
KOOPOVEREENKOMST

Ondergetekenden:

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **West812 B.V.**, statutair gevestigd te Ootmarsum, met adres 7631 BB Ootmarsum, gemeente Dinkelland, De Mors 161, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 97347361;

hierna in deze akte te noemen: "**verkoper**",

en

Achternaam :
Tussenvoegsel(s) :
Voorna(a)m(en) :
Geboortedatum :
Geboorteplaats :
Adres :
Postcode/Woonplaats :
Telefoonnummer(s) :
E-mail adres(sen) :

Burgerlijke staat : Ongehuwd/samenwonend met/gehuwd met/voornemens te huwen met/geregistreerd als partner met/alleenstaand*)

Achternaam :
Tussenvoegsel(s) :
Voorna(a)m(en) :
Geboortedatum :
Geboorteplaats :
Adres :
Postcode/Woonplaats :
Telefoonnummer(s) :
E-mail adres(sen) :

hierna in deze akte te noemen: "**koper**",

verkoper en Koper hierna tezamen te noemen: "Partijen" en ieder afzonderlijk ook te noemen: "Partij",

nemen het volgende in aanmerking:

1. Verkoper heeft een bouwplan voor een appartementengebouw, project Kachelstaete, met in totaal 15 appartementen met tuintje of balkon en in totaal 18 parkeerplaatsen, waarvan 15 in privé-eigendom en 3 voor gezamenlijk gebruik, gelegen aan het Westeinde 12 te Vriezenveen, hierna te noemen "het Project", (thans nog) kadastraal bekend gemeente Vriezenveen, sectie G, nummer 3669 ter grootte van eenentwintig are en eenentachtig centiare (21 a 81 ca).
2. Verkoper heeft het gebouw met toebehoren gesplitst of zal het gebouw splitsen in appartementsrechten overeenkomstig de als bijlage aangehechte (ontwerp)akte(n) van splitsing met de daarbij behorende splitsingstekening(en) en reglement. De splitsingstekeningen zijn ter inzage aanwezig bij Hof Notarissen te Vriezenveen, hier in deze akte te noemen: "de Notaris".
3. Een door Verkoper aangewezen aannemer, hierna te noemen "de Ondernemer", is bereid het Project te realiseren in opdracht van woningkopers overeenkomstig de voor het Project geldende en aan Koper bekende verkoopdocumentatie en onder de garantie- en waarborgregeling van Woningborg.

Paraaf de Verkoper:

Paraaf de Koper:

-
4. Verkoper is bereid het in deze overeenkomst omschreven appartementsrecht met bijbehorende grond, (en indien daarvan sprake) met de/het daarop in aanbouw zijnde appartement aan Koper te verkopen, met dien verstande dat Koper een bouwplicht heeft en gehouden is op het in de splitsing betrokken perceel grond c.q. het appartementsrecht als deelgerechtigde in het gebouw en als deelgerechtigde in het in de splitsing betrokken perceel voor zijn rekening en risico het appartement in het Project te doen realiseren dan wel af te bouwen door middel van het gelijktijdig sluiten van een aannemingsovereenkomst met de Ondernemer, hierna te noemen "de Aannemingsovereenkomst".

Het (de) appartementsrecht(en) zal / zullen ontstaan door inschrijving in de openbare registers van de in de overwegingen van deze koopovereenkomst genoemde (ontwerp)akte(n) van splitsing.

Partijen verklaren per * te zijn overeengekomen als volgt:

Koop

Verkoper verkoopt aan Koper, die van Verkoper koopt, het (de) appartementsrecht(en) recht gevend op het / *e aandeel in het in de overweging genoemde gebouw met bijbehorende gemeenschappelijke grond, dat / die de bevoegdheid omvat(ten) tot het uitsluitend gebruik van het (de) privé-gedeelte(n) bestemd tot woning, berging en parkeerplaats (indien van toepassing) op de hiervoor genoemde tekening(en) aangeduid met het (de) (bouw)nummer(s) *. E.e.a. conform de betreffende technische omschrijving en tekening(en) en – voor zover aanwezig – staten van wijziging, al welke tot deze overeenkomst behoren en door beide partijen zijn gewaarmerkt.

