

**Concept-akte van levering**  
**versie d.d. 24 augustus 2012**

# CONCEPT

## LEVERING APPARTEMENTSRECHT

Versie 24 augustus 2012

Heden, +, verschenen voor mij, mr. PIETER MATHIJS KUIPER +mr. INGE SELMA VAN 'T SPIJKER, notaris te Putten: -----

1. + -----  
te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van: -----  
de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **BUITENGOED** -----  
**AMERONGSE BERG B.V.**, statutair gevestigd te Enter, gemeente Wierden, -----  
kantoorhoudende te 7468 RS Enter, Vloodweg 7, welke vennootschap is -----  
ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 08159154; -----  
hierna in deze akte ook aan te duiden als: "Verkoper"; -----

2. + -----  
te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van: -----  
de vereniging: "**VERENIGING VAN EIGENAARS RECREATIEWONINGEN** -----  
**BUITENGOED DE AMERONGSE BERG DWARSWEG 69A TE OVERBERG**", -----  
statutair gevestigd te Overberg, kantoorhoudende te +, welke vereniging is -----  
ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer +; -----

3. <<CMPALG\_koper>> -----  
hierna in deze akte +tezamen+ ook aan te duiden als: "Koper"; -----

+Van de volmacht aan de sub 1 en sub 2 verschenen personen blijkt uit twee -----  
desbetreffende onderhandse akten, welke aan deze akte zijn gehecht.+ -----

+Van de volmacht aan de sub 1 en sub 2 verschenen personen blijkt uit twee -----  
desbetreffende onderhandse akten, welke zijn gehecht aan een op + voor +mr. P.M. ----  
Kuiper + mr. I.S. van 't Spijker+, notaris te Putten, verleden akte.+ -----

+Van de volmacht aan de verschenen persoon sub 3 blijkt uit een desbetreffende -----  
onderhandse akte, welke aan deze akte is gehecht.+ -----

De verschenen personen, +die sub + handelend als gemeld,+ verklaarden het-----  
navolgende: -----

++variabel blok: opnemen bij aankoop door particulier++ -----

BEDENKTIJD -----

De bedenktijd als bedoeld in artikel 2 lid 2 Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek met -----  
betrekking tot de hierna aangeduide titel is aangevangen op +datum:+. Koper heeft geen  
gebruik gemaakt van zijn recht de titel te ontbinden. -----

++einde variabel blok++ -----

INSCHRIJVING TITEL -----

Er heeft +wel+geen+ inschrijving van de titel in de Openbare Registers als bedoeld in----  
artikel 3 lid 1 Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek plaats gevonden+.+, waarvan blijkt uit de  
inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op --  
++ in Register Hypotheken 4, deel +, nummer +. De onderhavige levering vindt plaats ter  
uitvoering van de titel waarvoor inschrijving is genomen. De inschrijving wordt hiermede-

# CONCEPT

waardeloos en kan mitsdien doorgehaald worden waartoe partijen de bewaarder van de Openbare Registers hierbij opdracht verlenen. +-----

## KOOP, LEVERING, REGISTERGOED, GEBRUIK-----

Verkoper heeft blijkens een met Koper aangegane koop-/ aannemingsovereenkomst, ---  
gedateerd +, aan Koper verkocht en levert op grond daarvan aan Koper, die blijkens ---  
voormelde koop-/aannemingsovereenkomst van Verkoper heeft gekocht en bij deze, ---  
+ieder voor de onverdeelde helft+ aanvaardt:-----

**het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Amerongen, sectie A,-----  
complexaanduiding +, indexnummer +, rechtgevende op:-----**

- a. **het één zevenentachtigste (1/87<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in het recreatiepark,-----  
genaamd "Buitengoed de Amerongse Berg", met infrastructurale-----  
voorzieningen bestaande uit wegen/paden, straatverlichting, rioleringen,-----  
plantsoenen, brandkranen, groenvoorziening en parkeerplaatsen, gelegen aan  
en nabij de Dwarsweg 69a te 3959 AH Overberg, ten tijde van de splitsing in---  
appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Amerongen,-----**
- **sectie B, nummer 565, groot vijf hectare, vijfendertig are en tien centiare;--  
en-----**
  - **sectie G, nummer 244, groot één hectare, vierenveertig are en veertig-----  
centiare;-----**
- b. **het uitsluitend gebruik van de grondkavel met de recreatiewoning, groot \_\_\_\_  
are \_\_\_\_ centiare, hierna ook te noemen: "gebruikseenheid", welke grondkavel  
op de aan deze overeenkomst gehechte tekening is aangeduid met nummer ---  
-----;**-----

hierna ook aangeduid met: "het Verkochte" en/of "het Appartementsrecht",-----  
door Koper te gebruiken voor de bouw van een recreatiewoning cum annexis bestemd --  
voor recreatieve bewoning.-----

