

68439.01/WS

1

AKTE VAN LEVERING*“Kaapduin 1”*

Heden, dertien december tweeduizend achttien, verschenen voor mij, mr. Sharon Alexandra Maria Hament, notaris te Almere:

1. mevrouw Mieke Zunnabeld, geboren te Zaanstad op tien mei negentienhonderd achtenzeventig, kantooradres: 1316 BM Almere, Randstad 22-167; te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
de heer **Arnoud Lucas Benjamin Vos**, wonende te 6711 EK Ede, Obrechtlaan 15, geboren te Purmerend op achttien oktober negentienhonderdvijfenzeventig, (legitimatie: rijbewijs nummer 5700001950, afgegeven door de Rijksdienst voor Wegverkeer op drieëntwintig oktober tweeduizend zeventien), gehuwd;
bij het verstrekken van de volmacht handelend als alleen/zelfstandig bevoegd bestuurder met de titel van directeur, van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid DBRD B.V., statutair gevestigd te gemeente Ede, (feitelijk adres: Brouwerstraat 100, 6712 AA Ede), ingeschreven in het handelsregister onder nummer 61408093;
welke vennootschap handelt in haar hoedanigheid van alleen/zelfstandig bevoegd bestuurder van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Thesauros B.V. statutair gevestigd te Rijssen, (feitelijk adres: Brouwerstraat 100, 6712 AA Ede), ingeschreven in het handelsregister onder nummer 54055377;
welke vennootschap handelt als alleen/zelfstandig bevoegd bestuurder van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **CASA 23 B.V.**, statutair gevestigd te Rijssen, (feitelijk adres: Brouwerstraat 100, 6712 AA Ede), ingeschreven in het handelsregister onder nummer 54776287;
CASA 23 B.V., voormeld, hierna te noemen: verkoper;
2. mevrouw Nathalie Grietje Baars, geboren te Amsterdam op tien juni negentienhonderd vijfentachtig, kantooradres: 1316 BM Almere, Randstad 22-167, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
de heer; hierna de volmachtgever sub 2. te noemen: koper.

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaarden het volgende:

Levering registergoed

Verkoper heeft blijkens een met koper op tien november tweeduizend achttien (10-11-2018) aangegane koopovereenkomst aan koper verkocht en op grond daarvan levert de verschenen persoon sub 1, handelend als gemeld, aan koper, die blijkens voormelde overeenkomst van verkoper heeft gekocht en bij deze aanvaardt:

het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met berging, balkon en verder aanbehoren, gelegen op de eerste verdieping van het gebouw “Kaap Duin 1” en een parkeerplaats op de begane grond, kadastraal bekend gemeente Almere, sectie W, complexaanduiding 4306-A, appartementsindex 5;

uitmakende het negenenzestig duizend tweehonderd derde (69/1203^e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit de grond met de daarop te stichten opstallen, zijnde een appartementencomplex genaamd "Kaapduin 1", omvattende veertien (14) appartementen gelegen op de begane grond en de eerste tot en met de derde verdieping, veertien (14) inpandige bergingen op de begane grond, negentien (19) parkeerplaatsen en gemeenschappelijke ruimtes, ten tijde van de splitsing kadastraal bekend gemeente Almere sectie W nummer 3974, groot (ongeveer) tien are en vijfentwintig centiare (10 a 25 ca); belast met een opstalrecht ten behoeve van Mitsubishi Elevator Europe B.V., gevestigd te Veenendaal;

hierna ook te noemen: het "verkochte".

Voorafgaande verkrijging

Het verkochte is door de verkoper in eigendom verkregen door de inschrijving ten kantore van de dienst voor het kadaster en de openbare registers op twintig juli tweeduizend achttien (20-07-2018) in het daartoe bestemde register, deel 73630, nummer 116, van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom, op negentien juli tweeduizend achttien (19-07-2018) verleden voor mr. Gerrit Herman Beens, notaris te Amersfoort.

Koopsom

Deze overeenkomst van verkoop en koop is geschied voor, wat betreft de grond en ontwikkelkosten (koopsom A van gemelde koopovereenkomst), een koopsom van achtenzestigduizend éénendertig euro en zevenenvijftig cent (€ 68.031,57) onder de voorwaarden zoals omschreven in voormelde koopovereenkomst.

De koopsom is door koper voldaan door storting op een rekening van mij, notaris, waarvoor door de verkoper bij deze kwijting wordt verleend.

Aanneming

Onlosmakelijk met voormelde koopovereenkomst heeft koper separaat een aannemingsovereenkomst gesloten met de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Next Brick B.V., gevestigd te Ede, voor de afbouw van voormeld appartementsrecht.

Deze overeenkomst is geschied voor een aanneemsom van honderd twintigduizend honderd achtenzestig euro en drieënveertig cent (€ 120.168,43) inclusief omzetbelasting.

Voormelde koopovereenkomst is, voor zover ten deze nog van belang, gesloten onder de volgende:

Bepalingen

kosten

Artikel 1

Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen het kadastrale recht, zijn voor rekening van verkoper.

leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat

Artikel 2

1. Verkoper is verplicht aan koper eigendom te leveren die:
 - a. onvoorwaardelijk is;
 - b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheke 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.

2. Verschil tussen de werkelijke en de hiervoor opgegeven maat of grootte van het verkochte geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding terzake.
3. Het verkochte wordt aanvaard in de staat, waarin het zich thans bevindt, vrij van huur, pacht of ander gebruiksrecht.

tijdstip feitelijke levering, risico, baten en lasten

Artikel 3

Het verkochte kan door de koper feitelijk worden aanvaard na de oplevering en nadat hij aan al zijn verplichtingen uit hoofde van voormelde koop-/aannemingsovereenkomst jegens de verkoper heeft voldaan.

