

Status: Concept
Versie datum: 3 december 2018

2018.005512.01.01/JVE/JTH

- 1 -

AKTE VAN LEVERING

(Enka (Hart van het Carré) te Ede, bouwnummer **)

DIT CONCEPT IS UITSLUITEND BEDOELD VOOR INTERNE DOELEINDEN; HET IS NOG NIET DEFINITIEF

Heden, ***[...],

verschenen voor mij, mr. Eduardus Antonius Paulus Boerkamp, notaris te Ede:

1. ***[...]

handelende als schriftelijk gevolmachtigde van:

- A. de te Utrecht gevestigde besloten vennootschap: Grondbank Bennekomseweg Ede Beheer B.V., adres: Ptolemaeuslaan 80, 3528BP UTRECHT, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 09073335; welke vennootschap de volmacht heeft verstrekt als beherend vennoot van: de te Utrecht gevestigde commanditaire vennootschap:

Grondbank Bennekomseweg Ede C.V.,

adres: Ptolemaeuslaan 80, 3528BP UTRECHT,

ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 30180560,

Grondbank Bennekomseweg Ede C.V. in ook te noemen: **Grondbank CV**;

- B. de te Utrecht gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: AM B.V.

adres: Ptolemaeuslaan 80, 3528BP UTRECHT,

ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 30160235;

AM B.V. in deze akte te noemen: **AM**;

Grondbank CV en AM hierna, zowel tezamen als ieder afzonderlijk, te noemen: **Verkoper**;

2. ***[KOPER]

in deze akte tezamen te noemen: **koper**.

VOLMACHT

Van de hiervoor sub 1 vermelde volmacht blijkt uit een onderhandse volmacht, welke is gehecht aan een akte van depot op ***[datum] verleden voor mr. E.A.P. Boerkamp, notaris te Ede.

VERKOOP I

De verschenen sub 1, handelend in zijn beide genoemde hoedanigheden, verklaart het navolgende:

GRONDBANK CV heeft blijkens een met AM aangegane koopovereenkomst (in deze akte te noemen: **overeenkomst I**), aan AM verkocht, namens wie de verschenen persoon sub 1 verklaart –onder meer- te hebben gekocht:

percelen bouwterrein, bestemd tot woningbouw, gelegen in het plan "Enka terreinen" (deelproject Hart van het Carré), kadastraal bekend gemeente Ede sectie C nummers *[...].**

VOORAFGAANDE VERKRIJGING DOOR DE GRONDBANK CV

Status: Concept

Versie datum: 3 december 2018

2018.005512.01/JVE

- 2 -

Het registergoed is door Grondbank –als onderdeel van een groter geheel– in eigendom verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Register Hypotheken 4 op zeventwintig augustus tweeduizend drie in deel 30329 nummer 31 (reeks Arnhem) van een afschrift van een akte van levering, inhoudende kwijting voor de betaling van de koopprijs, op diezelfde dag verleden voor mr. K.A. Verkerk, notaris te Arnhem, mede in verband met een akte, inhoudende vervallenverklaring ontbindende voorwaarden op drie september tweeduizend tien verleden voor mr. J.K. Schurings, notaris te Utrecht, ingeschreven in voormelde openbare registers Hypotheken 4 deel 58804 nummer 47, welke laatstgemelde akte werd gerectificeerd op acht september tweeduizend tien verleden voor genoemde notaris Schurings, ingeschreven in Hypotheken 4 deel 58821 nummer 16.

KOOPPRIJS I

De totale koopprijs van de tot de in het hoofdstuk VERKOOP I genoemde overeenkomst tussen GRONDBANK CV en AM, bedraagt in totaal *****[...]**, exclusief de verschuldigde omzetbelasting en indexering (in deze akte te noemen: **koopprijs I**).

VERKOOP II

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaren vervolgens het navolgende:

AM heeft blijkens een met koper aangegane koop-/aanneemovereenkomst (in deze akte te noemen: **overeenkomst II**) aan koper verkocht en levert op grond daarvan aan koper, die blijkens voormelde akte van AM heeft gekocht en als zodanig heeft aanvaardt:

alle rechten voor AM, voortvloeiende uit de door deze met de GRONDBANK CV aangegane overeenkomst van verkoop en koop (overeenkomst I) ter zake van één individuele kavel in voormeld registergoed, in het bijzonder om van GRONDBANK CV de levering in volle en vrije eigendom van het hierna te melden registergoed te vorderen.

