

PVM notarissen	CONCEPT d.d. 6 oktober 2023
Busplein 40 1315 KV Almere	Indien er onjuistheden voorkomen in uw personalia of elders in de tekst, verzoek ik u vriendelijk tijdig voor het passeren van de akte contact op te nemen

Versie: 3

*GWZ

AKTE VAN LEVERING
in het project "Klavervier" Noorderplassen West
fase 1 bouwnummer * te Almere

Heden, *, verschenen voor mij, *mr. Johannes Andreas Gerardus Milder, notaris met —
plaats van vestiging Almere: _____

1. mevrouw Astrid Maria Limburg, ten deze woonplaats kiezend ten kantore van mij, notaris, Busplein 40, (1315 KV) Almere, geboren te Amsterdam op twee maart — negentienhonderddrieënzestig, _____
te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van: _____
de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **BPD Ontwikkeling** —
B.V., statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende te 1076 CV _____
Amsterdam, IJsbaanpad 1, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer —
van Koophandel onder dossiernummer 08013158 _____
hierna te noemen: "Verkoper". _____

2. *; _____
hierna, *zowel tezamen als ieder afzonderlijk, te noemen: "Koper". _____
Verkoper en Koper hierna tezamen te noemen: "Partijen". _____

Koopovereenkomst, bedenktijd, inschrijving _____

Verkoper heeft blijkens een met Koper aangegane koopovereenkomst grond na te —
melden registergoed*eren verkocht, welk registergoed*eren door de Koper blijkens —
voormelde koopovereenkomst is*zijn gekocht. Bedoelde koopovereenkomst is door de —
Verkoper op * ondertekend en door de Koper op * ondertekend. _____

De bedenktijd, bedoeld in artikel 7:2 lid 2 Burgerlijk Wetboek, is verstreken zonder dat —
de Koper van zijn wettelijk ontbindingsrecht gebruik heeft gemaakt. _____

Van voormelde overeenkomst(en) is/zijn geen afschrift(en) of uittreksel(s) _____
ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers. —

Levering, registergoed _____

Ter uitvoering van de koopovereenkomst levert de Verkoper, aan Koper, die bij deze in —
eigendom aanvaardt*, tezamen en ieder voor de onverdeelde helft: _____

EEN PERCEEL BOUWGROND, bestemd voor de bouw van een *bungalow met —
verder bestanddelen*woonhuis met berging, parkeerplaats op eigen terrein en —
verdere bestanddelen, in het nieuwbouwproject "Klavervier" Noorderplassen —
West te Almere, in het nieuwbouwproject bekend als bouwnummer *, kadastraal—

bekend **gemeente Almere, sectie * nummer *, groot (ongeveer) ***, waaraan —
 door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend. —
 Het hiervoor omschreven registergoed hierna ook te noemen “het Verkochte” en/of “de
Onroerende Zaak”.

Aannemingsovereenkomst,

Koper heeft een separate aannemingsovereenkomst gesloten met de besloten —
 vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Olde Rikkert Bouw B.V., statutair —
 gevestigd te Almere, kantoorhoudende te 1332 AG Almere, Vlotbrugweg 21, —
 ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder —
 dossiernummer 09058881, hierna te noemen “de Ondernemer”, welke —
 aannemingsovereenkomst door de Ondernemer op * is ondertekend en door de Koper —
 op * is ondertekend.

Planregistratienummer

De Ondernemer heeft zich bij voormelde aannemingsovereenkomst verbonden om op —
 het Verkochte, de bij het Verkochte omschreven opstallen, te bouwen casu quo af te —
 bouwen.

De Ondernemer is ter zake van dit project via de naamloze vennootschap: Woningborg
 N.V. ingeschreven onder (planregistratie)nummer W-2023-04643-*E001.

Koper verklaart uitdrukkelijk het originele exemplaar van het garantiecertificaat, —
 behorende bij vermeld planregistratienummer, te hebben ontvangen en met de inhoud —
 daarvan bekend te zijn.

Voorafgaande verkrijging

Het Verkochte werd door Verkoper – met meer vastgoed – in eigendom verkregen —
 blijkens een akte van levering op * verleden voor *mr. J.A.G. Milder, notaris met plaats —
 van vestiging Almere, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de —
 Dienst voor het kadaster en de openbare registers op *, in deel * nummer *, register —
 Hypotheken 4, in welke akte kwijting voor de koopsom werd verleend.

Koopprijs, aanneemsom, kwijting

Bij het tekenen van voormelde koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst zijn —
 de navolgende, door Koper, verschuldigde bedragen afgesproken:

- voor wat betreft de grondkosten, voor een koopprijs van *.
- *Een gedeelte van voormelde koopprijs is vrijgesteld van omzet- en —
 overdrachtsbelasting, een en ander met inachtneming van hetgeen is bepaald in —
 de “Fiscale Paragraaf” met betrekking tot de overgangsbeschikking en een —
 gedeelte van de koopprijs is inclusief de over dat gedeelte van de koopprijs —
 verschuldigde éérentwintig procent (21 %) omzetbelasting; en*
- voor wat betreft de te stichten opstallen, een aanneemsom groot *, inclusief de —
 daarover verschuldigde éérentwintig procent (21 %) omzetbelasting.

De koopprijs voor de grond en de (eventuele) vervallen termijnen zijn door Koper —
 voldaan door storting op een afgezonderde rekening onder beheer van de notaris, —
 bewaarder van deze akte. De Verkoper verleent Koper kwitantie voor de betaling van —
 de koopprijs en (eventuele) vervallen termijnen.

Verder overeengekomene

Voorzover daarvan bij deze akte niet is afgeweken, blijft tussen partijen gelden hetgeen —
 voor het verlijden van deze akte overigens tussen partijen is overeengekomen.

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden ten aanzien van hetgeen tussen —
 hen is overeengekomen:

Bedingen

kosten

Artikel 1

Alle kosten en rechten van de overdracht, waaronder begrepen het kadastrale recht, zijn voor rekening van Verkoper.

leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat

Artikel 2

1. Verkoper levert het Verkochte met de feitelijke eigenschappen die voor het hiervoor gemelde gebruik door Koper nodig zijn en die de Koper op grond van voormelde koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst mag verwachten. Verder is Verkoper verplicht aan Koper eigendom te leveren die:
 - a. onvoorwaardelijk is;
 - b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheken of met inschrijvingen daarvan;
 - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen behoudens de eventueel hierna vermelde;
 - d. niet bezwaard is met beperkte rechten behoudens de eventueel hierna vermelde;
 - e. niet belast is met lasten en beperkingen uit overeenkomst behoudens de eventueel hierna vermelde.
2. de hiervoor bij benadering opgegeven grootte geeft aan geen der partijen enig recht tot verrekening.

tijdstip feitelijke levering, baten en lasten, risico

Artikel 3

Koper aanvaardt de op het Verkochte te stichten opstallen na definitieve oplevering en draagt daarna het risico van het Verkochte met de alsdan daarop gestichte opstallen. Vanaf de datum van ondertekening van deze akte komen de baten de Koper ten goede en zijn de lasten voor zijn rekening.

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden ten aanzien van de zakelijke belastingen voorts dat:

- bij het verlijden van deze akte aan Verkoper nog geen aanslag was opgelegd voor de zakelijke belastingen voor het lopende jaar;
- zij zijn overeengekomen dat zij onderling, zonder tussenkomst van notaris, zullen verrekenen indien te eniger tijd nog een aanslag voor zakelijke belastingen voor het lopende jaar wordt opgelegd, waarbij de voor de nadere verrekening te hanteren periode gelijk zal zijn aan de periode, welke gehanteerd zou worden als thans wel een aanslag bekend zou zijn geweest;
- voor de ten gevolge van de eventuele nadere verrekening van zakelijke belastingen verschuldigde bedragen bij deze akte geen kwijting is verleend.

titelbewijzen en bescheiden, aanspraken

Artikel 4

De op het Verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 9 Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek zijn, voor zover Verkoper deze in zijn bezit had, aan Koper afgegeven.