Hierna (bij meerdere appartementsrechten: samen) te noemen: "het Verkochte"

Koopsom

II De koopsom van het verkochte bedraagt:

Koopsom (grond- en bijkomende kosten)	EUR	*
Vergoeding, zoals bepaald in artikel 4 lid 3 van de koopovereenkomst, alsmede de vergoeding zoals bepaald in artikel 4 lid 4 van de Aannemingsovereenkomst.	EUR	*
Totale koopsom (inclusief omzet-/overdrachtsbelasting)	EUR	*

Ten tijde van de levering van het Verkochte is de Koper als onderdeel van de in deze overeenkomst vermelde koopsom de alsdan reeds vervallen termijnen van de aanneemsom zoals nader omschreven in (artikel 4 lid 3 van) de Aannemingsovereenkomst alsmede de rente en vergoeding zoals bepaald in artikel 4 lid 4 en lid 5 van de Aannemingsovereenkomst aan de Verkoper verschuldigd. In afwijking van het bepaalde in artikel 4 lid 5 sub b. van de Aannemingsovereenkomst, wordt de rente berekend over de betreffende (termijn)bedragen exclusief omzetbelasting en/of overdrachtsbelasting.

Ter vermijding van de kans op een strafheffing overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15 lid 4 Wet op belastingen van rechtsverkeer zullen de termijnen van de aanneemsom die voor de levering van het Verkochte vervallen door de Ondernemer aan de Verkoper worden gefactureerd, waarna de Verkoper deze termijnen als onderdeel (verhoging) van de koopsom (inclusief de hierna omschreven vergoedingen en rente) aan de Koper factureert. De na de levering vervallen termijnen van de aanneemsom zullen wel door de Ondernemer aan de Koper worden gefactureerd.

Het feit dat Verkoper de reeds vervallen termijnen van de aanneemsom als nagetrokken onderdeel van de woning aan de Koper levert (bij de Levering), leidt niet tot enige aansprakelijkheid van de Verkoper voor de door de Ondernemer uitgevoerde werkzaamheden.

De reeds ten tijde van de Levering vervallen termijnen van de aanneemsom worden geacht werkzaamheden te betreffen die door de Ondernemer jegens de Koper zijn verricht en waarvoor de

Paraaf de Verkoper:

Paraaf de Koper:

Ondernemer jegens de Koper aansprakelijk is op de voet van het bepaalde in de Aannemingsovereenkomst.

Verkoper draagt er zorg voor dat deze overeenkomst onder berusting van de notaris wordt gesteld en dat een exemplaar van deze overeenkomst tezamen met de daarin genoemde, door Partijen gewaarmerkte bijlagen aan de Koper ter hand wordt gesteld.

De over de koopsom te berekenen overdrachtsbelasting is berekend naar een percentage van 10,4%. Indien de inspecteur van de belastingdienst van mening is dat er omzetbelasting geheven dient te worden, geldt de overeengekomen V.O.N.-prijs als koopsom inclusief de verschuldigde omzetbelasting. Indien de inspecteur van de belastingdienst als gevolg van zijn standpunt dat omzetbelasting verschuldigd is een naheffingsaanslag omzetbelasting oplegt aan verkoper en het gevolg daarvan is dat koper geen overdrachtsbelasting is verschuldigd en recht heeft op een teruggaaf van de overdrachtsbelasting die in verband met deze koopovereenkomst is afgedragen aan de belastingdienst, dan komt deze terug te ontvangen overdrachtsbelasting Verkoper toe en draagt Koper zijn aanspraken op teruggaaf van de afgedragen overdrachtsbelasting bij voorbaat over aan Verkoper. Koper machtigt Verkoper om namens Koper op te treden richting de belastingdienst aangaande dit onderwerp en namens Koper aanspraak te maken op teruggaaf van de in verband met deze koopovereenkomst afgedragen overdrachtsbelasting.

Deze overeenkomst is voorts gesloten onder de volgende bedingen:

Artikel 1 Bedenktime

Koper verklaart dat op de datum van ondertekening door hem van deze overeenkomst, deze ook daadwerkelijk aan hem ter hand is gesteld. Gedurende één (1) kalenderweek na de terhandstelling van de door beide Partijen ondertekende overeenkomst aan Koper, heeft Koper het recht deze overeenkomst te ontbinden. Als de datum van ontbinding geldt de datum waarop Koper de ontbindingsverklaring heeft uitgebracht.

Artikel 2 Datum akte van levering (juridische levering c.q. eigendomsoverdracht)