De verschenen persoon sub 1, handelend voor en namens GRONDBANK CV, verklaart deze door AM gedane cessie te erkennen.

LEVERING REGISTERGOED

Ter voldoening aan voormelde verplichting tot levering verklaart GRONDBANK CV bij deze in volle eigendom te leveren aan koper, die deze eigendomsoverdracht voor zich aanvaardt, uitsluitend betreffende het navolgende registergoed **[: opnemen bij 50/50 aankoop]**, ieder voor de onverdeelde helft:

een perceel bouwterrein, bestemd tot woningbouw (kavel ***[...]**), gelegen aan *****[straat en huisnr.]** te Ede in het plan "Enka terreinen" (deelproject Hart van het Carré), kadastraal bekend gemeente Ede sectie C nummer *****[check]**, groot *****[check]**;**

in deze akte te noemen: **verkochte** of **registergoed**.

GEBRUIK

Koper verklaart het verkochte te gebruiken als grond, bestemd voor de bouw van een woning met toebehoren.

Status: Concept

Versie datum: 3 december 2018

2018.005512.01/JVE

- 3 -

Ten aanzien van dit gebruik van het registergoed hebben GRONDBANK CV respectievelijk AM meegedeeld dat het hen niet bekend is dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.

AANNEMINGSOVEREENKOMST

Voor de bouw van de op het verkochte te stichten opstallen (woning met toebehoren) heeft koper een aannemingsovereenkomst gesloten met AM B.V. voornoemd (in deze akte te noemen: **ondernemer**). De koop- en aannemingsovereenkomst zijn onlosmakelijk aan elkaar verbonden en vormen tezamen een onverbrekelijk geheel.

Verkoper en ondernemer vormen geen fiscale eenheid.

De woning wordt gerealiseerd en gebouwd door BAM Wonen B.V., statutair gevestigd te Bunnik.

KOOPPRIJS II, VERREKENING DIVERSE BEDRAGEN

1. Koopprijs II

De koopprijs van het verkochte bedraagt *****[bedrag incl. BTW]** (in deze akte te noemen: **koopprijs II**), zonder rekening te houden met reeds vervallen of nog te vervallen rente als bedoeld in overeenkomst II. In deze koopprijs is de verschuldigde omzetbelasting ten bedrage van *****[bedrag BTW]** begrepen.

2. Betaling

Door koper is door storting op een kwaliteitsrekening van mij, notaris, per heden voldaan de koopprijs van het verkochte, het eventueel wegens een door de in deze akte genoemde ondernemer ondertussen gedaan betalingsverzoek per heden opeisbaar gedeelte van de aanneemsom, alsmede de daarover verschuldigde omzetbelasting en de eventueel overige uit overeenkomst II voortvloeiende verschuldigde bedragen, zoals vergoeding en rente.

3. Aanneemtermijn(en)

Het deel van de aanneemsom dat na heden -wegens een door ondernemer gedaan betalingsverzoek- opeisbaar wordt, zal door koper rechtstreeks aan ondernemer worden voldaan na ontvangst van een factuur.

BETALING KOOPPRIJZEN I EN II, KWIJTING

De betaling van het daartoe bestemde gedeelte van koopprijs I door AM aan GRONDBANK CV en de volledige betaling van koopprijs II door koper aan AM, heeft plaatsgehad door storting van het verschuldigde op een kwaliteitsrekening van mij, notaris, met welke koopprijs II de hiervoor omschreven koopprijs I tegelijkertijd is voldaan, zodat partijen elkander dienaangaande over en weer volledige kwitantie geven bij deze.

BEPALINGEN EN BEDINGEN

Voormelde koopovereenkomsten I en II (in deze akte te noemen: **overeenkomsten**) zijn, voor zover ten deze nog van belang, gesloten onder de volgende bedingen:

Kosten en belastingen

Artikel 1

1. Alle kosten van deze levering, waaronder begrepen de notariële kosten, het kadastraal recht wegens recherche en inschrijving van deze akte in de openbare registers, alsmede de over die kosten verschuldigde omzetbelasting en de ten gevolge van deze levering verschuldigde omzetbelasting, zijn voor rekening van

Status: Concept

Versie datum: 3 december 2018

2018.005512.01/JVE

- 4 -

AM.

