

 Van Weedestraat 2 3761 CE Soest telefoon: 035 6039839 email: info@jbvnotarissen.nl versiedatum: 19 februari 2024	CONCEPT
---	----------------

MBR/* (41440)

LEVERING

*De Steiger * te Almere)*

Op, *, verschenen voor mij, mr. Marije Bruning, notaris gevestigd te Soest:

1. *

te dezen handelende als schriftelijk gevolmachtigde van:



laatstgenoemde vennootschap hierna ook genoemd: "verkoper"; en

2. *;

te dezen handelende als schriftelijk gevolmachtigde van:

*

, hierna *ieder voor zich en tezamen* te noemen: "koper".

VOLMACHT

Van de volmacht onder 1 genoemd blijkt uit een (1) onderhandse akte van volmacht, welke is vastgemaakt aan een akte van splitsing op vijftien februari tweeduizend vierentwintig verleden voor mr. Marije Bruning, notaris te Soest.

Van de volmacht onder 2 genoemd blijkt uit een onderhandse akte van volmacht, welke aan deze akte is vastgemaakt.

De verschenen personen, handelend als gemeld, hebben mij, notaris, het volgende verklaard:

A. DOEL VAN DEZE AKTE

Het doel van deze akte is koper het hierna omschreven registergoed te leveren en daarmee uitvoering te geven aan de op * gesloten koopovereenkomst.

B. KOOPOVEREENKOMST

Koper en verkoper hebben een koopovereenkomst gesloten, hierna te noemen: 'de koopovereenkomst'. Bij de koopovereenkomst heeft verkoper het hierna omschreven registergoed verkocht aan koper. Deze koopovereenkomst is aan deze akte vastgemaakt. De bepalingen van de koopovereenkomst blijven van kracht voor zover in deze akte niet anders is bepaald.

C. LEVERING EN AANVAARDING

Ter uitvoering van de koopovereenkomst levert verkoper aan koper, die hierbij aanvaardt, *ieder voor de onverdeelde helft*:

het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van * en twee parkeerplaatsen, plaatselijk bekend als De Steiger * te 1351 AT Almere, kadastraal bekend gemeente **Almere** sectie **G** complexnummer **5788**, appartementsindex *, uitmakende het */twee duizend zes honderd twintigste (* / 2.620^e) aandeel in de gemeenschap bestaande uit een bedrijfsverzamelgebouw, omvattende twintig (20) bedrijfsruimten met parkeerplaatsen, toegangsweg en verder aanbehoren, staande en gelegen aan De Steiger 183 A tot en met E, 185, 185 A tot en met K, 187 en 187 A tot en met E te 1351 AT Almere, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend Almere, sectie G nummer 5785 en 5784, respectievelijk groot vijf are en vierennegentig centiare en zestien are en zesenzestig centiare; hierna ook te noemen: 'het gekochte' danwel 'het registergoed'.

OVERIGE AANTEKENINGEN

Op het bericht Eigendomsinformatie betreffende de kadastrale percelen gemeente Almere, sectie G nummers 5785 en 5784, staat onder meer het navolgende vermeld, woordelijk luidende:

*"Overige aantekening Kwalitatieve verplichting op een gedeelte van een perceel
Afkomstig uit stuk Hyp4 2778/144 Lelystad Ingeschreven op 17-03-2006 om 9:00"*

D. BESCHIKKINGSBEVOEGDHEID VERKOPER

Optie 1*

Het gekochte is door verkoper verkregen voor wat betreft het grondperceel kadastraal bekend gemeente Almere sectie G nummer 5785 (destijds kadastraal gemeente Almere, sectie G, nummers 210 en 5407) door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare registers in Register hypotheek 4 op een september tweeduizend eenentwintig in deel 82063 nummer 123, van het afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom, op een september tweeduizend eenentwintig verleden voor mij, notaris en voor wat betreft het gekochte bij en blijkens toedeling en levering waarvan blijkt uit na te noemen akte van splitsing in appartementsrechten.*

