

AKTE VAN SPLITSING*“Kaap Duin 3”*

zaaknummer: FHA/65140.02

Heden, zesentwintig november tweeduizend achttien, verscheen voor mij, mr. Sharon Alexandra Maria Hament, notaris te Almere:

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.** hierna te noemen: de ‘gerechtigde’.

De comparant, handelend als vermeld, verklaarde:

**A. HET GEBOUW EN DE DAARBIJ BEHORENDE GROND**

De gerechtigde is eigenaar van:

- een perceel grond met voorlopige grenzen, gelegen aan de Francisco Pizarrostraat te Almere in plangebied Columbuskwartier en welk perceel thans nog wordt aangeduid met CK230 (Kaap Duin 3), kadastraal bekend gemeente Almere sectie W nummer 3975, groot (ongeveer) tien are en vijftwintig centiare, aan welk perceel een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend, bestemd voor de realisatie van een appartementencomplex omvattende veertien (14) appartementen met achttien (18) parkeerplaatsen op eigen terrein;

belast met een opstalrecht ten behoeve van Mitsubishi Elevator Europe B.V., gevestigd te Veenendaal;

door de gerechtigde in eigendom verkregen door de inschrijving 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 117, van een afschrift van een akte van levering, op negentien juli tweeduizend achttien (19-07-2018) verleden voor mr. Gerrit Herman Beens, notaris te Amersfoort;

belast met een hypothecaire inschrijving ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Beheermaatschappij LC Moerman B.V.**, statutair gevestigd te

Bergschenhoek, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 24189938, gevestigd 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 74063, nummer 165, van een afschrift van een akte van geldlening met zekerheidstelling op negentien juli tweeduizend achttien (19-07-2018) verleden voor notaris Beens, voornoemd; en belast met voormeld opstalrecht ten behoeve van **Mitsubishi Elevator Europe B.V.**, voornoemd, gevestigd door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op drieëntwintig november tweeduizend achttien (23-11-2018) in het daartoe bestemde register, deel 74413, nummer 144, van een afschrift van een akte van vestiging opstalrecht op tweeëntwintig november tweeduizend achttien (22-11-2018) voor mij, notaris, verleden.

#### **B. VOORGENOMEN SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN. SPLITSINGSTEKENING**

De gerechtigde wenst over te gaan tot de splitsing van het te realiseren gebouw met de daarbij behorende grond in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106 van het Burgerlijk Wetboek, onder oprichting van een vereniging van eigenaars en vaststelling van een reglement als bedoeld in artikel 5:111 onder d van het Burgerlijk Wetboek.

Aan deze akte is daartoe een uit twee (2) bladen bestaande tekening als bedoeld in artikel 5:109, lid 2 van het Burgerlijk Wetboek **gehecht**.

Op die tekening zijn met de cijfers 1 tot en met 14 de gedeelten van het gebouw met aanbehoren aangegeven die bestemd zullen zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt. Het uitsluitend gebruiksrecht van die gedeelten zal zijn begrepen in de bij deze akte te formeren appartementsrechten.

De bewaarder van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers heeft op twintig november tweeduizend achttien (20-11-2018) een verklaring afgegeven onder depotnummer 20181116000027 . Deze verklaring is gesteld op voormelde tekening. Volgens deze verklaring is de complexaanduiding van het in de splitsing te betrekken gebouw met de daarbij bijbehorende, hiervoor onder A. omschreven grond: 4307-A.

#### **C. OMSCHRIJVING APPARTEMENTSRECHTEN**

Het gebouw met de daarbij behorende grond zal worden gesplitst in de volgende appartementsrechten:

1. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met tuin, berging, parkeerplaats en verder aanbehoren, gelegen op de begane grond van het gebouw "Kaap Duin 3", kadastraal bekend gemeente Almere, sectie W, complexaanduiding 4307-A, appartementsindex **1**;
2. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met tuin, berging, parkeerplaats en verder aanbehoren, gelegen op de begane grond van het gebouw "Kaap Duin 3", kadastraal bekend gemeente Almere, sectie W, complexaanduiding 4307-A, appartementsindex **2**;
3. 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 3" en een parkeerplaats op de begane grond, kadastraal bekend gemeente Almere, sectie W, complexaanduiding 4307-A, appartementsindex **3**;
4. 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 3" en een parkeerplaats op de begane grond, kadastraal bekend