2. Het verkochte wordt geleverd als gebouw of een gedeelte van een gebouw en het erbij behorende terrein, vóór-, op- of uiterlijk twee jaren na het tijdstip van eerste ingebruikneming, dan wel als bouwterrein.
3. Wegens de levering van het verkochte is omzetbelasting over de koopprijs verschuldigd.

Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat

Artikel 2

1. GRONDBANK CV en AM zijn verplicht aan koper eigendom te leveren die:
 - a. onvoorwaardelijk is;
 - b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheek of met inschrijvingen daarvan;
 - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen;
 - d. niet bezwaard is met beperkte rechten en erfdienstbaarheden;
 - e. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst; anders dan in deze akte uitdrukkelijk zijn vermeld.
2. Indien de hiervoor vermelde grootte van het verkochte en/of de verdere omschrijving daarvan niet juist of niet volledig is, ontleent noch GRONDBANK CV noch AM daaraan rechten.
3. Met inachtneming van het in de overeenkomsten en het hierna in artikel 3 bepaalde, wordt het verkochte aanvaard in de staat, waarin het zich op heden bevindt.

Tijdstip feitelijke levering, baten en lasten, risico

Artikel 3

1. Zodra ondernemer en koper geheel hebben voldaan aan hun uit de aannemingsovereenkomst voortvloeiende verplichtingen, zal ondernemer het verkochte (feitelijk) opleveren aan koper, die het alsdan in eigen gebruik en genot kan aanvaarden.
2. Op grond van in het artikel 18 lid 1 ("*Ingebruikneming vóór oplevering*") van de bij overeenkomst II van toepassing verklaarde Algemene Voorwaarden bepaalde, is koper, behoudens schriftelijke toestemming van AM, niet gerechtigd de op het verkochte te bouwen opstellen vóór de feitelijke levering (aflevering), als in lid 1 van dit artikel bedoeld, in gebruik te nemen, voordat alle opeisbaar geworden en door koper verschuldigde betalingen zijn voldaan.
3.
 - a. Gedurende de periode vanaf heden tot en met de datum van de aanvang van de bouw is het verkochte voor rekening en risico van AM en/of ondernemer. AM en/of ondernemer is gedurende deze periode verplicht om het verkochte en de zich daarop en/of daarin bevindende opstellen en materialen voor zijn rekening en risico afdoende te verzekeren met name tegen de risico's en gevolgen die verbonden zijn aan brand-, milieu- of andere schade toegebracht aan het verkochte of de in de omgeving van verkochte gelegen percelen of opstellen en/of schade toegebracht aan personen, dieren of anderszins en daarvoor koper te vrijwaren.
 - b. Gedurende de bouw van de op het verkochte te stichten opstellen, is het

Status: Concept

Versie datum: 3 december 2018

2018.005512.01/JVE

- 5 -

verkochte voor rekening en risico van ondernemer. Ondernemer is verplicht de opstallen van de op het verkochte te bouwen opstallen te verzekeren en genoegzaam verzekerd te houden tot de datum van de feitelijke levering (aflevering), als in lid 1 van dit artikel omschreven.

4. Op de datum van feitelijke levering (aflevering) als in lid 1 van dit artikel omschreven, gaat het risico over op koper, onverminderd diens aanspraken voortvloeiende uit overeenkomst II.
5. Vanaf heden komen de baten koper ten goede en zijn de op het registergoed rustende zakelijke lasten en belastingen voor zijn rekening, waarbij partijen voorts verklaren deze lasten over het lopende kalenderjaar niet te verrekenen.

Garanties/verklaringen van GRONDBANK CV en AM

Artikel 4

GRONDBANK CV en AM garanderen, ieder voor zich, het volgende:

1. GRONDBANK CV en AM zijn bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte.
2. Het verkochte wordt geheel geleverd vrij van huur en/of van andere aanspraken tot gebruik; het verkochte is evenmin zonder recht of titel in gebruik bij derden;
3. het verkochte is niet betrokken in een landinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen.
4. Voor GRONDBANK CV en AM bestaan voor wat betreft het verkochte ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht, optierecht, huurkoop of leasing.
5. Voor zover aan GRONDBANK CV en AM bekend is het verkochte niet opgenomen in een (voorlopige) aanwijzing als bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten.