Optie 2*

Het gekochte is door verkoper verkregen voor wat betreft het grondperceel kadastraal bekend gemeente Almere sectie G nummer 5784 (destijds kadastraal gemeente Almere, sectie G, nummers 209, 208 en 5406) door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare registers in Register hypotheek 4 op een september tweeduizend eenentwintig in deel 82063 nummer 124, van het afschrift van een akte van

levering, houdende kwijting voor de koopsom, op een september tweeduizend eenentwintig verleden voor mij, notaris en voor wat betreft het gekochte bij en blijkens toedeling en levering waarvan blijkt uit na te noemen akte van splitsing in appartementsrechten.*

Verkoper heeft voormeld kadastraal perceel gesplitst in twintig (20) appartementsrechten bij en blijkens akte van splitsing. Voormelde akte van splitsing is op vijftien februari tweeduizend vierentwintig voor mr. Marije Bruning, notaris gevestigd te Soest verleden. Een afschrift van deze akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op zestien februari tweeduizend vierentwintig, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 88185 nummer 17. Voormelde akte van splitsing is gerectificeerd bij akte op zestien februari tweeduizend vierentwintig, verleden voor mr. Marije Bruning, notaris te Soest. Een afschrift van de rectificatie is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op zestien februari tweeduizend vierentwintig, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 88185 nummer 102.

E. KOOPSOM

De koopsom bedraagt: €*

De koopsom wordt vermeerderd met de daarover verschuldigde omzetbelasting ad €*. De koopsom vermeerderd met de daarover verschuldigde omzetbelasting is door koper voldaan door storting op een daartoe bestemde rekening van de notaris genoemd in het hoofd van deze akte. Doorbetaling van dit bedrag aan- of ten behoeve van verkoper vindt plaats zodra de levering is voltooid door de inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare registers van het kadaster en de verkrijging vrij van hypotheek, beslag en de inschrijving daarna zoals bedoeld in deze akte zeker is.

F. OVERIGE KOOP- EN LEVERINGSBEPALINGEN

Met betrekking tot de koop en levering gelden verder de volgende bepalingen:

1. Onbezwaarde levering en bijzondere lasten/beperkingen
 - a. Door de overdracht van het gekochte krijgt koper:
 - een recht met betrekking tot het registergoed dat onvoorwaardelijk is en niet vatbaar is voor inkorting, ontbinding of vernietiging;
 - een registergoed dat niet is bezwaard met beslagen of hypotheken of inschrijvingen daarvan, dan wel met andere beperkte rechten met uitzondering van de eventueel in deze akte vermelde beperkte rechten;
 - een registergoed dat niet is bezwaard met kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in de artikelen 6:251 en 6:252 Burgerlijk Wetboek, met uitzondering van de eventueel in deze akte vermelde kwalitatieve verplichtingen;
 - een registergoed dat niet is belast met andere bijzondere lasten en beperkingen, met uitzondering van de eventueel in deze akte vermelde bijzondere lasten en beperkingen.
 - b. Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, is vandaag met betrekking tot het Verkochte geen publiekrechtelijke beperking bekend in de Basisregistratie Kadaster. Verkoper verklaart dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn, waaruit

blijkt dat er inschrijfbaar publiekrechtelijke beperkingen zijn die niet zijn ingeschreven.

Inschrijvingen in de registers na vandaag zijn voor risico van koper, onverminderd de hiervoor omschreven mededelingsplicht van verkoper.

2. Over- of ondermaat

- a. Een eventueel verschil tussen de werkelijke en de hiervoor vermelde maat of grootte van het gekochte geeft geen recht op vergoeding.
- b. Een eventueel verschil tussen de werkelijke en de in de splitsingstekening(en) aangegeven maat of grootte van het gekochte zelf geeft geen recht op vergoeding.

