4 FLORIN

ARUBA

20261140/MAC

VOORWAARDEN VERKOOP BIJ INSCHRIJVING

Heden, vier november tweeduizend zesentwintig, verschenen voor mij, mr. Theodore Reuben Johnson, notaris te Aruba:

De comparanten, handelend in gemelde hoedanigheden, hebben verklaard in verband met de verkoop bij inschrijving van het hierna te melden registergoed bij deze akte te willen overgaan tot de vaststelling van de voorwaarden die hiervan van toepassing zullen zijn.
De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden dat deze voorwaarden luiden als volgt:

BEGRIPPEN

Artikel 1

In deze voorwaarden wordt verstaan onder:
1. VERKOOP: de verkoop bij inschrijving van het hierna onder 2. vermelde registergoed, ten overstaan van mij, notaris, dan wel opvolger, plaatsvervanger of waarnemer;
2. REGISTERGOED: het registergoed dat wordt verkocht, te weten: een perceel eigendomsgrond, ongeveer groot zestienduizend tachtig vierkante meter (± 16.080 m2), gelegen te Bloemond in Aruba, kadastraal bekend als Eerste Afdeling Sectie M nummer 259, thans bekend met deelperceel nummer D13986, met het daarop in vervallen geraakte gebouw met opslagruimte met verder toebehoren, plaatselijk bekend als "**Bloemond 14**";
3. VERKOPER:

4. BOD: het bedrag dat wordt geboden voor het registergoed middels het inschrijvingsbiljet;
5. INSCHRIJVINGSFORMULIER: het formulier dat gebruikt moet worden voor het uitbrengen van een bod, op te vragen bij, mij, notaris;
6. BIEDER: degene die geboden heeft;
7. GUNNING: de verklaring van de verkoper dat het bod van de koper wordt aanvaard;
8. KOPER: degene wiens bod is aanvaard;
9. KOOPSOM: het bod waarvoor wordt gegund;
10. LEVERING: de rechtshandeling welke nodig is om de koper eigenaar of gerechtigde te doen worden van/tot het registergoed, te weten de ondertekening van een akte van levering ten overstaan van mij, notaris, en de inschrijving van een afschrift daarvan in de openbare registers;
11. AFLEVERING: het stellen van het registergoed in het bezit van de koper.

DE INSCHRIJVING

Artikel 2

1. De bieder kan tot en met acht januari tweeduizend zevenentwintig om zeventien uur (17.00 uur) een bod uitbrengen op het registergoed, onder overlegging van een schriftelijke verklaring waaruit blijkt dat hij over voldoende financiële middelen beschikt, dan wel in aanmerking komt voor een hypothecaire geldlening, om de geboden koopsom van minimaal drie miljoen Arubaanse florin (Afl. 3.000.000,--), alsmede alle bijkomende kosten zoals vermeld in artikel 4, volledig te kunnen voldoen.
Indien de bieder gebruik wenst te maken van een hypothecaire geldlening, dient uit de verklaring te blijken dat de benodigde financiering in beginsel kan worden verstrekt.
Voor zover de bieder gebruikmaakt van eigen middelen, dient uit de verklaring tevens te blijken dat deze middelen vrij beschikbaar zijn en niet zijn verpand, bezwaard of anderszins tot zekerheid strekken voor verplichtingen of vorderingen van derden.
2. Alle inschrijvingsformulieren zullen op elf januari tweeduizend zevenentwintig door mij, notaris, in aanwezigheid van de verkoper worden geopend.
3. Iedere inschrijver kan één (1) schriftelijk bod uitbrengen door het volledig ingevulde inschrijvingsformulier, vergezeld van de vereiste documenten, per elektronisch mail te verzenden naar projects@johnsonnotary.com.
4. Elk bod is onvoorwaardelijk, onherroepelijk en zonder enig voorbehoud.
5. Indien meer personen tezamen een bod uitbrengen of tezamen kopen, zijn zij hoofdelijk verbonden voor de op hen krachtens de verkoop rustende verplichtingen.
6. Een bod is niet meer van kracht zodra:

- vaststaat dat niet wordt gegund; of
- de verkoop wordt afgelast.