Ten aanzien van het gemelde voorgenomen gebruik van het Verkochte heeft Verkoper --  
meegedeeld dat:-----

- het haar niet bekend is dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet -  
is toegestaan;-----
- haar overigens geen feiten of omstandigheden bekend zijn, die aan dit gebruik door  
koper in de weg staan.-----

## VOORAFGAANDE VERKRIJGING-----

Verkoper heeft de percelen kadastraal bekend gemeente Amerongen, sectie B, nummer  
565 en sectie G, nummer 244, in eigendom verkregen door de inschrijving ten kantore---  
van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op twee juli tweeduizend---  
twaalf in Register Hypotheken 4, deel 61694, nummer 147, van een afschrift van de akte  
van levering ten titel van verkoop en koop, inhoudende kwijting voor de betaling van de-  
koopsom, verleden voor mij, notaris, +genoemde notaris Kuiper + op diezelfde dag. ----  
daaraanvoorafgaande.-----

Vervolgens zijn voormelde percelen door Verkoper gesplitst in appartementsrechten ----  
waarvan blijkt uit een akte van splitsing in appartementsrechten op + verleden voor mij, -  
notaris, +genoemde notaris Kuiper+, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten----  
kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in Register-----  
Hypotheken 4, deel +, nummer +.-----

## KOOP-/AANNEEMSOM, KWIJTING-----

De in de tussen Verkoper en Koper gesloten koop-/aannemingsovereenkomst-----  
opgenomen koop-/aanneemsom bedraagt in totaal inclusief +negentien procent (19%) +  
+eenentwintig procent (21%)+ omzetbelasting.-----

# CONCEPT

Daarvan wordt toegerekend aan het Appartementsrecht een bedrag van + inclusief -----  
 +negentien procent (19%)+ eenentwintig procent (21%)+ omzetbelasting.-----  
 +Van de aanneemsom zijn nog geen termijnen vervallen.+-----  
 +De tot en met heden verschuldigde en opeisbare termijnen van de koop-/aanneemsom  
 ad +, met inbegrip van de daarover verschuldigde omzetbelasting te vermeerderen met -  
 de eventueel verschuldigde contractuele rente, zijn door Koper voldaan door storting op-  
 de kwaliteitsrekening van mij, notaris, waarvoor Verkoper kwijting verleent aan Koper.+--  
 +De tot en met heden verschuldigde koopsom van het Appartementsrecht ad +, met ----  
 inbegrip van de daarover verschuldigde omzetbelasting te vermeerderen met de-----  
 eventueel verschuldigde contractuele rente, zijn door Koper voldaan door storting op de-  
 kwaliteitsrekening van mij, notaris, waarvoor Verkoper kwijting verleent aan Koper.+-----

## BEDINGEN

Verkoper en Koper verklaarden dat op voormelde koop/aannemingsovereenkomst en de  
 onderhavige levering van toepassing zijn de volgende bedingen:-----

### Kosten en belastingen

#### Artikel 1

1. Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen het kadastrale recht, zijn voor --  
 rekening van Verkoper.-----
2. De wegens de levering van het Verkochte verschuldigde omzetbelasting is voor-----  
 rekening van Koper.-----

### Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat

#### Artikel 2

1. Verkoper levert Koper een appartementsrecht dat: -----
  - a. onvoorwaardelijk is; en -----
  - b. voorzover niet anders in deze akte gemeld, niet bezwaard is met beslagen en/of  
 hypotheek of met inschrijvingen daarvan, noch met andere beperkte rechten;--
  - c. voorzover niet anders in deze akte gemeld, niet bezwaard is met kwalitatieve---  
 verplichtingen;-----
  - d. voorzover niet anders in deze akte gemeld, niet belast is met andere lasten en--  
 beperkingen uit overeenkomst.-----
2. Indien de hiervoor vermelde grootte van de in de splitsing betrokken grond niet juist  
 of niet volledig is, ontleent noch Verkoper noch Koper daaraan rechten. -----
3. Het Verkochte wordt aanvaard vrij van huur of pacht of enig ander gebruiksrecht. ----
- 4+ Verkoper verklaart dat met inachtneming van het vorenstaande nog geen reserve--  
 en/of onderhoudsfonds is opgebouwd. -----

