

AKTE VAN LEVERING

Op, @, verschenen voor mij, @, notaris te Enschede:

1. @, te dezen handelend als gevolmachtigde van:

- a. **VanWonen Investeringsmaatschappij B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Zwolle, met adres Willemsvaart 21, 8019 AB Zwolle, handelsregisternummer 73255181, hierna te noemen: "**VWI**";
- b. **VanWonen Projecten B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Zwolle, met adres Willemsvaart 21, 8019 AB Zwolle, handelsregisternummer 66829372, hierna te noemen: "**Verkoper**";

2. a. @;

b. @

hierna (tezamen) te noemen: "**Koper**".

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaarden:

Inleiding/koopovereenkomsten.

- A. VWI is eigenaar van een perceel bouwterrein gelegen aan de Geerdinksweg te Hengelo (Overijssel) bestemd voor de realisatie van een appartementengebouw; VWI heeft ter zake de ontwikkeling en verkoop van dit appartementengebouw met Verkoper een samenwerkingsovereenkomst gesloten op zeventien december tweeduizend achttien, op grond waarvan voormeld perceel door Verkoper is ontwikkeld en door Verkoper is bestemd ten behoeve van de realisatie van een appartementengebouw bestaande uit vijftien (15) woningen met bergingen en parkeerplaatsen, hierna te noemen: het "**Appartementencomplex**"; VWI en Verkoper zijn ter nadere uitwerking van voormelde samenwerkingsovereenkomst mondeling overeengekomen dat VWI de afzonderlijke appartementsrechten waarin het Appartementencomplex is gesplitst verkoopt aan Verkoper en meewerkt aan een rechtstreekse levering (per appartementsrecht) aan de individuele kopers van deze appartementsrechten waarmee Verkoper een koopovereenkomst is aangegaan;
- C. VWI heeft het Appartementencomplex gesplitst in vijftien (15) appartementsrechten waarvan blijkt uit een akte van splitsing op @ verleden voor mr. A.H. ten Vergert, notaris te Almelo, waarvan een afschrift is ingeschreven in de landelijke openbare registers van het kadaster op @ in deel @ nummer @, hierna te noemen: de "**Splitsingsakte**".
- B. Verkoper heeft met Koper op @ een koopovereenkomst gesloten, hierna te noemen: de "**Koopovereenkomst**", op grond waarvan Verkoper heeft verkocht aan Koper,

die heeft gekocht:

Het appartementsrecht omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning op de @@@ met afzonderlijke berging op de begane grond en parkeerplaats naast het gebouw, plaatselijk bekend als @_____ te Hengelo (Overijssel), kadastraal bekend gemeente Hengelo (Overijssel) sectie A complexaanduiding @_____-A, appartementsindex @, uitmakende het @@@ onverdeeld aandeel in het perceel bouwterrein gelegen aan de Geerdinksweg te Hengelo (Overijssel) met het daarop te realiseren appartementengebouw bestaande uit vijftien (15) woningen met bergingen en parkeerplaatsen, **kadastraal bekend gemeente Hengelo sectie A nummers:**

- **5572, groot (ongeveer) drieënvijftig centiare (53 ca);**
- **5573, groot (ongeveer) drieënvijftig centiare (53 ca);**
- **5574, groot (ongeveer) negenentachtig centiare (89 ca);**
- **5575, groot (ongeveer) negen are en tweeënveertig centiare (9 a 42 ca); en**
- **5576, groot (ongeveer) negenentwintig centiare (29 ca),**

aan welke percelen door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend, het appartementsrecht hierna ook te noemen: 'het **Registergoed**'.

- C. Koper heeft met **Aannemingsbedrijf J.A. Droste B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Hengelo (Overijssel), met adres Wegtersweg 7 23, 7556 BP Hengelo, handelsregisternummer 06043735 een separate, onlosmakelijk met de Koopovereenkomst verbonden, aannemingsovereenkomst gesloten ten behoeve van de bouw van het Appartementencomplex casu quo voormelde woning met berging en parkeerplaats.
- D. Verkoper is met Koper overeengekomen dat Koper er mee instemt dat het Registergoed rechtstreeks door een derde, in dit geval VWI, in eigendom zal worden overgedragen;
- E. VWI heeft Verkoper toegestaan haar rechten op levering van de appartementsrechten behorende tot het Appartementencomplex over te dragen aan kopers van de betreffende tot het Bouwplan behorende kavels.

