan deze akte.

De verschenen personen verklaarden als volgt.

### **A. DOEL VAN DEZE AKTE**

Deze akte heeft ten doel koper het hierna te omschrijven registergoed te leveren en daarmee uitvoering te geven aan de tussen verkoper en koper gesloten koopovereenkomst.

### **B. KOOPOVEREENKOMST**

Bij de koopovereenkomst heeft verkoper het hierna te omschrijven registergoed verkocht aan koper.

Overigens zijn geen roerende zaken meegekocht.

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

### **C. LEVERING EN AANVAARDING**

Ter uitvoering van de koopovereenkomst levert verkoper hierbij aan koper, die aanvaardt:

- a. het appartementsrecht, onder meer omvattende de bevoegdheid tot het

- uitsluitend gebruik van de flatwoning met terras gelegen op de begane grond plaatselijk bekend, Brinklaan 165, 1404 EG Bussum, kadastraal bekend gemeente Bussum, sectie D, nummer 6660-A-6,
- b. het appartementsrecht, onder meer omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de berging, gelegen in de kelder, plaatselijk bekend als nummer 165, kadastraal bekend gemeente Bussum, sectie D, nummer 6660-A-51, respectievelijk uitmakende het acht en vijftig/eenduizend achthonderd negentigste (58/1.890e) onverdeeld aandeel en het een/eenduizend achthonderd negentigste (1/1.890e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het flatgebouw en garages met onder- en nabijgelegen grond, gelegen te Bussum, plaatselijk bekend Brinklaan nummers 155 tot en met 255, 257 (voorheen genummerd 259), 259 (voorheen genummerd 333) en 259 a (voorheen genummerd 335) (oneven nummers) te Bussum, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Bussum, sectie D nummers 6452, groot één en twintig are acht en tachtig centiare, 6419, groot zeventien centiare, 6451, groot drie en veertig centiare en 6453, groot acht en twintig centiare;
- hierna ook te noemen: het gekochte.

#### **D. BESCHIKKINGSBEVOEGDHEID VERKOPER**

##### **1. Verkrijging door verkoper**

Het gekochte werd door verkoper verkregen door levering krachtens akte van levering. Van deze levering blijkt uit een akte op vijftien april tweeduizend vijf verleden voor Mr D.J. Timman, notaris te Amsterdam, gevolgd door inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare registers van het kadaster te Amsterdam op achttien april tweeduizend vijf, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 19184 nummer 42.

Uit deze akte blijkt van:

- kwijting voor de betaling van de koopprijs; en
- het ontbreken van ontbindende voorwaarden die de verkrijging ongedaan zouden kunnen maken.

De akte maakt geen melding van bezwarende erfdienstbaarheden, andere beperkte rechten of kwalitatieve verplichtingen bedoeld in artikel 6: 252 Burgerlijk Wetboek, dan wel bij kettingbeding aan rechtsopvolgers op te leggen persoonlijke verplichtingen, tenzij uit deze akte anders blijkt.

##### **2. Splitsing in appartementsrechten**

De gemeenschap waarvan het gekochte deel uitmaakt, is gesplitst in appartementsrechten bij akte van splitsing op drie en twintig juli negentienhonderd zeven en negentig verleden voor Mr B.H. Moulijn, destijds notaris te Huizen, gevolgd door inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare registers van het Kadaster te Amsterdam, op vijf en twintig juli negentienhonderd zeven en negentig in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 14391 nummer 9. Bij die akte is de vereniging van eigenaars opgericht en zijn de statuten van die vereniging en het reglement van splitsing vastgesteld.

De vereniging van eigenaars is ingeschreven in het handelsregister onder nummer 32171986.

#### **E. KOOPPRIJS**

De koopprijs van het gekochte bedraagt: **EEN HONDERD TWEE EN TWINTIG DUIZEND VIJF HONDERD EURO (€ 122.500,00)**.