### Tijdstip feitelijke levering, baten en lasten, risico

#### Artikel 3

De feitelijke levering van het Verkochte vindt plaats terstond na de ondertekening van---  
 deze akte.-----

Alle lasten en belastingen, welke van het Verkochte worden geheven, komen met ingang  
 van heden voor rekening van Koper.-----

Eerst op de datum van oplevering van de op het Appartementsrecht te bouwen -----  
 recreatiewoning cum annexis, gaan alle risico's, waaronder begrepen die van brand- en-  
 stormschade, over op Koper.-----

### Splitsing in appartementsrechten, reglement, bestemming, vereniging van eigenaars

#### Artikel 4

1. Het recreatiepark is gesplitst in appartementsrechten bij akte op + verleden voor----  
 notaris + van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst----  
 voor het Kadaster en de Openbare Registers op +, in Register Hypotheken 4, deel--

## CONCEPT

- + , nummer +. -----
2. Het reglement van de vereniging van eigenaars luidt thans zoals dit is vastgesteld bij voormelde akte van splitsing.-----
  3. Krachtens voormelde akte van splitsing in appartementsrechten is de bestemming -- van de gebruikseenheid: recreatiewoning.-----
  4. Koper wordt bij deze van rechtswege lid van de vereniging van eigenaars: -----  
Vereniging van Eigenaars recreatiewoningen Buitengoed de Amerongse Berg + te --  
Overberg.-----
  - 5+ Verkoper verklaart dat er nog geen reserve- en/of onderhoudsfonds is gevormd. -----  
Garanties van Verkoper-----

### Artikel 6-----

Verkoper garandeert het navolgende: -----

- a. Verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het Verkochte;-----
  - b. het Verkochte is niet zonder recht of titel in gebruik bij derden;-----
  - c. het Verkochte is niet betrokken in een ruilverkavelings-, respectievelijk-----  
herinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen;-----
  - d. voor Verkoper bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van--  
een voorkeursrecht, optierecht, recht van wederinkoop, huurkoop of leasing;-----
- Verkoper heeft bij het aangaan van de koopovereenkomst onder meer nog -----  
gegarandeerd dat:-----

- e. de vereniging van eigenaars geen andere schulden had dan die uit hoofde van de --  
normale lasten en belastingen terzake van het recreatiepark met daarbij behorende  
infrastructuur en de exploitatie, verzekering en administratie daarvan. -----  
De vereniging van eigenaars heeft geen besluiten genomen waaruit voor de -----  
appartementseigenaren een aanmerkelijke verzwaring van bestaande financiële-----  
verplichtingen en/of nieuwe financiële verplichtingen van aanmerkelijke omvang ----  
voortvloeien; -----
- f. aan het Verkochte is niet op de wijze als bedoeld in artikel 112 lid 3 Boek 5 van het-  
Burgerlijk Wetboek mede verbonden het lidmaatschap van een andere vereniging; -
- g. aan hem per dat tijdstip van overheidswege of door nutsbedrijven geen-----  
veranderingen betreffende de gebruikseenheid en/of de gemeenschappelijke-----  
gedeelten van het recreatiepark waren voorgeschreven of aangekondigd, welke ----  
toen nog niet waren uitgevoerd;-----
- h. aan hem op dat tijdstip betreffende het recreatiepark geen (lopende adviesaanvraag  
voor) aanwijzing, danwel aanwijzingsbesluit danwel registerinschrijving bekend was:  
1. als beschermd monument, respectievelijk tot beschermd stads- of dorpsgezicht  
of voorstel daartoe, in de zin van de Monumentenwet;-----  
2. door de gemeente of provincie als beschermd stad- of dorpsgezicht; -----
- i. aan hem niet bekend is dat ten aanzien van het Verkochte publiekrechtelijke -----  
beperkingen zijn ingeschreven in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de ----  
kadastrale registratie.-----