Alle aanspraken die Verkoper ten aanzien van het Verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwers, (onder)aannemers, installateurs en leveranciers gaan thans over op Koper, tenzij de feitelijke levering heeft plaats gevonden, in welk geval de overdracht van aanspraken per dat tijdstip heeft plaats gevonden. Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 251 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek is Verkoper verplicht op eerste verzoek van Koper aan een overdracht mee te werken. Verkoper is -

tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot het Verkochte mochten bestaan aan Koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van Koper te doen stellen.

garanties van Verkoper

Artikel 5

Verkoper garandeert het navolgende:

- a. Verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het Verkochte;
- b. Verkochte is thans geheel vrij van huur, pacht en/of van andere aanspraken tot gebruik en ongevorderd. Het Verkochte is evenmin zonder recht of titel in gebruik bij derden;
- c. het Verkochte is niet betrokken in een ruilverkavelings- casu quo herinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen; er is geen sprake van leegstand in de zin van de Leegstandswet noch van vordering van het registergoed krachtens de Woonruimtetwet;
- d. er zijn geen derden die een voorkeursrecht en/of optierecht en/of recht van terugkoop hebben.

bodemgesteldheid/ondergrondse tanks/asbest

Artikel 6

Verkoper verklaarde dat aan hem, noch bij het aangaan van voormelde koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst bekend was, noch sedertdien aan hem bekend is geworden dat:

- a. ten aanzien van het Verkochte beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 Wet Bodembescherming genomen zijn door het bevoegd gezag en/of dat het Verkochte enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het gebruik als woonhuis door Koper of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van het gekochte, dan wel het nemen van andere maatregelen;
- b. in het Verkochte ondergrondse tanks voor het opslaan van (vloei)stoffen aanwezig zijn en dat indien een tank in het Verkochte aanwezig is, het opslaan van (vloei)stoffen inmiddels is beëindigd;
- c. in het Verkochte asbest is verwerkt.

opkoopbescherming

artikel 7

Koper verklaarde uitdrukkelijk ermee bekend te zijn dat in de gemeente Almere sinds mei tweeduizend tweeëntwintig de zogenaamde "opkoopbescherming" van kracht is geworden op alle onroerende zaken met een woonbestemming. Voor onroerende zaken waarvan de meest recente "WOZ-waarde" boven de grens van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) ligt, geldt de opkoopbescherming niet. In het kort houdt de opkoopbescherming in dat onroerende zaken die onder die bepaling vallen na de levering (waaronder begrepen verwerving eigendom, een recht van erfpacht of een recht van opstal) niet verhuurd mogen worden aan derden. De gemeente Almere kan in bepaalde situaties ontheffing verlenen. Voor verdere informatie en inlichtingen voor wat betreft de opkoopbescherming en eventuele ontheffing wordt verwezen naar het daartoe bevoegd bestuurlijk gezag, te weten de gemeente Almere.

A. Omschrijving bijzondere bepalingen, kwalitatieve verplichtingen en/of erfdiensbaarheden

Met betrekking tot bijzondere bepalingen, kwalitatieve verplichtingen en/of erfdiensbaarheden het Verkochte betreffende, verklaarden de comparanten, handelend als gemeld, te verwijzen naar de voorafgaande verkrijging van de Verkoper, waaruit onder meer woordelijk is aangehaald de navolgende tekst:

(aanvang citaat)

A. ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden dat gemelde koopovereenkomst is aangegaan onder de bepalingen en bedingen die zijn vervat in de "Algemene Verkoopvoorwaarden 2019 van de Gemeente Almere" en tevens aangehaald onder de titel "Algemene Voorwaarden 2019 betreffende de verkoop van onroerende zaken door de Gemeente Almere", vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente Almere bij besluit van achttien december tweeduizend achttien en gedeponereerd bij de Kamer van Koophandel Gooi-, Eem- en Flevoland onder nummer 32164984. Gemelde algemene verkoopvoorwaarden worden hierna ook aangeduid als "AV 2019". De bepalingen en bedingen van de AV 2019, voor zover op de onderhavige overdracht van toepassing, worden geacht woordelijk in deze akte te zijn opgenomen en met deze akte één geheel uit te maken, een en ander voor zover in de bijzondere bepalingen van de koopovereenkomst en/of bij deze akte van de inhoud van deze voorwaarden niet uitdrukkelijk is afgeweken. Koper verklaarde een exemplaar van bedoelde algemene verkoopvoorwaarden te hebben ontvangen en met de inhoud daarvan volledig bekend te zijn.

Op onderhavige overdracht zijn onder meer de navolgende bepalingen en bedingen van toepassing die in de AV 2019 (al dan niet bij deze aangepast) zijn opgenomen. Voormelde bepalingen en bedingen worden bij dezen uitdrukkelijk van toepassing verklaard.

(aanvang citaat)

"Hoofdstuk 2: Bepalingen die altijd van toepassing zijn"

Artikel 2.1 Betaling Koopprijs

Enzovoorts.

Artikel 2.8 Kadastrale aanwijzing en uitmeting

1. Partijen geven op grond van artikel 104 van de Kadasterregeling toestemming aan het Kadaster om de Onroerende Zaak en de eventueel te vestigen zakelijke rechten 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.
2. De Koper machtigt de Gemeente om de kadastrale uitmeting van de Onroerende Zaak en van de eventueel te vestigen zakelijke rechten aan het Kadaster te verzorgen.
3. De kosten voor de kadastrale aanwijzing(en) en uitmeting(en) zijn voor rekening van de Koper.
4. Tot het moment van vaststelling van de definitieve kadastrale grenzen van de Onroerende Zaak en de eventueel te vestigen zakelijke rechten in het Kadaster, is artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) van de AV 2019 van toepassing op het bepaalde in dit artikel.

Artikel 2.9 Aansluitplicht Nutsvoorzieningen

1. De te realiseren woning(en), (maatschappelijke) voorziening(en) en/of het commercieel onroerend goed dienen door of namens de Koper blijvend te worden aangesloten op het, door of namens de Gemeente, aangelegde rioleringsstelsel en op de overige Nutsvoorzieningen, water, elektriciteit en, indien van toepassing, stadsverwarming. De Koper dient de aansluitingen tijdig aan te vragen bij de Gemeente (voor wat betreft de riolering) en de nutsbedrijven (voor wat betreft de overige Nutsvoorzieningen). Alle aansluitkosten komen voor

rekening van de Koper. De Koper verbindt zich mee te werken aan het vestigen— van de nodige erfdiensbaarden en/of opstalrechten indien de Gemeente en/of ntsbedrijven dat verzoeken.

2. Artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) van de AV 2019 is van toepassing— op het bepaalde in dit artikel.

Artikel 2.10 Gedoogplicht

1. De 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 of namens de Gemeente — plaatsvinden na overleg met de Koper.
3. Alle schade, die een onmiddellijk gevolg is van het vorenstaande en die — redelijkerwijs niet ten laste van de Koper dient te komen zal door of namens de — Gemeente, naar keuze van de Koper, op kosten van de Gemeente worden — hersteld of naar redelijkheid aan de Koper worden vergoed.
4. Artikel 2.19 (Kwalitatieve verplichting) van de AV 2019 is van toepassing op het — bepaalde in dit artikel.

Artikel 2.11 Tijdelijk vervreemdingsverbod

Enzovoorts.