- gemeente Almere, sectie W, complexaanduiding 4307-A, appartementsindex **4**;
5. 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 3" en een parkeerplaats op de begane grond, kadastraal bekend gemeente Almere, sectie W, complexaanduiding 4307-A, appartementsindex **5**;
  6. 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 3" en een parkeerplaats op de begane grond, kadastraal bekend gemeente Almere, sectie W, complexaanduiding 4307-A, appartementsindex **6**;
  7. 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 3" en een parkeerplaats op de begane grond, kadastraal bekend gemeente Almere, sectie W, complexaanduiding 4307-A, appartementsindex **7**;
  8. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met berging, balkon en verder aanbehoren, gelegen op de tweede verdieping van het gebouw "Kaap Duin 3" en een parkeerplaats op de begane grond, kadastraal bekend gemeente Almere, sectie W, complexaanduiding 4307-A, appartementsindex **8**;
  9. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met berging, balkon en verder aanbehoren, gelegen op de tweede verdieping van het gebouw "Kaap Duin 3" en een parkeerplaats op de begane grond, kadastraal bekend gemeente Almere, sectie W, complexaanduiding 4307-A, appartementsindex **9**;
  10. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met berging, balkon en verder aanbehoren, gelegen op de tweede verdieping van het gebouw "Kaap Duin 3" en een parkeerplaats op de begane grond, kadastraal bekend gemeente Almere, sectie W, complexaanduiding 4307-A, appartementsindex **10**;
  11. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met berging, balkon en verder aanbehoren, gelegen op de tweede verdieping van het gebouw "Kaap Duin 3" en een parkeerplaats op de begane grond, kadastraal bekend gemeente Almere, sectie W, complexaanduiding 4307-A, appartementsindex **11**;
  12. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met berging, balkon en verder aanbehoren, gelegen op de tweede verdieping van het gebouw "Kaap Duin 3" en een parkeerplaats op de begane grond, kadastraal bekend gemeente Almere, sectie W, complexaanduiding 4307-A, appartementsindex **12**;
  13. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met berging, dakterras en balkon en verder aanbehoren, gelegen op de derde verdieping van het gebouw "Kaap Duin 3" en een parkeerplaats op de begane grond, kadastraal bekend gemeente Almere, sectie W, complexaanduiding 4307-A, appartementsindex **13**;
  14. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met berging, dakterras en verder aanbehoren, gelegen op de tweede verdieping van het gebouw "Kaap Duin 3" en een parkeerplaats op de begane grond, kadastraal bekend gemeente Almere, sectie W, complexaanduiding 4307-A, appartementsindex **14**;
- welke appartementsrechten, na splitsing als vorenbedoeld, alle zullen toebehoren aan de gerechtigde.

**D. SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN, VASTSTELLING REGLEMENT EN OPRICHTING**

## VERENIGING VAN EIGENAARS

De gerechtigde:

- gaat hierbij over tot voormelde splitsing in appartementsrechten;
- brengt deze tot stand op de wijze als hiervoor vermeld;
- richt hierbij een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112, lid 1 onder e van het Burgerlijk Wetboek op; en
- stelt hierbij een reglement vast als bedoeld in artikel 5:111 onder d van het Burgerlijk Wetboek als volgt:  
van toepassing zijn de bepalingen van het modelreglement bij splitsing in appartementsrechten van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie.  
Dit modelreglement is vastgesteld bij een akte verleden op negentien december tweeduizend zeventien voor mr. H.M. Kolster, notaris te Rotterdam. Een afschrift van deze akte is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op negentien december tweeduizend zeventien in Register Hypotheken 4, deel 72212, nummer 160.

### E. UITWERKING MODELREGLEMENT

#### Artikel 8

De in lid 1 van dit artikel bedoelde aandelen in de gemeenschap zijn de volgende:

- de eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer **1** voor het negentig duizend tweehonderd ééenzestigste (90/1261<sup>e</sup>) onverdeelde aandeel;
- de eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer **2** voor éénentachtig duizend tweehonderd ééenzestigste (81/1261<sup>e</sup>) onverdeelde aandeel;
- de eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer **3** voor het achtentachtig duizend tweehonderd ééenzestigste (88/1261<sup>e</sup>) onverdeelde aandeel;
- de eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer **4** voor het vierennegentig duizend tweehonderd ééenzestigste (94/1261<sup>e</sup>) onverdeelde aandeel;
- de eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer **5** voor het negentig duizend tweehonderd ééenzestigste (90/1261<sup>e</sup>) onverdeelde aandeel;
- de eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer **6** voor het drieënzestig duizend tweehonderd ééenzestigste (63/1261<sup>e</sup>) onverdeelde aandeel;
- de eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer **7** voor het negentig duizend tweehonderd ééenzestigste (90/1261<sup>e</sup>) onverdeelde aandeel;
- de eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer **8** voor het achtentachtig duizend tweehonderd ééenzestigste (88/1261<sup>e</sup>) onverdeelde aandeel;
- de eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer **9** voor het drieënnegentig duizend tweehonderd ééenzestigste (93/1261<sup>e</sup>) onverdeelde aandeel;
- de eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer **10** voor het negenentachtig duizend tweehonderd ééenzestigste (89/1261<sup>e</sup>) onverdeelde aandeel;
- de eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer **11** voor het drieënzestig duizend tweehonderd ééenzestigste (63/1261<sup>e</sup>) onverdeelde aandeel;
- de eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer **12** voor het negentig duizend tweehonderd ééenzestigste (90/1261<sup>e</sup>) onverdeelde aandeel;
- de eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer **13** voor het honderd drieëntwintig duizend tweehonderd ééenzestigste (123/1261<sup>e</sup>) onverdeelde aandeel;
- de eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer **14** voor het honderd