- 2.1 Wanneer de overeenkomst voor de aankoop van het perceel grond waarop het onderhavige project wordt gerealiseerd tussen de huidige eigenaar van de grond en ondernemer onherroepelijk is geworden, en ter vrije beschikking is gesteld van de Ondernemer en wanneer de schriftelijke mededeling aan de Koper is verzonden waaruit kan worden opgemaakt dat de opschortende voorwaarden (zoals genoemd in de Aannemingsovereenkomst) zijn vervuld, dan wel door de Ondernemer en/of Verkoper als vervuld worden beschouwd, zal de voor overdracht vereiste akte van levering op eerste verzoek van de Notaris worden verleden, dan wel zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen drie weken nadat vaststaat dat de Aannemingsovereenkomst niet meer kan worden ontbonden op grond van het bepaalde in artikel 7 of 9 van de Aannemingsovereenkomst.
- 2.2 Het verlijden van de akte van levering zal plaatsvinden ten overstaan één van de notarissen of waarnemers verbonden aan het notaris kantoor van de Notaris.
- 2.3 Indien het Verkochte ten tijde van de levering nog ten name van een derde staat, zal Koper ermee genoegen nemen dat, indien Verkoper zulks wenst, die derde rechtstreeks aan Koper levert, eventueel bij verzamelakte.
- 2.4 Indien zich ten tijde van de levering nog bouwwerken bevinden op of in de percelen die in de splitsing in appartementsrechten worden betrokken, zal Koper er genoegen mee nemen dat de levering desondanks reeds plaatsvindt.

Artikel 3 Kosten en belastingen

- 3.1 De kosten van levering en overdracht, waaronder de notariële kosten, de over deze kosten verschuldigde belastingen en de kadastrale rechten, komen voor rekening van **Verkoper**. Dit op basis van de thans geldende tarieven voor de omzetbelasting van 21% en voor de overdrachtsbelasting van 10,4%.

Paraaf de Verkoper:

Paraaf de Koper:

-
- 3.2 Indien met succes een beroep kan worden gedaan op (gedeeltelijke) vrijstelling van overdrachtsbelasting op grond van artikel 13 Wet op belastingen van rechtsverkeer (WBR), komt dat voordeel ten goede van de Verkoper.
- 3.3 Indien van overheidswege het percentage van de omzetbelasting en/of overdrachtsbelasting wordt gewijzigd, zal tussen Partijen doorberekening plaatsvinden overeenkomstig de wettelijke bepalingen ter zake, afwijkend ten opzichte van de vrij op naam levering.
- 3.4 De baten en lasten van het Verkochte zijn met ingang van de dag van het ondertekenen van de leveringsakte voor rekening van Koper. Verkoper is gehouden om de lasten over de ten tijde van het ondertekenen van de leveringsakte respectievelijk feitelijke levering lopende perioden geheel te voldoen, onverminderd de verrekening tussen Partijen.

Artikel 4 Betaling

- 4.1 De koopsom (grond- en bijkomende kosten) zoals vermeld onder II zijn verschuldigd per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen.
- 4.2 Tot de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen is geen rente verschuldigd.
- 4.3 Zolang het Verkochte niet aan de Koper is geleverd, heeft de Koper recht op uitstel van betaling, waar tegenover hij verplicht is aan de Verkoper rente te vergoeden van 8% per jaar over het bedrag van de koopsom (exclusief omzetbelasting en/of overdrachtsbelasting) vanaf *, doch niet eerder dan 2 weken nadat aan de opschortende voorwaarden, genoemd in artikel 15 van de Aannemingsovereenkomst, is voldaan tot aan de datum van levering. Deze rente, te vermeerderen met omzetbelasting en/of overdrachtsbelasting, dient eveneens bij de levering te worden voldaan. Op de dag van levering wordt de koopsom en verschuldigde rente opeisbaar. Koper verklaart gebruik te maken van uitstel betaling koopsom, zoals hiervoor bedoeld. Zolang de Ondernemer geen schriftelijke mededeling aan de Koper heeft verzonden (waaruit kan worden opgemaakt dat (1.) de opschortende voorwaarden genoemd in artikel 15 van de Aannemingsovereenkomst zijn vervuld, of (2.) de Ondernemer de koper heeft geïnformeerd, dat ondanks het niet vervuld zijn van deze voorwaarde de verbintenissen uit deze overeenkomst toch hun werking hebben verkregen), zal de Verkoper de hiervoor genoemde rente en voor zover deze betrekking heeft op de periode tot (ten minste) 2 weken na dagtekening van de schriftelijke mededeling, niet bij de Koper in rekening brengen. Koper is deze rente dus niet aan de Verkoper verschuldigd. Indien deze schriftelijke mededeling na de hiervoor genoemde datum aan de Koper wordt verzonden, dan zal hierin tevens de nieuwe datum voor onderhavig artikellid worden vermeld.
- 4.4 De betaling van de koopsom, rente, overige kosten, omzetbelasting en/of overdrachtsbelasting, belastingen en de verrekening van de door Verkoper tijdig vóór het ondertekenen van de leveringsakte op te geven baten en lasten vindt plaats via de Notaris.
- 4.5 Koper is verplicht al het verschuldigde uiterlijk bij het ondertekenen van de akte van levering te voldoen, per valuta van die dag. De Notaris wordt hierbij gemachtigd de koopsom en omzetbelasting en/of overdrachtsbelasting en alle overige aan Verkoper verschuldigde bedragen aan Verkoper te betalen zodra aan het in lid 6 hierna gestelde is voldaan.
- 4.6 Uitbetaling aan Verkoper zal plaatsvinden, zodra de Notaris uit onderzoek bij de openbare registers is gebleken dat de overdracht is geschied zonder inschrijvingen die bij het verlijden van de akte van levering niet bekend waren. Verkoper is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van het ondertekenen en het uitbetalen één of meer werkdagen kunnen verstrijken.