Bodemonderzoek, ondergrondse tanks/asbest

Artikel 5

GRONDBANK CV en AM garanderen dat het verkochte geschikt is voor de realisering van de beoogde woningbouw.

ALGEMENE AKTE VASTSTELLING ERFDIENSTBAARHEDEN, VESTIGING NIEUWE ERFDIENSTBAARHEDEN, BESTAANDE ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

1. Inleiding

Blijkens een algemene akte inhoudende onder meer de vaststelling van erfdienstbaarheden voor het onderhavige project "Enka terreinen" (deelproject "Hart van het Carré, bouwnummers 01 tot en met 66"), op ***[...] verleden voor mr. E.A.P. Boerkamp, notaris te Ede (in deze akte te noemen: **Algemene akte**), is ten behoeve van genoemd project, waarvan het registergoed deel uitmaakt, onder meer de inhoud van de (te vestigen) erfdienstbaarheden vastgesteld;

***[...] een afschrift van deze akte is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op ***[...] in het Register Hypotheken 4 in deel ***[...] nummer ***[...].

2. Inhoud van de erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of bijzondere verplichtingen

Koper verklaart met de inhoud van de Algemene akte bekend te zijn en de daarin opgenomen verplichtingen te zullen naleven. De bepalingen en bedingen van de

Status: Concept

Versie datum: 3 december 2018

2018.005512.01/JVE

- 6 -

Algemene akte worden geacht een onverbreekelijk deel uit te maken van deze akte van levering. De inhoud van deze erfdiensbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of bijzondere verplichtingen, zoals die in de Algemene akte zijn vastgesteld, luidt woordelijk als volgt:

***[TXT citaat overnemen uit Algemene Akte zodra deze tekst geheel definitief is]

3. Vestiging, oplegging, aanvaarding en aanhaling erfdiensbaarheden en verplichtingen

Partijen verklaren de hiervoor onder 2. (in het hoofdstuk: Inhoud van de erfdiensbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of bijzondere verplichtingen) opgenomen erfdiensbaarheden te vestigen en te aanvaarden, voor zover zij betrekking hebben op het Verkochte, voor zover de vestiging bij een eerdere akte van levering nog niet heeft plaatsgehad. Indien reeds een levering van een op deze erfdiensbaarheden betrekking hebbende kavel heeft plaatsgevonden, zijn bij die levering erfdiensbaarheden van gelijke strekking gevestigd.

4. Oplegging en aanvaarding verplichtingen

Voor zover er overigens in bovengenoemde bepalingen, of in bepalingen waarnaar wordt verwezen, verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en wordt een 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.

OMGEVINGSVERGUNNING

De omgevingsvergunning voor het bouwproject, waarvan het registergoed deel uitmaakt, is verleend en in rechte onaantastbaar geworden.

ALGEMENE VOORWAARDEN (ten aanzien van de bouw)

Op de aannemingsovereenkomst zijn van toepassing "de Algemene Voorwaarden voor de koop-/aannemingsovereenkomst voor eengezinshuizen, vastgesteld door SWK op 1 januari 2014", waarvan een exemplaar behoort bij de aannemingsovereenkomst. Koper verklaart een afschrift te hebben ontvangen van die Algemene Voorwaarden.

TOEPASSELIJKHEID GARANTIE- EN WAARBORGREGELING

Op de aannemingsovereenkomst zijn van toepassing de voorwaarden en garantieregeling zoals deze door Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (S.W.K.) worden gehanteerd. Koper verklaart een waarborg- en garantiocertificaat te hebben ontvangen. Koper en diens rechtsopvolger(s) kunnen met inachtneming van deze Garantie- en waarborgregeling binnen de garantietermijn rechten uit gemeld certificaat uitoefenen.

VERBOD DOORVERKOOP TIJDENS DE BOUW

Voorts wordt nog verwezen naar hetgeen in de overeenkomst is opgenomen, woordelijk luidende:

"Artikel 28

In aanvulling op artikel 21 lid 2 van de Algemene Voorwaarden behorende bij deze koop-/aannemingsovereenkomst, geldt dat het de Verkrijger niet is toegestaan om het perceel grond en/of de daarop gebouwde c.q. in aanbouw zijnde opstallen aan een derde te verkopen en te vervreemden (waaronder begrepen (economische) eigendomsoverdracht en vestiging van een zakelijk genotsrecht), voordat de woning aan de Verkrijger is opgeleverd."

