

MODELAKTE VAN LEVERING

Heden, + tweeduizend éénentwintig, verschenen voor mij, mr. +, notaris te Almere:

1. +
te dezen handelend als gevolmachtigde van de te Ede gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **De Fabrick B.V.**, kantoorhoudende te 6711 RK Ede, Kazernelaan 59A, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 67440673, deze vennootschap hierna te noemen: **verkoper**;
2. +
hierna +tezamen te noemen: **koper**.

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden:

A. KOOP/LEVERING

Blijkens koopovereenkomst, getekend door verkoper op + en getekende door koper op +, heeft verkoper verkocht aan koper, het hierna te vermelden registergoed.

Koper heeft geen gebruik gemaakt van het hem toekomende wettelijke recht tot ontbinding van gemelde koopovereenkomst en na te melden aannemingsovereenkomst.

Ter uitvoering van het vorenstaande levert verkoper hierbij aan koper, die bij deze, +ieder voor de onverdeelde helft, aanvaardt:

zie splitsingsakte

hierna te noemen: **verkochte**.

B. VERKRIJGING VERKOPER

De grondpercelen van het verkochte zijn door verkoper in eigendom verkregen:

- a. deels door inschrijving in register Hypotheken 4 deel 74735 nummer 1 van de openbare registers voor registergoederen op achtentwintig december tweeduizend achttien, van een afschrift van een akte van levering op dezelfde dag voor genoemde notaris Beens verleden, in welke akte kwijting werd verleend voor betaling van de koopprijs;
- b. deels door inschrijving in register Hypotheken 4 deel 81064 nummer 189 van voormelde openbare registers op vijftien april tweeduizend éénentwintig, van een afschrift van een akte van levering op veertien april daarvoor voor genoemde notaris Beens verleden, in welke akte werd geconstateerd dat partijen elkaar geen tegenpresatie verschuldigd waren.

C. KOOPPRIJS / AANNEEMSOM / KOSTEN / KWIJTING

CONCEPT

- a. De koop is voor wat betreft het grondaandeel gesloten voor een koopprijs van + vrijgesteld van omzetbelasting en overdrachtsbelasting.
De tot de koopprijs behorende ontwikkelingskosten bedragen + inclusief de daarover verschuldigde omzetbelasting
- b. Tussen de te Kootwijkerbroek gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Zenitbouw B.V., kantoorhoudende te 3774 BR Kootwijkerbroek, Kerkweg 7A, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 62250558, deze vennootschap hierna te noemen: Zenit, en koper is tevens een aannemingsovereenkomst gesloten, krachtens welke Zenit zich heeft verplicht tot (af)bouw van het woonappartement met berging en de aanleg van een parkeerplaats overeenkomstig de technische omschrijving en tekeningen waarnaar in de aannemingsovereenkomst wordt verwezen, zulks voor een aanneemsom van + inclusief éénentwintig procent (21%) omzetbelasting.
- c. Van de totale koop- en aanneemsom is door koper aan verkoper voldaan:
 - a. de hiervoor onder a. koopprijs ad + ----- €+
 - b. aan vervallen aanneemtermijnen inclusief
omzetbelasting ad + ----- €+
 - c. de tot heden verschuldigde rente over de
koopprijs ad + --€ +
 - d. de tot heden verschuldigde rente over de
aanneemtermijnen ad + ----- €+
totaal + ----- €±
- d. Het hiervoor in lid c. genoemd totaalbedrag is door koper voldaan door storting op een rekening als bedoeld in artikel 25 van de Wet op het Notarisambt, aangehouden door mij, notaris, onder de naam: Derdengelden +; verkoper verleent koper kwijting terzake.
- e. Koper verbindt zich de nog (resterende) termijnen van de aanneemsom stipt op de vervaldagen te voldoen.
- f. De notariële kosten en de kadastrale tarieven wegens juridische levering van het verkochte zijn voor rekening van verkoper.

D. SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

De gemeenschap waarvan het verkochte deel uitmaakt werd gesplitst in appartementsrechten bij akte op + tweeduizend éénentwintig voor genoemde notaris Beens verleden, van welke akte een afschrift werd ingeschreven in register Hypotheken 4 deel + nummer + van voormelde openbare registers op +.

Koper verklaarde bekend te zijn met het feit dat hij als appartementseigenaar van rechtswege lid is van de te Almere gevestigde vereniging: Vereniging van Eigenaren Appartementscomplex "PEAK", Wimpelplantsoen 400 tot en met 451 (opvolgende nummers) te 1319 ED Almere en verbindt zich tot prompte

CONCEPT

voldoening aan en naleving van de verplichtingen, welke voor hem als lid van gemelde vereniging van eigenaars voortvloeien uit de wet, de statuten, eventuele huishoudelijke reglementen van de vereniging, alsmede uit het reglement van splitsing.