Artikel 5 Waarborgsom, bankgarantie

Ter zake van deze overeenkomst is geen waarborgsom c.q. bankgarantie verschuldigd.

Artikel 6 Feitelijke levering, staat van het Verkochte, bestemming

- 6.1 De feitelijke levering (aflevering) van het Verkochte aan Koper zal geschieden bij de juridische levering, in de staat waarin het zich alsdan bevindt.
- 6.2 Verkoper verplicht zich voor het Verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van feitelijke levering.
- 6.3 De feitelijke levering van het Verkochte zal verder geschieden leeg, ontruimd en ongevorderd, vrij

-
- van huur of andere gebruiksrechten.
- 6.4 Koper en/of een door Koper aan te wijzen derde heeft het recht het Verkochte vóór de feitelijke levering te (doen) inspecteren.
- 6.5 Koper is voornemens het Verkochte te gaan gebruiken voor woningbouwdoeleinden.
- 6.6 Koper is verplicht in of op het Verkochte de aanwezigheid van voorzieningen ten algemene nutte te dulden, zoals (en voor zover van toepassing) onder meer de voorzieningen ten behoeve van energie, gas, glasvezel, water, CAI, telefoonaansluiting en riolering en tevens te dulden dat daaraan door de daarvoor verantwoordelijke instanties het noodzakelijke onderhoud en herstel wordt gepleegd. Koper dient zich te onthouden van activiteiten op of nabij het Verkochte waardoor schade aan genoemde voorzieningen zou kunnen ontstaan en is jegens de daarvoor verantwoordelijke instanties aansprakelijk voor schade aan die voorzieningen.

Artikel 7 Juridische levering

- 7.1 Het Verkochte zal worden overgedragen vrij van alle bijzondere lasten en beperkingen, pandrechten, hypotheeken, beslagen en inschrijvingen daarvan dan wel met andere beperkte rechten, gedoogplichten, en kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, behoudens die hierna in artikel 7 lid 2 zijn vermeld.
- 7.2 Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle bijzondere lasten en beperkingen, beperkte rechten, mandeligheden, kettingbedingen, gedoogplichten, instandhoudingsplichten en kwalitatieve verplichtingen blijkend en/of voortvloeiend uit de (concept) akte van levering en blijkend en/of voortvloeiend uit de (ontwerp)akte(n) van splitsing met bijbehorend reglement en de (ontwerp)akte van splitsing met daarin opgenomen statuten van de vereniging van eigenaars. Daarnaast aanvaardt Koper uitdrukkelijk die lasten en beperkingen die voor hem uit de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 Burgerlijk Wetboek en/of uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.
- 7.3 In de notariële akte van levering zullen worden opgenomen alle rechten en verplichtingen als zijn vereist om de feitelijke situatie ten aanzien van het Verkochte en ten aanzien van de locatie waar het Verkochte deel van uitmaakt te bestendigen. Daarnaast aanvaardt Koper dat op de in de splitsing betrokken percelen opstalrechten, erfdienstbaarheden of kwalitatieve verplichtingen worden gevestigd ten behoeven van de gemeente Twenterand en/of nuts en telecommunicatiebedrijven, zoals de gemeente of die ondernemingen voorschrijven.
- 7.4 Voor zover in de akte van levering lasten en/of beperkingen voorkomen, waarvan Verkoper verplicht is deze aan Koper op te leggen, zullen die verplichtingen, lasten en/of beperkingen per de leveringsdatum aan Koper worden opgelegd. Koper zal de in akte voorkomende verplichtingen, lasten en/of beperkingen per de leveringsdatum datum uitdrukkelijk aanvaarden. Voor zover die bepalingen rechten behelzen die ten behoeve van (een) derde(n) moeten worden bedongen, zullen die rechten per de leveringsdatum uitdrukkelijk door Verkoper worden bedongen en door Koper ten behoeve van die derde(n) worden aanvaard.
- 7.5 Ten aanzien van met betrekking tot het Verkochte bestaande bijzondere lasten en beperkingen van civielrechtelijke aard wordt verwezen naar een akte de dato vier juni tweeduizend vijftieng (deel 91353 nummer 65), waarin onder meer het volgende voorkomt, woordelijk luidende:
*“BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN
Ten aanzien van met betrekking tot het verkochte bestaande bijzondere lasten en beperkingen van civielrechtelijke aard wordt verwezen naar een akte de dato zestien juli negentienhonderd negentig (deel 10614 nummer 52), waarin onder meer het volgende voorkomt, woordelijk luidende:
“Voorzover nodig en mogelijk wordt, ter effectuering van voormelde door partijen gemaakte nadere afspraken, bij deze door de comparanten, handelende als gemeld, een aanvullende erfdienstbaarheid gevestigd en aangenomen over en weer ten nutte en ten laste van gemelde kadastrale percelen nummers 1260, 1569, 1570 en 2344 enerzijds en ten nutte en ten laste van gemelde kadastrale percelen nummers 1259 en 2345 anderzijds.”*
Daarnaast wordt verwezen naar een akte de dato twee juli negentienhonderd zeventenzestig (deel 1765 nummer 63), waarin onder meer het volgende voorkomt, woordelijk luidende:
“Ten behoeve van het kadastrale perceel Gemeente Vriezenveen sectie G nummer 870,