Artikel 2.12 Milieukundig onderzoek

1. Tenzij anders is overeengekomen, heeft de Gemeente omtrent de aanwezigheid — van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare — stoffen in de Onroerende Zaak een verkennend bodemonderzoek verricht, — waarvan een rapport is opgesteld. In dit rapport is de milieukundige toestand van — de bodem van de Onroerende Zaak omschreven. De resultaten van het — verkennend bodemonderzoek zijn opgenomen in de Koopovereenkomst.
2. Indien de Koper een aanvullend bodemonderzoek wenst te verrichten in de — Onroerende Zaak, is hij daartoe gerechtigd. De hieraan gelieerde (on)kosten zijn — volledig voor rekening en risico van de Koper.
3. Indien voor de datum van Notarieel Transport of voor de datum van Vervroegde — Ingebruikneming 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 de Koper in redelijkheid niet kan worden verwacht dat hij, zonder dat — de bodem wordt gesaneerd, de Onroerende Zaak aanvaardt, hebben de Koper — en de Gemeente ieder het recht om de overeenkomst eenzijdig en kosteloos te — ontbinden. De door de Koper reeds verrichte betalingen zullen alsdan volledig — aan hem worden gerestitueerd.
4. Het (rest)risico van aanwezigheid van verontreinigde grond welke niet blijkt uit dit — bodemonderzoek doch na Notarieel Transport of Vervroegde Ingebruikneming bij — afgraving wel aanwezig lijkt te zijn, is voor rekening van de Koper waarvoor de — Koper de Gemeente niet aansprakelijk stelt en vrijwaart voor aanspraken van — derden.
5. 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 3 van dit artikel. Evenmin —

wordt hieronder verstaan de aanwezigheid van de draagkracht van de grond — beïnvloedende omstandigheden, noch stobben van bomen of struiken. —

6. Artikel 2.19 (Kwalitatieve verplichting) en artikel 2.18 (Kettingbeding en — derdenbeding) van de AV 2019 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel. —

Artikel 2.13 Sonderingsonderzoek —

Enzovoorts. —

Artikel 2.17 Niet-nakoming van verplichtingen —

1. De Koper verbeurt zonder rechterlijke 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 2019, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin — gestelde termijn waarin niet, niet tijdig of niet behoorlijk 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 van de Koopovereenkomst dan wel van de AV 2019 afzonderlijk een boete is gesteld, in welk geval de afzonderlijke boetebepaling van toepassing is. Naast — de boete behoudt de Gemeente het recht om aanvullende schadevergoeding te — vorderen. —
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 2019 — recht op nakoming te vorderen of de Koopovereenkomst (gedeeltelijk) te — ontbinden. —
3. Artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) is van toepassing op het bepaalde — in dit artikel. —

Artikel 2.18 Kettingbeding en derdenbeding —

1. De Koper is verplicht en verbindt zich jegens de Gemeente, die dit voor zich — aanvaardt, om de daartoe aangewezen artikelen in de Koopovereenkomst en de — van toepassing zijnde artikelen uit de AV 2019 bij vervreemding van de — Onroerende Zaak of een gedeelte daarvan aan de nieuwe eigenaar of beperkt — gerechtigde op te leggen en om de desbetreffende artikelen woordelijk op te — nemen in de Notariële Akte, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete — van € 100.000,- (honderdduizend euro) 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 van dit artikel is bepaald, verbindt de — Koper zich jegens de Gemeente tot het bedingen, bij wijze van derdenbeding, dat ook de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde zowel het bepaalde in de in lid 1 — bedoelde artikelen, als de in lid 1 en in het onderhavige lid 2 van dit artikel — opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens — rechtsopvolger(s) respectievelijk beperkt gerechtigde(n). Iedere opvolgende — vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de Gemeente het — beding aan. —

Artikel 2.19 Kwalitatieve verplichting —

1. De in de Koopovereenkomst en in de AV 2019 daartoe aangewezen artikelen — rusten als kwalitatieve verplichting op de Onroerende Zaak en gaan van — rechtswege over op degene(n) die de Onroerende Zaak onder bijzondere titel — zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat diegene(n) die van de — rechthebbende een recht tot gebruik van de Onroerende Zaak zal/zullen —

verkrijgen, mede gebonden zal/zullen zijn.

2. De in lid 1 van dit artikel 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: Bepalingen die altijd van toepassing zijn in geval van Particulier Opdrachtgeverschap

Enzovoorts (niet van toepassing).

“Hoofdstuk 4: Bepalingen die altijd van toepassing zijn in geval van woningbouw (niet zijnde Particulier Opdrachtgeverschap), (maatschappelijke) voorzieningen en/of commercieel onroerend goed

Titel A: algemeen

Artikel 4.1 Bouwplan

Enzovoorts.

Artikel 4.2 Wijzigen Bouwplan

1. Het is de Koper niet toegestaan om de Onroerende Zaak te bebouwen in afwijking van het Bouwplan, behoudens schriftelijke, privaatrechtelijke toestemming van de Gemeente. Publiekrechtelijke toestemming, zoals het verlenen van een Omgevingsvergunning, geldt niet als de hiervoor bedoelde toestemming.
2. Indien de Gemeente toestemming verleent, kan zij daar voorwaarden aan verbinden, waaronder een verhoging van de Koopprijs. De Koper heeft nimmer recht op een verlaging van de Koopprijs.
3. Bij overtreding van het gestelde in lid 1 van dit artikel, is de Koper aan de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 100.000,- (honderdduizend euro) onverminderd de bevoegdheid van de Gemeente om nakoming te vorderen van het bepaalde in lid 1 van dit artikel. De Gemeente kan daartoe zonder rechterlijke tussenkomst aan de Koper een boete opleggen van € 2.000,- (tweeduizend euro) per dag dat de overtreding voortduurt.
4. Bij overtreding van het gestelde in lid 1 van dit artikel kan de Gemeente de Koper zonder rechterlijke tussenkomst een boete opleggen van € 2.000,- (tweeduizend euro) per dag dat de overtreding voortduurt.
5. Artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) van de AV 2019 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel zolang de bebouwing op de Onroerende Zaak niet is voltooid conform het Bouwplan.

Artikel 4.3 Teruglevering Onroerende Zaak

Enzovoorts.

Titel B: alleen van toepassing in geval van woningbouw (niet zijnde Particulier Opdrachtgeverschap)

Artikel 4.4 Functiebescherming Sociale Huurwoningen (van toepassing op sociale huur)

Enzovoorts.

Artikel 4.6 Verplichting tot zelfbewoning en verbod tot doorverkoop

Enzovoorts (niet van toepassing). Zie uitwerking Erratum AV2019, zoals hierna woordelijk opgenomen.

Titel C: alleen van toepassing in geval van (maatschappelijke) voorzieningen en/of commercieel onroerend goed

Artikel 4.8 Betaling bij uitbreiding BVO

Enzovoorts.

Artikel 4.9 Wijzigen bestemming

1. *Het is de Koper niet toegestaan om de bestemming van de Onroerende Zaak, — zoals omschreven in de Koopovereenkomst, na realisatie van het Bouwplan te wijzigen, behoudens schriftelijke, privaatrechtelijke toestemming van de Gemeente. De bestemming in de Koopovereenkomst is niet per definitie gelijk aan de (publiekrechtelijke) bestemming, zoals opgenomen in het bestemmingsplan.*
2. *Indien de Gemeente toestemming verleent, dan kan de Gemeente de Koper verplichten tot voldoening van een bedrag aan de Gemeente. Het bedrag wordt berekend op basis van de gewijzigde bestemming ten opzichte van de in de Eerste Notariële Akte opgenomen bestemming, tegen de alsdan door de gemeenteraad vastgestelde grondprijzen voor soortgelijke bestemmingen. De Koper heeft nimmer recht op een verlaging van de Koopprijs.*
3. *Bij overtreding van het gestelde in lid 1 van dit artikel kan de Gemeente de Koper, zonder rechterlijke tussenkomst, een boete opleggen van € 2000,- (tweeduizend euro) per dag dat de overtreding voortduurt.*
4. *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.*
5. *Artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) is gedurende de in het vorige lid genoemde termijn van tien (10) jaar van toepassing op het bepaalde in dit artikel.”*

(einde citaat)

“Erratum behorende bij de Algemene Verkoopvoorwaarden 2019 (AV 2019)

*De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden dat gemelde koopovereenkomst tevens is aangegaan onder de bepaling en de bedingen die zijn vervat in het “Erratum bij de Algemene Verkoopvoorwaarden 2019” van de Gemeente Almere, vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente Almere bij besluit van zesentwintig oktober tweeduizend éénentwintig en gedeponeed bij de Kamer van Koophandel Gooi-, Eem- en Flevoland onder nummer *.*

De bepaling en bedingen van het Erratum bij de Algemene Verkoopvoorwaarden 2019, worden geacht woordelijk in deze akte te zijn opgenomen en met deze akte één geheel uit te maken, een en ander voor zover in de bijzondere bepalingen van de koopovereenkomst en/of bij deze akte van de inhoud van deze voorwaarden niet uitdrukkelijk is afgeweken. Koper verklaarde een exemplaar van bedoelde Erratum bij de Algemene Verkoopvoorwaarden 2019 te hebben ontvangen en met de inhoud daarvan volledig bekend te zijn.