3. Aflevering, overgang risico en aanvaarding in eigen gebruik

Als verkoper en koper hun verplichtingen uit de koopovereenkomst geheel zijn nagekomen dan wordt het gekochte afgeleverd aan koper, die het dan in eigen gebruik en genot aanvaardt.

Tijdens de (af)bouw is het gekochte voor rekening en risico van verkoper. Verkoper is verplicht de opstallen van het gekochte tot de oplevering bij een verzekeringsmaatschappij met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht, onder de bij Nederlandse schadeverzekeringen gebruikelijke voorwaarden te verzekeren. Op de dag waarop het gekochte met toebehoren aan koper wordt afgeleverd, gaat het risico over op koper.

4. Verrekening van vaste lasten

De periodieke lasten die door publiekrechtelijke organen met betrekking tot de eigendom van het gekochte worden geheven, zijn vanaf vandaag voor rekening van koper.

Het door koper over het lopende jaar verschuldigde deel van die lasten heeft koper via de afrekening van de notaris aan verkoper vergoed. De aanslagen van dit jaar moeten daarom geheel door verkoper worden betaald.

5. Garanties van verkoper

Verkoper zijn geen feiten of omstandigheden bekend zodanig dat hij de in de koopovereenkomst opgenomen garanties en verklaringen nu niet ongewijzigd zou hebben gegeven of afgelegd.

6. Overdracht van rechten

- a. Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het gekochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen architect(en), constructeur(s), bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s) gaan hierbij over op koper, zonder dat verkoper tot vrijwaring verplicht is. Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek is verkoper verplicht op eerste verzoek van koper aan een overdracht mee te werken. Verkoper is ook verplicht garantiebewijzen die met betrekking tot het gekochte bestaan aan koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze op naam van koper te laten stellen.
- b. Verkoper verleent hierbij aan koper een onherroepelijke volmacht om de

hiervoor bedoelde rechten uit te oefenen. Koper neemt deze volmacht aan. De volmacht wordt verleend (mede) in het belang van koper en maakt deel uit van deze akte. De volmacht eindigt op de datum van oplevering zoals bedoeld in de koopovereenkomst. Verkoper zal zolang de volmacht bestaat, niet de hiervoor omschreven rechten uitoefenen.

7. Aandeel in aanwezige reserve- en onderhoudsfondsen

Omdat het appartementencomplex waar het gekochte deel van uitmaakt nog gebouwd zal worden, is er nog geen reserve- en/of onderhoudsfonds gevormd. In het gekochte zijn daarom niet begrepen de aanspraken van verkoper op de vereniging van eigenaars met betrekking tot het gekochte en/of op door die vereniging en/of derden met betrekking tot de hiervoor vermelde gemeenschap gehouden reserve- en/of onderhoudsfondsen.

In de koopovereenkomst is het volgende bepaald, woordelijk luidend:

*“10.2 Naast betaling van de grondkosten is koper verplicht bij het ondertekenen van de akte van levering bij wijze van aanvangsstorting te voldoen een **éénmalig bedrag van € 500,00** (zegge: vijf honderd euro) te storten ten name van de Vereniging van Eigenaars.”*

8. Overdrachtsbelasting, kadastraal tarief en kosten

De (eventuele) overdrachtsbelasting, het kadastraal tarief, de notariskosten en de overige aan de levering van het gekochte verbonden kosten zijn voor rekening van verkoper.

Koper verleent hierbij aan verkoper, die aanvaardt, onherroepelijk volmacht om namens koper bij alle geschillen met betrekking tot de eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting, in alle instanties op te treden.

9. Aannemingsovereenkomst

In de koopovereenkomst is het volgende bepaald, woordelijk luidend:

“Koppeling met aannemingsovereenkomst

Artikel 18

18.1 Koper heeft op heden een aannemingsovereenkomst ondertekend, waarbij hij aan:

GOED-BOUW BEDRIJFSHALLEN BV

Pakhuisweg 1-C

6745 XA DE KLOMP

Opdracht heeft gegeven om op het gemeld registergoed een bedrijfsverzamelgebouw omvattende twintig (20) bedrijfsunits met aanhorigheden te bouwen.