eigendom van de comparant Veneman, en ten laste van een oostelijke strook over de gehele lengte van het kadastrale perceel Gemeente Vriezenveen, sectie G, nummer 865, eigendom van de Gereformeerde Kerk te Vriezenveen, wordt gevestigd het recht van weg, terwijl ten behoeve van het voormelde kadastrale perceel Gemeente Vriezenveen sectie G, nummer 865 en ten laste van een westelijke strook aan de zuidzijde van gemeld kadastraal perceel sectie G nummer 870 voor zover strekkende langs het meergenoemde kadastrale perceel sectie G nummer 865 eveneens wordt gevestigd het recht van weg in beide gevallen om te komen en te gaan van- en naar het Wetseinde.”

Wat overige met betrekking tot het Verkochte bestaande bijzondere lasten en beperkingen van civielrechtelijke aard wordt verwezen naar een akte de dato vijf november tweeduizendvijfentwintig (deel 92448 nummer 108), waarin onder meer het volgende voorkomt, woordelijk luidende:

“VESTIGING RECHT VAN WEG

Ten laste van het Verkochte en ten behoeve van het perceel kadastraal bekend gemeente Vriezenveen, sectie G, nummer 3669, wordt gevestigd de erfdiensbaarheid van weg, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het perceel kadastraal bekend gemeente Vriezenveen, sectie G, nummer 3668 om te dulden dat (ieder van de – toekomstige - appartements-)eigena(a)r(en) van het perceel kadastraal bekend gemeente Vriezenveen, sectie G, nummer 3669, ten laste van het voornoemde perceel kadastraal bekend gemeente Vriezenveen, sectie G, nummer 3668, langs de kortste weg te voet en/of per fiets en/of per auto (of enig ander motorvoertuig), kan komen van- en gaan naar de openbare weg (Westeinde) en in omgekeerde richting, uit te oefenen over de reeds bestaande weg, zulks op de minst bezwarende wijze en over een breedte van ongeveer drie meter, een en ander zoals met kruisarcering is aangegeven op een aan deze akte gehechte, door de comparanten en mij, notaris, gewaarmerkte situatietekening.

Op voormelde wegen mogen geen voertuigen of andere zaken worden geplaatst, zodat het gebruik van deze erfdiensbaarheden ongehinderd en onbelemmerd kan plaatsvinden.

De kosten van eventuele aanleg, onderhoud en instandhouding van gemelde weg/gemeld pad komen voor rekening van de eigenaren van het heersend erf en het dienend erf tezamen, ieder voor gelijke delen.

Gemelde erfdiensbaarheden worden bij deze gevestigd en aanvaard en zijn geschied om niet.

Feitelijke situatie betrokken percelen

Na ondertekening van onderhavige akte zal de feitelijke situatie ter plaatse wijzigen.

Op het perceel kadastraal bekend gemeente Vriezenveen, sectie G, nummer 3669 zal verkoper een appartementengebouw realiseren.

Bovengenoemde erfdiensbaarheid wordt in onderhavige akte gevestigd ten behoeve van het perceel dat thans nog in eigendom is bij verkoper, maar na ontwikkeling, verkoop en levering van de appartementen, zal overgaan op de toekomstige bewoners van deze nog te realiseren appartementen.

Partijen verklaren hierbij dat bovengenoemde tekst onder ‘VESTIGING RECHT VAN WEG’ dient te worden overgenomen in de leveringsakte behorende bij elke overdracht aan een toekomstige bewoner van een nog te realiseren appartement op het perceel kadastraal bekend Vriezenveen, sectie G, nummer 3669.