Verkoper verklaart hierbij uitdrukkelijk dat gelet op de recent verleden akte van splitsing in appartementsrechten en oprichting van de vereniging, deze vereniging in juridische zin thans als 'slapend' kan worden aangemerkt en dat de verklaring als bedoeld in artikel 5:122 leden 5 en 6 van het Burgerlijk Wetboek ten aanzien van de onderhavige levering niet door het bestuur van de vereniging van eigenaren is afgegeven. Koper is derhalve niet aansprakelijk uit hoofde van artikel 5:122 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek.

Indien en voor zover nodig vrijwaart verkoper koper voor iedere aansprakelijkheid uit hoofde van artikel 5:122 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek van koper jegens de vereniging in verband met of ten gevolge van het niet voldaan zijn van enige bijdrage van verkoper jegens de vereniging.

E. BEPALINGEN

Voormelde overeenkomsten van koop en levering zijn aangegaan onder de volgende bepalingen:

Artikel 1

Verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en levering.

Artikel 2

1. Verkoper is verplicht aan koper een appartementsrecht te leveren, dat:
 - a. onvoorwaardelijk is en niet onderhevig aan welke vernietiging dan ook;
 - b. niet bezwaard is met beslagen of hypotheken of met inschrijvingen daarvan;
 - c. niet bezwaard is met andere kwalitatieve verplichtingen dan hierna te vermelden;
 - d. niet bezwaard is met andere beperkte rechten dan hierna te vermelden;
 - e. niet belast zijn met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst.
2. Verkoper garandeert koper verder het volgende:
 - a. Er bestaat geen achterstand in de betaling van de servicekosten.
 - b. Gemelde vereniging van eigenaars heeft tot heden geen andere schulden of verplichtingen dan die uit hoofde van de normale lasten en belastingen terzake van de gemeenschap met daarbij behorende grond en de exploitatie, verzekering en administratie daarvan.
 - c. De vereniging heeft tot heden geen besluiten genomen waaruit voor de appartementseigenaren een aanmerkelijke verzwaring van bestaande financiële verplichtingen en/of nieuwe financiële verplichtingen van aanmerkelijke omvang voortvloeien.

CONCEPT

Artikel 3

Indien de opgegeven maat of grootte van het in de splitsing betrokken perceel of verdere omschrijving van het verkochte niet juist of niet volledig is, ontleent geen van beide partijen daaraan rechten.

Het verkochte kan door koper eerst in eigen gebruik worden aanvaard bij de oplevering ter bewoning van de hiervoor bedoelde woning met verder aanbehoren, mits koper al zijn (betalings)verplichtingen jegens verkoper en Zenit is nagekomen.

Artikel 5

Gedurende de (af)bouw zijn de opstallen voor risico van Zenit, die verplicht is de opstallen tot de oplevering genoegzaam te verzekeren en verzekerd te houden.

Artikel 6

De baten en lasten van het verkochte zijn met ingang van heden voor rekening van koper.

Artikel 7

De ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in voormelde koopovereenkomst zijn op heden uitgewerkt.

Partijen kunnen hierop derhalve geen beroep meer doen.

Artikel 8

Voor zover daarvan bij deze akte niet is afgeweken, blijft tussen verkoper en koper, gelden hetgeen vóór het verlijden van deze akte overigens schriftelijk tussen hen is overeengekomen.

F. BIJZONDERE BEPALINGEN / OVEREENGEKOMEN KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN

Terzake van bijzondere bepalingen van de publiekrechtelijke rechtspersoon: gemeente Almere en overeengekomen kwalitatieve verplichtingen, welke bepalingen en verplichtingen op de onderhavige verkoop en levering van toepassing zijn en hierbij door verkoper aan koper worden opgelegd alsmede gevestigde erfdienstbaarheden, wordt te dezen verwezen naar de hiervoor onder B.a. vermelde akte van levering, in welke akte woordelijk staat vermeld:

"F. 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 1.2 Definities

In deze algemene verkoopvoorwaarden wordt verstaan onder:
bouwplan (overige woningbouw, (maatschappelijke) voorzieningen en/of

CONCEPT

commercieel onroerend goed):

een plan voor de bebouwing en inrichting van de onroerende zaak van voldoende uitwerkingsniveau, welke voldoet aan de koopovereenkomst.

bouwplan (particulier opdrachtgeverschap):

een plan voor bebouwing en inrichting van de onroerende zaak van voldoende uitwerkingsniveau, welke voldoet aan de koopovereenkomst (waarvan het kavelpaspoort (eventueel) onderdeel uitmaakt).