Voormelde bepaling en bedingen worden bij dezen uitdrukkelijk van toepassing verklaard. Ten deze wordt verwezen naar vermeld Erratum waarin woordelijk is opgenomen:”

(aanvang citaat)

“Artikel 4.6 Verplichting tot zelfbewoning en verbod tot vervreemding

Conform artikel 4.6 (Verplichting tot zelfbewoning en verbod op doorverkoop) van de AV 2019 verplicht en verbindt de Koper zich jegens de Gemeente, die dit voor zich aanvaardt, in de met de Particuliere Kopers/Eindgebruikers te sluiten overeenkomsten behoeve van de Gemeente de volgende bepaling op te nemen:

Zelfbewoningsverplichting en vervreemdingsverbod

- 1 *De Koper verplicht zich de op de Onroerende Zaak te bouwen c.q. gebouwde woning gedurende twee (2) achtereenvolgende jaren vanaf de datum van voltooiing van de woning, uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen. In specifieke situaties kan de Gemeente*

- hiervan afwijken.
2. Het is de Koper gedurende de in lid 1 van dit artikel gestelde termijn niet toegestaan om de woning en/of de Onroerende Zaak te Vervreemden. De vestiging van een recht van hypotheek wordt hier niet onder begrepen.
 3. De termijn zoals bedoeld in lid 1 vangt aan op de datum waarop de Koper (met zijn eventuele gezinsleden) als bewoner(s) van het desbetreffende adres in de Basisregistratie Personen is ingeschreven.
 4. Het bepaalde in lid 1 en lid 2 van dit artikel is niet van toepassing in geval van:
 - a. overlijden van de Koper of één van zijn gezinsleden;
 - b. verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW;
 - c. executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers als bedoeld in artikel 3:268 BW.
 5. Burgemeester en Wethouders kunnen na schriftelijk verzoek ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 1 en lid 2 van dit artikel. Ontheffing wordt verleend, mits de Koper daartoe relevante schriftelijke bewijzen overlegt, in het geval van:
 - a. verandering van werkkring van de Koper of van diens partner op grond waarvan redelijkerwijs uit Almere verhuisd dient te worden;
 - b. ontbinding van het huwelijk van de Koper door echtscheiding of ontbinding van het samenlevingsverband dan wel het geregistreerd partnerschap;
 - c. verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van de Koper of één van zijn gezinsleden;
 Aan de ontheffing kunnen door Burgemeester en Wethouders nadere voorwaarden worden verbonden.
 6. 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 € 50.000,- (vijftigduizend euro).
 7. De in het voorgaande lid bedoelde boete moet worden voldaan binnen veertien (14) dagen na een daartoe strekkende mededeling door de Gemeente, doch in ieder geval uiterlijk op het tijdstip dat de Onroerende Zaak en/of de daarop te bouwen c.q. gebouwde woning aan derden in juridische of economische eigendom zal worden overgedragen dan wel zal worden bezwaard met een persoonlijk of beperkt zakelijk recht (m.u.v. het recht van hypotheek).
 8. De notaris, belast met de vervreemding van de Onroerende Zaak en/of van de daarop te bouwen c.q. gebouwde woning binnen de in lid 1 bedoelde termijn, dient bij de Gemeente te informeren of de in lid 5 bedoelde ontheffing is verleend. In het geval vorenbedoelde ontheffing niet is verleend, dient de notaris de in de in lid 6 bedoelde boete bij (de Koper als) de verkopende partij in rekening te brengen en aan de Gemeente af te dragen. Voor zover nodig machtigt (de Koper als) de verkopende partij de betreffende notaris onherroepelijk om te handelen als hiervoor omschreven.”

(einde citaat)

B. BIJZONDERE BEPALINGEN KOOPVEREENKOMST

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden met betrekking tot de bijzondere bepalingen, kwalitatieve verplichtingen en/of erfdienstbaarheden te verwijzen naar voormelde – aan deze akte gehechte – koopovereenkomst met bijlagen, waarin ondermeer woordelijk voorkomt:

(aanvang citaat)

1. Onderwerp en toepasselijke voorwaarden

- 1.1 Enzovoorts.
- 1.7 Met inachtneming van het bepaalde in artikel 2.12 (Milieukundig onderzoek) van de AV 2019 constateren Partijen dat op basis van de bodemkwaliteitskaart veronderstelt mag worden dat de bodem van de Onroerende Zaak geschikt is voor het beoogd gebruik. De Gemeente heeft een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd waaruit blijkt dat de vastgestelde milieu hygiënische bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor een voorgenomen transactie (verkoop) en de aanvraag van een omgevingsvergunning, welke als bijlage C zal worden toegevoegd aan deze Overeenkomst.
- 1.8 In aanvulling op het bepaalde in artikel 2.13 (Sonderingsonderzoek) van de AV 2019 is de Koper zich ervan bewust dat hij bouwt op voormalige zeebodem. De Gemeente raadt aan om in dat kader een sonderingsonderzoek te (laten) verrichten teneinde kennis te verkrijgen van de draagkracht van de bodem van de Onroerende Zaak.
- 2. Koopprijs**
- 2.1 Enzovoorts.
- 4. Ontplobbare oorlogsresten**
- 4.1 Het bureau RPS Explosives Engineering Services heeft vooronderzoek uitgevoerd naar ontplofbare oorlogsresten voor de provincie Flevoland. De resultaten van dit vooronderzoek zijn vervat in het adviesdocument ontplofbare oorlogsresten van 21 december 2021, hierna te noemen: 'het Adviesdocument', dat als bijlage E aan deze Overeenkomst is gehecht. Uit het Adviesdocument volgt dat een groot deel van de provincie Flevoland - waaronder een deel van gemeente Almere, aangeduid als VG7 gebied - op basis van historische gegevens wordt aangemerkt als verdacht gebied, waarin een verhoogd risico bestaat op de aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten. De Onroerende Zaak bevindt zich niet in dit verdachte gebied.
- 4.2 In opdracht en voor rekening van de Gemeente is een opsporingsonderzoek door een CS-000 gecertificeerd bedrijf uitgevoerd naar de eventuele aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten in de Onroerende Zaak. Hieruit blijkt dat er ten aanzien van ontplofbare oorlogsresten geen beperkingen gelden voor bebouwing van de Onroerende Zaak.
- 4.3 De Onroerende Zaak is op 8 november 2022 door (het bevoegde gezag van) de Gemeente vrijgegeven voor bebouwing, welke vrijgave als bijlage E bij deze Overeenkomst is opgenomen.
- 4.4 De Gemeente garandeert op geen enkele wijze dat de Onroerende Zaak geheel vrij is van ontplofbare oorlogsresten. Het (rest)risico van aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten, welke niet blijkt uit de hiervoor bedoelde onderzoek(en) doch na Notarieel Transport wel aanwezig lijkt of blijkt te zijn (de zgn. 'toevalsvondsten'), komt voor rekening en risico van de Koper. De Koper kan de Gemeente hiervoor nimmer aansprakelijk stellen en vrijwaart de Gemeente van vorderingen van (door de Koper ingeschakelde) derden ter zake. De Koper heeft ter zake van de aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten in de Onroerende Zaak geen enkele aanspraak, hoe ook genaamd, jegens de Gemeente. Tussen de Gemeente en de Koper geldt in dit geval - in afwijking van voorgaande - de aanvullende afspraak dat de kosten van een eventueel benodigde ruiming van zgn. 'toevalsvondsten' voor rekening van de Gemeente komen. Deze aanvullende afspraak over het betalen van de ruimingskosten door de Gemeente geldt exclusief tussen de Gemeente en de Koper en kan niet