Gedurende de (af)bouw blijft het verkochte voor risico van de verkoper; alle risico's, waaronder begrepen die van brand- en stormschade, gaan over op de koper met ingang van de feitelijke oplevering.

De van het verkochte geheven wordende lasten en belastingen komen voor rekening van de koper met ingang van één januari aanstaande.

garanties van verkoper

Artikel 4

Verkoper garandeert het navolgende:

1. verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
2. het verkochte is vrij van huur en/of van andere aanspraken tot gebruik en ongevorderd. Het verkochte is evenmin zonder recht of titel in gebruik bij derden;
3. het verkochte is niet betrokken in een landinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen; er is geen sprake van een vordering van het registergoed krachtens de Huisvestingswet;
4. voor verkoper bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht.

Ontbindende voorwaarden

Artikel 5

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de koop-/aannemingsovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt. Partijen doen afstand van hun recht om ontbinding van gemelde koop-/aannemingsovereenkomst en deze levering te vorderen.

Bijzondere lasten en beperkingen

Ten aanzien van met betrekking tot het verkochte bestaande bijzondere lasten en beperkingen van civielrechtelijke aard wordt verwezen naar voormelde akte van levering op negentien juli tweeduizend achttien (19-07-2018) verleden voor genoemde notaris Beens, ingeschreven ten kantore van de dienst voor het kadaster en de openbare registers op twintig juli tweeduizend achttien (20-07-2018) in het daartoe bestemde register, deel 73630, nummer 116, waarin onder meer het volgende voorkomt, woordelijk luidende:

“ALGEMENE VOORWAARDEN GEMEENTE ALMERE

Op de onderhavige verkoop en levering zijn van toepassing en worden hierbij door Verkoper aan Koper opgelegd, de “Algemene Voorwaarden 2012 betreffende de verkoop van onroerende zaken door de gemeente Almere “(verder “AV 2012”), zoals vastgesteld bij collegebesluit de dato vierentwintig april tweeduizend twaalf, waarin onder meer het navolgende voorkomt, woordelijk luidend:

“Artikel 2.6 Lasten en belastingen

1. *Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de verkoop alsmede die met betrekking tot de overdracht en de ingebruikneming zijn voor rekening van koper.*
2. *Alle lasten en belastingen, welke van de onroerende zaak worden geheven, komen met ingang van de datum van eigendomsoverdracht of, indien hiervan sprake is, met ingang van de datum van vervroegde ingebruikneming voor rekening van koper.*

Artikel 2.7 Tekening/over- en ondermaat

1. *Van de koopovereenkomst maakt een tekening deel uit waarop de over te dragen onroerende zaak met kadastrale aanduiding en globale perceeloppervlakte staat aangegeven.*
2. *Verschil tussen de werkelijke grootte van de onroerende zaak, zoals deze zal worden vastgesteld door of vanwege het Kadaster en de grootte zoals die in de koopovereenkomst en op de daarbij behorende tekening is aangegeven, wordt niet verrekend tenzij deze afwijking meer dan vijf procent van de in de koopovereenkomst genoemde oppervlakte bedraagt of het te verrekenen bedrag minimaal zeventienvijftig euro (€ 750,00) bedraagt, in welk geval verrekening plaatsvindt over de totale oppervlakte. De verrekening ten gunste van koper zal enkel geschieden, indien koper binnen drie maanden nadat koper door het Kadaster op de hoogte is gesteld van de uitkomst van de kadastrale meting daartoe schriftelijk verzoekt.*

Artikel 2.8 Enzovoorts.

Artikel 2.11 Gedoogplicht

1. *Koper is verplicht te gedogen dat op, in, aan of boven de onroerende zaak voor openbare doeleinden bestemde voorzieningen (zoals aanduidingsborden, schakelkasten, armaturen en dergelijke) worden aangebracht, onderhouden en/of vernieuwd. De gemeente is niet gehouden tot het betalen van enige vergoeding ter zake van het gedogen.*
2. *Het aanbrenge, het onderhoud en/of het vernieuwen van deze voor openbare doeleinden bestemde voorzieningen zal door de gemeente plaatsvinden na overleg met koper.*
3. *Alle schade, die een onmiddellijk gevolg is van het vorenstaande en die redelijkerwijs niet ten laste van koper dient te komen zal door de gemeente, naar keuze van koper, op kosten van de gemeente worden hersteld of aan koper worden vergoed.*
4. *Artikel 2.15 van de AV 2012 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel.*

Artikel 2.12 Nutsvoorzieningen

1. *De te realiseren woning(en), (maatschappelijke) voorziening(en) en/of het commercieel onroerend goed dienen door of namens koper blijvend te worden aangesloten op het, door of namens de gemeente, aangelegde rioleringsstelsel en op de overige openbare nutsvoorzieningen, zoals water, elektriciteit en, indien van toepassing, gas en stadsverwarming. Koper dient de aansluitingen tijdig aan te vragen bij de gemeente (voor wat betreft de riolering) en de nutsbedrijven (voor wat betreft de overige openbare nutsvoorzieningen). Alle aansluitkosten komen voor rekening van koper. Koper verbindt zich mee te werken aan het vestigen van de nodige erfdiensbaarheden en/of opstalrechten indien de gemeente en/of nutsbedrijven dat verzoeken.*
2. *Artikel 2.14 van de AV 2012 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel.*

Artikel 2.13 Niet-nakoming van verplichtingen

1. *Koper verbeurt zonder rechtelijke tussenkomst bij niet-, niet tijdige-, of niet behoorlijke nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit de koopovereenkomst en/of op de koopovereenkomst van toepassing zijnde artikel(en) uit de AV 2012, na*

ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn waarin niet tijdig is nagekomen, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van tien procent (10%) van de koopprijs tenzij op de betreffende niet-nakoming in enig ander artikel afzonderlijk een boete is gesteld, in welk geval de afzonderlijke boetebepaling van toepassing is.