In de koopprijs is ook begrepen het aandeel van verkoper, groot één duizend één honderd vijf en zeventig euro en elf eurocent (€ 1.175,11), in het reservefonds van de vereniging van eigenaars.

De koopprijs is door koper voldaan door storting op een daartoe bestemde rekening van mij, notaris.

Doorbetaling aan of ten behoeve van verkoper vindt plaats zodra de levering is voltooid door de inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare registers

van het kadaster en de verkrijging vrij van hypotheek en beslag overeenkomstig deze akte zeker is.

## **F. OVERIGE KOOP- EN LEVERINGSBEPALINGEN**

### **Artikel 1 – Kosten, belastingen en lasten**

1. Met betrekking tot de levering van het gekochte is geen omzetbelasting verschuldigd.
2. De overdrachtsbelasting, het kadastraal tarief, de notariskosten en de overige aan de levering van het gekochte verbonden kosten, zijn voor rekening van koper.
3. Alle gebruikelijk te verrekenen eigenaarslasten, waaronder de periodiek verschuldigde bijdragen aan de vereniging van eigenaars en eventuele andere heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing of het reglement, zijn tussen verkoper en koper verrekend over de lopende termijnen.  
Verkoper verklaart dat de lasten over het lopende jaar en over voorgaande jaren, voor zover deze zijn opgelegd, zijn voldaan en voor zover deze nog niet zijn opgelegd dat hij deze zal voldoen.  
Als over het lopende jaar nog geen aanslagen zijn opgelegd, is over het lopende jaar verrekend op basis van de laatst opgelegde aanslag. Als blijkt dat de aanslagen over het lopende jaar hiervan afwijken, zal het verschil tussen partijen worden verrekend.

### **Artikel 2 – Feitelijke staat en gebruik van het gekochte**

1. Koper heeft het gekochte vóór de levering mogen bezichtigen. Koper aanvaardt het gekochte in de huidige staat. Deze komt overeen met de staat waarin het gekochte zich bevond ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst, behoudens normale slijtage.
2. Het gekochte bezit de feitelijke eigenschappen die nodig zijn voor een normaal gebruik als woonhuis.  
Verkoper staat niet in voor andere eigenschappen dan die voor een normaal gebruik als in de vorige zin vermeld nodig zijn en ook niet voor de afwezigheid van gebreken die dat normale gebruik belemmeren en die aan koper kenbaar waren ten tijde van het aangaan van de koopovereenkomst.

### **Artikel 3 – Milieubepaling**

1. Onder het gekochte wordt in dit artikel ook verstaan: het gebouw met erf en ondergrond waarvan het gekochte deel uitmaakt.
2. Verkoper is niet bekend met verontreiniging van het gekochte die ten nadele strekt van het hiervoor omschreven gebruik of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot sanering van het gekochte of het nemen van andere maatregelen.
3. Voor zover aan verkoper bekend is in het gekochte geen ondergrondse tank aanwezig voor het opslaan van (vloei)stoffen.
4. Aan verkoper is niet bekend of in het gekochte asbest is verwerkt.
5. Verkoper is niet bekend dat ten aanzien van het gekochte beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 Wet Bodembescherming zijn genomen door het bevoegd gezag.

### **Artikel 4 – Onbezwaarde levering. Bijzondere lasten en beperkingen**

Verkoper levert het gekochte:

- vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan;
  - vrij van erfdienstbaarheden en andere beperkte rechten;
  - vrij van kwalitatieve verplichtingen bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek; en
  - vrij van andere lasten of beperkingen uit overeenkomst,
- een en ander voor zover in deze akte niet anders is vermeld of uit de situatie ter plaatse valt af te leiden.

