

# HEKKELMAN TERHEGGEN & RIETER

advocaten en notarissen te Arnhem en Nijmegen

## Arnhem

*Bezoekadres:* Sicksesplein 1 (vh 'Heidemij', Apeldoornseweg)  
6821 HV Arnhem

*Postadres:* notariaat Postbus 1063  
6801 BB Arnhem  
advocatuur Postbus 3155  
6802 DD Arnhem

*Telefoon:* algemeen (026) 377 71 11

*Fax:* notariaat (026) 443 20 74  
algemeen (026) 377 72 22

## Nijmegen

*Bezoekadres:* Prins Bernhardstraat 1 (hoek Oranjesingel 51)  
6521 AA Nijmegen

*Postadres:* notariaat Postbus 1468  
6501 BL Nijmegen  
advocatuur Postbus 1094  
6501 BB Nijmegen

*Telefoon:* notariaat (024) 382 84 86  
advocatuur (024) 382 83 84

*Fax:* notariaat (024) 382 84 88  
advocatuur (024) 382 83 88

Afschrift of kopie van de volgende akte:

## AKTE TOT LEVERING VAN EEN APPARTEMENTSRECHT

Bestemd voor:

De heer G.V. Raes

Datum akte: 29 januari 2002

Notaris:

Mr M.J.J. de Wit



AKTE NOTARIS DE WIT, 2002  
Voorbereid door: Mevr. Nachtegaal  
Dossier: 2001.2292/01/1 CN

AKTE TOT LEVERING  
VAN EEN APPARTEMENTSRECHT  
(Tooropstraat 132 te Nijmegen)

Aantal bijlagen  
gehecht aan de  
originele akte: 3

Vandaag, negenentwintig januari -----  
tweeduizend twee, -----  
verschijnen voor mij, Mr Martinus Johannes Joseph DE WIT, notaris te Nijmegen, de  
hierna sub 1 vermelde personen: -----

**1. Verschijnende personen (comparanten):** -----

1.1. -----

1.2. -----

1.3. -----

**2. De hoedanigheid van verschijnende personen/de partijen bij de akte**-----

De comparanten verklaren in de volgende hoedanigheid op te treden: -----

2.1. De comparante sub 1.2: -----

1. voor zichzelf; -----

2. en als schriftelijk gevolmachtigde van -----

De comparante sub 1.2. en haar volmachtgever handelen ten deze als -----  
bewindvoerders als bedoeld in artikel 435 Boek 1 van het Burgerlijk -----  
Wetboek over het vermogen van de comparante sub 1.1. -----



Van de beschikking onderbewindstelling, uitgesproken op achtentwintig september tweeduizend één door mr B.P.M. Weusten, kantonrechter te Nijmegen, blijkt uit een aan deze akte gehecht stuk (Bijlage 1).

De comparante sub 1.2. en haar volmachtgever worden in die hoedanigheid hierna tezamen ook genoemd: verkoper.

2.2. De comparant sub 1.3 voor zichzelf als koper, in die hoedanigheid hierna ook te noemen: koper.

Toestemming

2.3. De comparante sub 1.1. verklaart aan de comparante sub 1.2. en haar volmachtgever de toestemming als bedoeld in artikel 441 Boek 1 van het Burgerlijk Wetboek voor de in deze akte te constateren rechtshandelingen te hebben verleend.

Machtiging kantonrechter

2.4. De machtiging als bedoeld in artikel 441 Boek 1 van het Burgerlijk Wetboek van de kantonrechter te Nijmegen, voor de in deze akte te constateren rechtshandelingen, blijkt uit een aan deze akte gehecht stuk (Bijlage 2).

Volmachtverklaring notaris

2.5. Van de volmacht is mij, notaris, genoegzaam gebleken uit een aan deze akte gehecht stuk (bijlage 3).

### 3. Algemeen

De comparanten verklaren vooraf als volgt:

Overweging vooraf/bedoeling akte

3.1. De comparanten verklaren bij deze akte een registergoed ingevolge een daartoe gesloten koopovereenkomst te willen leveren.

Inhoudsopgave

3.2. Deze akte is ingedeeld als volgt:

1. verschijnende personen;
2. hoedanigheid verschijnende personen/de partijen bij de akte;
3. algemeen;
4. omschrijving object;
5. wijze van voorafgaande rechtsverkrijging;
6. te verrichten rechtshandeling/levering;
7. bepalingen;
8. vereniging van eigenaars;
9. overige onderwerpen;
10. slot akte.