negentien duizend tweehonderd ééneenzestigste (119/1261<sup>e</sup>) onverdeelde aandeel. De aandelen in de gemeenschap zijn vastgesteld aan de hand van de verhouding in oppervlakte van de voor uitsluitend gebruik bestemde gedeelten, blijkens een berekening die aan deze akte wordt **gehecht**.

Artikel 27, lid 1

De bestemming is voor elk van de privé gedeelten: woning met berging en parkeerplaats.

Artikel 46, lid 2

De vereniging is genaamd: Vereniging van Eigenaars "Kaap Duin 3".

De vereniging is gevestigd te Almere, doch kan elders kantoor houden.

Artikel 51, lid 2

Het aantal stemmen dat ieder van de eigenaars kan uitbrengen is één (1) stem voor elk aan hem toebehorend appartementsrecht.

Het totale aantal stemmen dat uitgebracht kan worden is veertien (14).

**F. WIJZIGINGEN EN/OF AANVULLINGEN MODELREGLEMENT**

Artikel 18

Lid 3 van dit artikel wordt vervangen door:

"Ondersplitsing van een appartementsrecht is niet toegestaan."

Artikel 10

Lid 2 sub i van dit artikel wordt gewijzigd in:

"De kosten van het waterverbruik casu quo energieverbruik voor zover de eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen."

Artikel 20

"Het eerste lid wordt gewijzigd in:

1. Ieder eigenaar en gebruiker heeft het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken volgens de bestemming daarvan.  
Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, ook wanneer die zich in zijn privé gedeelte bevinden. Hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegebruik van de andere eigenaars en gebruikers."

Artikel 27

Aan het eerste lid wordt toegevoegd:

"Het is toegestaan, mits met inachtneming van de daarvoor geldende gemeentelijke bepalingen, mede een kantoor- of beroepsruimte voor eigen gebruik in een woning te hebben.

Het is niet toegestaan in de privé gedeelten beroepen of bedrijfsmatige activiteiten op het gebied van de horeca uit te oefenen, noch daarin gelegenheid te geven tot het (doen) uitoefenen van gokspelen.

Voorts is het niet toegestaan de privé gedeelten te exploiteren als pension- of kamerverhuurbedrijf."

Artikel 28

Lid 1. van dit artikel wordt vervangen door:

- "a. Het aanbrengen van harde vloerbedekking in de privé gedeelten, met uitzondering van de badkamer(s), de keuken(s), en de toiletruimte(n), is slechts toegestaan indien onder die vloerbedekking een dusdanig veerkrachtig materiaal is aangebracht dat een isolatie-index voor contactgeluiden (Ico) wordt bereikt welke aan een minimale waarde voldoet als vermeld in het bouwbesluit dat gold ten tijde van de afgifte van de bouwvergunning voor het gebouw.

De isolatie-index wordt bepaald volgens de norm “NEN5077 geluidswering in gebouwen”.

De vloerconstructie dient als “zwevende” vloer dus geheel vrij van de bestaande betonvloer casu quo wandconstructie te worden uitgevoerd. Een uiterst zorgvuldige uitvoering (door een erkend bedrijf/deskundige) is hierbij een vereiste.