### **BEKENDE ERFDIENSTBAARHEDEN EN BIJZONDERE VERPLICHTINGEN**

Koper heeft uitdrukkelijk aanvaard alle erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en

bepkeringen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, blijkend en/of voortvloeiend uit de laatste en voorgaande akte(n) van levering en eventuele andere akten die betrekking hebben op het gekochte, alsmede de akte van splitsing in appartementsrechten met het splitsingsreglement en de statuten van de vereniging van eigenaars en voor zover van toepassing het laatste exploitatieoverzicht en notulen van de vergadering van eigenaars, een en ander voor zover deze door verkoper zijn overhandigd of op andere wijze koper bekend zijn. Koper mag van verkoper afgifte van de titelbewijzen vragen, voor zover deze in verkopers bezit zijn en deze daarbij geen belang meer heeft.

Ten aanzien van bekende bijzondere verplichtingen en/of erfdiensbaarheden betreffende het gekochte wordt verwezen naar een akte van levering op vijftien oktober tweeduizend vier verleden voor Mr M.P. Oortman Gerlings, notaris te Huizen, gevolgd door inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare registers van het Kadaster te Amsterdam op zes en twintig oktober tweeduizend vier, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 19058 nummer 115, in welke akte onder meer woordelijk is vermeld:

*"Verkoper en koper hebben blijkens voormeld ondertekend koopcontract een overeenkomst gesloten om na te melden erfdiensbaarheden te vestigen. Ter uitvoering daarvan verklaren zij bij deze te vestigen:*

- a. *ten laste van het bij deze verkochte enerzijds en ten behoeve van de aan de verkoper in eigendom verblijvende percelen kadastraal bekend gemeente Bussum, sectie D, nummers 5702, 5701 en 6419, alsmede het bij de verkoper in eigendom verblijvende gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Bussum, sectie D nummer 6418 anderzijds de altijddurende erfdiensbaarheden van voetpad en weg, inhoudende de verplichting voor de eigenaar van het dienende erf om te dulden dat het niet-bebouwd gedeelte van het dienend erf ten behoeve van de eigenaar van het heersend erf gebruikt wordt, niet alleen als voetpad om te voet, met een fiets, kruiwagen of ander klein voertuig te gaan van en naar de openbare weg (Brinklaan), doch ook als weg om met een twee- of driewielig motorvoertuig, een automobiel of een ander meerwielig voertuig te gaan van en naar de openbare weg (Brinklaan) zowel aan de zuid, noord als oostzijde van het flatgebouw Brinklaan I, deel uitmakende van het kadastraal bekend gemeente Bussum, sectie D, nummer 6418.*
- b. *voorzover het betreft de garages, gelegen langs de ongeveer oostelijke grens van het verkochte, ten behoeve en ten laste van het bij deze overgedragene enerzijds en ten behoeve en ten laste van het aan de verkoper in eigendom verblijvende gedeelte van gemeld perceel kadastraal bekend gemeente Bussum, sectie D nummer 6418 anderzijds over en weer die erfdiensbaarheden waardoor de toestand waarin die vaste goederen zich ten opzicht van elkander bevinden, wordt gehandhaafd, speciaal voor wat betreft de afvoer van hemelwater en gootwater, door riolering of anderszins, eventuele inbalking of inankering, over- en onderbouw, toevoer van licht, lucht, enzovoorts, zijnde hieronder evenwel niet begrepen een verbod om te bouwen of te verbouwen, zullende deze erfdiensbaarheden blijven bestaan, ook al mochten de heersende erven door bebouwing, verbouwing als anderszins van aard of bestemming worden veranderd, waar door verzwaring dier erfdiensbaarheden mocht plaatsvinden."*

Voor zover in die bepalingen verplichtingen voorkomen die verkoper aan koper moet opleggen, doet hij dat hierbij en worden deze verplichtingen door koper aanvaard.