7. De notaris stelt vast of er bij het uitbrengen van het bod een zodanige vergissing is gemaakt, dat, naar het oordeel van de notaris, de bieder niet aan het uitbrengen van zijn bod gehouden kan worden.

8. Elk bod wordt geacht uitgebracht te zijn door de degene(n) die in het inschrijvingsformulier wordt/worden vermeld. Bieden voor een ander is niet mogelijk.

GUNNING, BERAAD, NIET GUNNING EN AFGELASTING

Artikel 3

1. De gunning van het bod zal onmiddellijk daarna vastgelegd worden in een schriftelijke koopovereenkomst ingevolge waarvan de verkoop tot stand zal komen. Een concept van de te ondertekenen overeenkomst is gehecht aan deze akte.

2. Ter uitvoering van deze koopovereenkomst zal de akte van levering worden verleden zodra aan de in artikel 5 gestelde voorwaarden is voldaan.

3. De verkoper heeft het recht niet te gunnen of zich omtrent het al of niet gunnen te beraden. De termijn van beraad eindigt op de vijfde werkdag na de dag waarop de inschrijvingsformulieren zijn geopend. De verkoper is bevoegd de termijn van beraad eenmalig te verlengen, met ten hoogste twee (2) werkdagen.

4. Nadat alle inschrijvingsformulieren zijn geopend, dient de verkoper te verklaren of hij gunt en aan wie, of hij gebruik maakt van het recht van beraad of dat hij niet gunt. Deze verklaring dient opgenomen te worden in het proces-verbaal van verkoop.

5. Van de gunning na beraad zal blijken uit een schriftelijke bevestiging aan de koper.

6. Indien de verkoper zich binnen de termijn van beraad niet heeft uitgesproken omtrent het al of niet gunnen, wordt hij geacht niet te hebben gegund.

7. De verkoop kan, zolang niet is gegund, steeds en zonder opgave van redenen worden afgelast.

BELASTING EN KOSTEN

Artikel 4

1. Voor zover verschuldigd worden aan de koper in rekening gebracht:
a. overdrachtsbelasting;
b. het honorarium van mij, notaris, bestaande uit de kosten van de akte van levering (kosten koper);
c. het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;
d. de zegelkosten en verschotten/kantoorkosten;
e. kosten inzake het naleven van de Landsverordening voorkoming en bestrijding witwassen en terrorismefinanciering.

2. Voor zover verschuldigd worden aan de verkoper in rekening gebracht, in mindering op de opbrengst:
a. het honorarium van mij, notaris, inzake deze openbare inschrijving;

b. de kosten van advertenties;
c. eventuele achterstallige zakelijke lasten en belastingen;
d. kosten inzake het naleven van de Landsverordening voorkoming en bestrijding witwassen en terrorismefinanciering.
3. De in lid 1 van dit artikel vermelde belastingen, kosten en lasten maken nimmer deel uit van het gedane bod, doch zijn daarenboven verschuldigd.

TIJDSTIP VAN BETALING

Artikel 5

1. De door de koper verschuldigde koopsom, tezamen met de hiervoor vermelde kosten, dient te worden betaald binnen drie (3) weken na het tekenen van de koopovereenkomst, tenzij schriftelijk anders met de koper is overeengekomen.
2. Na ontvangst van de betaling van de koopsom, zal zo spoedig mogelijk daarna de akte van levering worden verleden tussen verkoper en koper.

WIJZE VAN BETALING, KWIJTING

Artikel 6

1. Al het door de koper en verkoper terzake van de verkoop bij inschrijving verschuldigde, waaronder begrepen de koopsom, dient te worden gestort bij de notaris op de door de notaris aan te geven wijze.
2. Het recht van de koper om de betaling op te schorten of verrekening toe te passen wordt voor zover de wet dit toestaat, uitdrukkelijk uitgesloten.