- worden doorgelegd aan eventuele (rechts)opvolgers van de Koper.
- 4.5 Bij het aantreffen van ontplofbare oorlogsresten in de Onroerende Zaak, zoals bedoeld in lid 4.4, neemt de Koper het 'Protocol toevalsvondst ontplofbare oorlogsresten' in acht welke is opgenomen in het Adviesdocument en informeert deze de Gemeente te dien aanzien onverwijld.
- 4.6 Eventueel in de Onroerende Zaak aangetroffen of aan te treffen ontplofbare oorlogsresten als bedoeld in dit artikel worden niet aangemerkt als voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de zin van artikel 2.12 (Milieukundig onderzoek) van de AV 2019.
- 4.7 Artikel 2.19 (Kwalitatieve verplichting) van de AV 2019 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel. Voor zover dit niet mogelijk is, dient dit artikel te worden doorgelegd als kettingbeding conform het bepaalde in artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) van de AV 2019. De aanvullende afspraak tussen Gemeente en de Koper met betrekking tot het betalen van de ruimingskosten door de Gemeente als benoemd in lid 4.4 en lid 4.6, geldt exclusief tussen de Gemeente en de Koper en kan niet worden doorgelegd aan eventuele (rechts)opvolgers van de Koper.

5. Inrichting en aansluiting openbaar gebied

5.1 Enzovoorts.

6. Energievoorziening Noorderplassen West

In aanvulling op het bepaalde in artikel 2.9 (Aansluitplicht Nutsvoorzieningen) van de AV 2019 geldt het volgende:

6.1 Definities

In dit artikel wordt verstaan onder:

Aansluitvoorwaarden: het document waarin de algemene en technische (project-specifieke) 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.

6.2 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.
- c. De Koper is verplicht de binnenhuisinstallatie(s) aan te laten sluiten en aangesloten te houden op de warmte-infrastructuur van het energiebedrijf.
- 6.3 *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.
- 6.4 *Energie-infrastructuur*
- a. De 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 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 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 [lid 6.4 sub a.] van dit artikel 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,- (zegge: tweehonderdvijftig euro) per dag dat genoemde verplichting niet wordt nagekomen na afloop van de termijn zoals deze is gesteld in de hiervoor bedoelde ingebrekestelling.
- 6.5 *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 [lid 6.5 sub a.] van dit artikel 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 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 het energiebedrijf.
- 6.6 **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.
- 6.7 **Kettingbeding**
Artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) van de AV 2019 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.
- 7. Aanleg en instandhouding gescheiden rioolstelsel**
- 7.1 De Koper dient ten behoeve van de 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 op de Onroerende Zaak. Indien sprake is van oppervlakkig hemelwaterafvoer, zal de Gemeente geen riool voor de afvoer van hemelwater aanleggen en dient Koper het hemelwater oppervlakkig af te voeren in het aangrenzend openbaar gebied .-
- 7.2 Artikel 2.19 (Kwalitatieve verplichting) van de AV 2019 is van toepassing op het bepaalde in het voorgaande lid. Voor zover dit niet mogelijk is, dient dit lid te worden doorgelegd als kettingbeding conform het bepaalde in artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) van de AV 2019.
- 8. Aanleg parkeerplaats(en)**
- 8.1 Enzovoorts.
- 9. Instandhouding parkeerplaats(en)**
- 9.1 De Koper verbindt zich tegenover de Gemeente om gelijktijdig met het gereedkomen van de bebouwing voor de in artikel 1.2 sub a, c en d aangegeven woningen voor zijn rekening en risico per woning een van de openbare weg af, met auto's toegankelijke parkeerplaats(en) ter grootte van ten minste 2,50 meter x 5,00 meter, of in geval van langsparkeren ten minste 2,20 meter x 6,00 meter, in (half) verharding op eigen terrein in stand te houden, op straffe van een boete van € 250,- (zegge: tweehonderdvijftig euro) per niet in stand gehouden parkeerplaats per dag na eerste aanzegging door de Gemeente. Garages worden niet als parkeerplaats meegerekend.
- 9.2 Artikel 2.19 (Kwalitatieve verplichting) van de AV 2019 is van toepassing op het bepaalde in het voorgaande lid. Voor zover dit niet mogelijk is, dient dit lid te worden doorgelegd als kettingbeding conform het bepaalde in artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) van de AV 2019.
- 10. Betaling bij verhoging V.O.N.-prijzen**
- 10.1 Enzovoorts.
- 11. Erfafscheiding**
- 11.1 Wanneer de Koper een erfafscheiding wenst te plaatsen, dient dit in beginsel te geschieden op de Onroerende Zaak. Koper en Verkoper zijn overeengekomen

dat Koper voor uniforme erfafscheiding zal zorgdragen op de erf grenzen van de woningen die grenzen aan het aangrenzende bosgebied zodat dit bijdraagt aan de kwaliteit van het gebied en eigendomsgrenzen helder zijn voor toekomstige kopers van de woningen.

- 11.2 Als de belendende Onroerende Zaak (nog) eigendom is van de Gemeente en de Koper de erfafscheiding op de erf grens wenst te plaatsen, is schriftelijke privaatrechtelijke toestemming van de Gemeente vereist. Een voorwaarde voor het verlenen van de toestemming is in elk geval dat de Koper de Gemeente niet zal aanspreken op en volledig 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. 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, voor zover aan de Onroerende Zaak grenzend, tot aan de perceelgrens met bomen of heesters te (laten) beplanten.
- 11.3 Het bepaalde in artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) van de AV 2019 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel, zodat deze als kettingbeding in elke opvolgende overeenkomst dient te worden opgenomen.

12. Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur

12.1 Enzovoorts (niet van toepassing)."

(einde citaat)

"Kettingbeding

1. Voor zover in al de bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke Koper verplicht is bij opvolgende overeenkomsten aan zijn rechtsopvolger(s) op te leggen en te bedingen, verbindt Koper zich bij deze bij wijze van kettingbeding jegens de Gemeente, voor en namens wie de comparante sub 1, handelend als-gemeld, dit aanvaardt, de in de koopovereenkomst, alsmede de in de Algemene-Verkoopvoorwaarden van toepassing verklaarde artikelen (zolang en voor zover deze artikelen van toepassing zijn), bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de Onroerende Zaak, alsmede bij de verlening daarop van een beperkt recht, 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 één honderd duizend 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 de 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.

Kwalitatieve verplichting

1. Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke Koper verplicht is bij opvolgende overeenkomsten aan zijn rechtsopvolger(s) op te leggen en te bedingen, verklaarden partijen te zijn overeengekomen dat de

betreffende artikelen in de koopovereenkomst, alsmede de betreffende artikelen—
in de onderhavige Algemene Verkoopvoorwaarden, als kwalitatieve verplichting—
op de Onroerende Zaak rusten en van rechtswege overgaan 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) worden bij deze overeenkomstig artikel ———
6:252 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek als kwalitatieve verplichting notarieel ———
vastgelegd en zullen worden ingeschreven in de openbare registers.” —————

“C. VESTIGING ALGEMENE ERFDIENSTBAARHEID —————

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden dat bij de onderhavige akte van —
levering de hierna vermelde algemene erfdienstbaarheid zal worden gevestigd over en-
weer, ten behoeve en ten laste van de bij onderhavige akte te leveren Onroerende ———
Zaak, kadastraal bekend gemeente Almere, sectie * nummer * en ten behoeve en ten ———
laste van de naastgelegen kavels dan wel de thans aan de gemeente Almere ———
verblijvende Onroerende Zaak, kadastraal bekend gemeente Almere, sectie * nummers
* en * . —————

Ter uitvoering van het vorenstaande, verklaarden de comparanten, handelend als ———
gemeld, in verband met de ligging van de kavel bij deze te vestigen: ———
de (algemene) erfdienstbaarheid, waardoor de toestand waarin onderhavige kavel zich-
ten opzichte van de naastgelegen kavels bevindt, gehandhaafd blijft, speciaal voor wat
betreft: —————