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

#### **Artikel 5 – Garanties en verklaringen**

1. Verkoper heeft ten tijde van het aangaan van de koopovereenkomst gegarandeerd dat van overheidswege of door nutsbedrijven geen verbeteringen of herstellingen ten aanzien van het gekochte zijn voorgeschreven of

- aangekondigd die nog niet of niet naar behoren zijn uitgevoerd.
2. Verkoper heeft ten tijde van het aangaan van de koopovereenkomst verder verklaard:
    - a. Met betrekking tot het gekochte bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit een voorkeursrecht, een optierecht noch bestaat een recht van wederinkoop.
    - b. Aan verkoper is geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit, dan wel registerinschrijving bekend van het gekochte:
      1. als beschermd monument in de zin van artikel 3, 4 of 6 van de Monumentenwet;
      2. tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet;
      3. tot door de gemeente of de provincie verklaard beschermd monument.
    - c. Voor zover aan verkoper bekend is het gekochte niet opgenomen in een aanwijzing of voorlopige aanwijzing als bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten.
  3. Verkoper verklaart verder:
    - a. 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.
    - b. Het gekochte is niet betrokken in een lopend geding voor de rechter of voor arbiters.
  4. Verkoper heeft geen energieprestatiecertificaat van het gekochte aan koper ter beschikking gesteld. Koper stemt ermee in dat verkoper geen energieprestatiecertificaat ter beschikking stelt.
  5. Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, is vandaag geen 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.

#### **Artikel 6 – Afwijkende oppervlakte**

Als de werkelijke oppervlakte van de gemeenschap waartoe het gekochte behoort, afwijkt van die welke uit de omschrijving in deze akte blijkt, geeft dit geen aanleiding tot enige rechtsovergang.

#### **Artikel 7 – Aanvaarding van het gekochte**

Het gekochte wordt vandaag geleverd en aanvaard vrij van huur of andere gebruiksrechten, vrij van aanspraken tot gebruik, leeg en ontruimd, behoudens de eventueel meegekochte roerende zaken.

De verplichting tot ontruimde aflevering omvat verkopers verplichting tot verwijdering van de niet meegekochte roerende zaken.

#### **Artikel 8 – Aflevering. Overgang van het risico**

De aflevering van het gekochte aan koper vindt plaats direct na de ondertekening van deze akte. Vanaf dat tijdstip is het gekochte voor rekening en risico van koper.

#### **Artikel 9 – Overdracht van rechten**

Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het gekochte ten opzichte van derden heeft of mocht verkrijgen, waaronder begrepen bouwers, (onder)aannemers,

installateurs, architecten en leveranciers, zoals wegens verrichte werkzaamheden of ter zake van aan het gekochte toegebrachte schade, gaan over op koper, zonder dat verkoper tot vrijwaring verplicht is, en worden zoveel nodig hierbij door verkoper geleverd aan koper, die de levering hierbij aanvaardt.

Koper is bevoegd en wordt hierbij door verkoper gemachtigd de overdracht van deze aanspraken aan bedoelde derden mede te delen.

Verkoper is verplicht de hem bekende gegevens aan koper te verstrekken en eventuele garantiebewijzen aan koper te overhandigen.

#### **Artikel 10 – Ontbindende voorwaarden uit onderliggende overeenkomsten**

Geen van de ontbindende voorwaarden en/of rechten op ontbinding die zijn opgenomen in de koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, kan nu nog worden ingeroepen.

#### **Artikel 11 – Vereniging van eigenaars**

Verkoper verklaart:

- a. de vereniging van eigenaars heeft:
  - geen andere schulden dan die welke zijn te beschouwen als normale lasten en belastingen ter zake van het gebouw met de daarbij behorende grond en/of ter zake van de exploitatie, verzekering en administratie daarvan;
  - geen besluiten genomen, waaruit voor de appartementseigenaren een aanmerkelijke verzwarende van bestaande financiële verplichtingen voortvloeit.

Verkoper verklaart ook niet bekend te zijn met concrete voornemens tot een dergelijke besluitvorming.
- b. De ingebruikname van het gekochte is op grond van de statuten of het reglement van splitsing niet afhankelijk gesteld van de toestemming van de vereniging van eigenaars.
- c. Aan de gerechtigdheid tot het appartementsrecht is niet verbonden een verplicht lidmaatschap van een andere (service)vereniging, als bedoeld in artikel 5: 112 lid 3 Burgerlijk Wetboek.