2. *Naast het gestelde in lid 1 van dit artikel, behoudt de gemeente het recht om bij niet-nakoming van enige verplichting voortvloeiend uit de koopovereenkomst en/of op de koopovereenkomst van toepassing zijnde artikel(en) uit de AV 2012 in rechte nakoming te vorderen of de koopovereenkomst te ontbinden.*
3. *Artikel 2.14 van de AV 2012 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel.*

Artikel 2.14 Kettingbeding en derdenbeding

1. *Koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, de daartoe aangewezen artikelen in de koopovereenkomst en de AV 2012, bij vervreemding van het geheel of een gedeelte van de onroerende zaak, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en om de desbetreffende artikelen in de notariële akte woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van éénhonderdduizend euro (€ 100.000,00) ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.*
2. *Op gelijke wijze als hierboven onder lid 1 is bepaald, verbindt koper zich jegens de gemeente tot het bedingen, bij wijze van derdenbeding, van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de in lid 1 bedoelde artikelen, als de in lid 1 en in het onderhavige lid 2 opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolger(s) respectievelijk beperkt gerechtigde(n). Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.*

Artikel 2.15 Kwalitatieve verplichting

1. *De in de koopovereenkomst en de AV 2012 daartoe aangewezen artikelen rusten als kwalitatieve verplichting op de onroerende zaak en gaan van rechtswege over op degene(n) die de zaak onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat diegenen mede gebonden zullen zijn die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de zaak zullen verkrijgen.*
2. *De in lid 1 bedoelde verplichting(en) zal/zullen overeenkomstig artikel 6:252 lid 2 BW als kwalitatieve verplichting notarieel worden vastgelegd en worden ingeschreven in de openbare registers.*

Hoofdstuk 4:

Enzovoorts.

Artikel 4.2 Bouwplan

1. *Koper bouwt de onroerende zaak overeenkomstig het in de koopovereenkomst overeengekomen bouwplan.*
2. *Een eventuele wijziging van het bouwplan als genoemd in lid 1 van dit artikel kan alleen geschieden na toestemming van burgemeester en wethouders en kan gevolgen hebben voor de overeengekomen koopprijs.*
3. *Koper is geheel voor eigen rekening en risico verantwoordelijk voor het tijdig verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen etc. die benodigd zijn voor de realisatie van het bouwplan.*

Artikel 4.3 Terugleveringsverplichting

1. *Indien niet uiterlijk binnen drie (3) jaar na eigendomsoverdracht de bebouwing voltooid en gebruiksklaar is, zal koper binnen vier weken na eerste verzoek van de gemeente het juridisch eigendom van de onroerende zaak terugleveren aan de gemeente, tegen restitutie door de gemeente aan koper van negentig procent (90%) van de actuele grondwaarde met een maximum van negentig procent (90%) van de door koper voor de desbetreffende onroerende zaak betaalde koopprijs, tenzij in de koopovereenkomst een ander percentage is bepaald.*
2. *De onroerende zaak zal bij teruglevering als bedoeld in lid 1 van dit artikel worden overgedragen in de staat waarin deze zich bevindt en koper zal daarbij aan de gemeente de eventuele schade vergoeden die zij lijdt door de veranderde toestand van de onroerende zaak ten opzichte van de staat waarin de onroerende zaak zich bevond op de datum van levering zoals bedoeld in artikel 2.3 van de AV 2012. De hiervoor bedoelde schade kan ondermeer bestaan uit de kosten van sloop van reeds door koper gerealiseerde bebouwing of de daartoe uitgevoerde voorbereidingswerkzaamheden.*
3. *Alle kosten en verschuldigde belastingen ter zake van een teruglevering als bedoeld in lid 1 van dit artikel zijn voor rekening en risico van koper.*
4. *Zolang de bebouwing niet voltooid en gebruiksklaar is, mag koper de onroerende zaak niet zonder schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders vervreemden. Op basis van een door koper schriftelijk ingediend en gemotiveerd verzoek kan toestemming tot vervreemding door burgemeester en wethouders worden verleend. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Voor vestiging van het recht van hypotheek is geen toestemming nodig.*
5. *Het bepaalde in lid 4 van dit artikel is niet van toepassing in geval van:*
 - a. *verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW;*
 - b. *executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers als bedoeld in artikel 3:268 BW.*
6. *Bij niet-nakoming van het bepaalde in lid 4 van dit artikel is koper aan de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd ter hoogte van honderduizend euro (€ 100.000,-).*