- de eventuele aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen, ten ———
behoefte van afvoer van hemelwater, gootwater en faecaliën door ———
rioleringswerken, drainagesystemen of anderszins; —————
- de eventuele aanwezigheid van kabels ten behoeve van telefoon, radio en/of ———
televisie-aansluiting; —————
- eventuele inbalking, inankering, overbouw (waaronder uitdrukkelijk begrepen de —
erker en uitbouw), licht en uitzicht, zijnde hieronder evenwel niet begrepen een —
verbod om te bouwen of te verbouwen. —————

Deze erfdienstbaarheid zal niet geacht worden te zijn verzwaard door bebouwing, ———
meerdere bebouwing en of verandering van aard of bestemming der heersende erven.—
Alle kosten van onderhoud en vernieuwing van ieder gedeelte van de betreffende ———
werken worden gedragen door de eigenaren van de percelen die ervan profiteren, voor
gelijke delen. Onder onderhoud wordt uitdrukkelijk begrepen het onderhoud aan de —
drainage, zoals doorspoelen. Voormelde erfdienstbaarheid geeft aan de eigenaar van—
het heersende erf zo nodig het recht het dienende erf te betreden, indien dit voor het —
genot van erfdienstbaarheid en het onderhoud of de vernieuwing van de betreffende —
werken nodig is. —————

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden bovenstaande erfdienstbaarheid —
aan te nemen.” —————

(einde citaat) —————

B. Omschrijving bijzondere bepalingen uit de koopovereenkomst —————

Met betrekking tot de bijzondere bepalingen betreffende het Verkochte verklaarden de —
comparanten, handelend als gemeld, te verwijzen naar de koopovereenkomst, waaruit—
onder meer woordelijk is aangehaald de navolgende tekst: —————

(aanvang citaat) —————

“Artikel 24 Verplichtingen koper —————

Koper is ermee bekend dat: —————

- de parkeerplaatsen welke op het verkochte worden gerealiseerd, in stand gehouden moeten worden,
- de schapenhekken, bossage, opsluitband + grindstrook en zitelement met begroeiing in stand te houden, te onderhouden en zo nodig te vernieuwen.
- Er geen hemelwaterriool in het plangebied aanwezig is verkoper zal hiervoor voorzieningen treffen welke instand gehouden moeten te worden.

Een en ander zoals uitgewerkt in de ontwerpakte van levering.

Artikel 25 Voorbehoud ten aanzien van de grond

De kavel en de woning zijn gelegen in een gebied waarin de bodem door zijn opbouw aan zetting (zakking) onderhevig is. Het openbaar gebied (wegen, trottoirs e.d.) is voorbelast om de zetting in de toekomst te beperken. De kavels waarop de woningen worden gebouwd zijn echter niet voorbelast. Dit betekent dat er rekening mee moet worden gehouden dat de kavel over een periode van 30 jaar na oplevering van de woning meer dan 30 cm zal zetting, ook ter plaatse van de toegang tot de woning en eventueel de garage. In de eerste jaren na de oplevering van de woning verloopt de zetting het snelst, waarbij een zetting van 20 cm in die eerste jaren niet ongebruikelijk is.

Koper dient met betrekking tot de zetting van de voor-, zij- en achtertuinen te zijner tijd zelf maatregelen te nemen om de tuin op hoogte te houden, en om te voorkomen dat er rondom de woning en eventueel de garage kuilen ontstaan door eventueel wegspoelen van de grond onder de woning en eventueel de garage. Aanbevolen wordt om bij ophoging van de kavel zoveel mogelijk lichte ophoogmaterialen te gebruiken, omdat het gewicht van het ophogingsmateriaal zal bijdragen aan het zettingsproces. Gebruiksvoorschriften tuin

Koper dient de aansluiting van de grond met de woningentree en de terrasdeuren en eventueel de toegang tot de garage op hoogte te houden evenals de rest van de tuin. Verkoper adviseert Koper met nadruk om direct rondom de woning een strook grind aan te brengen en deze van tijd tot tijd aan te vullen.

Als Koper verhardingen rondom de woning en in de tuin aanbrengt, wijst Verkoper Koper erop dat deze verhardingen, inclusief het benodigde zandpakket, door hun gewicht extra zettingen kunnen veroorzaken. Ook het aan trillen van de grond veroorzaakt zettingen.

Non conformiteit van / tekortkomingen aan de grond

Elke rechtsvordering met betrekking tot non conformiteit van of tekortkomingen aan de grond is niet ontvankelijk indien deze wordt ingesteld later dan 5 jaar na oplevering van de woning. Het in de vorige zin bepaalde is niet van toepassing op milieuverontreiniging van de grond die na de oplevering van de woning ontdekt wordt."

(einde citaat)

C. Omschrijving bijzondere bepalingen uit de aannemingsovereenkomst

Met betrekking tot de bijzondere bepalingen betreffende het Verkochte verklaarden de comparanten, handelend als gemeld, te verwijzen naar de aannemingsovereenkomst, waaruit onder meer woordelijk is aangehaald de navolgende tekst:

(aanvang citaat)

"Opties en aansluitingen

Artikel 34

Binnen het omschreven project dienen opties en aansluitingen bij belendende woningen en bijgebouwen door een ieder geaccepteerd te worden en geven nimmer aanleiding tot verrekening of vergoeding één en ander voor zover dit niet in strijd is met de artikelen 2 en/of 3 van de Algemene Voorwaarden voor de

aannemingsovereenkomst voor eengezinshuizen. Met "opties en aansluitingen" wordt bedoeld de mogelijke wijzigingen aan de woningen.

- Bij de rijwoningen zal de eigenaar van het dienende erf dulden dat bij de uitvoering van het werk in verband met de mogelijke uitbreidingsopties aan de achterzijde van de woning een strook grond ter breedte van 25 cm en een lengte van 3 meter door het naastgelegen perceel mag worden overbouwd.
- Bij de levensloopwoningen zal de eigenaar van het dienende erf dulden dat bij de uitvoering van het werk in verband met de mogelijke opties voor een dakopbouw op de woning een strook dakvlak ter breedte van 35 cm en een lengte van 8 meter door het naastgelegen perceel mag worden overbouwd."

Enzovoorts.

"Hemelwaterafvoer

Artikel 37

In het plangebied is geen hemelwaterriool aanwezig. Vanuit de gemeente is de Verkoper c.q. Ondernemer verplicht het hemelwater af te voeren op het maaiveld danwel te leiden naar het oppervlaktewater. Door de Ondernemer worden hiervoor de volgende voorzieningen getroffen:

- het hemelwater aan de voorzijde van de rijwoningen loopt via een gootconstructie bovengronds naar de erfgrens tussen het particuliere eigendom en het de gemeenschappelijke gebied;
- het hemelwater aan de achterzijde van de levensloop- en rijwoningen loopt ondergronds naar de in het plangebied gelegen wadi's of sloot;
- het hemelwater van de bergingen loost op het straatwerk naast de berging.

De Verkrijger zal deze hemelwaterafvoeren te allen tijde in stand houden.

Warmtenet

Artikel 38

De woning is bij de oplevering aangesloten op het collectieve warmtenet. De Verkrijger is verplicht te dulden dat deze aansluiting en installatie in de woning aanwezig is en zal deze in stand houden. Voor deze aansluiting en installatie is de Verkrijger een vastrecht aan Vattenfall verschuldigd. De Verkrijger zal voor de verwarming van de woning en de productie van warmtapwater warmte afnemen vanuit deze installatie en is hiervoor verbruikskosten verschuldigd aan Vattenfall. Deze bepaling wordt als kwalitatieve verplichting met kettingbeding vastgelegd in de akte van levering.