Levering/beschikkingsbevoegdheid.

Artikel 1.

1. Ter voldoening van haar verplichting om het Registergoed, voor zover aanwezig met de zich daarop bevindende opstallen, aan Koper te leveren, levert Verkoper aan Koper, die hierbij aanvaardt, de rechten die Verkoper tegenover VWI kan doen gelden tot levering van het Registergoed, zulks ingevolge de hiervoor onder A. omschreven overeenkomst. VWI heeft van deze levering van rechten aan Koper mededeling ontvangen.
2. Ter uitvoering van het voorgaande levert VWI het Registergoed hierbij aan Koper, die dit hierbij @ieder voor de onverdeelde helft in eigendom @aanvaardt/@aanvaarden.

3. Het Registergoed is door VWI in eigendom verkregen door inschrijving in de landelijke openbare registers van het kadaster op eenentwintig december tweeduizend achttien in deel 74669 nummer 69 van een afschrift van een akte van levering op twintig december tweeduizend achttien verleden voor mr. A.G.C. Struycken-van Daelen, notaris te Amsterdam mede in verband met de Splitsingsakte.

Koopsom.

Artikel 2.

1. De tussen Verkoper en Koper overeengekomen koopsom bedraagt @ inclusief omzetbelasting. De tussen Verkoper aan VWI overeengekomen koopsom bedraagt @@@ euro (€ @@@).
2. **optie**
In voormelde koopsom tussen Verkoper en Koper zijn begrepen de tot op heden vervallen termijnen van de aanneemsom zoals bedoeld in artikel 6 van de Koopovereenkomst.
optie
De resterende (nog te vervallen) termijnen van de aanneemsom worden rechtstreeks door Aannemingsbedrijf J.A. Droste B.V. voornoemd, bij de Koper in rekening gebracht conform het termijn- en betalingsschema en op de wijze als is aangegeven in de door Koper met Aannemingsbedrijf J.A. Droste B.V. separaat gesloten aannemingsovereenkomst.
3. Het op heden door Koper aan Verkoper verschuldigde in lid 1 vermelde bedrag, is door Koper op de kwaliteitsrekening van de notaris is gestort. Verkoper verleent Koper kwijting voor betaling van dit bedrag.

Belastingen en kosten.

Artikel 3.

1. VWI en Verkoper behoren blijkens de beschikking van de belastingdienst de dato zes november tweeduizend negentien tot dezelfde fiscale eenheid als bedoeld in artikel 7 lid 4 Wet op de omzetbelasting 1968 zodat er ter zake onderhavige levering van het Registergoed voor de omzetbelasting geen sprake is van een belastbaar feit tussen VWI en Verkoper. Het Registergoed is door VWI verkregen als een bouwterrein in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968. De levering van het Registergoed aan Koper zal plaatsvinden vóór het tijdstip van de eerste ingebruikneming, zodat de levering aan Koper van rechtswege is onderworpen aan omzetbelasting.
2. Het Registergoed is niet als bedrijfsmiddel gebruikt. Koper doet ter zake onderhavige levering een beroep op de vrijstelling als bedoeld in artikel 15 lid 1 letter a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.
3. De overige kosten en kadastrale rechten wegens de levering van het Registergoed, waaronder begrepen de kosten voor onderhavige akte zijn voor rekening van Verkoper.

Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat.

Artikel 4.

1. Verkoper staat er voor in dat aan Koper een registergoed wordt geleverd dat:
 - a. niet bezwaard is met beslagen, hypotheken en/of pandrechten of met inschrijvingen daarvan;
 - b. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen anders dan die krachtens reeds bestaande rechtsverhoudingen van rechtswege op Koper overgaan en die hierna zullen worden vermeld;
 - c. niet bezwaard is met beperkte rechten anders dan met:
 - erfdienstbaarheden waarvan het ontstaan niet aan Verkoper bekend is;
 - erfdienstbaarheden van welke de aan Verkoper bekende hierna zullen worden vermeld;
 - d. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst, anders dan met de lasten en beperkingen die hierna zullen worden vermeld en die door Verkoper aan Koper zullen worden opgelegd.
2. Verkoper verklaart met betrekking tot het Registergoed eigendom over te dragen die onvoorwaardelijk is en niet aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging of welk ander gebrek onderhevig is. Het Registergoed wordt voorts overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, waaronder erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten.
3. Het Registergoed wordt aanvaard in de feitelijke staat waarin het zich heden bevindt met de voor zover aanwezig gestichte opstallen.