Artikel 4.4 Milieukundig onderzoek

1. *Wanneer de onroerende zaak bestemd is voor woningbouw, (maatschappelijke) voorzieningen en/of commercieel onroerend goed, is omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de onroerende zaak een verkennend bodemonderzoek verricht. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in een rapport dat bij de gemeente kan worden ingezien. In dit rapport is de milieukundige toestand van de bodem van de onroerende zaak omschreven en hieruit blijkt dat de bodem van de locatie geschikt is voor het beoogde gebruik. Dit houdt in dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in de bodem stoffen bevinden, die naar de huidige maatstaven dermate schadelijk zijn te achten voor het milieu of de volksgezondheid, of anderszins onaanvaardbaar zijn, op grond waarvan de bodem ongeschikt is voor de realisering van de daaraan gegeven bestemming.*
2. *Indien voor de datum van het verlijden van de notariële akte of, indien dat eerder is, voor de datum van de feitelijke ingebruikname van de onroerende zaak zou blijken van de aanwezigheid van de in lid 1 van dit artikel bedoelde stoffen, die van zodanige concentratie en aard zijn dat van koper in redelijkheid niet kan worden verwacht dat*

hij, zonder dat de bodem wordt gesaneerd, de onroerende zaak aanvaardt, heeft koper het recht eenzijdig de overeenkomst te ontbinden en de onroerende zaak ter vrije beschikking van de gemeente te stellen, voor zover redelijkerwijze mogelijk in de toestand waarin deze zich bevond bij het aangaan van de koopovereenkomst. De door koper reeds verrichte betalingen zullen volledig aan hem worden gerestitueerd.

3. *Het (rest)risico van aanwezigheid van verontreinigde grond welke niet blijkt uit dit bodemonderzoek doch na eigendomsoverdracht of feitelijke ingebruikname bij afgraving wel aanwezig blijkt te zijn, is voor rekening van de koper waarvoor de koper de gemeente niet aansprakelijk stelt en vrijwaart voor aanspraken van derden.*
4. *Indien de koper aanvullend bodemonderzoek wenst te plegen in de onroerende zaak, is hij daartoe gerechtigd. De hieraan gelieerde (on)kosten zijn volledig voor rekening en risico van de koper.*
5. *De koper dient voor eigen rekening en risico een sonderingsonderzoek te laten verrichten teneinde kennis te verkrijgen van de draagkracht van de bodem op het verkochte.*
6. *Onder voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen wordt niet verstaan bodemvreemde materialen als: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, tenzij zich hierin onaanvaardbare stoffen bevinden zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel. Evenmin wordt hieronder verstaan de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden, noch stobben van bomen of struiken.*

Artikel 4.5 Ontgraving, afvoer zand en grond

1. *De gemeente kan, in daarvoor in aanmerking komende gevallen, eisen dat, alvorens door koper met het doen van ontgravingen in de onroerende zaak wordt begonnen, door en voor rekening van koper voorzieningen worden getroffen ter voorkoming van verzakkingen van of in de aangrenzende gebouwen, terreinen, wegen, vaarwegen of oevers.*
2. *Koper is verplicht ter plaatse van de tuinen een laag van minimaal vijftig (50) centimeter grond aan te brengen. Deze grond kan koper om niet betrekken uit de gemeentelijke depots. De hieraan verbonden vervoerskosten komen voor rekening van koper.*
3. *Koper is verplicht de (zwarte) grond welke vrijkomt bij de (her)inrichting van tuinen/of binnenterrein op de aan koper uitgegeven onroerende zaak - voor zover die grond niet op voornoemde onroerende zaak kan worden (her)verdeeld- af te (laten) voeren naar een recyclingmaatschappij. De, met het transport naar en de inname door voornoemde recyclingmaatschappij gemoeide, transport- en keuringskosten komen geheel voor rekening van koper.*
4. *Koper is verplicht een eventueel overschot aan zand ter beschikking te stellen aan de gemeente door deze af te voeren naar een door de gemeente aan te wijzen locatie. De hieraan verbonden kosten komen voor rekening van koper. De gemeente zal hiervoor geen vergoeding verstrekken.*
5. *Bij overtreding van het bepaalde in lid 3 en 4 van dit artikel verbeurt de koper - nadat de overtreding is geconstateerd- ten behoeve van de verkoper een onmiddellijk opeisbare boete van vijftwintigduizend euro (€ 25.000,-) onverminderd de bevoegdheid van de verkoper om de ongewijzigde nakoming van het bepaalde in lid 3 en 4 van dit artikel te vorderen.*
6. *Artikel 2.14 van de AV 2012 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel.*

G. BIJZONDERE BEPALINGEN VOORTVLOEIENDE UIT DE KOOPOVEREENKOMST

Terzake van bijzondere bepalingen het Verkochte aangaande, welke op de onderhavige verkoop en levering van toepassing zijn en hierbij door Verkoper aan Koper worden opgelegd, wordt te dezen verwezen naar de hoofdstukken IV, V, VI, VII, VIII en XII van de hiervoor onder A. genoemde koopovereenkomst, waarin woordelijk staat vermeld:

"IV. Energievoorziening Poort

In aanvulling op het bepaalde in artikel 2.12 van de AV 2012 (Nutsvoorzieningen) geldt het volgende:

1. *Definities*

In dit artikel wordt verstaan onder:

Binnenhuisinstallatie: het geheel van leidingen en apparatuur, zich bevindende achter het leveringspunt, ten behoeve van ruimteverwarming, van warmtapwater en van elektriciteit in de woning, het bedrijf of de voorziening.

Energie-infrastructuur: leidingen met bijbehorende voorzieningen inclusief opstallen, zijnde de warmte-infrastructuur van het energiebedrijf en het elektriciteitsnet van de netbeheerder, waarop de binnenhuisinstallaties van verbruikers kunnen worden aangesloten, ten behoeve van de levering van energie.