Partijen zijn erop gewezen dat alle toekomstige eigenaren van de nog te realiseren appartementen gebruik mogen maken van dit recht van weg, hetgeen een zwaardere belasting met zich meebrengt, dan wanneer één eigenaar gebruik maakt van het recht.”

Artikel 8 Overmaat, ondermaat

Verschil tussen de werkelijke en de blijkens de splitsingstekening(en) aangegeven maat of grootte van de in de splitsing betrokken grond (genoemd in overweging) zelf geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.

Artikel 9 Garanties/verklaringen van Verkoper

Verkoper verklaart als volgt:

- a. Verkoper is bij de ondertekening van de leveringsakte bevoegd tot levering van het Verkochte;

-
- b. er zijn tot op heden van overheidswege of door nutsbedrijven ten aanzien van het Verkochte geen voorzieningen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet zijn uitgevoerd, of van overheidswege zijn uitgevoerd en nog niet zijn betaald;
 - c. het Verkochte is niet betrokken in een ruilverkavelings- of (land)herinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen;
 - d. het Verkochte is niet opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 3 van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten;
 - e. met betrekking tot het Verkochte bestaan geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht, optierecht, recht van wederinkoop, huurkoop of lease.

Artikel 10 Informatieplicht- en onderzoeksplicht

Afgezien van het hiervoor bepaalde staat Verkoper er voor in aan Koper met betrekking tot het Verkochte die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis van Koper behoort te worden gebracht. Koper aanvaardt uitdrukkelijk dat de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, voor zijn risico komen (voor zover deze aan Verkoper thans niet bekend zijn).

Artikel 11 Bodem- en/of milieukwaliteit

De bodem van het verkochte zal bij de feitelijke levering geschikt zijn voor het gebruik als in artikel 6 is omschreven en zijnde bouwrijp (danwel (nog) deels bebouwd met opstallen en/of andere bouwwerken in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968) en geschikt voor wonen zonder tuin.

Artikel 12 Risico-overgang

12.1 Het Verkochte komt vanaf de feitelijke levering voor risico van Koper.

12.2 Indien het Verkochte vóór het tijdstip van risico-overgang, anders dan door toedoen van de Koper, geheel of gedeeltelijk verloren gaat of in meer dan geringe mate wordt beschadigd, is Verkoper verplicht Koper daarvan onverwijld in kennis te stellen en verkrijgt Koper het recht deze overeenkomst middels aangetekend schrijven te ontbinden, tenzij binnen vier weken nadat het onheil is geschied, maar in ieder geval vóór het in artikel 2 bedoelde tijdstip van de eigendomsoverdracht:

- a. Koper niettemin uitvoering van de onderhavige overeenkomst verlangt, in welk geval Verkoper aan Koper zal overdragen: het Verkochte in de staat waarin het zich alsdan bevindt, alsmede - zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de overeengekomen koopsom- alle rechten welke Verkoper ter zake van vorenbedoelde schade, hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit anderen hoofde jegens derden kan doen gelden,

of:

- b. Verkoper verklaart de schade vóór het in artikel 2 bedoelde tijdstip van de eigendomsoverdracht, dan wel binnen vier weken nadat deze is ontstaan, voor zijn rekening te zullen herstellen. De eigendomsoverdracht zal alsdan -zo nodig- worden opgeschort tot uiterlijk de dag, volgende op die, waarop de termijn van vier weken is verstreken. Indien binnen genoemde termijn het herstel niet naar behoren plaatsvindt, heeft de Koper alsnog het recht deze overeenkomst te ontbinden. Maakt Koper geen gebruik van dit recht, dan zal eigendomsoverdracht worden opgeschort totdat de schade naar behoren is hersteld.

Artikel 13 Bijzondere bepalingen

13.1 Koper is gehouden het Verkochte te doen bebouwen overeenkomstig het bepaalde in de Aannemingsovereenkomst. Koper verplicht zich daartoe gelijktijdig met deze overeenkomst de Aannemingsovereenkomst te sluiten, krachtens welke overeenkomst Koper als deelgerechtigde in het in de overweging van deze overeenkomst genoemde gebouw opdracht zal geven aan de Ondernemer de eventueel aanwezige bebouwing te slopen en het gebouw te bouwen overeenkomstig de bij de Aannemingsovereenkomst behorende verkoopdocumentatie en overige bijlagen.