INFORMATIEPLICHT

Artikel 7

De koper is verplicht zich tegenover de notaris te legitimeren en al die informatie te verstrekken die nodig is om te kunnen nagaan of aan de financiële verplichtingen ingevolge de verkoop bij inschrijving kan worden voldaan. Zij geven door het uitbrengen van het bod toestemming aan de notaris, waar nodig, die informatie in te winnen.

BIJZONDERE LASTEN, BEPERKINGEN EN UITSLUITINGEN

Artikel 8

1. De verkoper staat ervoor in dat het registergoed wordt geleverd vrij van bijzondere lasten en beperkingen, waaronder begrepen beperkte rechten, erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen, alsmede vrij van beslagen en hypotheekrechten.
2. Het risico voor het al dan niet verkrijgen van (bouw)vergunningen en/of toestemming van derden in verband met het beoogde gebruik van het verkochte door koper is geheel voor rekening van koper.
3. Volgens het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan met Voorschriften (ROPV) van Aruba valt het registergoed onder artikel 17, betreffende de bestemming 'Woongebied met waarden'. De koper is zelf verantwoordelijk voor het onderzoeken van de op het registergoed van toepassing zijnde voorschriften en beperkingen, alsmede voor het vaststellen welke gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden op grond van het ROPV zijn toegestaan.
4. Op elf november tweeduizend éénentwintig heeft de Directie Natuur en Milieu Aruba een advies uitgebracht met betrekking tot de ecologische

waarden van het registergoed, waarin de bevindingen en conclusies zijn vastgelegd. Een kopie van voormeld advies is aan deze akte gehecht, naar de inhoud waarvan hierbij uitdrukkelijk wordt verwezen.

OMSCHRIJVING VAN DE LEVERINGSVERPLICHTING

Artikel 9

1. De verkoper is verplicht aan de koper het eigendomsrecht zoals hiervoor omschreven te leveren.
2. Indien de door verkoper opgegeven maat of grootte van het registergoed niet juist is, zal geen van de partijen daaraan enig recht ontlenen. Dit lijdt ten opzichte van de koper uitzondering indien de desbetreffende door de verkoper gedane opgave niet te goeder trouw is geschied.

LEVERING

Artikel 10

1. Zodra de aan de gunning en totstandgekomen koopovereenkomst verbonden voorwaarde van algehele betaling is vervuld, kan de levering van het registergoed worden voltooid als in lid 2 omschreven. Zowel de koper als de verkoper kan dit eenzijdig bewerkstelligen.
2. De levering van het registergoed geschiedt door de inschrijving in de openbare registers ten hypotheekkantore van Aruba van de akte van levering.

AFLEVERING

Artikel 11

1. Aflevering van het registergoed vindt plaats na de levering.
2. Het registergoed wordt afgeleverd in de feitelijke, juridische en bouwkundige staat waarin het zich ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst bevindt, met alle daaraan verbonden zichtbare en verborgen gebreken, voor zover rechtens toegestaan.

RISICO

Artikel 12

Vanaf het moment van levering komt het registergoed voor rekening en risico van koper en gaan alle baten en lasten over op koper.

NIET NAKOMING

Artikel 13

Indien de koper zijn verplichtingen voortvloeiende uit de koopovereenkomst niet nakomt, is de verkoper gerechtigd de koopovereenkomst te ontbinden dan wel nakoming daarvan te vorderen, een en ander overeenkomstig het bepaalde in de aan deze akte te hechten conceptkoopovereenkomst.

DWINGEND RECHT

Artikel 14

Deze voorwaarden gelden slechts voor zover de wet niet dwingend een andere regeling voorschrijft.