### 4. Omschrijving object

De levering betreft het/de volgende goed(eren):

het appartementsrecht, plaatselijk bekend Tooropstraat 132 te 6521 NV Nijmegen, kadastraal bekend gemeente Hatert, sectie H, nummer 2267 A1, omvattend de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de tuin op de begane grond, de woning op de begane grond en eerste verdieping, met berging in de kelder;

het appartementsrecht omvat het een/tweede ( $1/2^e$ ) onverdeeld aandeel in het gebouw Tooropstraat 132-134 te Nijmegen, met bijbehorende grond en toebehoren, kadastraal bekend gemeente Hatert, sectie H nummer 2194,



kadastraal groot één are en éénentachtig centiare (1 a en 81 ca), hierna ook aan te duiden met: het verkochte.

**5. Wijze van voorafgaande rechtsverkrijging**

Het verkochte is door [redacted] verkregen door inschrijving in de registers gehouden door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Arnhem in register 4 op negen januari negentienhonderd achtennegentig in deel 16318 nummer 8 van een afschrift van een akte tot levering ingevolge koop, op acht januari daarvóór verleden voor mr C.B.A. Gips, notaris te Nijmegen.

Deze akte bevat kwijting voor de koopprijs.

**6. Te verrichten rechtshandeling/levering**

Vervolgens verklaart verkoper, door middel van deze akte, ter uitvoering van de vermelde koopovereenkomst, te leveren aan koper, die verklaart te aanvaarden, de hiervoor sub 4 omschreven goederen.

**7. Bepalingen**

Ten aanzien van de levering geldt tussen partijen het volgende:

Koopprijs verrekening diverse lasten

7.1.

[redacted]

Partijen hebben mij, notaris, medegedeeld dat ter gelegenheid van de levering van het verkochte niet tevens roerende zaken worden overgedragen.

De koopprijs voor het verkochte is door koper betaald door storting op een rekening van mij, notaris.

De zakelijke lasten zijn verrekend voor wat betreft de lopende termijnen.

Verkoper verleent koper kwijting voor de betaling van de koopprijs en hiervoor vermelde lasten op de in de overeenkomst bepaalde wijze.

Voormelde overeenkomsten van koop en levering zijn, voor zover ten deze nog van belang, gesloten onder de hierna volgende bedingen:

Kosten en belastingen

7.2. Ten aanzien van kosten en belastingen geldt het navolgende:

*Kosten en belastingen*

7.2.1. Alle kosten van de levering, waaronder begrepen de overdrachtsbelasting en het kadastrale tarief, zijn voor rekening van koper.

*Overdrachtsbelasting*

7.2.2. Wegens de levering van het verkochte is overdrachtsbelasting verschuldigd.

*Omzetbelasting*

7.2.3. Wegens de levering van het verkochte is geen omzetbelasting verschuldigd.

Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat

7.3. Partijen verklaren:

7.3.1. Verkoper levert aan koper eigendom die:

a. onvoorwaardelijk is;



4

- b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheeken of met inschrijvingen daarvan;
- c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, anders dan hierna vermeld;
- d. niet bezwaard is met beperkte rechten behoudens erfdienstbaarheden, van welke de aan verkoper bekende hierna zullen worden vermeld;
- e. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst, anders dan hierna vermeld.

7.3.2. Indien de hiervoor vermelde grootte van het verkochte en/of de verdere omschrijving daarvan niet juist of niet volledig is, ontleent noch verkoper noch koper daaraan rechten.

7.3.3. Het verkochte wordt aanvaard in de feitelijke staat, waarin het zich ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst bevond, geheel ontruimd, vrij van huur of ander gebruiksrecht.

Tijdstip feitelijke levering, baten en lasten, risico

7.4. De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte vindt plaats terstond na de ondertekening van deze akte. Vanaf dat tijdstip komen de baten de koper ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico van het verkochte tenzij door een eerdere feitelijke levering het risico reeds op koper is overgegaan.

Eigendomsbewijzen en bescheiden, aanspraken

7.5. De op het verkochte betrekking hebbende eigendomsbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 7:9 BW zijn, voor zover verkoper deze in zijn bezit had, aan koper afgegeven. Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwers, (onder)aannemers, installateurs, architecten en leveranciers, zoals wegens verrichte werkzaamheden of ter zake van aan het verkochte toegebrachte schade, zonder dat verkoper tot vrijwaring verplicht is, gaan over op koper. Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 BW is verkoper verplicht op eerste verzoek van koper aan een overdracht mee te werken. Verkoper is tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot het verkochte mochten bestaan aan koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van koper te doen stellen.