Status: Concept

Versie datum: 3 december 2018

2018.005512.01/JVE

- 7 -

Koper verklaart met vorenstaand citaat volledig bekend te zijn en deze bepalingen geheel te aanvaarden.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN

Alle ontbindende voorwaarden, ook die zijn overeengekomen in de overeenkomsten of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt. Verkoper noch koper kunnen zich ter zake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

KOOPOVEREENKOMST / AANNEMINGSOVEREENKOMST

Voor zover daarvan in deze akte niet is afgeweken blijft hetgeen tussen partijen bij de overeenkomsten en de aannemingsovereenkomst is overeengekomen onverminderd van kracht.

VOLMACHT TOT RECTIFICATIE

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaren bij deze onherroepelijk volmacht te geven aan één van de medewerkers van het kantoor van de notaris-bewaarder van deze akte, om –voor zover nodig- zowel deze akte als een eventuele hypotheekakte met betrekking tot het verkochte bij afzonderlijke akte(n) aan te vullen, te wijzigen en/of te rectificeren in verband met een verzuim of een foutieve kadastrale aanduiding, indien dit door partijen dan wel dit voor de inschrijving in de openbare registers voor registergoederen als bedoeld in de artikelen 3:16 en volgende Burgerlijk Wetboek, of anderszins is/wordt verlangd dan wel geëist. Deze volmacht heeft geen betrekking op wijzigingen en/of aanvullingen voortvloeiende uit later opgekomen wensen of nieuwe omstandigheden. Deze volmacht vormt een onverbreekelijk bestanddeel van de tussen partijen gesloten overeenkomsten en strekt uitsluitend in het belang van partijen.

VOLMACHT(EN) HYPOTHECAIRE INSCHRIJVINGEN

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaren bij deze onherroepelijk volmacht te geven aan één van de medewerkers van het kantoor van de notaris-bewaarder van deze akte, om voor en namens partijen het door de betreffende hypotheekhouder(s) ter zake van het bij deze akte verkochte reeds gedane aanbod tot afstanddoening van diens/hun op dit verkochte rustende hypotheekrecht(en) voor en namens partijen te aanvaarden, de met betrekking daartoe vereiste akte(n) te doen opmaken, te tekenen en in de daartoe bestemde openbare registers in te schrijven en verder al datgene meer te doen, wat de gevolmachtigde(n) in dat verband nodig of gewenst zal/zullen achten, zulks met het recht van substitutie.

ARTIKEL 7:2 LID 2 EN 7:766 LID 2 BURGERLIJK WETBOEK

Koper verklaart dat aan hem (kopieën van) de door verkoper en koper getekende overeenkomst ter hand is gesteld en dat de termijnen als bedoeld in de artikelen 7:2 lid 2 en 7:766 lid 2 Burgerlijk Wetboek –voor zover deze van toepassing zijn– inmiddels zijn verstreken, zonder dat door koper een beroep op ontbinding is gedaan.

OVERDRACHTSBELASTING (beroep op artikel 15 Wet Belastingen Rechtsverkeer).

Koper verklaart een beroep te doen op de vrijstelling van overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15 lid 1 sub a. Wet op Belastingen van Rechtsverkeer, aangezien

Status: Concept

Versie datum: 3 december 2018

2018.005512.01/JVE

- 8 -

ter zake van de levering van het verkochte van rechtswege omzetbelasting is verschuldigd, en het verkochte niet als bedrijfsmiddel is gebruikt.

WOONPLAATSKEUZE

Ter zake van de uitvoering van deze overeenkomsten, ook voor fiscale gevolgen, alsmede ter zake van de inschrijving van deze akte, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

SLOT

WAARVAN AKTE is verleden te Ede op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

De zakelijke inhoud van de akte is aan de verschenen personen opgegeven en toegelicht. De verschenen personen hebben verklaard tijdig voor het verlijden van de akte van de inhoud ervan te hebben kennisgenomen, daarmee in te stemmen en op volledige voorlezing ervan geen prijs te stellen.

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