SLOTBEPALINGEN

Artikel 15

1. Door de verkoper, koper en bieder wordt, ook voor daden van gerechtelijke tenuitvoerlegging, domicilie gekozen ten kantore van de notaris.
2. Op deze voorwaarden verkoop bij inschrijving is het recht van Aruba van

toepassing.—————————————————————————————
WAARVAN AKTE is verleden te Aruba op de datum in het hoofd van deze—
akte vermeld.—————————————————————————————
De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend. De zakelijke inhoud van de-
akte zijn aan hen opgegeven en toegelicht. De verschenen personen hebben—
verklaard in te stemmen met beperkte voorlezing van de akte en van de inhoud
van de akte te hebben kennisgenomen.—————————————————————
Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst—
door de comparanten en vervolgens door mij, notaris.—————————————



SALE AND PURCHASE AGREEMENT REAL PROPERTY IN ARUBA

1. ***
   hereinafter referred to as: "Seller";

2. ***
   hereinafter (jointly) referred to as: "Purchaser";

WHEREAS:

- Seller is selling:

a parcel of full ownership land of 16.080 m2 in size, located at Bloemond in Aruba, registered at the Title Registry in Aruba as First Division Section M number 259, with indexnumber D13986, with the building in a deteriorated state erected thereon, with storage space and all further appurtenances, locally known as "Bloemond 14" referred to herein as: "**Real Property**";

- Purchaser is interested in acquiring the Real Property in ownership,

NOW THEREFORE, in consideration of the above, Seller and Purchaser covenant and agree as follows:

SALE

1. a. Seller herewith sells to Purchaser, who herewith buys from Seller the Real Property, such for a purchase price of *** Aruban Florins (Afl. **), hereinafter referred to as: "Purchase Price".
   b. Purchaser is authorized to assign the right of transfer pursuant to this agreement to one or more other parties and shall duly inform Seller of same prior to the Closing Date referred to in section 2 hereof. Purchaser is aware that assignment of the right of transfer does not release Purchaser of its obligations under this agreement, unless specifically agreed otherwise.

TRANSFER OF TITLE

2. a. The transfer of title to the Real Property to the Purchaser, will take place at civil law notary office Johnson Notary Services in Aruba through a title deed ("Deed"), (hereinafter: "the Notary") no later than ** ("Closing Date") or at any earlier or later date as agreed upon by parties. By signing this agreement both parties acknowledge and

agree to the general conditions of the Notary. A copy of these conditions will be provided to both parties.

b. Parties are aware that the Notary needs to conduct a title search and receive information on the tax arrears of the Real Property through a tax value assessment (in Dutch: "*leggerwaarde*"). If these documents are not obtained before the scheduled Closing Date, the Notary will be authorized to delay the closing until such information has been received. Such a delay will not be considered an event of default pursuant to article 10 in this Agreement.

COSTS

3. a. The Purchaser shall pay all costs involved with this sale and transfer of title, that are normally charged by the Notary, including the closing notary fees, compliance fees (LWTF), transfer tax, title recording fees and associated administrative expenses ("Closing Costs").

b. Seller is aware that the Notary shall charge Seller administrative & compliance fees when processing the payment of the Purchase Price.

PURCHASE PRICE

4. a. The Purchase Price will be paid to Seller, through the escrow account of the Notary.

b. The Purchaser shall deposit the full Purchase Price, together with all costs and expenses referred to in Article 3, into the designated escrow account within three (3) weeks of signing this Agreement, unless the parties agree otherwise in writing.

c. Seller shall receive the Purchase Price from the Notary only after the Notary has satisfied himself that the title to the Real Property has been conveyed to Purchaser free of clouds and unencumbered. The Seller is aware that this process takes usually 2-3 working days.

DEPOSIT

5. Purchaser will have wired, within one (1) week after the signing of this Agreement, to the escrow account of the Notary on Aruba in the name of "Stg. Derdengelden Notarispraktijk Johnson" an amount of 10% of the Purchase Price with an amount of three thousand Aruban Florins (Afl. 3.000,--) as a retainer for Closing Costs.