bouwrijpe staat:

- a. waar nodig, naar het oordeel van de gemeente, opgehoogd met zand.
- b. afhankelijk van de keuze van het, door of namens de gemeente aan te leggen, rioleringsstelsel; aansluitmogelijkheden ten behoeve van de afvoer van hemelwater, vuil water en/of drainage, zulks tegen de daarvoor geldende voorwaarden en op kosten van koper.
- c. bereikbaar vanaf het openbare gebied en vrij van feitelijke belemmeringen die de bouw en/of de ingebruikneming verhinderen of beperken op een wijze die in redelijkheid niet voor rekening van koper behoort te komen.

burgemeester en wethouders:

het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Almere.

brutovloeroppervlakte (BVO):

de BVO zoals deze is gedefinieerd in NEN 2580 (versie 2007).

eigendomsoverdracht: de eigendomsovergang van een onroerende zaak door inschrijving van de akte van levering in de openbare registers.

gemeente: de gemeente Almere, ook te noemen: verkoper.

gemeenteraad: de raad van de gemeente Almere.

ingebruikneming: het moment waarop koper voor het eerst feitelijk over de onroerende zaak beschikt door deze te betrekken, er feitelijke werkzaamheden in of op uitvoert/doet uitvoeren of er een afrastering omheen zet/doet zetten.

Het uitvoeren van een sonderingsonderzoek of een milieukundig bodemonderzoek geldt niet als ingebruikneming.

koopovereenkomst: de op schrift gestelde, tot betaling en levering verpflichtende en door partijen ondertekende overeenkomst van koop en verkoop.

koopprijs: het totaal verschuldigde bedrag voor de onroerende zaak zoals vermeld in de koopovereenkomst.

koper (overige woningbouw, (maatschappelijke) voorzieningen en/of commercieel onroerend goed):

(rechts)perso(o)n(en) die als zodanig staan vermeld in de koopovereenkomst.

koper (particulier opdrachtgeverschap):

natuurlijk(e) perso(o)n(en) die als zodanig staan vermeld in de koopovereenkomst, en die de volledige juridische zeggenschap hebben over en verantwoordelijk zijn voor het gebruik van de onroerende zaak, het ontwerp en

CONCEPT

de bouw van de woning en die de woning bouwen voor eigen gebruik (en derhalve niet voor de verkoop of verhuur aan derden). Hieronder worden uitdrukkelijk niet verstaan collectieven.

notariële akte:

de voor de eigendomsoverdracht van de onroerende zaak vereiste akte van levering. omgevingsvergunning: een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, conform de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

onroerende zaak:

de grond en de eventueel zich daarop/daarin bevindende opstallen die het object van de koopovereenkomst vormen.

sociale huurwoning:

een huurwoning met een aanvangshuurprijs onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag.

vervreemden: *juridische of economische eigendomsoverdracht, bezwaring met beperkte (zakelijke) rechten dan wel verhuur, pacht of ingebruikgeving."*

enzovoorts

"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 zeventienhonderdvijftig euro (€ 175,00) 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 Terreingrenzen

1. *Voor start bouw zullen de grenzen van de onroerende zaak door de*

CONCEPT

gemeente in overleg met koper worden aangewezen.

2. *De grenzen worden slechts eenmaal op kosten van de gemeente aangewezen. Indien koper opnieuw om aanwijzing vraagt, zullen de kosten die hiermee zijn gemoeid door koper worden gedragen.*
3. *Partijen geven op grond van artikel 104 van de Kadasterregeling toestemming aan het Kadaster om het nieuwe perceel/de nieuwe percelen te vormen zonder onderzoek ter plaatse en zonder meting door het Kadaster. Partijen stellen aan het Kadaster zodanige, door partijen goedgekeurde, gegevens ter beschikking dat over de ligging van de grenzen en de rechtstoestand geen twijfel bestaat.*
4. *Koper machtigt de gemeente de kadastrale uitmeting van de onroerende zaak aan het Kadaster te verzorgen.*

Artikel 2.9 Faillissement en beslag"

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.*

CONCEPT

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.*

CONCEPT

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 3:

enzovoorts.

"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 (€ 100.000,00)."*

enzovoorts

CONCEPT

"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 vijftiengduizend euro (€ 25.000,00) 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."*

enzovoorts

"Artikel 4.10 Overdracht bij koop-/aannemingsovereenkomst

Het is koper toegestaan de onroerende zaak te vervreemden, eventueel voordat de bebouwing tot stand is gekomen, als deze vervreemding geschiedt ter uitvoering van een tussen de in de koopovereenkomst genoemde koper en (een) derde(n) gesloten koop /aannemingsovereenkomst ten behoeve van de bouw van woningen en/of appartementen op de verkochte grond, onder de voorwaarden dat:

1. *In de tussen koper en zijn koper(s) te sluiten overeenkomst(en) wordt opgenomen de verplichting ten opzichte van de gemeente dat die kopers de door hen gekochte grond door of namens koper zullen doen bebouwen*

CONCEPT

overeenkomstig een door de gemeente goedgekeurd bouwplan. De koper zal daarbij deze verplichting namens de gemeente aanvaarden.