- b. Indien een van de eigenaars het vermoeden heeft dat een vloer of vloerbedekking van een aangrenzend privé gedeelte niet voldoet aan de norm zoals is vermeld in lid a, dan is deze eigenaar gerechtigd een geluidsonderzoek in te laten stellen.
- c. De eigenaar van het appartementsrecht recht gevende op het gebruik van het in lid b bedoelde aangrenzend privé gedeelte is gehouden om, zonder enig recht op schadevergoeding, medewerking te verlenen aan het laten plaatshebben van bedoeld geluidsonderzoek.
- d. Het geluidsonderzoek dient door een erkend onderzoeksbureau te worden uitgevoerd. Het bestuur zal, in overleg met betrokken partijen, het onderzoeksbureau aanwijzen.
- e. De kosten van het geluidsonderzoek zijn voor rekening van de eigenaars op wiens verzoek het geluidsonderzoek wordt uitgevoerd, tenzij uit het onderzoek blijkt dat de vloer of de vloerbedekking niet voldoet aan de in lid a gestelde norm. Alsdan zijn de kosten van het geluidsonderzoek voor rekening van de eigenaar van het appartementsrecht recht gevende op het gebruik van het privé gedeelte waarvan blijkt dat de vloer of vloerbedekking niet voldoet aan de in lid a gestelde norm.
- f. Indien uit het geluidsonderzoek mocht blijken dat de vloer of de vloerbedekking niet voldoet aan de in lid a gestelde norm, dan is de betreffende eigenaar gehouden om voor eigen rekening en risico dusdanige voorzieningen te treffen dat de vloer alsnog aan de bedoelde norm voldoet.
- g. Indien het niet mogelijk blijkt om passende voorzieningen te treffen zoals bedoeld onder f, dan is de desbetreffende eigenaar gehouden om voor eigen rekening en risico de vloer of vloerbedekking te verwijderen.
- h. De uitvoering van dit artikel vindt plaats zonder enige rechterlijke tussenkomst.
- i. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen open vuur/haardinstallaties aanleggen.
- j. Een eigenaar die gerechtigd is tot een appartementsrecht dat bestemd is dan wel mede bestemd is voor de stalling van een motorrijtuig is bevoegd om, zonder toestemming van de vergadering, voor eigen rekening en risico een oplaadpunt voor een elektrisch aangedreven motorrijtuig te doen aanbrengen.

Het betreffende oplaadpunt dient:

- te worden aangebracht binnen de begrenzing van het privé-gedeelte (daaronder mede begrepen: een muur die het privé-gedeelte begrenst, het plafond boven het privé-gedeelte en een kolom die direct naast het privé-gedeelte staat);
- te worden aangebracht door een ter zake van oplaadpunten erkende installateur op basis van een door hem opgesteld werkplan;
- zodanig te worden aangebracht dat de kosten van het stroomverbruik ten laste komt van degene die van het oplaadpunt gebruik maakt (indien het oplaadpunt wordt aangesloten op een ten laste van de gezamenlijke eigenaars komende energievoorziening, dient een tussenmeter te worden geplaatst zodanig dat het elektriciteitsverbruik van het oplaadpunt wordt doorbelast aan de betreffende eigenaar);
- bij gebruik niet te leiden tot beperking van de beschikbare energie voor andere

apparatuur van de eigenaars; technische oplossingen ter voorkoming dat het oplaadpunt leidt tot uitval en/of storing van andere apparatuur die door de eigenaars wordt gebruikt, komen gelijkkelijk voor rekening van de eigenaars ten behoeve van wie een oplaadpunt is of op enig moment wordt aangebracht;

- door de eigenaar voor zijn rekening en risico in goede staat te worden onderhouden; en
- te voldoen aan de eventueel in een Huishoudelijk Reglement opgenomen voorschriften.

De extra administratiekosten van de vereniging in verband met een oplaadpunt komen ten laste van de eigenaar ten behoeve van wie het betreffende oplaadpunt is aangebracht.

Een eigenaar die voornemens is een oplaadpunt te doen aanbrengen, doet daarvan mededeling aan het bestuur onder overlegging van het werkplan.

Alvorens de eigenaar bevoegd is het oplaadpunt te installeren, dient de opstalverzekeraar voor de installatie toestemming te verlenen. Een verhoging van de premie die verband houdt met het gebruik van het oplaadpunt komt voor rekening van de betreffende eigenaar.

Nadat het oplaadpunt is geïnstalleerd dient de eigenaar aan het bestuur een certificaat of garantiedocument te overleggen waaruit blijkt dat het oplaadpunt conform de daarvoor geldende voorschriften is geïnstalleerd.

De eigenaar die een oplaadpunt doet aanbrengen, is bevoegd om de kabels en leidingen die noodzakelijk zijn om het oplaadpunt op het elektriciteitsnet aan te sluiten te laten lopen via de gemeenschappelijke ruimten, mits dat geschiedt op een daartoe geëigende en de voor de andere eigenaars minst bezwarende wijze.

Wanneer het oplaadpunt blijvend niet meer wordt gebruikt dient degene die op dat moment tot het betreffende appartementsrecht gerechtigd is het oplaadpunt en de daarbij behorende kabels en leidingen en overige werken op eerste verzoek van het bestuur voor eigen rekening en risico te verwijderen.

- k. Een ten tijde van het verlijden van de akte bestaande situatie die in strijd is met het hiervoor in dit artikel bepaalde dient te worden geduld.
- Zodra de betreffende situatie na het verlijden van de akte wordt vernieuwd, dient die nieuwe situatie met het hiervoor in dit artikel bepaalde in overeenstemming te worden gebracht."