CONVEYANCE

6. a. The Real Property shall be conveyed to Purchaser free from any rights of mortgages, attachments and all other encumbrances, other than those easements and restrictive covenants, if any, that will be mentioned in the Deed.

b. Seller will provide Purchaser, at his request, a copy of the existing title deed of the Real Property for his perusal.

CONDITION, USE & DELIVERY

7. a. The Real Property shall be delivered to Purchaser free of tenancy.
   b. The date of delivery ("Delivery Date") of the Real Property shall be at the Closing Date, unless otherwise agreed to by parties, in its current condition, which condition has been inspected by Purchaser prior to the signing of this Agreement.
   d. The Purchaser shall accept the Real Property in its current condition. Purchaser is aware of the bad/poor condition of building erected on the Real Property and has done or had ample opportunity to do a proper inspection thereof. Seller is giving no guarantees whatsoever to Purchaser as far as its condition is concerned and to what extent it needs to be repaired.
   e. Purchaser intends to use the Real Property for **residential/commercial purposes. Seller has no knowledge that this intended use by Purchaser is prohibited or otherwise restricted by law.
   f. A substantial portion of the land remains undeveloped. All real properties in Aruba currently fall under the Spatial Development Plan 2021 ("ROPV"). Purchaser can review the zoning regulations at: https://www.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=38891684b5404974a15860c00a0defd6. Purchaser is required to review the ROPV for his own risk and responsibility with regard to how the Real Property can be used.
   g. On November 11, 2021, the Directie Natuur en Milieu of Aruba issued an advisory report concerning the ecological values of the Real Property, setting forth its findings and conclusions. The Seller declares to be aware of the existence and contents of said report. A copy of the aforementioned report is attached to the deed containing the Conditions of Sale, executed on November 4, 2026, before the aforementioned civil law notary Johnson.

TAXES & FEES

8. The property tax ("*grondbelasting*") incurred by the Real Property will be for Purchaser's expense as of the Closing Date.

GENERAL WARRANTIES

9. Seller represents and warrants to Purchaser:
   - that Seller is authorized to sell and convey title to the Real Property,
   - that the Real Property has not been designated as a monument pursuant to the Monument Act (GT-46),
   - that the Real Property has not been designated for expropriation and there is no litigation ongoing or pending with regard to the Real Property,
   - that no rights or options of purchase of third parties exist regarding the Real Property,

- that all property taxes have been paid or will be paid in full regarding the Real Property prior to or on the Closing Date,
- that the Real Property has unencumbered access to a public road,
- the building on the Real Property as far as Seller is aware has an asbestos roof;

DEFAULT

10. a. In the event of non-compliance of or failure to adhere to the conditions and stipulations of this contract, such party will be deemed to be in default after receiving a written notice of same.

b. If the defaulting party fails to cure said default within a period of 10 business days after receiving a written notice of default by e-mail or other electronic means, the counterparty shall have the choice between:

- declaring this Agreement dissolved without judicial intervention being required, whereby the defaulting party shall incur an immediately claimable penalty of 10% of the purchase price; the defaulting party will also be liable for damages and costs suffered by the counterparty arising from said default in the event this amount exceeds the penalty incurred, or
- demanding compliance of this Agreement, in which case the defaulting party will incur to the counterparty a one per mil (1 ‰) fine for each day that the default occurs until the day of compliance, with a maximum of 10% of the purchase price.

c. The Notary shall only pay out the Deposit to satisfy a penalty incurred by the Purchaser, after receiving a written instruction to do so by both parties or after receiving an irrevocable court ruling to this effect.

RISK OF LOSS

11. Seller assumes the risk of loss or damage by fire, natural disaster or other casualty to the Real Property until the Closing Date.
In the event that all or a portion of the Real Property is destroyed or otherwise materially damaged prior to the Closing Date, and Seller is unable to fully repair the damage before such Date, Buyer shall have the option to (a) complete the transfer of title of the Real Property and receive any insurance proceeds payable or (b) to terminate this Agreement and be refunded by Seller any amounts paid under this Agreement.