2. *Koper zich tegenover de gemeente garant stelt voor de bouw en de gestelde termijnen, waartoe hij zich tegenover de gemeente en de hiervoor in lid 1 bedoelde kopers heeft verplicht.*

Titel C: (maatschappelijke) voorzieningen en/of commercieel onroerend goed

Artikel 4.11 Wijzigen bestemming en gebruik

1. *Het is koper, nu en in de toekomst, niet toegestaan om het gebruik c.q. de bestemming van de onroerende zaak, zoals omschreven in de koopovereenkomst, behoudens schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders te wijzigen. Aan de toestemming kunnen (financiële) voorwaarden worden verbonden.*
2. *Bij overtreding van het gestelde in lid 1 van dit artikel zal koper, zonder rechterlijke tussenkomst, een boete verbeuren van tienduizend euro (€ 10.000,00) per dag dat de overtreding voortduurt.*
3. *Het in dit artikel bepaalde geldt voor een periode van tien (10) jaar en gaat in op de dag volgend op de datum van het verlijden van de eerste notariële akte.*
4. *Artikel 2.15 van de AV 2012 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel."*

enzovoorts

"Artikel 4.13 Betaling bij uitbreiding BVO

1. *Indien koper c.q. zijn rechtsopvolger(s) nadat de overdracht van de onroerende zaak heeft plaatsgevonden, het aantal vierkante meters BVO wenst uit te breiden, is koper c.q. zijn rechtsopvolger(s) verplicht tot voldoening van een bedrag aan de gemeente, berekend op basis van het aantal meer te realiseren vierkante meters BVO dan de in de eerste notariële akte aangegeven bebouwing, tegen de alsdan door de gemeenteraad vastgestelde grondprijzen voor soortgelijke functies c.q. bestemmingen.*
2. *Het in lid 1 van dit artikel bedoelde bedrag dient aan de gemeente te worden voldaan binnen dertig dagen na dagtekening van de voor de uitbreiding verleende omgevingsvergunning of aanvang van de bouwactiviteiten.*
3. *Het in dit artikel bepaalde geldt voor een periode van tien (10) jaar en gaat in op de dag volgend op de datum van het verlijden van de eerste notariële akte.*
4. *Bij niet, niettijdige of niet behoorlijke nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit dit artikel, is koper aan de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd ter hoogte van honderdduizend euro (€ 100.000,00).*

CONCEPT

5. *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 I. leden 2. tot en met 8., IV, VI, VII, IX, XI en XII van de hiervoor onder A. genoemde koopovereenkomst, waarin woordelijk staat vermeld:

"I. Onderwerp en toepasselijke voorwaarden"

enzovoorts

"2. De Onroerende Zaak is bestemd voor de bouw van het door Koper naar aanleiding van de tenderprocedure 'appartementen Golden Mile' (hierna te noemen 'de Tender') gegunde bouwplan "Peak Noorderplassen" d.d. 6 juli 2018 (hierna te noemen: 'het Bouwplan') die als Bijlage 5 is bijgevoegd bij deze Overeenkomst, bestaande uit:

- a. 8 Drive in Loft woningen met een oppervlak van 165 tot 220 m2 GO*
 - b. 5 Park Loft woningen met een oppervlak van 85 tot 94 in2 GO*
 - c. 5 Family Loft woningen met een oppervlak van 79 tot 88 in2 GO*
 - d. 3 Skystudio's met een oppervlak van 44 tot 60 m2 GO*
 - e. 11 Skyappartementen met een oppervlak van 84 tot 103 m2 GO*
 - f. 12 Skylofts met een oppervlak van 108 tot 199 m2 GO*
 - g. 2 Penthouses met een oppervlak van 155 m2 GO*
 - h. 2 Kopwoningen met een oppervlak van 135 m2 GO*
 - i. 54 parkeerplaatsen verdeeld over een tweetal parkeergarages met een totaal BVO van 1.753 m2*
 - j. 16 drive-in parkeerplaatsen behorende bij de Drive in Loft woningen*
 - k. 2 collectieve ruimtes / woonkamers met een gezamenlijk oppervlak van 100 m2 BVO*
 - l. 3 collectieve ruimtes voor de stalling van 170 fietsen*
- Totaal m2 GO wonen circa 5.960 m2 en totaal in2 BVO wonen circa doch tenminste 7.366 m2.*