Warmte-infrastructuur: een stelsel van leidingen en installaties (inclusief meet- en regeninstallaties en appendages) inclusief opstallen bedoeld voor het transport van water voor ruimteverwarming en warmtapwater als onderdeel van de warmtevoorziening.

Warmtevoorziening: het geheel van warmte-opwekmiddelen en warmte- infrastructuur, bedoeld voor de levering van warmte aan alle daarop aangesloten verbruikers.

2. *Binnenhuisinstallatie, aansluitbijdrage*

a. *Koper is verplicht de benodigde binnenhuisinstallatie(s) te (doen) realiseren overeenkomstig de van toepassing zijnde aansluitvoorwaarden van het energiebedrijf.*

b. *Koper dient de voor de aansluiting verschuldigde aansluitbijdrage(n), die het energiebedrijf hiervoor maximaal in rekening mag brengen, tijdig te voldoen aan het energiebedrijf.*

De ligging van het leveringspunt, zijnde het punt waarop de feitelijke levering van de energie plaatsvindt, is van invloed op de hoogte van de aansluitbijdrage. Het niet realiseren van een kruipruimte kan leiden tot een verhoging van de aansluitbijdrage op de warmte-infrastructuur.

c. *Koper is verplicht de binnenhuisinstallatie(s) aan te laten sluiten en aangesloten te houden op de warmte-infrastructuur van het energiebedrijf.*

3. *Levering warmte en energie*

Het energiebedrijf hanteert algemene voorwaarden voor de levering van warmte en elektriciteit aan haar gebruiker(s). Koper dient zijn eventuele koper(s) hiervan tijdig op de hoogte te stellen.

4. *Energie-infrastructuur*

a. *Koper is verplicht om ten behoeve van de door het energiebedrijf in de onroerende zaak aan te leggen energie-infrastructuur de door het energiebedrijf vereiste erfdienstbaarheden en/of opstalrechten, voor zover zich daartegen geen wettelijk voorschrift verzet, om niet te vestigen, waardoor de toegang tot en daar waar van*

toepassing de eigendom van de energie-infrastructuur ten behoeve van het energiebedrijf zullen zijn gewaarborgd.

- b. *Het energiebedrijf is jegens koper verplicht om bij vestiging van een erfdienstbaarheid en/of opstalrecht zorg te dragen voor een inrichting van de onroerende zaak overeenkomstig de bij vestiging van de erfdienstbaarheid of het opstalrecht kenbaar gemaakte (redelijke en gebruikelijke) eisen van de koper. Tevens heeft het energiebedrijf de verplichting om bij het einde van de erfdienstbaarheid en/of het opstalrecht voor doorhaling van het zakelijk recht in het kadaster zorg te dragen, waarbij de met de doorhaling gemoede kosten voor rekening van het energiebedrijf komen.*
 - c. *Koper verbeurt bij niet-, niet tijdige of niet behoorlijke nakoming van de in sub a genoemde verplichting, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, ten behoeve van het energiebedrijf een zonder rechterlijke tussenkomst onmiddellijk opeisbare boete van tien procent (10%) van de alsdan geldende waarde _ van het registergoed en daarnaast tweehonderd vijftig euro (€ 250,00) per dag dat genoemde verplichting niet wordt nagekomen na afloop van de termijn zoals deze is gesteld in de hiervoor bedoelde ingebrekestelling.*
5. *Kruipruimtes*
- a. *Koper is verplicht indien en voor zover de op de onroerende zaak te realiseren bebouwing wordt voorzien van één of meerdere kruipruimtes, deze kruipruimtes te (doen) realiseren overeenkomstig de van toepassing zijnde aansluitvoorwaarden voor warmte van het energiebedrijf en deze droog op te leveren, zodanig dat deze onder normale omstandigheden droog zullen zijn.*
 - b. *Koper is gelet op het bepaalde in sub a verplicht om ten behoeve van een goede afwatering van de kruipruimtes er zorg voor te dragen dat er een drainageleiding wordt aangelegd, die wordt aangesloten op het reguliere afwateringssysteem van de locatie. Het aansluitpunt voor de drainageleiding zal zich bevinden op circa een halve meter binnen de erfgrans van de onroerende zaak ten opzichte van het openbaar gebied.*
 - c. *Koper dient er zorg voor te dragen dat het aansluitpunt voor de drainageleiding te allen tijde vrij toegankelijk is voor het energiebedrijf.*
6. *Contact met energiebedrijf*
- Koper dient in verband met het bepaalde in de leden 2 tot en met 6 tijdig contact op te nemen met het energiebedrijf.*
7. *Kettingbeding*
- Het bepaalde in artikel 2.14 van de AV 2012 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel, zodat dit als kettingbeding dient te worden opgenomen in elke opvolgende overeenkomst/akte tot (gedeeltelijke) eigendomsoverdracht en/of zakenrechtelijke beperking.*

V. Start bouw en recht van terugkoop

1. *In aanvulling op het bepaalde in artikel 4.3 van de AV 2012, is koper verplicht om binnen zes maanden na datum notariële overdracht, dan wel na verkrijging van de omgevingsvergunning indien dit later is, te starten met de bouw en te bouwen in een continu bouwproces. Onder het starten van de bouw wordt verstaan dat de palen zijn geheid en/of met de funderingswerkzaamheden is gestart.*
2. *Indien na verloop van de termijn als bedoeld in lid 1 van dit artikel de start bouw nog niet heeft plaatsgevonden ofwel niet wordt gebouwd in een continu bouwproces, is de*

koper verplicht om, naast het bepaalde in artikel 2.13 van de AV 2012, indien de gemeente dat vordert, mee te werken aan ontbinding van de overeenkomst en de wederoverdracht van de onroerende zaak aan de gemeente tegen restitutie door de gemeente aan de koper van negentig procent (90%) van de actuele grondwaarde met een maximum van negentig procent (90%) van de door de koper voor de betreffende onroerende zaak betaalde koopprijs.