#### Artikel 42

Lid 8. van dit artikel wordt vervangen door:

"8. Indien de vereniging terzake de eigendomsovergang een financiële bijdrage verschuldigd is aan de beheerder, wordt deze verrekend op de wijze als met de beheerder is overeengekomen."

Lid 9. van dit artikel komt te vervallen.

#### **G. BENOEMING**

De gerechtigde verklaart dat bij deze tot eerste en enige bestuurder van voormelde vereniging van eigenaars bestuurder wordt benoemd:

- Fidata VvE Beheer, gevestigd te 8232 WJ Lelystad, Zilverparkkade 25-A.

#### **H. EERSTE BOEKJAAR**

Het eerste boekjaar vangt aan op de dag van passeren van deze akte en eindigt op eenendertig december van het eerste daarop volgende jaar.

## I. BEKENDE LASTEN EN BEPERKINGEN

Met betrekking tot bekende lasten en beperkingen wordt verwezen naar voormelde aankomsttitel, waarin woordelijk staat vermeld:

### **“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 zeventhonderdvijftig 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 aanbrengen, 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 erfdienstbaarheden 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 honderdduizend 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 gemoede, 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 gemoeide 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

"B. Kavel CK230 – Kaap Duin 3

1. *De Koper verbindt zich tegenover de Gemeente om gelijktijdig met het gereedkomen van de bebouwing voor zijn rekening 18 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 voordoet 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.*

#### **X. Erfafscheiding aanvullend t.b.v. kavel CK230**

1. *De koper dient aan de straatzijde, over de volle breedte van de Onroerende Zaak een haag aan te leggen. Deze haag dient te worden aangelegd binnen de erfgrenzen met een ruimtereservering van ten minste 0,50 meter. De Koper dienen de haag in stand te houden aan te onderhouden. Indien de Koper in combinatie met de haag een hekwerk willen aanleggen aan de straatzijde, dan dient dit hekwerk transparant te zijn en te bestaan uit spijlen, open gaas of open planken. De erfafscheiding ter plaatse van de zijerfgrens van de aangrenzende percelen wordt bij voorkeur gevormd door beplanting. Een eventueel hekwerk is transparant en bestaat uit spijlen, open gaas of open planken.*
2. *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.*

#### **XI. Geluid**

*De koper is er van op de hoogte dat er vanwege het verkeer van de Poortdreef en/of Europaalaan bij kavel CK230 rekening gehouden moet worden met verkeersgeluid en dat er voor rekening en risico van de Koper geluidswerende maatregelen – dikker glas of geluidwerende ventilatieroosters (suskasten) – dienen te worden toegepast. Het kan zijn dat er rekening moet worden gehouden met een hogere geluidsbelasting van 58db. In dat geval moeten extra geluidsreducerende maatregelen worden genomen.*

#### **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."*

#### **TOESTEMMING SPLITSING**

1. Van de toestemming voor onderhavige rechtshandelingen van de opstaller Mitsubishi Elevator Europe B.V., gevestigd te Veenendaal, blijkt uit een onderhandse verklaring die aan is **gehecht** aan voormelde akte vestiging opstalrecht op tweeëntwintig november tweeduizend achttien (22-11-2018) voor mij, notaris, verleden.
2. Van de toestemming voor onderhavige rechtshandelingen van de huidige hypotheekhouder: de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Beheermaatschappij LC Moerman B.V**, voornoemd, blijkt uit voormelde hypotheekakte op negentien juli tweeduizend achttien verleden voor voornoemde notaris Beens, waarvan een kopie aan deze akte is **gehecht**.



**VOLMACHT**

Van gemelde volmacht sub 1. blijkt uit een onderhandse verklaring die aan deze akte is **gehecht**. WAARVAN AKTE is verleden te Almere op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De comparant is mij, notaris, bekend. De zakelijke inhoud van de akte is aan hem opgegeven en toegelicht. De comparant heeft verklaard in te stemmen met beperkte voorlezing van de akte, tijdig voor het verlijden een conceptakte te hebben ontvangen, van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en te zijn geweest op de gevolgen, die voor partijen uit de akte voortvloeien.

Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de comparant en vervolgens door mij, notaris

om veertien uur en veertig minuten.