NOTARY EXPENSES

12. Purchaser and Seller shall each pay 50% of all Notary expenses incurred, in the event this agreement is mutually dissolved or rescinded before the Closing Date. In the event one of parties fails to comply with this agreement and it is consequently dissolved by the other party, the party who is non-compliant will be responsible for the Notary fees. The Notary is however

always authorized to deduct its expenses from the deposit paid by Purchaser, regardless of which party is deemed to be in breach of contract.

GOVERNING LAW AND SUBMISSION TO JURISDICTION

13. This agreement is governed by and shall be construed in accordance with the laws of Aruba.

14. The parties agree that the Court of First Instance in Aruba shall have jurisdiction to settle any disputes which may arise in connection with this agreement and for such purposes irrevocably submit to the jurisdiction of the courts of Aruba.

MISCELLANEOUS

15. In case any one or more of the provisions contained in this agreement shall for any reason be held invalid, illegal or unenforceable in any respect, such invalidity, illegality or unenforceability shall not affect any other provision hereof, and this agreement shall be construed as if such invalid, illegal or unenforceable provision had never been contained herein.

NOTICES

16. Any official notices to be sent to Seller or Purchaser pursuant to this Agreement will be sent to the following email addresses:
    1. Seller: **
    2. Purchaser: **

IN WITNESS WHEREOF, the parties hereto have executed this agreement as of _____ 2026.

_____

Seller

_____

Purchaser

Directie Natuur en Milieu
Ministerie van Transport, Integriteit,
Natuur en Ouderenzaken

Aan:

Aruba, 11 november 2021

Uw kenmerk: Uw brief: 13 juli 2021 Ons kenmerk:

Onderwerp:

Bijlages: Plattegrond met transect met ecologische waarden Perceel te Bloemond, kadastraal bekend als 1-M-259.

Geachte heer Croes,
Naar aanleiding van het verzoek, d.d. 13 juli 2021, in zake bovengenoemd onderwerp bericht ik u als volgt.

De Directie Natuur en Milieu heeft op 21 juli 2021 inventarisatie verricht op desbetreffend gebied te Bloemond, kadastraal bekend als 1-M-259, bestemd conform ROP 2019 als Woongebied met Waarden.

Aan de hand van inventarisatie zijn bij het gebied 2 beschermde soorten flora en 2 beschermde soorten fauna waargenomen conform het Landsbesluit bescherming Inheemse Flora en Fauna Afkondigingsblad 2017 no. 48, met name de de Warawara (*Caracara plancus*) en de Prikichi (*Aratinga pertinax arubensis*).

Aan de hand van inventarisatie zijn bij het gebied 13 soorten flora en 12 soorten fauna waargenomen, hiervan zijn 7 soorten beschermd conform het Landsbesluit bescherming Inheemse Soorten Flora en Fauna Afkondigingsblad 2017 no. 48, met name de Breba (*Cereus repandus*), de Bushi (x bozsingianus) (*Melocactus x bozsingianus*), de Cadushi (*Stenocereus griseus*), de Tuna (*Opuntia caracassana*), de Warawara (*Caracara plancus*), de Blenchi esmeralda (*Chlorostilbon mellisugus*) en de Shoco (*Athene cunicularia arubensis*). Uit visuele waarnemingen is te constateren dat perceel te Bloemond voor een groot deel begroeid is met Hubada bomen, maar ook Tuna en Cadushi. Voorts bevinden zich een aantal bomen die van belang zijn voor dieren. Deze zijn de Dabaruida, Kwihi, Shimarucu, Wayaca en Watapana.

Cactussen spelen een belangrijke rol in voedselvoorziening van vleermuizen en andere lokale dieren. Cactussen behoren tot de meest bedreigde soorten ter wereld, zijn in Aruba beschermd en dienen behouden te worden.