3. *De kosten van de wederoverdracht zijn in dat geval voor rekening van de koper, zodat de gemeente vrij op naam krijgt terug geleverd.*

VI. Aanleg en instandhouding parkeerplaats(en)"

enzovoorts

"C. Kavel CK232 – Kaap Duin 1

1. *De Koper verbindt zich tegenover de Gemeente om gelijktijdig met het gereedkomen van de bebouwing voor zijn rekening 19 van de openbare weg af, met auto's toegankelijke parkeerplaats(en) ter grootte van ten minste twee en een halve meter bij vijf meter (2,50 meter x 5,00 meter) in (half) verharding op eigen terrein aan te leggen en in stand te houden, op straffe van een boete van twee honderd vijftig euro (€ 250,00) per niet gerealiseerde/niet in stand gehouden parkeerplaats per dag na eerste aanzegging door de Gemeente. Garages worden niet als parkeerplaats meegerekend.*
2. *Artikel 2.15 van de AV 2012 (kwalitatieve verplichting) is van toepassing op het bepaalde in dit artikel. Voor zover dit niet mogelijk is, dient lid 1 te worden doorgelegd als kettingbeding conform het bepaalde in artikel 2.14 van de AV 2012.*

VII. Betaling bij verhoging V.O.N.-prijzen/wijzigingen woningbouwprogramma

1. *Partijen komen overeen dat de Koper een maand voor notarieel transport van de Onroerende Zaak een overzicht van de meest recente vrij op naam-prijzen zal verstrekken aan de notaris en aan de Gemeente. De notaris zal controleren of de Koper de overeengekomen totale vrij op naam-prijs van € 2.131.640,- voor kavel CK 230 en de totale V.O.N.-prijs van € 3.437.890,- voor de kavels CK231 en CK232 heeft verhoogd. Bij verhoogde vrij op naam-prijzen wordt over het verschil (de verhoging) een grondquote van 21 % berekend. De Koper dient deze verhoging bij het notarieel transport van de Onroerende Zaak op uiterlijk een augustus tweeduizend achttien aan de Verkoper te voldoen.*
2. *Indien de Koper (c.q. quo zijn rechtsopvolger(s)) nadat de overdracht van de Onroerende Zaak heeft plaatsgevonden, het aantal te stichten woningen op de Onroerende Zaak wenst uit te breiden, is de Koper (c.q. zijn rechtsopvolger(s)) verplicht tot voldoening van een bedrag aan de Gemeente, berekend op basis van het aantal meer te realiseren aantal woningen dan de in de eerste Notariële akte aangegeven bebouwing, tegen het alsdan door de Gemeenteraad daartoe vastgestelde grondprijzen.*
3. *Indien zich voorts wijzigingen voordoen in de aangegeven verdeling van het woningbouwprogramma naar prijssegmenten en/of de V.O.N.-prijs, behoeft dit uitdrukkelijke voorafgaande goedkeuring door de Gemeente. Bij een opwaartse segmentering en/of een hogere vrij op naam-prijs wordt de overeengekomen Koopprijs aangepast aan de hand van de alsdan geldende grondprijzen voor het betreffende prijssegment. Bij een neerwaartse segmentering, en/of een lagere V.O.N.-prijs wordt de in artikel II lid 1 overeengekomen Koopprijs inclusief eventuele verhoging op grond van lid 1 van dit artikel, niet aangepast.*
4. *Het in lid 2 en 3 van dit artikel bedoelde bedrag dient aan de Gemeente te worden voldaan binnen dertig dagen na verkregen toestemming van de Verkoper of na*

dagtekening van de voor de uitbreiding verleende omgevingsvergunning of aanvang van de bouwactiviteiten.

5. *Bij niet, niet-tijdige of niet behoorlijke nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit dit artikel, is de Koper aan de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd ter hoogte van een honderd duizend euro (€ 100.000,00) onverminderd het recht van de Gemeente om nakoming te vorderen.*
6. *Artikel 2.14 van de AV 2012 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel, met uitzondering van lid 1 van dit artikel en geldt voor een periode van maximaal tien jaar. De periode gaat in op de dag volgend op de datum van het verlijden van de eerste Notariële akte en eindigt na de eerste doorverkoop aan een particuliere eindgebruiker. Onder particuliere eindgebruiker wordt verstaan: een natuurlijke persoon die een appartement voor eigen gebruik (en derhalve niet voor verhuur aan derden) heeft verworven.*

VIII. Aanleg en instandhouding gescheiden rioolstelsel.

1. *De Koper dient ten behoeve van het waterafvoer een gescheiden rioolstelsel aan te leggen en in stand te houden. Dit houdt in dat het vuile water van fecaliën en het water dat gebruikt is ten behoeve van het huishouden apart van het hemelwater aangesloten dienen te worden op het gemeentelijke rioolstelsel.*
2. *Artikel 2.14 casu quo artikel 2.15 van de AV 2012 is van toepassing op het bepaalde in lid 1 van dit artikel zodat dit als kettingbeding casu quo kwalitatieve verplichting in elke opvolgende Overeenkomst dient te worden opgenomen.*