Koper verklaart dat hij bekend is met het feit dat:

- hij als appartementseigenaar van rechtswege lid is van de vereniging van eigenaars;
- hij verplicht is tot naleving van de bepalingen van het splitsingsreglement, de statuten van de vereniging en voor zover vastgesteld, van de bepalingen van het huishoudelijk reglement en van de door de vereniging genomen besluiten.

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

#### **Artikel 12 – Slotbepalingen**

##### **Bedenktijd**

Het recht van koper om gedurende drie dagen na de terhandstelling van de koopovereenkomst, deze overeenkomst te ontbinden, is vervallen door verloop van deze termijn.

##### **Kwijting**

Verkoper verleent koper kwijting voor de betaling van de koopprijs. Verder verlenen verkoper en koper elkaar voor zover van toepassing kwijting voor de overige als gevolg van de koopovereenkomst en deze levering verschuldigde bedragen.

##### **Doorhaling**

Verkoper en koper verlenen, voor zoveel nodig, hierbij onherroepelijke volmacht aan ieder van de medewerkers van het kantoor van mij, notaris, om medewerking te verlenen aan het doorhalen van de hypothecaire inschrijving(en) en eventuele beslagen op het gekochte ten laste van verkoper en eventueel zijn rechtsvoorganger(s), en om daarvoor de afstanddoening door de hypotheekhouder(s) te aanvaarden en de akte van vervallenverklaring van het hypotheekrecht aan te

bieden ter inschrijving bij de openbare registers van het kadaster.

In verband met verkopers vrijwaringverplichting voor hypotheekaanvaarder koper bij voorbaat de eventueel voor het verval daarvan benodigde afstand van hypotheek.

#### Verklaringen bestuur vereniging van eigenaars

Aan deze akte zijn een of meer geschriften gehecht waarin de volgende verklaringen van of namens het bestuur van de vereniging van eigenaars zijn afgegeven:

- a. de verklaring als bedoeld in artikel 5:122 lid 5 Burgerlijk Wetboek inhoudende een opgave van de door verkoper op vandaag aan de vereniging verschuldigde bijdragen;
- b. de verklaring als bedoeld in artikel 5:122 lid 6 Burgerlijk Wetboek inhoudende een opgave van de omvang van het reservefonds van de vereniging als bedoeld in artikel 5:126 lid 1 Burgerlijk Wetboek.

#### Woonplaats- en forumkeuze

Koper en verkoper kiezen met betrekking tot deze overeenkomst en alle gevolgen daarvan, waaronder de fiscale gevolgen, woonplaats op het kantoor van de bewaarder van deze akte.

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

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

#### Aangehechte stukken

Aan deze akte zijn de navolgende stukken gehecht:

- volmacht verkoper;
- aandeelhoudersbesluit;
- verklaring vereniging van eigenaars.

#### SLOT

Deze akte is verleden te Bussum, op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De comparanten zijn mij, notaris, bekend. De zakelijke inhoud van de akte is door mij aan hen opgegeven en toegelicht, waarbij ik tevens heb gewezen op de gevolgen die voor hen uit de inhoud van deze akte voortvloeien.

De comparanten hebben verklaard tijdig voor het verlijden van de inhoud van deze akte te hebben kennis genomen en met de inhoud in te stemmen.

Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de comparanten en vervolgens door mij, notaris, om tien uur twintig minuten.

(Volgt ondertekening)

VOOR AFSCHRIFT

(w.g.) R.A. Ritsma

Ondergetekende, Mr Robert Alexander Ritsma, notaris te Bussum, verklaart dat op de onroerende zaak waarop de vervreemding in dit stuk betrekking heeft, geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing van toepassing is in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

(w.g.) R.A. Ritsma

Ondergetekende, Mr Robert Alexander Ritsma, notaris te Bussum, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige 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 19-10-2010 om 12:50 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 58984 nummer 191.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van DigiNotar Qualified CA met nummer E21E81525E53BA38C3D644CC3CC71291 toebehoort aan Ritsma Robert Alexander.

Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.