Op grond van bovenstaande wordt geadviseerd:
Dat het verboden is conform het Landsbesluit Beschermde Inheems Flora en Fauna, zonder ontheffing van de minister van Transport, Integriteit, Natuur en Ouderenzorg beschermde inheemse soorten geheel of gedeeltelijk te verwijderen dan wel te beschadigen.

Directie Natuur en Milieu
Ministerie van Transport, Integriteit,
Natuur en Ouderenzaken

Dat voor het rooien en vellen van bomen en andere beplantingen een aanlegvergunning dient te worden verzocht.

Hopend u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd, verblijf ik,

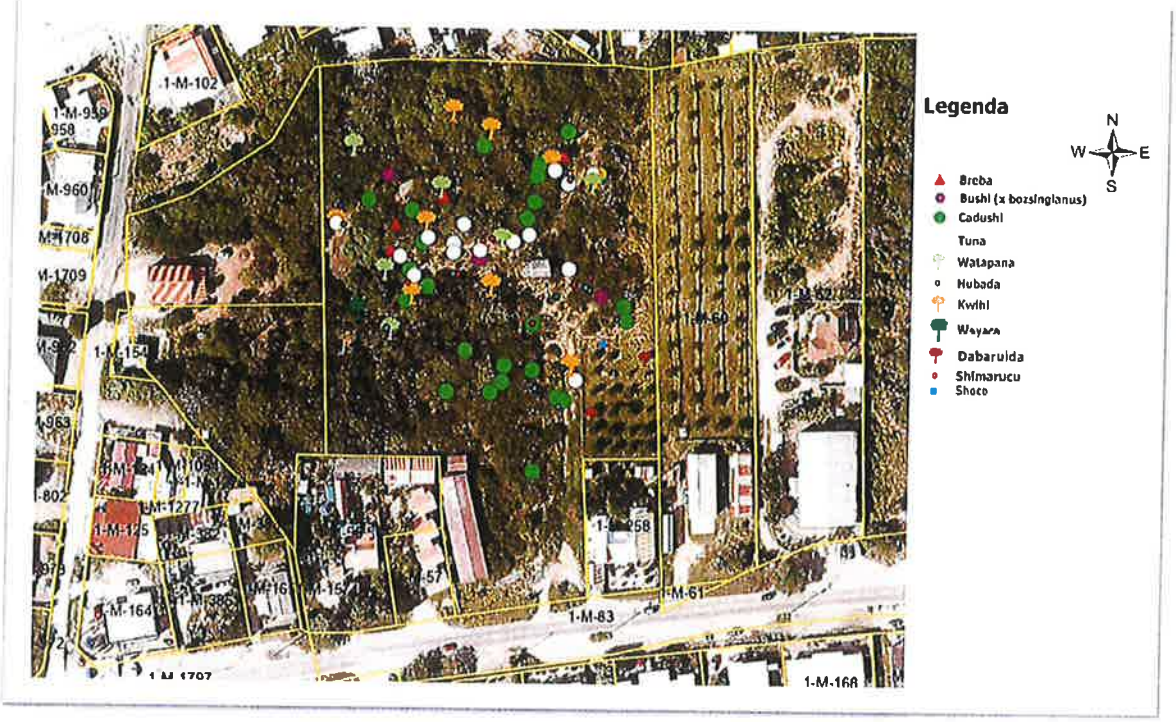
Hoogachtend,

Ir. G.R. Boekhoudt
Directeur van de Directie Natuur en Milieu

Directie Natuur en Milieu
Ministerie van Transport, Integriteit,
Natuur en Ouderenzaken

Bijlage:

Plattegrond met transect met ecologische waarden Perceel te Bloemond, kadastraal bekend als 1-M-259.



Kaart: Ecologische Waarde kaart van het perceel te Bloemond 1-M-259, kadastraal bekend als 1-M-259.