Garanties van verkoper

7.6. Verkoper garandeert het navolgende:

Bevoegdheidsverklaring

7.6.1. Verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte.

Gebruik

7.6.2. Het verkochte wordt geheel vrij van huur overgedragen en/of van andere aanspraken tot gebruik, leeg, ontruimd en ongevorderd. Het verkochte is evenmin zonder recht of titel in gebruik bij derden. Het verkochte is na het tot stand komen van de koopovereenkomst niet geheel of gedeeltelijk verhuurd of op andere wijze in gebruik afgestaan, tenzij met schriftelijke toestemming van koper.



Ruilverkaveling en dergelijke

7.6.3. Het verkochte is niet betrokken in een ruilverkavelings- casu quo herinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen; er is geen sprake van enige vordering van het verkochte van overheidswege.

Verplichtingen jegens derden

7.6.4. Voor verkoper bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht, recht van wederinkoop, huurkoop of leasing.

Zakelijke lasten

7.6.5. Op het verkochte rusten de gebruikelijke zakelijke lasten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan.

Verkoper heeft bij het aangaan van de koopovereenkomst onder meer het hierna volgende gegarandeerd:

Geen aanschrijvingen door overheid of nutsbedrijven

7.6.6. Aan verkoper waren per dat tijdstip van overheidswege of door nutsbedrijven geen verbeteringen of herstellingen betreffende het verkochte voorgeschreven of aangekondigd, welke toen nog niet waren uitgevoerd.

Monumentenwet

7.6.7. Aan verkoper waren op dat tijdstip betreffende het verkochte, dan wel het gebied waarin het verkochte is gelegen, geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, danwel aanwijzingsbesluit danwel registerinschrijving bekend:

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. door de gemeente of provincie als beschermd stads- of dorpsgezicht.

Wet voorkeursrecht gemeenten

7.6.8. Aan verkoper was per dat tijdstip niet bekend dat het verkochte was opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 of artikel 8 danwel in een voorstel als bedoeld in artikel 6 of artikel 8a van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten.

Verkoper verklaart dat hem niet bekend is dat zich ten aanzien van het onder 7.6.6., 7.6.7. en 7.6.8. gestelde sedertdien een verandering heeft voorgedaan.

Milieubepalingen

7.7. Partijen verklaren voorts het navolgende.

Bodemgesteldheid

7.7.1. Het is verkoper niet bekend, dat de grond onder het verkochte enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt tot het hierna te noemen 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.

Ondergrondse tanks



7.7.2. Voorzover aan verkoper bekend, is in het verkochte geen-----  
ondergrondse tank voor het opslaan van (vloei-)stoffen aanwezig. -----

Asbest-----

7.7.3. Het is verkoper niet bekend dat in het verkochte asbest is verwerkt.-----  
In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. -  
Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op ---  
grond van milieuwetgeving speciale maatregelen genomen te worden.--  
Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle---  
aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de -----  
onroerende zaak kan voortvloeien.-----

Wet bodembescherming-----

7.7.4. Ook is aan verkoper niet bekend dat ten aanzien van het verkochte-----  
beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet -----  
bodembescherming zijn genomen door het bevoegd gezag.-----

Conformiteit-----

7.8. Koper wenst het verkochte te gebruiken zoals in de overeenkomst is -----  
vermeld.-----

Ten aanzien van dit gebruik van het verkochte heeft verkoper meegedeeld  
dat hem niet bekend is dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke -----  
gronden niet is toegestaan.-----

Koopovereenkomst-----

7.9. Voor zover daarvan in deze akte niet is afgeweken, blijft tussen partijen----  
gelden hetgeen in de koopovereenkomst en ook overigens tussen hen is--  
overeengekomen.-----

Ontbindende voorwaarden uit onderliggende overeenkomsten-----

7.10. Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de -----  
koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop -----  
betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt.-----

7.12. Noch verkoper, noch koper kan zich terzake van deze koop en levering op  
een ontbindende voorwaarde beroepen.-----

Omschrijving erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere  
verplichtingen-----