Verkoper heeft verklaard dat hem niet bekend is dat zich ten aanzien van het onder e, f,-  
g, h en i gestelde sedertdien een verandering heeft voorgedaan. -----

### VESTIGING KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN-----

In de koop-aannemingsovereenkomst zijn Verkoper en Koper overeengekomen dat in de  
akte van levering van het Verkochte ten behoeve van de "Vereniging van Eigenaars -----  
recreatiewoningen Buitengoed de Amerongse Berg Dwarsweg 69a te Overberg", hierna  
ook te noemen: "VvE", de navolgende kwalitatieve verplichtingen worden bedongen en--  
aan de verkrijger worden opgelegd, in die zin dat deze verplichting zal overgaan op-----

# CONCEPT

degenen die van de rechthebbende een gebruiksrecht van het Verkochte zullen-----  
verkrijgen, alsmede op degenen die van de rechthebbende een gebruiksrecht van het ---  
Verkochte zullen verkrijgen, welke kwalitatieve verplichtingen luiden als volgt:-----

A. *De eigenaar(s) van (één van) de appartementsrechten verplicht zich in zijn -----  
hoedanigheid van lid van de vereniging van eigenaars te onthouden:-----*

1. *van het sluiten van overeenkomsten terzake van het beheer en onderhoud van-----  
de privégedeelten met een andere partij dan de VvE of een door de VvE aan te  
wijzen derde(n); -----*
2. *van het sluiten van een overeenkomst van verhuur casu quo-----  
verhuurbemiddeling met een andere partij dan een door VvE aan te wijzen-----  
derde(n);-----*
3. *van elke actie of het meewerken aan het tot stand komen van besluiten waarbij,  
terzake van de verhuur en verhuurbemiddeling van de privégedeelten, meer dan  
één verhuurorganisatie wordt aangewezen of naast de alsdan aanwezige -----  
verhuurorganisatie een andere verhuurorganisatie aan te wijzen;-----*
4. *van elke actie die als gevolg kan hebben dat de splitsing zonder instemming van  
het bestuur wordt opgeheven;-----*
5. *tot eenendertig december tweeduizend achtentwintig van het stichten van-----  
voorzieningen, zoals een receptie, zwembad, tennisbanen of restaurant op casu  
quo in de nabijheid van het recreatiepark zonder toestemming van VvE.-----*

B. *De hiervoor onder A. gemaakte kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 252  
van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek gaan onverkort over op degenen die de ----  
appartementsrechten of een deel daarvan, onder algemene of bijzondere titel zal ---  
verkrijgen. -----*

*Ook degenen die van de rechthebbende een gebruiksrecht van (één van) de-----  
appartementsrechten of een deel daarvan zullen verwerven zijn aan deze bedingen  
gebonden.-----*

C. *Gelet op het bepaalde in artikel 252 lid 2 van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek ----  
kiest de VvE ten aanzien van deze kwalitatieve verplichtingen domicilie op het adres:  
+-----*

## OMSCHRIJVING BEKENDE ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN -- EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN/ VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN -----

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere--  
verplichtingen wordt verwezen naar voor melde akte van splitsing in-----  
appartementsrechten de dato +.-----

Verkoper verklaarde de verplichtingen voortvloeiende uit de splitsingsakte op te leggen--  
aan Koper, die uitdrukkelijk verklaarde deze splitsingsakte te kennen en daarvan een ---  
afdruk te hebben ontvangen. -----

Koper verklaarde de in de splitsingsakte opgenomen verplichtingen en bepalingen te----  
zullen nakomen.-----

## KOOP-/AANNEMINGSOVEREENKOMST -----

Voor zover daarvan in deze akte niet is afgeweken, blijft tussen partijen-----  
gelden hetgeen in de koop-/aannemingsovereenkomst tussen Verkoper en -----  
Koper en eventueel ook overigens tussen hen is overeengekomen.-----

## UITSLUITING ONTBINDENDE VOORWAARDEN-----

1. Partijen verklaren hierbij uitdrukkelijk dat alle ontbindende voorwaarden die zijn-----  
overeengekomen in de koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de -  
koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt.-----
2. In gemelde koopovereenkomst zijn partijen terzake van de afstanddoening van het--

## CONCEPT

recht om op welke grond dan ook ontbinding van de koopovereenkomst en de onderhavige levering te vorderen niets overeengekomen.