3. Het Bouwplan is als winnend ontwerp uit de Tender naar voren gekomen op basis van de hoge score op architectonische en stedenbouwkundige kwaliteit van het plan gecombineerd met de hoge score op duurzaamheidsoplossingen. Onderscheidende elementen waarop het Bouwplan hoog heeft gescoord zijn onder andere (niet limitatief) het feit dat er sprake is van één gebouw, sculpturaal karakter van de gevel, de gebouwde parkeeroplossingen, verhoogde plint, gevelmaterialisatie van hout, EPC van -0,05, toekomstbestendigheid van het gebouw, gebruik van natuurlijke,

CONCEPT

hergebruikte en hernieuwbare materialen.

4. *Het is Koper niet toegestaan om het Bouwplan voordat deze voltooid en gebruiksklaar is aan te passen, anders dan als hierna beschreven in lid 5 en 6. Dit om een situatie te voorkomen dat door deze aanpassingen de uitslag van de Tender wellicht anders zou zijn geweest.*
5. *Koper kan, na voorafgaand overleg met en daartoe verkregen instemming van Verkoper, in beperkte mate wijzigingen in het programma zoals opgenomen in lid 2 aan brengen. Partijen komen overeen dat dit slechts een beperkte (ondergeschikte) wijziging kan betreffen van de aantallen en / of oppervlaktes per programma onderdeel, mits resulterend in een vergelijkbaar programma, die kunnen voortvloeien als gevolg van het verder (bouwkundig en technisch) uitwerken van het winnend ontwerp (Bouwplan) uit de Tender.*
6. *Koper en Verkoper zijn in aanvulling op lid 5 overeengekomen dat Koper na instemming van Verkoper het aantal woningen binnen het totaal volume van circa 7.366 m² BVO wonen mag uitbreiden naar maximaal 55 woningen. Verkoper zal haar instemming niet onthouden aan deze uitbreiding van het aantal woningen mits door Koper voldaan wordt aan de parkeernorm (artikel VI lid 1) en deze uitbreiding van het aantal woningen naar oordeel van Verkoper slechts beperkte (ondergeschikte) gevolgen heeft voor de uiterlijke verschijningsvorm van het winnend ontwerp (Bouwplan) uit de Tender.*
7. *Artikel 2.15 van de AV 2012 (kwalitatieve verplichting) is van toepassing op het bepaalde in de leden 3, 4, 5 en 6 van dit artikel. De periode gaat in op de dag volgend op de datum van het verlijden van de eerste Notariële akte en eindigt zodra het Bouwplan voltooid en gebruiksklaar is. Voor zover dit niet mogelijk is, dient dit lid te worden doorgelegd als kettingbeding conform het bepaalde in artikel 2.14 van de AV 2012.*
8. *Op deze koopovereenkomst, (hierna te noemen: 'de(ze) Overeenkomst') zijn van toepassing het tenderdocument voor de tenderprocedure 'appartementen Golden Mile', inclusief het daarbij behorende stedenbouwkundige programma van eisen, (bijlagen C en D) en de "Algemene Verkoopvoorwaarden 2012 van de Gemeente Almere' (hierna te noemen: AV 2012), vastgesteld bij collegebesluit van 24 april 2012 (Bijlage E.) De Koper verklaart bekend te zijn met genoemde voorwaarden, een exemplaar hiervan te hebben ontvangen en met de inhoud van genoemde voorwaarden in te stemmen.*

IV. Energievoorziening Noorderplassen West

CONCEPT

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:

Aansluitvoorwaarden: *het document waarin de algemene en technische (projectspecifieke) voorwaarden en eisen zijn omschreven waaraan installaties dienen te voldoen om in aanmerking te komen voor de levering van warmte en elektriciteit.*

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, waarop de binnenhuisinstallaties van verbruikers kunnen worden aangesloten, ten behoeve van de levering van energie.*

Grote zonneboiler: *het totale systeem van zonnecollectoren, leidingen, pompen, warmtewisselaars, appendages, e.d., tot de aansluiting op het warmtenet, waarmee water door energie van de zon opgewarmd kan worden.*

Warmte-infrastructuur: *een stelsel van leidingen en installaties (inclusief meet- en regelinstallaties en appendages) inclusief opstallen en de grote zonneboiler, bedoeld voor het transport en distributie 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. *De Koper is verplicht de benodigde binnenhuisinstallatie(s) te (doen) realiseren overeenkomstig de van toepassing zijnde aansluitvoorwaarden van het energiebedrijf.*
- b. *De Koper dient de voor de aansluiting verschuldigde aansluitbijdragen, de bijdrage aansluitkosten (BAK) en de bijdrage in de kosten voor de grote zonneboiler (BAK-duurzaam), 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 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.*