De levering door derden van warmte en / of warm (tap)water (bijvoorbeeld stadsverwarming) en / of door derden geleverde en geïnstalleerde warmwater- en verwarmingsinstallaties (met uitzondering van de dimensionering van de verwarmingslichamen en de leidingen op basis van de technische gegevens van de stadsverwarming en technische gebreken aan de verwarmingslichamen, leidingen en toebehoren), vallen niet onder de van toepassing zijnde Garantie- en waarborgregeling, hetgeen impliceert dat iedere schade alsmede directe en / of indirecte gevolgschade en / of het niet voldoen aan de garantienormen ter zake, zijn uitgesloten van de van toepassing zijnde Garantie- en Waarborgregeling."

(einde citaat)

IN DE EERSTE DOORLEVERINGS AKTE INTEGRAAL OPNEMEN, BIJ DE OVERIGE IN DE AANHALING

D. Erfdienstbaarheid van overbouw (artikel 34 aannemingsovereenkomst)

Ten aanzien van de gevestigde erfdienstbaarheid van overbouw verklaarden de comparanten, handelend als gemeld, te verwijzen naar een akte van levering op * verleden voor *een toegevoegd notaris van *mr. J.A.G. Milder, notaris te Almere,

notaris met plaats van vestiging Almere, bij afschrift van een akte van levering ingeschreven op het kantoor van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register Hypotheken 4, op * in deel * en nummer *, waarin woordelijk voorkomt: (aanvang citaat)

“**D. Erfdienstbaarheid van overbouw (artikel 34 aannemingsovereenkomst)** Ter uitvoering van artikel 34 van voormelde aannemingsovereenkomst komen Verkoper en Koper overeen dat in verband met de ligging van de kavels in gemeld nieuwbouwproject, bij deze akte te vestigen:

- de erfdienstbaarheid van overbouw (rijwoningen), bekend onder de bouwnummers: 1 tot en met 5, 10 tot en met 33, 38 tot en met 53 en 58 tot en met 72, over en weer ten laste van en ten behoeve van de kadastrale percelen, gemeente Almere, sectie * nummers * * * * * , inhoudende de verplichting van de eigenaren van gemelde percelen om te dulden dat bij de uitvoering van het werk in verband met de mogelijke uitbreidingsopties aan de achterzijden van de woningen een strook grond ter breedte van vijftieng/honderdste meter (0,25 meter) en over een maximale lengte van drie (3) meter over het naastgelegen perceel mag worden overgebouwd;
- de erfdienstbaarheid van overbouw (levensloopwoningen), bekend onder de bouwnummers: 6 tot en met 9, 34 tot en met 37, 54 tot en met 57 en 73 tot en met 76, over en weer ten laste van en ten behoeve van de kadastrale percelen, gemeente Almere, sectie * nummers * * * * * , inhoudende de verplichting van de eigenaren van gemelde percelen om te dulden dat bij de uitvoering van het werk in verband met de mogelijke uitbreidingsopties aan de achterzijden van de woningen een strook grond ter breedte van vijfendertig/honderdste meter (0,35 meter) en over een maximale lengte van acht (8) meter over het naastgelegen perceel mag worden overgebouwd.

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden bovenstaande erfdienstbaarheden aan te nemen.”

(einde citaat)

E. Bijzondere bepaling

Instandhoudingsverplichting(en) bebouwingsvrije zones, zitelementen met begroeiing, hemelwaterafvoer (molgoten) en veranda, schapenhekken, bossage, opsluitband en grindstrook

Verkoper en Koper komen bij onderhavige akte en ter uitvoering van artikel 24 van de koopovereenkomst en artikel 37 van de aannemingsovereenkomst als volgt overeen:

1. a. Aan de achterzijde van de percelen met bouwnummers 1 tot en met 76 wordt een strook grond van circa drie (3) meter, een en ander zoals in het groen en met streeparcering weergegeven op meerdere aan deze akte te hechten situatietekeningen met kenmerken: *, *, * en *, welke situatietekeningen ook zullen worden ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster, aangemerkt als niet te bebouwen deel van de percelen. Dit betreft de zogenaamde bebouwingsvrije zones van genoemde percelen.

- b. De Koper en/of zijn rechtsopvolger(s) verbindt/verbinden zich tegenover de Verkoper om bedoelde bebouwingsvrije zones in stand te houden en niet te bebouwen op straffe van een direct opeisbare boete van tweehonderdvijftig-euro (€ 250,00) per niet in stand gehouden bebouwingsvrije zone en per — dag na eerste aanzegging van de Verkoper. —————
2. a. Voor de bouwnummers 1 tot en met 5, 10 tot en met 33, 38 tot en met 53— en 58 tot en met 72 geldt dat bij de bergingen op eigen terrein, door de — Verkoper, zitelementen met begroeiing worden gerealiseerd, waarbij: ———
- voor de bouwnummers 1, 14, 19, 24, 33, 38, 47 en 64 geldt dat zij — een eigen zitelement met begroeiing hebben; —————
 - voor de bouwnummers 2 tot en met 5, 10 tot en met 13, 15 tot en met 18, 20 tot en met 23, 25 tot en met 32, 39 tot en met 46 en 48 tot en— met 53, 58 tot en met 63 en 65 tot en met 72 geldt dat de ————— eigendomsgrens loopt in het hart van bedoelde zitelementen met — begroeiing; —————
- een en ander zoals weergegeven op meerdere aan deze akte te hechten— situatietekeningen met kenmerken: *, *, * en *, welke situatietekeningen ook zullen worden ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster. —
- b. De Koper en/of zijn rechtsopvolger(s) verbindt/verbinden zich tegenover de Verkoper om bedoelde zitelementen met begroeiing in stand te houden, te vernieuwen, te onderhouden, niet te verwijderen dan wel te vervangen voor een andersoortig zitelement op straffe van een direct opeisbare boete van— éénhonderd euro (€ 100,00) per niet in stand gehouden zitelement met — begroeiing en per dag na eerste aanzegging van de Verkoper. —————
3. a. Voor de alle woningen geldt dat het hemelwater oppervlakkig wordt — afgevoerd naar het maaiveld (aangrenzend openbaar gebied) dan wel naar het oppervlakte water. Er wordt in onderhavig plangebied geen — hemelwaterriool aangelegd. De Verkoper zorgt conform artikel 38 van de — aannemingsovereenkomst dat hiervoor voorzieningen worden getroffen. — Voor de rijwoningen geldt dat het hemelwater aan de voorzijde van de — rijwoningen middels een molgootconstructie bovengronds naar de erfgrens— tussen het particuliere eigendom en het maaiveld wordt afgevoerd. —————
- b. De Koper en/of zijn rechtsopvolger(s) verbindt/verbinden zich tegenover de Verkoper om bedoelde voorzieningen met betrekking tot de bovengrondse— hemelwaterafvoer in stand te houden, te vernieuwen, te onderhouden, niet— te verwijderen dan wel te vervangen voor andersoortige hemelwaterafvoer, — op straffe van een direct opeisbare boete van vijfhonderd euro (€ 500,00) — per niet in stand gehouden voorziening met betrekking tot de bovengrondse hemelwaterafvoer en per dag na eerste aanzegging van de Verkoper. —
4. a. Voor de bouwnummers die een veranda, schapenhekken, bossage, — opsluitband en grindstrook op hun perceel hebben geldt dat deze door de — Verkoper worden gerealiseerd op bedoelde percelen. —————
- b. De Koper en/of zijn rechtsopvolger(s) verbindt/verbinden zich tegenover de Verkoper om bedoelde veranda's, schapenhekken, bossages, — opsluitbanden en grindstroken in stand te houden, te vernieuwen, te — onderhouden, niet te verwijderen dan wel te vervangen voor andersoortige, — op straffe van een direct opeisbare boete van tweehonderdvijftig euro — (€ 250,00) per niet in stand gehouden veranda en per dag na eerste — aanzegging van de Verkoper. —————