IX. Erfafscheiding

1. *Wanneer de Koper een erfafscheiding wenst te plaatsen, dient dit in beginsel te geschieden op de Onroerende Zaak.*
2. *Als de belendende Onroerende Zaak (nog) eigendom is van de Gemeente geldt het volgende. Als de Koper de erfafscheiding op de erfgrans wenst te plaatsen, is hiervoor toestemming van de Gemeente vereist. Voorwaarde voor het verlenen van de toestemming is dat de Koper de Gemeente vrijwaart van enige aanspraak op deling en/of vergoeding van onkosten verbonden met de realisatie dan wel instandhouding van de erfafscheiding, zulks in afwijking van het bepaalde in artikel 49, boek 5 van het Burgerlijk Wetboek. De Gemeente zal derhalve nadrukkelijk niet gehouden zijn te delen in de kosten van de erfafscheiding.*
3. *De Gemeente behoudt zich het recht voor en de Koper verleent reeds nu voor alsdan toestemming aan de Gemeente om in afwijking van artikel 42 boek 5 Burgerlijk Wetboek, voorzover aan de Onroerende Zaak grenzend, tot aan de perceelsgrens met bomen of heesters te (laten) beplanten.*
4. *Het bepaalde in artikel 2.14 van de AV 2012 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel, zodat deze als kettingbeding in elke opvolgende Overeenkomst dient te worden opgenomen.*

XII. Vrijwaring

De Koper vrijwaart de Gemeente tegen alle aanspraken van derden die stellen schade te lijden of te hebben geleden door of in verband met de realisering van het Bouwplan (dit ziet niet op planschade in het kader van de Wro). De Koper zal de Gemeente ter zake volledig schadeloos stellen. De Koper is aansprakelijk voor de ontwerpen, constructies en de uitvoeringswijze, daaronder begrepen de invloed die daarop door de bodemgesteldheid wordt uitgeoefend, alsmede voor de totale uitvoering van alle bouwwerken, zowel voor wat

betreft het te verrichten werk als wat betreft de te verrichten leveringen en diensten, zulks onverminderd de verder voor hem uit deze Overeenkomst voortvloeiende verplichtingen.

H. OVEREENKOMEN KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN

Tussen partijen is overeengekomen dat de hiervoor sub G. aangehaalde verplichtingen tot dulden en niet-doen door inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare registers voor registergoederen zullen gelden als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, zodat deze verplichtingen zullen overgaan op degenen die het verkochte onder bijzondere titel verkrijgen en tevens daaraan gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik ervan verkrijgen.

Terzake van de inschrijving van deze akte wordt woonplaats gekozen ten kantore van de gemeente."

Vestiging algemene erfdienstbaarheden

Tengevolge van de ligging van de bouwkaavel en het daarvoor geprojecteerde bouwplan worden ten behoeve en/of ten laste van het bij deze verkochte bouwperceel, kadastraal bekend gemeente Almere, sectie W, nummer 4306-A, appartementsindex nummer 5, en ten behoeve en/of ten laste van het oorspronkelijk kadastraal bekend gemeente Almere, sectie W, nummer 3974 – voorzover zulks nog niet eerder is geschied – bij deze gevestigd de erfdienstbaarheden waardoor de toestand waarin voormeld bouwperceel zich bevindt blijft gehandhaafd, speciaal voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen, alsmede kabels ten behoeve van telefoon-, radio- en/of televisieaansluitingen; alsmede de erfdienstbaarheden van afvoer van hemelwater, gootwater en faecaliën door rioleringswerken, drainagesystemen of anderszins, eventuele inbalking, inankering, overbouw, licht en uitzicht, waaronder begrepen voor de uitspringende muren de erfdienstbaarheid tot inankering bij eventuele uitbouw, alsmede de erfdienstbaarheid tot het aanbrengen en hebben van bevestigingspunten ten nutte van het aangrenzende perceel, 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.

Alle kosten van onderhoud en vernieuwing van ieder gedeelte der tot deze erfdienstbaarheden behorende werken worden gedragen door de eigenaren dier percelen die ervan profiteren, voor gelijke delen.

Voormelde rechten van erfdienstbaarheden geven aan de eigenaar van het heersend erf te allen tijde het recht het lijdend erf te betreden, indien dit voor het genot dier erfdienstbaarheden en het onderhoud of de vernieuwing der daarmee in verband staande werken nodig is.

Splitsingsreglement

- I. het reglement van splitsing, vastgesteld bij akte van splitsing, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op zeventwintig november tweeduizend achttien (27-11-2018) in register 4 deel 74453 nummer 43, op zesentwintig november tweeduizend achttien (26-11-2018) voor mij, notaris, verleden;
- II. het lidmaatschap van de vereniging: Vereniging van Eigenaars "Kaapduin 1", gevestigd te Almere.

De koper verklaart een exemplaar van de splitsingsakte te hebben ontvangen, met de inhoud daarvan volkomen bekend te zijn en het ervoor te houden alsof de bepalingen daarvan woordelijk in deze akte zijn opgenomen.