CONCEPT

- c. *De 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 elektriciteit*
Het energiebedrijf hanteert algemene voorwaarden voor de levering van warmte en elektriciteit aan haar gebruiker(s). De Koper dient zijn eventuele koper(s) hiervan tijdig op de hoogte te stellen.
- 4. *Energie-infrastructuur*
 - a. *De Koper is verplicht om ten behoeve van de door her 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 de 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. *De 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 € 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. *De 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 en blijven.*
 - b. *De 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*

CONCEPT

het reguliere afwateringssysteem van de locatie. Het aansluitpunt voor de drainageleiding zal zich bevinden op circa 0,5 meter binnen de erfgrans van de Onroerende Zaak ten opzichte van het openbaar gebied.

- c. *De Koper dient er zorg voor te dragen dat het aansluitpunt voor de drainageleiding te allen tijde vrij toegankelijk is voor liet energiebedrijf.*
6. *Contact met energiebedrijf*
De Koper dient in verband met het bepaalde in dit artikel tijdig contact op te nemen met het energiebedrijf. Het energiebedrijf kan de aansluiting op de energie-infrastructuur ruim (enkele weken) vóór de oplevering garanderen als de Koper een verzoek tot aansluiting 13 weken voor de start van de bouw heeft ingediend, voldaan is aan de aansluitvoorwaarden en de BAK en BAK-duurzaam is voldaan.
7. *Kettingbeding*
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."

enzovoorts

- "VI. Aanleg en instandhouding (openbare)parkeerplaats(en) (woningbouw)*
1. *Afhankelijk van het aantal te realiseren woningen dient bij realisatie van het Bouwplan voldaan te worden aan de parkeernormering zoals opgenomen in de Tender. In lid 2 en 3 van dit artikel staan de minimale en maximale verdeling van de aanleg en instandhouding van deze parkeerplaatsen over eigen terrein respectievelijk openbaar gebied.*
 2. *De Koper verbindt zich tegenover de Gemeente om gelijktijdig met het gereedkomen van de bebouwing voor zijn rekening minimaal 70 van de openbare weg af, met auto's toegankelijke gebouwde parkeerplaats(en) ter grootte van ten minste 2,50 meter x 5,00 meter op eigen terrein aan te leggen en in stand te houden, op straffe van een boete van tweehonderdvijftig euro (€ 250,00) per niet gerealiseerde / niet in stand gehouden parkeerplaats per dag na eerste aanzegging door de Gemeente.*
 3. *De Gemeente legt, in overleg met Koper, op het maaiveld in het openbare gebied voor rekening van de Koper maximaal 35 parkeerplaatsen aan op het Kraaiennest ten behoeve van het Bouwplan. Voor maximaal 4 parkeerplaatsen zal direct grenzend aan of op de Onroerende Zaak een plek gezocht moeten worden door Gemeente in overleg met Koper. De Koper dient aan Verkoper een bedrag van € 2.600,00 (zegge; tweeduizend zeshonderd euro), vrij van omzetbelasting, prijspeil 2018) per aan te leggen parkeerplaats in het*

CONCEPT

openbaar gebied te voldoen. De totale bijdrage voor de maximaal 35 + 4 = 39 parkeerplaatsen in het openbaar gebied bedraagt € 101.400,00 (zegge; honderd een duizend vierhonderd euro). Deze betaling dient uiterlijk bij notarieel transport te zijn voldaan. Deze parkeerplaatsen zijn na aanleg en realisatie openbaar toegankelijk en zijn daarmee niet exclusief ten behoeve van de door de Koper te realiseren appartementen.

4. *Artikel 2.15 van de AV 2012 (kwalitatieve verplichting) is van toepassing op het bepaalde in lid 1 van dit artikel. Voor zover dit niet mogelijk is, dient dit lid te worden doorgelegd als kettingbeding conform het bepaalde in artikel 2.14 van de AV 2012.*

VII. Ondergrondse Inzamel Depots (OLD's)

1. *De Koper is verplicht tot betaling van een financiële bijdrage voor de aanleg van 2 Ondergrondse Inzamel Depots (OLD) ten behoeve van de inzameling van huishoudelijk afval van de appartementen. Eén OLD biedt capaciteit voor 25 (zegge; vijfentwintig) appartementen (derhalve zijn 2 OLD's benodigd) en de bijdrage per OLD is voor 2018 vastgesteld op € 3.500,00 (zegge; drieduizend vijfhonderd euro), vrij van omzetbelasting.*
2. *De totale bijdrage voor de 48 (zegge; achtenveertig) appartementen ten behoeve van de OLD's bedraagt € 7.000,00 (zegge; zevenduizend euro), vrij van omzetbelasting en dient uiterlijk bij notarieel transport te zijn voldaan.*