- F. Kettingbeding instandhoudingsverplichtingen bebouwingsvrije zones, zitelementen met begroeiing, hemelwaterafvoer (molgoten) en veranda, schapenhekken, bossage, opsluitband en grindstrook**
1. Blijkens hoofdstuk E. van deze akte is Koper verplicht, de in E. opgenomen verplichtingen, bij opvolgende overeenkomsten aan zijn rechtsopvolger(s) op te leggen en te bedingen. Hierbij verbindt Koper zich bij deze bij wijze van kettingbeding jegens de Verkoper, voor en namens wie de comparante sub 1, handelend als gemeld, dit aanvaardt, de in hoofdstuk E. van deze akte opgenomen leden (zolang en voor zover deze artikelen van toepassing zijn), bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de Onroerende Zaak, alsmede bij de verlening daarop van een beperkt recht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en om de desbetreffende leden in de notariële akte woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) ten behoeve van de Verkoper, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.
 2. Op gelijke wijze als in lid 1 van dit artikel is bepaald, verbindt de Koper zich jegens de Verkoper 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 leden van hoofdstuk E., 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 Verkoper het beding aan.
- G. Kwalitatieve verplichting instandhoudingsverplichtingen bebouwingsvrije zones, zitelementen met begroeiing, hemelwaterafvoer (molgoten) en veranda, schapenhekken, bossage, opsluitband en grindstrook**
1. Voor zover in bovengenoemd hoofdstuk E. verplichtingen voorkomen welke Koper verplicht is bij opvolgende overeenkomsten aan zijn rechtsopvolger(s) op te leggen en te bedingen, verklaarden Partijen te zijn overeengekomen dat de betreffende leden van hoofdstuk E. van deze akte, als kwalitatieve verplichting op de Onroerende Zaak rusten en van rechtswege overgaan 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) worden bij deze overeenkomstig artikel 6:252 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek als kwalitatieve verplichting notarieel vastgelegd en zullen worden ingeschreven in de openbare registers.
- H. Kettingbeding warmtenet Vattenfall**
1. Blijkens artikel 38 van de aannemingsovereenkomst is Koper verplicht, de in artikel 38 opgenomen verplichtingen, bij opvolgende overeenkomsten aan zijn rechtsopvolger(s) op te leggen en te bedingen. Hierbij verbindt Koper zich bij deze bij wijze van kettingbeding jegens de Verkoper, voor en namens wie de comparante sub 1, handelend als gemeld, dit aanvaardt, de in artikel 38 van de aannemingsovereenkomst opgenomen bepalingen (zolang en voor zover deze artikelen van toepassing zijn), bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de Onroerende Zaak, alsmede bij de verlening daarop van een beperkt recht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en om de desbetreffende leden in de notariële akte woordelijk op te nemen, zulks op

verbeurte van een direct opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) — ten behoeve van de Verkoper, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast — nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen. —

2. Op gelijke wijze als in lid 1 van dit artikel is bepaald, verbindt de Koper zich — jegens de Verkoper 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 leden van hoofdstuk E., 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 Verkoper het beding — aan. —

I. Kwalitatieve verplichting warmtenet Vattenfall —

1. Voor zover in artikel 38 van de aannemingsovereenkomst verplichtingen — voorkomen welke Koper verplicht is bij opvolgende overeenkomsten aan zijn — rechtsopvolger(s) op te leggen en te bedingen, verklaarden Partijen te zijn — overeengekomen dat het betreffende artikel 38 van de — aannemingsovereenkomst, als kwalitatieve verplichting op de Onroerende Zaak — rusten en van rechtswege overgaan 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) worden bij deze overeenkomstig artikel — 6:252 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek als kwalitatieve verplichting notarieel — vastgelegd en zullen worden ingeschreven in de openbare registers. —

Uitdrukkelijke aanvaarding —

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke Verkoper — verplicht is aan Koper op te leggen en te bedingen, doet hij dat bij deze en wordt één — en ander bij deze door Koper aanvaard. Voor zover het gaat om rechten die ten — behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door verkoper — voor die derden aangenomen. —

Voor zover nodig en indien zulks mocht zijn vereist verklaarden de comparanten, — handelend als gemeld, bij deze aan te nemen casu quo te bekrachtigen al de hiervoor — genoemde en geciteerde erfdiensbaarheden. —

Omgevingsvergunning —

Voor de bouw van het nieuwbouwproject “Klavervier” Noorderplassen West te Almere, — waar het Verkochte onderdeel vanuit maakt, is door de Gemeente Almere op * een — omgevingsvergunning verleend, met dossiernummer: *. —

Ontbindende voorwaarden uit onderliggende overeenkomsten —

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de koopovereenkomst, de — aannemingsovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop en/of de — aanneming betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt. Noch Verkoper noch Koper kan — zich ter zake van deze koop, levering en aanneming nog op een ontbindende — voorwaarde beroepen. —

Volmacht hypothecaire inschrijving(en) —

Verkoper en Koper geven volmacht aan de ten kantore van PVM notarissen te Almere — werkzame personen om zonedig namens hen de afstand van hypotheekrechten aan te — nemen, voor zover deze nog ten laste van anderen dan Koper mochten zijn — ingeschreven op het Verkochte. —

Volmacht rectificatie —

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden eveneens volmacht te geven aan vorenbedoelde medewerkers van het kantoor van "PVM notarissen" te Almere, om namens partijen op te treden bij een notarieel te verlijden akte van rectificatie, indien zich in deze akte een onjuistheid of onvolledigheid mocht bevinden die de beoogde kadastrale bijhouding verhindert en de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers dientengevolge om een aanvullend stuk verzoekt.

Volmacht

Van voormelde volmacht aan de comparante sub 1. blijkt uit een onderhandse akte van volmacht, die is gehecht aan gemelde akte van levering van Verkoper op *heden voor mr. J.A.G. Milder, notaris met plaats van vestiging Almere, verleden.

Woonplaatskeuze

Voor de uitvoering van deze akte, ook voor fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

Fiscale paragraaf

- a. Partijen verklaarden dat het Verkochte is aan te merken als bouwterrein in de zin van artikel 11 lid 6 van de Wet op de omzetbelasting 1968.
- b. Partijen verklaarden verder dat de overdracht aan Koper:
 - gedeeltelijk vrij is van overdrachtsbelasting, voor een bedrag van *, op grond van het bepaalde in artikel 15 lid 1 letter a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer aangezien ter zake van de onderhavige overdracht in principe omzetbelasting is verschuldigd, doch dat tevens van toepassing is paragraaf 17 lid 4 van de Toelichting Overgangsbeschikking Omzetbelasting 1968, juncto paragraaf 8 lid 4 van de Toelichting Onroerend Goed Omzetbelasting 1968, nu het overgedragene geacht wordt reeds op eenendertig december negentienhonderd achtenzestig te behoren tot de voorraad ongebruikte bouwrijpe grond, op welke vrijstelling de comparanten in hun gemelde hoedanigheid verklaarden uitdrukkelijk een beroep te doen, met vermelding:
 - i. dat Verkoper als ondernemer bekend is ter Inspectie Omzetbelasting onder nummer NL800406187.B01; en
 - ii. dat Verkoper de geleverde zaak niet als bedrijfsmiddel heeft gebruikt;
 - gedeeltelijk vrij is van overdrachtsbelasting, voor een bedrag van *, op grond van het bepaalde in artikel 15 lid 1 letter a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, daar er ter zake omzetbelasting is verschuldigd.

Bijlagen

Aan deze akte zijn de volgende bijlagen gehecht:

- de situatietekening met kenmerk: *;
- de situatietekening met kenmerk: *;
- de situatietekening met kenmerk: *;
- de situatietekening met kenmerk: *;
- de situatietekening met kenmerk: *;
- de situatietekening met kenmerk: *;
- de situatietekening met kenmerk: *.

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend en de identiteit van de bij deze akte betrokken partijen is door mij, notaris aan de hand van de daartoe bestemde documenten vastgesteld.

WAARVAN AKTE is verleden te Almere op de datum in het hoofd dezer akte vermeld. De inhoud van de akte is aan de verschenen personen opgegeven en toegelicht. De verschenen personen hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs

te stellen, tijdig voor het verlijden van de inhoud van de akte te hebben kennis _____
genomen en met de inhoud in te stemmen. _____
Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing onmiddellijk door de comparanten en _____
mij, notaris, ondertekend om _____