Volmacht koper inzake energie-infrastructuur

Blijkens de hiervoor opgenomen kettingsbedingen, waarin onder meer is opgenomen onder

"**Energievoorziening Poort**" is opgenomen, is koper verplicht tot het ten behoeve van de door het energiebedrijf in het onroerend goed aan te leggen energie-infrastructuur vestigen van vereiste erfdienstbaarheden en/of opstalrechten, voor zover gewenst door het energiebedrijf. In verband hiermee verleent koper hierbij onherroepelijke volmacht, met het recht van substitutie, aan ieder van de medewerkers verbonden aan het kantoor van de Notaris Unie, zowel aan hen tezamen als aan hen afzonderlijk, om voor en namens koper:

- a. de akte van vestiging opstalrecht casu quo vestiging erfdienstbaarheden te ondertekenen waarbij vorenbedoeld opstalrecht casu quo vorenbedoelde erfdienstbaarheid(heden) gevestigd zal(zullen) worden; en
- b. voor en namens koper alle voorwaarden en verplichtingen, welke verbonden zijn aan het opstalrecht casu quo de erfdienstbaarheid(heden) namens koper te aanvaarden en zich tot stipte naleving daarvan te verplichten.

Koper verbindt zich ten opzichte van het betreffende energiebedrijf, voor wie de verkoper dit hierbij aanvaardt, het hiervoor bepaalde bij een vervreemding van het geheel of een deel van het verkochte aan zijn verkrijger bij wijze van kettingbeding op te leggen. Onder vervreemding wordt ook verstaan: het vestigen van een beperkt recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik en vervreemding of vestiging in economische zin. Koper verbindt zich dit kettingbeding aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde als hoofdelijk mede-schuldenaar op te leggen en in de notariële akte van levering of vestiging woordelijk te doen opnemen.

Volmacht verlening partijen inzake rectificatie

Verkoper en koper verlenen hierbij onherroepelijke volmacht aan ieder van de medewerkers verbonden aan het kantoor van de Notaris Unie, zowel aan hen tezamen als aan ieder van hen afzonderlijk, om voor en namens verkoper en koper mee te werken aan:

1. een eventuele akte van rectificatie van de onderhavige akte van levering;
2. (voor zover van toepassing) een akte van rectificatie van de mede op heden te verlijden akte van hypotheekverlening met betrekking tot het verkochte, doch uitsluitend indien de gewenste rectificatie betrekking heeft op een niet-complete dan wel foutieve kadastrale aanduiding van het verkochte dan wel wanneer in de personalia van partijen zich een kennelijke verschrijving heeft voorgedaan.

Partijen zullen van een eventuele akte van rectificatie een afschrift ontvangen.

Volmacht wijziging/rectificatie splitsing

Mocht de feitelijke situatie van het verkochte niet overeenstemmen met de splitsingstekening dan geeft koper bij deze volmacht/toestemming aan iedere medewerker werkzaam op het kantoor van de Notaris Unie te Almere om het onderhavige splitsingsreglement en/of de splitsingstekening aan te passen of te wijzigen aan de feitelijke bouwkundige situatie zoals die na voltooiing van de bouw eventueel mocht blijken te bestaan in afwijking van gemelde akte van splitsing of van de splitsingstekening. Deze volmacht vervalt na verloop van een periode van twee (2) jaar nadat het laatste appartementsrecht is opgeleverd.

Het is aan de exclusieve competentie van de notaris voorbehouden om te beoordelen of in een bepaald geval al dan niet van bedoelde volmacht gebruik kan en mag worden gemaakt.

Volmachten

Van gemelde volmacht sub 1. blijkt uit een onderhandse verklaring die aan een akte van levering met het kenmerk 68294 de dato vijf december tweeduizend achttien is gehecht.

Van gemelde volmacht sub 2. blijkt uit een onderhandse verklaring die aan deze akte is gehecht.

Woonplaatskeuze

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, wordt woonplaats

gekozen ten kantore van de notaris, bewaarder van deze akte.

Belastingen

Tenslotte verklaarden de verschenen personen, handelend als gemeld, dat de overdracht aan koper vrij is van overdrachtsbelasting op grond van het bepaalde in artikel 15 lid 1 letter a van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer, aangezien terzake van de onderhavige overdracht in principe omzetbelasting is verschuldigd, doch dat tevens van toepassing is paragraaf 17 lid 4 van de Toelichting Overgangsbeschikking Omzetbelasting 1968, juncto paragraaf 8 lid 4 van de Toelichting Onroerend Goed Omzetbelasting 1968, op welke vrijstelling de verschenen personen in hun gemelde hoedanigheid uitdrukkelijk een beroep doen, onder de vermelding dat de verkoper het verkochte niet als bedrijfsmiddel heeft gebruikt.

Slot

De verschenen personen hebben tijdig voor het verlijden van de inhoud van deze akte kennisgenomen.

WAARVAN AKTE

is verleden te Almere op de datum in de aanvang van deze akte vermeld.

De verschenen personen zijn aan mij, notaris, bekend.

De inhoud van deze akte is aan hen opgegeven en toegelicht.

Zij hebben verklaard op volledige voorlezing van deze akte geen prijs te stellen.

Vervolgens is deze akte beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna door de verschenen personen en mij, notaris,

ondertekend, om negen uur en vijfenveertig minuten.

(Volgt handtekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

(w.g.) S.A.M. Hament

Ondergetekende, mr. Sharon Alexandra Maria Hament, notaris te Almere, verklaart dat de onroerende zaak, bij vorenstaande akte vervreemd in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten, niet is opgenomen in een aanwijzing of voorlopige aanwijzing als bedoeld in die wet.

(w.g.) S.A.M. Hament

Ondergetekende, mr. Sharon Alexandra Maria Hament, notaris te Almere, 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 13-12-2018 om 14:39 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 74588 nummer 63.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van KPN PKIoverheid Organisatie CA - G2 met nummer 6E815351AC67020E toebehoort aan Sharon Alexandra Maria Hament.

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