18.2 De hiervoor genoemde aannemingsovereenkomst vormt een onverbreekelijk geheel met deze koopovereenkomst.”

10. Ontbindende voorwaarden

Alle eventueel met betrekking tot de koop overeengekomen ontbindende voorwaarden zijn nu uitgewerkt dan wel tenietgegaan. De bevoegdheid van beroep op die voorwaarden is zowel voor verkoper als voor koper vervallen.

ERFDIENSTBAARHEDEN EN BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Ten aanzien van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen met betrekking tot het gekochte wordt verwezen naar voormelde akte van splitsing voor mr. Marije Bruning, notaris te Soest verleden. Voor zover in die bepalingen verplichtingen voorkomen die verkoper aan koper moet opleggen, doet hij dat hierbij en worden deze verplichtingen door koper aanvaard. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten hierbij ook door verkoper voor die derden aangenomen.

SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

De gemeenschap (het complex) waarvan het gekochte deel uitmaakt, is gesplitst in appartementsrechten bij en blijkens akte van splitsing op vijftien februari tweeduizend vierentwintig voor mr. Marije Bruning, notaris gevestigd te Soest verleden. Een afschrift van deze akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op zestien februari tweeduizend vierentwintig, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 88185 nummer 17. Voormelde akte van splitsing is gerectificeerd bij akte op zestien februari tweeduizend vierentwintig, verleden voor mr. Marije Bruning, notaris te Soest. Een afschrift van de rectificatie is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op zestien februari tweeduizend vierentwintig, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 88185 nummer 102.

Bij die akte van splitsing is de vereniging van eigenaars opgericht, genaamd: "Vereniging van Eigenaars Steigerparc te Almere Haven" de vereniging is gevestigd in Almere en zijn de statuten van die vereniging en het reglement van splitsing vastgesteld.

*De vereniging van eigenaars is ingeschreven in het handelsregister onder nummer *.

LIDMAATSCHAP, STATUTEN EN REGLEMENTEN

Koper is ermee bekend dat hij op grond van zijn verkrijging van het gekochte van rechtswege lid wordt van de hiervoor vermelde vereniging van eigenaars.

Hij is er verder mee bekend dat hij verplicht is tot nakoming van de bepalingen van de statuten van die vereniging, de bepalingen van het reglement van splitsing, voor zover vastgesteld de bepalingen van het huishoudelijk reglement en van de door de vereniging genomen besluiten.

Verkoper heeft koper daarover naar vermogen geïnformeerd terwijl koper de gelegenheid heeft gehad van de inhoud van de betreffende stukken kennis te nemen.

Aan mij, notaris wordt toestemming gegeven om, als daarom wordt verzocht, een kopie, afschrift of uittreksel van deze akte rechtstreeks af te geven aan het bestuur of de administratief beheerder van de vereniging van eigenaars.

VERKLARINGEN BESTUUR VERENIGING VAN EIGENAARS

Omdat de vereniging van eigenaars nog niet actief is, nog geen voorschotbijdrage is vastgesteld en nog geen reserve- en onderhoudsfonds is, met inachtneming van het hiervoor onder 7 bepaalde, wordt aan deze akte geen verklaring vastgemaakt als bedoeld in artikel 5:122 leden 5 en 6 Burgerlijk Wetboek, die inhoudt een opgave van de door verkoper aan de vereniging verschuldigde bijdragen en een opgave van de omvang van het reserve- en onderhoudsfonds van de vereniging als bedoeld in artikel 5:126 lid 1 Burgerlijk Wetboek.

KWIJTING

Verkoper verleent koper kwijting voor de betaling van dat wat koper per vandaag is verschuldigd. Verder verlenen verkoper en koper elkaar voor zover van toepassing kwijting voor de overige als gevolg van de koopovereenkomst en deze levering verschuldigde bedragen.

