



## TOELICHTING OP BROCHURE EN HANDBOEK OVERGOOI

Dit handboek is gemaakt voor de uitgifte van de kavels in de tweede fase van Overgooi, maar is ook van toepassing voor de kavels in de eerste fase van Overgooi.

Hieronder de belangrijkste verschillen tussen de eerste en de tweede fase Overgooi

### Eerste Fase Overgooi

#### **De gemeente betaalt:**

- de kadastrale inschrijvingskosten;
- de notaris voor het opmaken van de leveringsakte;
- de inschrijvingskosten van de transportakte.

Voorwaarde is dat het transport plaatsvindt door een door de gemeente aangewezen notaris in Almere, nl. PVM Notarissen te Almere

#### **Voor uw rekening komen:**

inschrijvingskosten van de hypotheekakte;  
notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte;  
alle overige kosten ter verkrijging van de hypotheek zoals afsluitprovisie;

De prijzen zijn inclusief btw.

U bent geen overdrachtsbelasting (6%) verschuldigd.

### Tweede Fase Overgooi

#### **Voor uw rekening komen:**

- de kadastrale inschrijvingskosten;
- de notaris voor het opmaken van de leveringsakte;
- de inschrijvingskosten transportakte
- de inschrijvingskosten van de hypotheekakte;
- de notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte;
- alle overige kosten ter verkrijging van de hypotheek zoals afsluitprovisie.

U bent vrij in de notariskeuze.

De prijzen zijn inclusief BTW

U bent geen overdrachtsbelasting (6%) verschuldigd.

### Drainage (alleen eerste fase)

De kavels in de eerste fase van Overgooi zijn voorzien van een drainagesysteem. Bij de koopovereenkomst wordt een tekening geleverd van de ligging daarvan. De volgende bepalingen worden in de koopovereenkomst opgenomen:

Door verkoper wordt op onroerende zaak een drainagesysteem aangelegd. Ten behoeve van het behoud van het drainagesysteem is het niet toegestaan gedurende vijf achtereenvolgende jaren vanaf één maand na het verlijden van de notariële akte van levering, ter plaatse van de drainage bouwwerken op te richten, ontgroningen of graafwerkzaamheden te verrichten of bomen, dan wel struiken te planten, die dieper wortelen dan een meter, of aan derden toestemming tot zulk een handeling te verlenen tenzij het drainagesysteem door en op kosten van koper wordt omgeleid. Na verloop van deze termijn vinden werkzaamheden door koper voor eigen rekening en risico plaats.

Indien door verkoper binnen de in lid 1 vermelde termijn gebreken aan het drainagesysteem worden geconstateerd, moeten deze gebreken door en op kosten van koper op eerste aanschrijving van verkoper, binnen een daarbij in redelijkheid te bepalen termijn worden hersteld, bij gebreke waarvan verkoper de bevoegdheid heeft het nodige te doen verrichten op kosten van koper.

Bij overtreding van het in lid 1 bepaalde is de koper aan verkoper een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 10.000,-, terwijl de koper alsdan gehouden is om op eerste aanschrijving van verkoper de overtreding – binnen een in de aanschrijving bepaalde termijn – voor eigen rekening ongedaan te maken.



Voor elke dag dat de overtreding na de onder lid 3 bedoelde termijn voortduurt, kan verkoper aan koper tevens een onmiddellijk opeisbare boete opleggen van ten hoogste € 250,- per dag.

Teneinde gedurende de in lid 1 vermelde termijn de staat van het drainagesysteem en de in lid 2 genoemde gebreken te kunnen constateren dient de koper toe te staan dat de onroerende zaak wordt betreden door de door de gemeente aan te wijzen personen, zonder dat hieraan voorafgaande toestemming van de koper benodigd is.

Artikel 2.16 van de "AV PO 2010" is van toepassing op het bepaalde in dit artikel.

### **Bos- en houtwallen (alleen eerste fase)**

De kavels in de eerste fase zijn, met uitzondering van de kavels 1 t/m 6, 11, 12, 108 en 109, voorzien van bos- en houtwallen. De volgende bepalingen worden in de koopovereenkomst opgenomen.

De bos- en houtwallen, zoals deze op de transactietekening nader zijn aangeduid, zijn bestemd tot natuurlijke afscheiding van de bouw kavels in fase I in "Overgooi" (Woonlandschap het Waterlandse Bos) te Almere en dienen tot het creëren van privacy voor de bewoners.

Artikel 2.16 van de "AV PO 2010" is van toepassing op het bepaalde in dit artikel.

### **Bouwrijpe oplevering (eerste fase)**

Onder 'bouwrijpe staat' wordt verstaan:

grond opgehoogd met een laagdikte van 50 centimeter zand ter grootte van circa 30 % van de kavel op een door de gemeente te bepalen locatie;

afhankelijk van de keuze van de gemeente van het, door of namens de gemeente aan te leggen rioleringsstelsel, aansluitmogelijkheden ten behoeve van de afvoer van hemelwater, vuil water en drainage, zulks tegen de daarvoor geldende voorwaarden en op kosten van de koper; voorts zal de onroerende zaak bereikbaar zijn vanaf het openbare gebied en vrij zijn van feitelijke belemmeringen die de bouw en/of de ingebruikneming verhinderen of beperken op een wijze die niet in redelijkheid voor rekening van de koper behoort te komen.

De nutsvoorzieningen worden door de diverse nutsbedrijven aangelegd. De koper dient zelf aansluiting op de diverse nutsleidingen aan te vragen en de daarvoor verschuldigde kosten/bijdrage te voldoen.

### **Bouwrijpe oplevering (tweede fase)**

De kavel wordt geleverd met een zandpakket. De hoeveel (bouw)zand is afhankelijk van de grootte van het bouwvlak op de kavel, maar altijd voldoende voor het beoogde doel. Zand voor de aanleg van paden en terrassen behoort daar niet toe. De aannemer dient ervoor zorg te dragen dat het zand wordt verplaatst naar de uiteindelijke bouwplaats.

De nutsvoorzieningen worden door de diverse nutsbedrijven aangelegd. De koper dient zelf aansluiting op de diverse nutsleidingen aan te vragen en de daarvoor verschuldigde kosten/bijdrage te voldoen.

Aansluitmogelijkheden voor afvoer van hemelwater en vuil water.

Bereikbaarheid vanaf het openbare gebied (aanleg van bouwwegen) en vrij van obstakels die de bouw verhinderen of belemmeren.

### **Zowel voor de eerste als de tweede fase geldt:**

De gemeente is niet verantwoordelijk voor de aanleg van leidingen door de nutsbedrijven.

Eventueel onkruid op de kavel wordt niet door de gemeente verwijderd.

Uiterlijk bij notarieel transport dient de koopprijs van de kavel te worden voldaan.

De kavel maakt deel uit van een groter kadastraal perceel en heeft nog geen eigen kadastraal nummer. Na de oplevering van de woning zal het kadaster de kavel inmeten, waarna het definitieve zelfstandige kadastraal nummer wordt verstrekt. U ontvangt daarvan bericht van het kadaster.