(Volgt ondertekening)

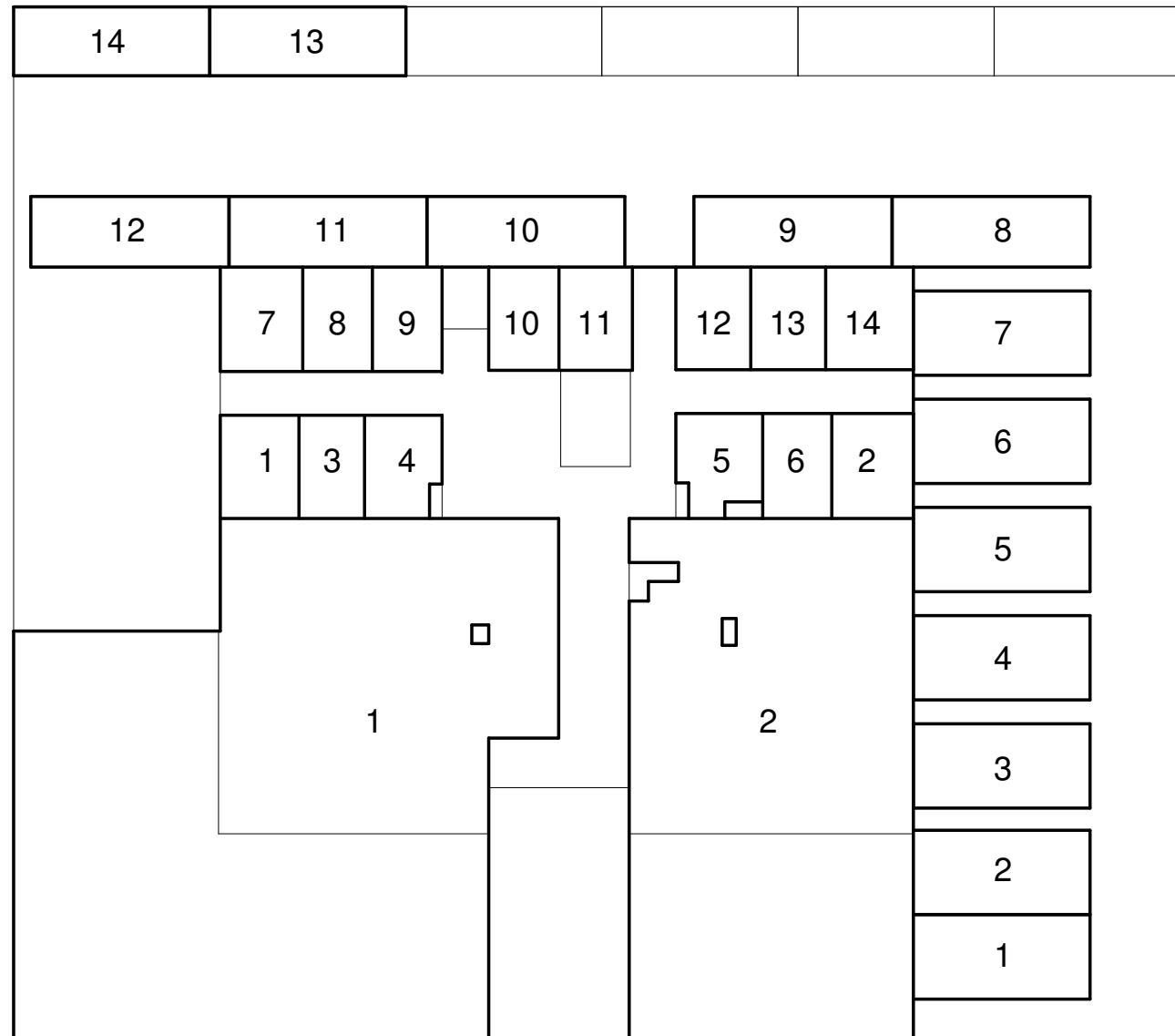
UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

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

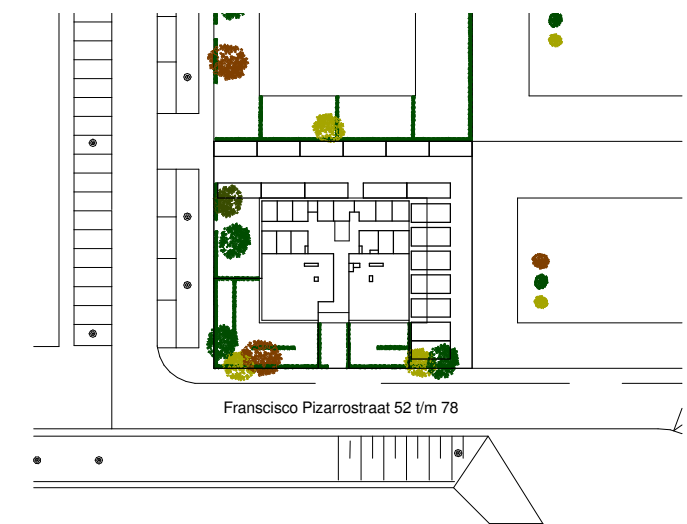
Ondergetekende, mr. Sharon Alexandra Maria Hament, notaris te Almere, verklaart dat de krachtens artikel 22 van de Huisvestingswet vereiste vergunning tot de onderhavige splitsing in appartementsrechten niet vereist is.