Grootte.

Artikel 5.

Verschil tussen de werkelijke en de hiervoor opgegeven maat of grootte van het Registergoed geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.

Tijdstip feitelijke levering, baten en lasten, risico.

Artikel 6.

1. De aflevering van het Registergoed vindt plaats terstond na de ondertekening van deze akte. Van heden af komen de baten de Koper ten goede en zijn de lasten voor rekening van Koper.
2. Gedurende de (af)bouw van het Appartementencomplex blijft het Registergoed voor risico van **Aannemingsbedrijf J.A. Droste B.V.** op grond van de tussen Aannemingsbedrijf J.A. Droste B.V. met Koper gesloten aannemingsovereenkomst.
3. Op de dag van feitelijke oplevering zoals nader bepaald in voormelde aannemingsovereenkomst gaan alle risico's, waaronder begrepen die van brand en stormschade, over op Koper.

Milieukundig onderzoek/grondwater.

Artikel 7.

Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare (afval)stoffen in de grond inclusief het grondwater is

bodemonderzoek verricht. Deze onderzoeken zijn gebruikt voor de benodigde omgevingsvergunningaanvraag voor de realisatie van het Appartementencomplex; op basis daarvan gaan partijen er van uit dat de grond geschikt is voor het voorgenomen gebruik, namelijk woningbouw.

Overige bepalingen in de Koopovereenkomst.

Artikel 8.

Voor zover daarvan bij deze akte niet is afgeweken blijft tussen partijen gelden hetgeen overigens tussen hen is overeengekomen, waaronder begrepen alle garanties en verklaringen uit de Koopovereenkomst.

Omschrijving erfdienstbaarheden/ kwalitatieve verplichtingen, bijzondere verplichtingen, publiekrechtelijke beperkingen en/of aantekeningen in de kadastrale boekhouding.

Artikel 9.

1. Voor wat betreft overige bijzondere bepalingen, verplichtingen en erfdienstbaarheden ten aanzien van het Registergoed wordt verwezen naar: voormelde aankomsttitel (deel 74669 nummer 69), waarin onder meer staat vermeld, woordelijk luidende:

“Bijzondere lasten en beperkingen, bijzondere verplichtingen.

(...)

(ii) HENGELO | SEAHORSE

- Voor wat betreft de van toepassing zijnde erfdienstbaarheden, bijzondere verplichtingen en/of beperkingen betreffende de registergoederen, kadastraal bekend **gemeente Hengelo (O), sectie A nummer 4546** wordt verwezen naar voormelde akte van levering ingeschreven in register Hypotheken 4, deel 54062, nummer 25 waarin wordt verwezen naar een akte van vestiging erfdienstbaarheden op vier december negentienhonderd negenentachtig verleden voor genoemde notaris Brummelhuis, welke akte is overgeschreven ten Hypotheekkantore te Zwolle op dertien december negentienhonderd negenentachtig in deel 4424 nummer 56 in welke akte ondermeer het navolgende, woordelijk luidende, is vermeld:
“2. TEN BEHOEVE EN TEN LASTE over en weer van de percelen kadastraal bekend Gemeente Hengelo sectie A nummers 4177 en 4178 de erfdienstbaarheid, omvattende het recht om op de minst bezwarende wijze te voet, fiets, per personen- auto of vrachtwagen te komen van – en te gaan naar de Geerdinkseweg over de bestaande gemeenschappelijke toegangsweg. Het onderhoud van deze toegangsweg zal voor rekening zijn van de eigenaren van de percelen kadastraal bekend Gemeente Hengelo sectie A nummers 4177 en 4178 ieder voor de helft.”
2. Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke VWI respectievelijk Verkoper verplicht is aan Koper op te leggen, doet hij dat bij deze en wordt een en ander bij deze door Koper aanvaard.

3. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze voor zover nog nodig door Verkoper voor die derden aangenomen.
4. Het Registergoed is volgens opgave van de landelijke openbare registers van het Kadaster niet belast met een publiekrechtelijke beperking.

Instandhouding parkeerplaats/kettingbeding

Artikel 10.

Koper verbindt zich tegenover de gemeente Hengelo om gelijktijdig met het gereedkomen van het Appartementencomplex, een vanaf de openbare weg met een auto toegankelijke parkeerplaats behorende tot het Appartementencomplex te realiseren en in stand te houden.

Afvoer van hemelwater/kettingbeding

Artikel 11.

Koper is verplicht om hemelwater in de bodem te infiltreren dan wel af te voeren op een infiltratievoorziening of door middel van een bovengrondse afvoer op open water dan wel op een in- of langs de openbare weg aanwezige afvoervoorziening. Aansluiting van de afvoer van hemelwater op de vuilwaterriolering is niet toegestaan.

Aanvaarding bepalingen en bedingen

Artikel 12.

Koper verbindt zich (mede) jegens de Gemeente Hengelo tot nakoming door Koper van de hiervoor ten behoeve van de gemeente Hengelo opgenomen verplichtingen, welke verplichtingen door Verkoper bij wijze van derdenbeding ten behoeve van de Gemeente Hengelo zijn bedongen/aangegaan en welk derdenbeding door Verkoper, vrijwillig de belangen van de Gemeente Hengelo waarnemende, voor zover nog nodig namens deze wordt aanvaard.

Kettingbeding

Artikel 13.

Koper is verplicht de hiervoor onder artikel 10 en artikel 11 opgenomen verplichtingen alsmede het bepaalde in dit artikel bij elke overeenkomst tot vervreemding van het Registergoed (of tot verlening van een beperkt recht daarop) of een gedeelte daarvan, aan zijn rechtsopvolger/beperkt gerechtigde als kettingbeding en derdenbeding op te leggen en in verband daarmee het bepaalde in artikel 10 en artikel 11 alsmede onderhavig artikel in de akte van levering woordelijk op te nemen. Op gelijke wijze als hierboven in dit artikel bepaald, verbindt de Koper zich tevens tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde artikel 10 en artikel 11 als de in onderhavig artikel opgenomen verplichtingen om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/zakelijk gerechtigden.

Modelreglement/akte van splitsing/Reservefonds

Artikel 14.

Op het Registergoed en het Appartementencomplex zijn van toepassing de bepalingen zoals opgenomen in de Splitsingsakte en het daarin van toepassing verklaarde

modelreglement, welke bepalingen, evenals de verdere inhoud van de Splitsingsakte en een eventueel huishoudelijk reglement, mede verbindend zijn voor Koper.

In de koopprijs voor het Registergoed is begrepen het aandeel van verkoper in het reservefonds van de vereniging van eigenaars. Aangezien de vereniging van eigenaars zich nog in de opstartfase bevindt is er nog geen reservefonds en derhalve ook geen verklaring van/namens het bestuur van de vereniging over de hoogte van dit fonds.

Woonplaatskeuze/rechtskeuze.

Artikel 15.

1. Ter zake van de heffing van overdrachtsbelasting wordt woonplaats gekozen ten kantore van de notaris, bewaarder van deze akte.
2. Op de onderhavige koop en levering van het Registergoed is het Nederlands recht van toepassing.

Volmachten.

Artikel 16.

Voor de volmacht van VWI en Verkoper wordt verwezen naar twee onderhandse akten van volmacht waarvan kopieën aan deze akte worden gehecht.

Slotverklaring

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

Deze akte is in minuut verleden te @ op de datum, in het hoofd van deze akte vermeld.

De inhoud van deze akte is zakelijk aan de verschenen personen opgegeven en toegelicht. De verschenen personen hebben verklaard tijdig van de inhoud van de akte te hebben kennisgenomen, daarmee in te stemmen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen. Onmiddellijk na beperkte voorlezing van deze akte is zij door de verschenen personen en mij, notaris, ondertekend om