VIII. Nabetalingsregeling

1. *Koper dient voor de start van de bouw van het Bouwplan via de notaris die belast is met de levering van de individuele appartementsrechten aan de particuliere eindgebruikers een overzicht van de definitieve V.O.N.-prijzen aan de Gemeente te leveren. Indien de totale V.O.N.-prijs meer dan € 16.000.000,00 (zegge; zestien miljoen euro) (voorwaarde uit de Tender; nabetalingsclausule over het meerdere van een verkoopopbrengst van € 16.000.000,00 V.O.N.-prijs, inclusief BTW) bedraagt, wordt de in artikel II lid 1 overeengekomen Koopprijs aangepast.
Koper zal in dat geval 33,0% (zegge; drieëndertig procent) van de totale V.O.N.-prijs boven de € 16.000.000,00 (zegge; zestien miljoen euro) extra afdragen aan de Gemeente (naast de genoemde Koopprijs in artikel II lid 1).*
2. *Onder V.O.N.-prijs wordt begrepen: de koopprijs die de particuliere eindgebruiker voor een woning dient te betalen, inclusief standaard sanitair, keukenaansluitingen en één (1) of afhankelijk van het woningtype twee (2) parkeerplaats(en). Het optioneel toevoegen van*

CONCEPT

m2 BVO/GO per woning wat op basis van het Bouwplan mogelijk is, is geen meerwerk, maar wordt geacht onderdeel te zijn van de V.O.N.-prijs.

3. *Bij een lagere totale V.O.N.-prijs dan genoemde € 16.000.000,00 (zegge; zestien miljoen euro) wordt de in artikel II lid 1 overeengekomen koopprijs niet aangepast.*
4. *Het in lid 1 van dit artikel bedoelde bedrag dient aan de Gemeente te worden voldaan binnen dertig dagen na aanvang van de bouwactiviteiten.*
5. *Artikel 2.14 van de AV 2012 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel en geldt voor een periode van maximaal vijf 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.*

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 erfgrens 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."*

"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

CONCEPT

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."

G. GEVESTIGDE ERFDIENSTBAARHEDEN

Terzake van gevestigde erfdienstbaarheden de percelen kadastraal bekend gemeente Almere sectie E nummers 2396 en 2397 aangaande, wordt te dezen verwezen naar de hiervoor onder D. vermelde akte van splitsing in appartementsrechten, in welke akte woordelijk staat vermeld:

"E. GEVESTIGDE ERFDIENSTBAARHEDEN

Terzake van gevestigde erfdienstbaarheden het registergoed aangaande, wordt te dezen verwezen naar:

1. *de hiervoor onder A.2.b genoemde akte van levering, in welke akte woordelijk staat vermeld:*

"E. VERLENING EN VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID VAN OVERBOUW

Ter uitvoering van het hiervoor onder A.5.d. bepaalde wordt hierbij om niet verleend en gevestigd en door De Fabrick aanvaard ten behoeve van het perceel kadastraal bekend gemeente Almere sectie E nummer 2357 als heersend erf en ten laste van het perceel kadastraal bekend gemeente Almere sectie E nummer 2388 als dienend erf, de erfdienstbaarheid van overbouw, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden, dat bij de uitvoering van het ten tijde van het passeren van deze akte bestaande bouwplan, conform de verleende omgevingsvergunning met kenmerk 195616, boven het dienende erf, met een vrije hoogte van drie negenhonderdvijfentwintig/duizendste (3/925^{ste}) strekkende meter, gemeten vanaf het toekomstige maaiveld niveau zoals aangegeven in het inrichtingsplan, te overbouwen.

Het onderhoud alsmede herstel van de overbouw komt voor rekening van de eigenaar het heersend erf.

De eigenaar van het heersend erf zal het onderhoud alsmede herstel uitvoeren op de minst bezwarende wijze en overeenkomstig de publiekrechtelijke eisen die daaraan gesteld worden."

Het dienend erf is thans kadastraal bekend gemeente Almere sectie E nummer 2397.

2. *een akte constatering onvoorwaardelijk worden verleende erfdienstbaarheid van weg op + mei tweeduizend éénentwintig voor genoemde notaris Beens verleden, van welke akte een afschrift werd ingeschreven in register Hypotheken 4 deel + nummer + van voormelde openbare registers op dezelfde dag en in welke akte woordelijk staat vermeld:*

Ter uitvoering van het hiervoor onder A.5.e. van de hiervoor onder A.1.