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

Ondergetekende, mr. Sharon Alexandra Maria Hament, notaris te Almere, verklaart dat dit afschrift samen met de tekening die in bewaring is genomen met depotnummer 20181116000027 inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.



begane grond 1:200



situatie - schaal 1:1000

Kaapduin 3

Datum: 15-11-2018

Voorgenomen Splitsing in Appartementrechten

Kad. Gemeente: Almere

Sectie: W

Perceelnummer : 3975

Aangevraagd en gewaarmerkt:

Te:

Datum:

De Notaris:

**Index:**

Appartementen = 1 t/m 14

Bergingen = 1 t/m 14

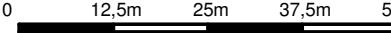
Parkeerplaatsen = 1 t/m 14

0 2,5m 5m 7,5m 10m



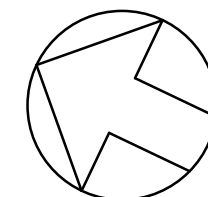
schaal 1:200

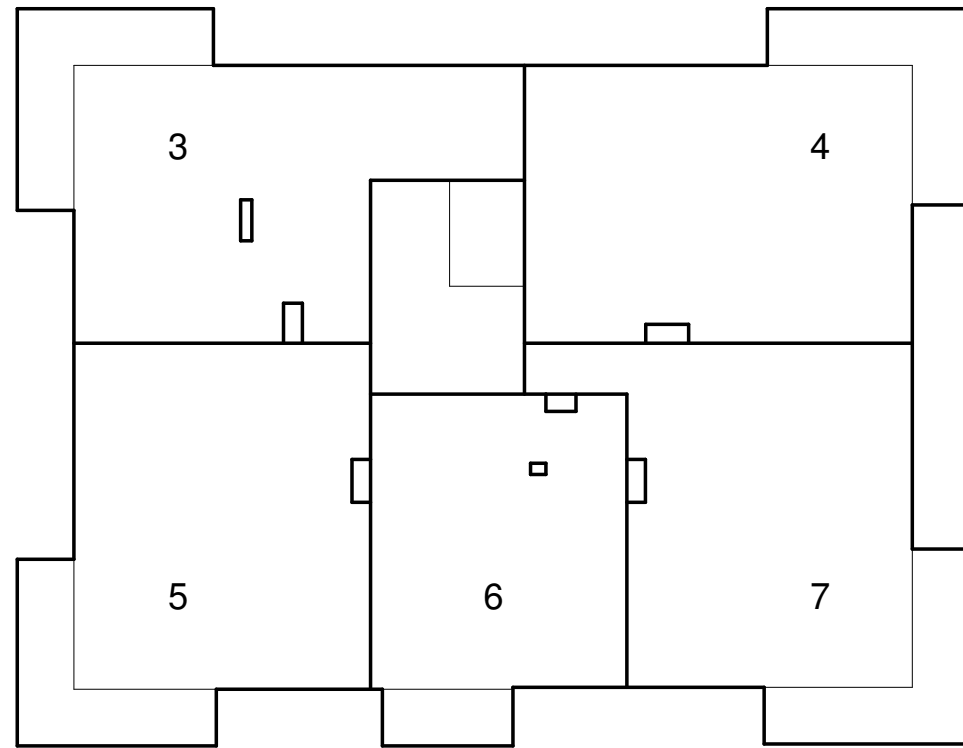
0 12,5m 25m 37,5m 50m



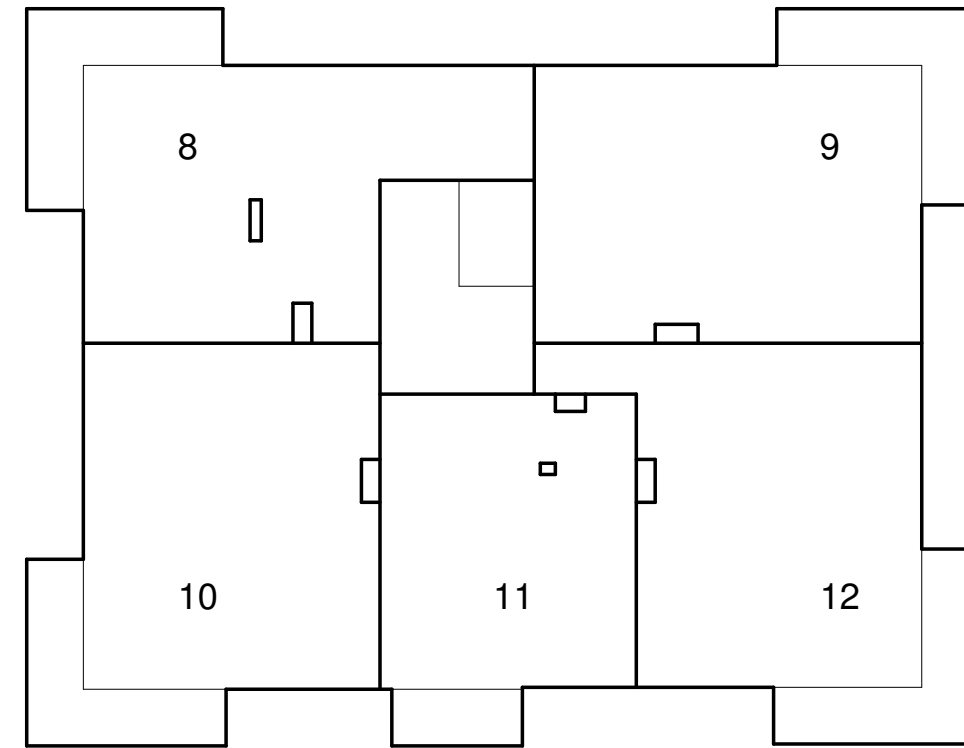
schaal 1:1000

\*n.t.b.: perceelaanduiding is voorlopig kadastrale grens (VKG)

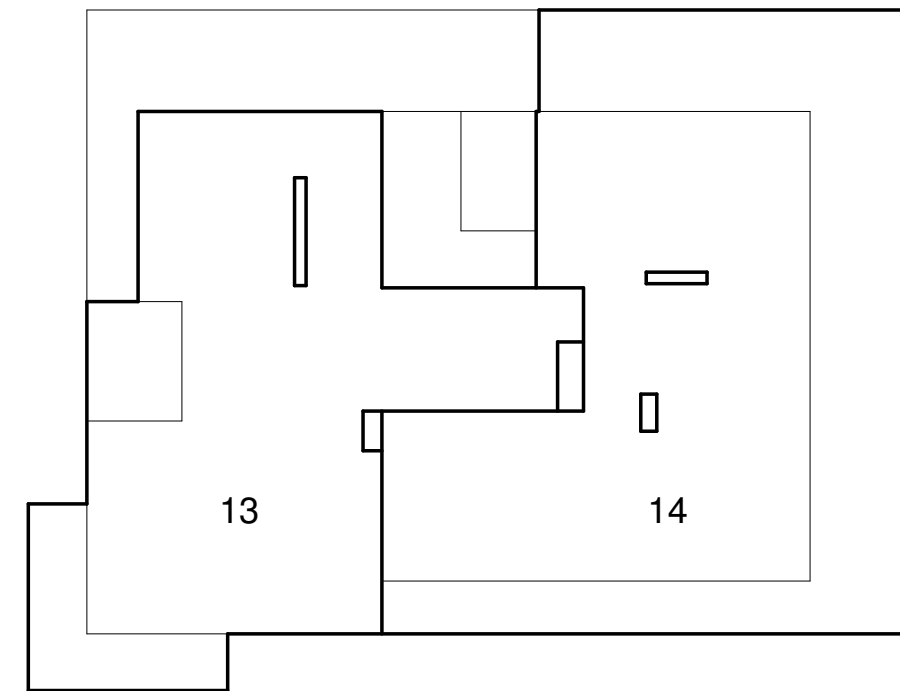




1e verdieping



2e verdieping



3e verdieping

Kaapduin 3

Datum: 15-11-2018

Voorgenomen Splitsing in Appartementrechten

Kad. Gemeente: Almere

Sectie: W

Perceelnummer : 3975

Aangevraagd en gewaarmerkt:

Te:

Datum:

De Notaris:

**Index:**

Appartementen = 1 t/m 14

Bergingen = 1 t/m 14

Parkeerplaatsen = 1 t/m 14

0 2,5m 5m 7,5m 10m

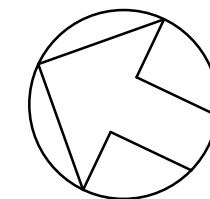


schaal 1:200

0 12,5m 25m 37,5m 50m



schaal 1:1000



\*n.t.b.: perceelaanduiding is voorlopig kadastrale grens (VKG)

Gemeente: Almere      Sectie: W      Nr(s): 3975

De ondergetekende, bewaarder van het Kadaster en de openbare registers, verklaart dat voor de bovengenoemde in de splitsing te betrekken rechten

de gereserveerde complexaanduiding is: 4307A

Ondergetekende, bewaarder van het kadaster en de openbare registers, verklaart dat dit document in elektronische vorm in depot is genomen onder depotnummer 20181116000027, d.d. 20-11-2018

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.

De bewaarder

Mr. B.H.J. Roes

## Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 27-11-2018 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 74453 nummer 42.

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

Werd aangevuld met depotnummer(s) 20181116000027.

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