+overige mogelijkheden: zie koopovereenkomst+

+2. Partijen doen bij deze afstand van alle rechten op volledige ontbinding van deze koop en levering onverminderd alle eventuele overige rechtsmiddelen ten behoeve van Partijen.

+2 Partijen doen bij deze afstand van alle rechten op ontbinding van deze koop en levering, onverminderd alle eventuele overige rechtsmiddelen ten behoeve van Partijen.

+ONHERROEPELIJKE VOLMACHT

1. Verkoper heeft het recht gedurende de periode tot één januari tweeduizend vijftien, - voor zover dit wenselijk of noodzakelijk mocht zijn in verband met het goed functioneren van het recreatiepark, zowel ten laste van als ten behoeve van de gemeenschap waarvan het Verkochte deel uitmaakt, erfdienstbaarheden of zakelijke rechten te vestigen.

2. Koper verleent voorts bij deze onherroepelijk volmacht aan Verkoper om voor en namens Koper, doch voor rekening van Verkoper mede te werken aan een wijziging van de splitsingsakte respectievelijk het vestigen van erfdienstbaarheden, indien zulks in verband met mogelijke afwijkingen bij de ontwikkeling van het recreatiepark danwel bij de uitbreiding daarvan nodig mocht zijn, mits één en ander geen afbreuk doet aan de mogelijkheden van het gebruik van het Verkochte als recreatie-object.

VOLMACHT

Partijen geven bij deze onherroepelijk volmacht aan ieder van de medewerkers van Kuiper & Van 't Spijker Notariskantoor te Putten - zo tezamen als aan ieder van hen afzonderlijk - om:

1. afstand hypotheekrechten:

bij daartoe te verlijden notariële akte de afstand door hypotheekhouder(s) van hypotheekrechten, alsmede van de eventueel daarmee verband houdende pandrechten, als omschreven in artikel 254 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek, - voor zover deze thans nog ten laste van anderen dan de verkrijger mochten zijn ingeschreven dan wel mochten rusten op het Verkochte, te aanvaarden; en

2. rectificatie:

om namens hen mee te werken aan eventuele akten van rectificatie zowel kadastraal als hypothecair ter voldoening aan een daartoe door de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers gedaan verzoek.

WOONPLAATSKEUZE

Verkoper en Koper verklaarden dat zij voor de uitvoering van het in deze akte bepaalde en voor aangelegenheden betreffende de overdrachtsbelasting, woonplaats wordt gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

VRIJSTELLING OVERDRACHTSBELASTING

Koper verklaart dat hij terzake van de onderhavige verkrijging een beroep doet op de vrijstelling van overdrachtsbelasting op grond van het bepaalde in artikel 15 lid 1 sub a. van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, aangezien er sprake is van de levering van een bouwterrein door een ondernemer als bedoeld in de Wet op de omzetbelasting-1968 zodat van rechtswege omzetbelasting is verschuldigd en het verkochte tot dusverre niet als bedrijfsmiddel is gebruikt.

VOLMACHTEN/NOTARISVERKLARING

Van het bestaan van voormelde volmachten is mij, notaris, genoegzaam gebleken.

SLOTVERKLARINGEN

# CONCEPT

De verschenen personen verklaarden dat zij tijdig tevoren de gelegenheid hebben -----  
gekregen om van de inhoud van deze akte kennis te nemen. -----  
Tenslotte verklaarden de verschenen personen dat partijen zo nodig door mij, notaris, ---  
zijn geweest op de gevolgen die voor hen of een of meer hunner uit de inhoud van deze  
akte voortvloeien. -----

SLOT -----

Deze akte is verleden te Putten op de datum in het hoofd van deze akte vermeld. De-----  
verschenen personen zijn mij, notaris, bekend. -----  
De inhoud van de akte is aan hen zakelijk opgegeven en toegelicht. De verschenen -----  
personen hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, van  
de inhoud van de akte te hebben kennisgenomen en met de inhoud in te stemmen. -----  
Onmiddellijk daarna is de akte beperkt voorgelezen en door de verschenen-----  
personen en mij, notaris, ondertekend, om