CONCEPT

vermelde akte bepaalde, wordt hierbij om niet verleend en door de gemeente aanvaard, ten laste van het perceel kadastraal bekend gemeente Almere sectie E nummer 2396 als dienend erf en ten behoeve van het aan de gemeente in eigendom toebehorend perceel kadastraal bekend gemeente Almere sectie E nummer 2387 als heersend erf, de erfdienstbaarheid van weg ten behoeve van een wandelpad, inhoudende de bevoegdheid van een ieder om over het dienend erf te komen van en te gaan naar de openbare weg (en omgekeerd).

Het hiervoor genoemde wandelpad heeft een openbaar karakter. Ten aanzien van het gebruik en het onderhoud van vorenbedoeld wandelpad zal het volgende gelden:

- a. het is toegestaan een fiets, bromfiets (met afgezette motor) en overige kleine voertuigen aan de hand te leiden;*
- b. het is verboden eventuele hekjes over het wandelpad te laten scharnieren;*
- c. het is verboden de doorgang van het wandelpad te belemmeren casu quo de weg af te sluiten;*
- d. het onderhoud van het wandelpad tevens inhoudende herstel en vernieuwing daarvan komen voor rekening van de eigenaar van het dienend erf."*

H. UITDRUKKELIJKE AANVAARDING

Koper aanvaardt alle hiervoor aan hem opgelegde verplichtingen en de daarmee verbonden kettingbedingen uitdrukkelijk. Koper zal de daaruit voortvloeiende verplichtingen naleven en vrijwaart verkoper voor alle aanspraken uit dien hoofde, al hetwelk door de comparant sub 1. voor en namens verkoper, handelend voor zich en als vrijwillig zaakwaarnemer van de gemeente Almere wordt aangenomen.

I. GARANTIEREGELING

De te realiseren woning met berging en parkeerplaats met verder aanbehoren maakt deel uit van een door Woningborg N.V. geregistreerd project en is door deze instelling ingeschreven in het Register van ingeschreven woningen.

Zenit heeft zich op grond van de met de koper gesloten aannemingsovereenkomst verplicht ter zake van deze woning met verder aanbehoren de verplichtingen uit de garantie- en waarborgregeling van voornoemde vennootschap te zullen nakomen.

Aan koper is door Woningborg een waarborg-certificaat uitgereikt.

J. ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT

Zenit verplicht zich hierbij jegens koper om bij de oplevering ter bewoning van de op het verkochte te realiseren woning het energieprestatie-certificaat aan koper te overhandigen.

K. ROERENDE ZAKEN/OMZETBELASTING/OVERDRACHTSBELASTING

CONCEPT

1. Ter voldoening aan het vereiste zoals bedoeld in artikel 21a van de Uitvoeringsregeling van de Algemene wet inzake rijksbelastingen, verklaart koper dat in samenhang met de levering van het verkochte geen roerende zaken zijn meegekocht.
2. Het verkochte is een terrein/gebouw in de zin van artikel 11 van de Wet op de Omzetbelasting 1968.
3. Koper doet voor de levering krachtens deze akte beroep op vrijstelling van overdrachtsbelasting op grond van het bepaalde in artikel 15 lid 1 aanhef en letter a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer aangezien ter zake van de onderhavige levering in principe omzetbelasting is verschuldigd, doch dat tevens van toepassing is paragraaf 17 lid 4 van de Toelichting Overgangsbeschikking Omzetbelasting 1968, nu het verkochte geacht wordt reeds op eenendertig december negentienhonderd achtenzestig te behoren tot de voorraad ongebruikte bouwrijpe grond.

L. BIJZONDERHEDEN TEN AANZIEN VAN HET VERKOCHTE VOORTVLOEIENDE UIT ADMINISTRATIEFRECHTELIJKE WETGEVING

De gemeente Almere is aangesloten op kadaster-on-line, en er zijn geen publiekrechtelijke beperkingen met betrekking tot het verkochte in de gemeentelijke beperkingenregistratie opgenomen.

VOLMACHTEN

Van de vertegenwoordigingsbevoegdheid van de comparant sub 1. genoemd, blijkt uit een onderhandse akte van volmacht, welke is gehecht aan een akte van levering op + tweeduizend + voor mr. + verleden.

SLOT

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE, verleden te Almere op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De zakelijke inhoud van de akte is door mij, notaris, aan de comparanten meegedeeld en ik heb daarop een toelichting gegeven.

De comparanten hebben daarna verklaard van de inhoud van de akte kennis te hebben genomen en met beperkte voorlezing in te stemmen.

Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing onmiddellijk door de comparanten en mij, notaris ondertekend
om