7.11. Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen-----  
en/of bijzondere verplichtingen, zoals kettingbedingen, wordt verwezen ----  
naar een voorafgaande akte, verleden op twintig augustus-----  
negentienhonderd éénnegentig voor mr J.J.M. ten Berge, notaris te ----  
Nijmegen, overgeschreven ten hypotheekantore te Arnhem op-----  
eenentwintig augustus daarna in deel 10866 nummer 71, waarin-----  
woordelijk staat vermeld:-----  
(begin aangehaalde tekst)-----

"1. Bij deze wordt gevestigd ten laste van het aan verkoper in eigendom--  
verblijvende gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente ---  
Hatert, sectie H, nummer 2010 (dienstbaar erf) en ten behoeve en ten  
nutte van het bij deze akte verkochte perceelsgedeelte van het -----  
perceel kadastraal bekend gemeente Hatert, sectie H, nummer 2010 -  
(heersend erf) de erfdienstbaarheid van achteruitgang (voetpad) om --  
te voet of zo nodig met de kruitwagen, kinderwagen, met een rijwiel of



motorfiets aan de hand te komen van en te gaan naar de openbare ---  
weg genaamd de Tooropstraat, komende het onderhoud ten laste van  
het dienstbaar erf. -----

2. Bij deze wordt gevestigd en aangenomen ten behoeve en ten laste---  
van het bij deze verkochte alsmede over en weer ten behoeve en ten-  
laste van het overige aan verkoper in eigendom verblijvende gedeelte  
van het perceel kadastraal bekend gemeente Hatert, sectie H, -----  
nummer 2010 al zodanige erfdienstbaarheden, waardoor de toestand  
waarin die percelen zich ten opzichte van elkaar bevinden, blijft-----  
gehandhaafd, speciaal voor wat betreft de aanwezigheid van-----  
ondergrondse en bovengrondse leidingen, alsmede kabels ten-----  
behoefte van de telefoon en/of draadomroepaansluitingen en de -----  
afvoer van hemelwater, gootwater en faecaliën door rioleringswerken-  
als anderszins, eventuele inbalking, inankering en overbouw, toevoer-  
van licht en lucht, zijnde hieronder evenwel niet begrepen een verbod  
om te bouwen of te verbouwen. Deze erfdienstbaarheden zullen niet--  
geacht worden te zijn verzwaaard door bebouwing, meerdere-----  
bebouwing of verandering van aard of bestemming der heersende-----  
erven." -----

(einde aangehaalde tekst)-----

De hierboven gemelde erfdienstbaarheden blijven uit hun aard van kracht.

Voor zover in bovengenoemde bepalingen nog relevante verplichtingen---

voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat  
bij deze en wordt een en ander bij deze door koper aanvaard. -----

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

Reglement van splitsing-----

7.12. Terzake van het verkochte geldt het reglement van splitsing zoals dat is-----  
vastgesteld bij akte van splitsing in appartementsrechten, op éénentwintig---

december negentienhonderd zevenennegentig verleden voor mr Gips -----

voornoemd, bij afschrift ingeschreven ten kantore van voormelde Dienst -----

voor het kadaster en de openbare registers te Arnhem, in register 4, op -----

twee januari negentienhonderd zevenennegentig, in deel 16278 nummer 3, -

bij welke akte van toepassing is verklaard het Model-Reglement van -----

splitsing in appartementsrechten uit negentienhonderd tweeënnegentig,-----

zoals door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie is vastgesteld. -----

Voor zover in bovengenoemde bepalingen nog relevante verplichtingen -----

voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat--

bij deze en wordt een en ander bij deze door koper aanvaard. -----

Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen,

worden die rechten bij deze tevens door verkoper voor die derden -----

aangenomen. -----

**8. Vereniging van eigenaars**-----

Regelingen vereniging van eigenaars-----

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale -----  
gevoelens, dit laatste behoudens de fiscale gevolgen voortvloeiend uit de -----





8.1. Het is aan koper bekend dat hij als appartementsgerechtigde van rechtswege lid is van de te Nijmegen gevestigde vereniging: Vereniging van Eigenaars ---  
Tooropstraat 132-134 te Nijmegen. -----

Hij verbindt zich tot prompte voldoening aan- en naleving van de -----  
verplichtingen, welke voor hem als lid van gemelde vereniging van eigenaars-  
uit de wet, de statuten en eventuele huishoudelijke reglementen der -----  
vereniging, alsmede uit het reglement van splitsing voortvloeien, van de -----  
inhoud van welke statuten en reglementen hij heeft kennisgenomen. -----