OMZET/OVERDRACHTSBELASTING

Het gekochte is een bouwterrein als bedoeld in artikel 11 lid 1 onderdeel a onder 1 Wet op de omzetbelasting 1968. Er wordt daarom omzetbelasting geheven vanwege de levering van het gekochte. Het gekochte is niet als bedrijfsmiddel gebruikt. Partijen verklaren hierbij een beroep te doen op de vrijstelling van overdrachtsbelasting, als bedoeld in artikel 15 lid 1 onderdeel a Wet op belastingen van rechtsverkeer.

DOORHALING

Verkoper en koper geven hierbij, voor zoveel nodig, onherroepelijke volmacht aan ieder van de medewerkers van het kantoor van mij, notaris, om medewerking te verlenen aan het doorhalen van de hypothecaire inschrijving(en) en eventuele beslagen op het gekochte ten laste van verkoper en eventueel zijn rechtsvoorganger(s) en om daarvoor de afstanddoening door de hypotheekhouder(s) te aanvaarden en de akte van vervallenverklaring van het hypotheekrecht in te schrijven in de openbare registers van het kadaster.

In verband met verkopers vrijwaringverplichting voor hypotheeken aanvaardt koper bij voorbaat de eventueel voor het verval daarvan benodigde afstand van hypotheeken.

ONHERROEPELIJKE VOLMACHT

Partijen verlenen hierbij een onherroepelijke volmacht aan de medewerkers van het kantoor van de notaris in het hoofd van deze akte genoemd of aan haar opvolger, zowel gezamenlijk als ieder van hen afzonderlijk, om voor zover nodig in overeenstemming met dat wat tussen partijen is overeengekomen deze akte, met betrekking tot het gekochte bij afzonderlijke akte aan te vullen, te wijzigen en zodoende te rectificeren in verband met een onjuistheid, onvolledigheid, verzuim of een foutieve (kadastrale) aanduiding, als dit door een van de partijen dan wel voor de inschrijving in de openbare registers van het kadaster als bedoeld in de artikelen 3:16 en volgende Burgerlijk Wetboek of anderszins is of wordt verlangd dan wel geëist.

Deze volmacht heeft geen betrekking op wijzigingen en/of aanvullingen die voortvloeien uit later opgekomen wensen of nieuwe omstandigheden.

Deze volmacht vormt een onverbrekelijk bestanddeel van de tussen partijen gesloten overeenkomst en strekt uitsluitend in het belang van partijen. Uit dit belang volgt dat de volmacht niet zal eindigen door het overlijden of door de ondercuratelestelling van de volmachtgevers of de gevolmachtigde. Ook zal de volmacht niet eindigen door herroeping door de volmachtgevers.

WOONPLAATS- EN FORUMKEUZE

Koper en verkoper kiezen met betrekking tot deze overeenkomst en alle gevolgen daarvan, waaronder de fiscale gevolgen, woonplaats op het kantoor van de bewaarder van deze akte.

Voor de kennisneming van geschillen die naar aanleiding van deze overeenkomst en/of de koopovereenkomst ontstaan, is de rechter van de plaats waar het gekochte geheel of

grotendeels is gelegen, bij uitsluiting bevoegd.

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

BIJLAGEN

- de koopovereenkomst;
- de volmacht.

SLOT

Alvorens tot het verlijden van de akte over te gaan heb ik, notaris, van de zakelijke inhoud van de akte aan de verschenen personen mededeling gedaan en heb ik daarop toelichting gegeven.

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 kennisgenomen en met de inhoud volledig in te stemmen.

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

Deze akte is verleden te Soest, op de datum als aan het begin van deze akte is vermeld.

Na beperkte voorlezing is deze akte door de verschenen personen ondertekend.

Onmiddellijk daarna is de akte door mij, notaris, ondertekend om