Reserve- en/of onderhoudsfonds-----

8.2. In de onderhavige levering en de koopprijs is mede begrepen het aandeel ----  
van verkoper in de eventueel aanwezige reserve- en/of onderhoudsfonds ---  
van de hiervoor genoemde vereniging van eigenaars. -----

Verplichtingen vereniging van eigenaars-----

8.3. De vereniging van eigenaars had ten tijde van het aangaan van de -----  
koopovereenkomst geen andere schulden dan die uit hoofde van de normale  
lasten en belastingen terzake van het gebouw met de daarbij behorende -----  
grond en de exploitatie, verzekering en administratie daarvan. -----

De vereniging had ten tijde van het aangaan van de koopovereenkomst geen  
besluit genomen waaruit voor de appartementsgerechtigden een -----  
aanmerkelijke verzwaaring van bestaande financiële verplichtingen en/of -----  
nieuwe financiële verplichtingen van aanmerkelijke omvang voortvloeien. -----

Bijdrage aan vereniging van eigenaars-----

8.4. Voor zover koper hoofdelijk aansprakelijk is ingevolge artikel 122 lid 3 Boek 5  
van het Burgerlijk Wetboek voor de voor rekening van verkoper komende ----  
bijdragen terzake van het verkochte die in het lopende en/of voorafgaande ----  
kalenderjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden, verplicht-----  
verkoper zich deze bedragen te voldoen. Volgens opgave van na te noemen--  
administrateur is er echter wat de betaling van deze bijdragen betreft geen ----  
achterstand. -----

De vereniging van eigenaars is thans "slapende". -----

**9. Overige onderwerpen**-----

Volmacht doorhaling hypotheken en verbeteringen-----

9.1. Partijen geven, voor zoveel nodig, de medewerkers van het kantoor van mij, --  
notaris, zowel tezamen als ieder van hen afzonderlijk, volmacht om namens --  
hen de afstand van hypotheekrechten te doen/aan te nemen, voorzover deze  
nog ten laste van anderen dan koper mochten zijn ingeschreven op het -----  
verkochte. -----

Voorts verlenen partijen volmacht aan voornoemde gevolmachtigden om -----  
mede voor en namens hen eventuele verbeteringen, aanvullingen en nadere -  
verklaringen als bedoeld in de artikelen 18 lid 3, 23 en 43 van de Kadasterwet  
terzake deze akte te constateren, terwijl koper gelijke volmacht verleent aan --  
genoemde gevolmachtigden tot het aanbrengen van verbeteringen, -----  
aanvullingen en nadere verklaringen, als bedoeld in artikel 42 Kadasterwet, in  
hypotheekakten welke betrekking hebben op het verkochte. -----

Woonplaatskeuze-----

9.2. Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale -----  
gevolgen, dit laatste behoudens de fiscale gevolgen voortvloeiend uit de -----



meeverkochte roerende zaken, wordt woonplaats gekozen ten kantore van ---  
de bewaarder van deze akte. -----

Overdrachtsbelasting -----

9.3. [Redacted]

10. Slot akte -----

De comparanten zijn mij, notaris, bekend. De identiteit van de comparanten is, --  
voor zover nog nodig, door mij, notaris, aan de hand van de hiervoor (eventueel)  
vermelde documenten vastgesteld. -----

Deze akte

is opgemaakt te Nijmegen op de datum als aan het begin van deze akte -----  
vermeld. De comparanten hebben verklaard van de inhoud van deze akte -----  
hebben kennisgenomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.  
Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte en een toelichting daarop is --  
deze akte na beperkte voorlezing door de comparanten ondertekend. -----  
Onmiddellijk daarna is deze akte door mij, notaris, ondertekend om elf uur en ---  
vijfentwintig minuten. -----

(Getekend: de comparanten en de notaris)

VOOR AFSCHRIFT

Mr. M.J.J. de Wit



[Handwritten signature]

Ondergetekende, Mr. Martinus Johannes Joseph de Wit, notaris ter standplaats  
Nijmegen, verklaart dat de onroerende zaak, bij vorenstaande akte vervreemd in de  
zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten, niet is opgenomen in een aanwijzing ex  
artikel 2 of 8 noch in een voorstel ex artikel 6 of artikel 8a van de Wet.

[Handwritten signature]