13.2 Deze overeenkomst vormt tezamen met de Aannemingsovereenkomst een onverbreekelijk geheel tot het moment waarop Verkoper aan Koper het Verkochte heeft geleverd. Dat betekent dat het in

-
- werking treden van beide overeenkomsten tot het moment waarop Verkoper het Verkochte aan Koper heeft geleverd van elkaar afhankelijk is en dat niet in werking treden, ontbinding, beëindiging, vernietiging of nietigheid van de ene overeenkomst zal leiden tot ontbinding van de andere overeenkomst, ongeacht welke Partij ontbindt of beëindigt. Partijen kunnen in dat geval op geen enkele wijze recht op vergoeding van schade en/of kosten van elkaar vorderen.
- 13.3 Deze overeenkomst vormt geen onverbrekelijk geheel met de Aannemingsovereenkomst vanaf het moment waarop Verkoper aan Koper het Verkochte heeft geleverd, tenzij de Ondernemer tekort is geschoten in zijn verplichting op tijd te starten met de bouw. In dat geval is Koper gerechtigd deze overeenkomst te ontbinden binnen uiterlijk vier weken nadat Koper de Aannemingsovereenkomst heeft ontbonden op grond van het bepaalde in artikel 11 lid 2 van de bij de Aannemingsovereenkomst behorende Algemene Voorwaarden. Ontbinding dient te geschieden bij aangetekende brief met afschrift aan de Notaris. Na een ontbinding op grond van het bepaalde in dit artikel zullen de kosten van de ongedaanmaking van reeds ontvangen prestaties voor rekening van Verkoper komen. Verkoper is niet gehouden de Koper de schade te vergoeden die de Koper heeft geleden als gevolg van een ontbinding van deze overeenkomst op grond van het bepaalde in dit artikel.
- Dit laatste lijdt uitzondering wanneer de Ondernemer onverhoopt failleert in de periode tussen de levering en start van de bouw, in welk geval de schade - waaronder in ieder geval begrepen de directe financieringskosten (de afsluitprovisie, bereidstellingsprovisie, reeds betaalde hypotheekrente en notariskosten inzake het vestigen van het recht van hypotheek) - op verzoek van Koper voor vergoeding in aanmerking zal komen. Daarbij zullen door Koper de nodige bewijsstukken onverwijld worden overgelegd.
- 13.4 De koper of diens rechtverkrijgende zijn verplicht er aan mede te werken dat bij notariële levering van de grond in overleg met de notaris alle gebruikelijke en/of door de ondernemer noodzakelijk geoordeelde erfdienstbaarheden en/of verplichtingen worden gevestigd, respectievelijk opgelegd. Tot de te vestigen erfdienstbaarheden, welke vermelding in deze overeenkomst nadrukkelijk niet limitatief zijn behoren o.a.:
- a De Verkoper heeft het recht zowel ten nutte als ten laste van het Verkochte erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen te vestigen in de akte van levering of een latere akte, één en ander uitsluitend in overleg met de notaris, voor zover dit wenselijk of noodzakelijk mocht zijn in verband met de ligging van het Verkochte ten opzichte van naburige erven of wordt vereist door de gemeente, dan wel andere publiekrechtelijke organen en / of nutsbedrijven in verband met het aanleggen, hebben, gebruiken, onderhouden, herstellen, wijzigen van kabels en leidingen.
 - b De koper geeft bij deze onherroepelijke volmacht aan de Verkoper om na de levering van het Verkochte, indien nodig, de in dit lid bedoelde erfdienstbaarheden en/of kwalitatieve verplichtingen te vestigen. Deze volmacht geldt tot maximaal twee (2) jaar na de oplevering van de op het Verkochte geprojecteerde woning.
- 13.5 Koper verklaart ermee bekend te zijn dat het thans nog onbekend is waar het ondergronds infiltratiesysteem zal worden aangebracht voor de afvoer van hemelwater van het gehele appartementengebouw. Deze voorziening is functioneel onderdeel van de gemeenschappelijke installaties zoals omschreven in de splitsingsakte.
- Koper verplicht zich – voor zover nodig - zijn medewerking te verlenen aan inspectie, onderhoud of vervanging indien nodig.

Artikel 14 Ingebrekestelling, verzuim, ontbinding en boete

- 14.1 Een Partij is in verzuim jegens de wederpartij als hij, na in gebreke te zijn gesteld, nalatig is of blijft aan zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst te voldoen. Een ingebrekestelling moet met inachtneming van een termijn van ten minste acht (8) dagen, schriftelijk geschieden, met bericht van ontvangst of bij aangetekende brief of deurwaardersexploot. Indien de nalatige partij na in gebreke te zijn gesteld binnen de voormelde termijn alsnog zijn verplichtingen nakomt, is deze partij desalniettemin gehouden aan de wederpartij diens schade ten gevolge van de niet-tijdige nakoming te vergoeden.
- 14.2 Wanneer een Partij in verzuim is, derhalve na gemelde termijn van ten minste acht dagen, is deze verplicht de schade die de wederpartij dientengevolge lijdt, geleden vanaf de hiervoor in artikel 2 gemelde datum van levering, te vergoeden en heeft de wederpartij de al dan niet subsidiaire keus

tussen:

- a. uitvoering van de overeenkomst te verlangen, in welk geval de partij die in verzuim is daarenboven na afloop van voormelde termijn van ten minste acht dagen voor elke sedertdien ingegane dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van drie pro mille van de koopsom; of
 - b. de overeenkomst door een aangetekend schrijven of telefaxbericht met verzendbevestiging voor ontbonden te verklaren, waarvan een kopie wordt gestuurd aan de Notaris, en betaling van een onmiddellijk opeisbare boete te vorderen van tien procent (10%) van de koopsom.
- 14.3 Betaalde of verschuldigde boete strekt in mindering op eventueel verschuldigde schadevergoeding met rente en kosten.
- 14.4 Eventueel over de boete verschuldigde omzetbelasting en/of overdrachtsbelasting is daarin begrepen.

Artikel 15 Termijnen

Op de in deze overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

Artikel 16 Twee of meer kopers

- 16.1 Indien de ondergetekende sub 2 meer dan één persoon betreft, dan kunnen zij slechts gezamenlijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, met dien verstande dat de kopers elkaar bij deze onherroepelijke volmacht verlenen om namens elkaar mee te werken aan de juridische levering.
- 16.2 De bij ondergetekende sub 2 vermelde personen zijn hoofdelijk verbonden voor de uit deze overeenkomst voor hen voortvloeiende verplichtingen.

Artikel 17 Domiciliekeuze

Koper kiest ter zake van de uitvoering van deze overeenkomst woonplaats ten kantore van de Notaris, alwaar een gewaarmerkt exemplaar van deze overeenkomst zal berusten.

Artikel 18 Geschillen

Alle geschillen, waaronder die welke slechts door één der Partijen als zodanig worden beschouwd, die naar aanleiding van deze overeenkomst tussen Partijen mochten ontstaan, zullen worden beslecht door de bevoegde rechter, tenzij Partijen anders overeenkomen.

Artikel 19 Verbod overdracht van rechten en vervreemding

Voordat de levering van het Verkochte aan Koper heeft plaatsgevonden en voordat Koper overigens aan al zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst heeft voldaan is het Koper zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verkoper niet toegestaan zijn rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen of te bezwaren.

Koper is niet gerechtigd het Verkochte zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verkoper te verkopen en te vervreemden (economische eigendom daaronder begrepen) voordat de privé gedeelte(n) van het Verkochte door de Ondernemer is/zijn gerealiseerd en opgeleverd aan Koper, behoudens het hierna bepaalde.

Verkoper kan aan de toestemming nadere voorwaarden verbinden, waaronder in elk geval de verplichting voor Koper en de overnemende partij tot het stellen van voldoende zekerheid voor de nakoming van alle financiële verplichtingen uit hoofde van deze koopovereenkomst.

Artikel 20 Subsidie

Er wordt geen overheidssubsidie verstrekt.

Artikel 21 Vrijwaring realisatie

Onverminderd hetgeen in deze overeenkomst is bepaald ten aanzien van het Verkochte zal Koper zich jegens Verkoper onthouden van alle aanspraken uit welke hoofde ook die verband houden met de/het op het Verkochte te realiseren woning/appartement. Verkoper draagt ter zake geen ontwerprisico, constructierisico of uitvoeringsrisico. Verkoper is jegens Koper niet gehouden de uit de

Aannemingsovereenkomst voortvloeiende verplichtingen na te komen.
Indien reeds gestart is met de bouw geldt aanvullend het navolgende.

Ten tijde van de levering van het Verkochte is Koper als onderdeel van de in deze overeenkomst vermelde koopsom de alsdan reeds vervallen termijnen van de aanneemsom zoals nader omschreven in de Aannemingsovereenkomst aan Verkoper verschuldigd ten titel van koopsom voor het Verkochte. Het feit dat Verkoper de ten tijde van de levering reeds vervallen termijnen van de aanneemsom als nagetrokken onderdeel van het Verkochte aan Koper levert, leidt niet tot enige aansprakelijkheid van Verkoper voor de door de Ondernemer uitgevoerde werkzaamheden. De Ondernemer is op de voet van het bepaalde in de Aannemingsovereenkomst jegens de Koper aansprakelijk voor de werkzaamheden van de Ondernemer die verband houden met de ten tijde van de levering vervallen termijnen van de aanneemsom. Koper zal zich jegens Verkoper onthouden van aanspraken uit dien hoofde.

Artikel 22 Promotiemiddelen

Koper is ermee bekend dat alle promotiemiddelen, die door of namens Verkoper ter beschikking zijn gesteld of zijn overhandigd, uitsluitend bedoeld zijn als impressie. In verband hiermee kan Koper aan de promotiemiddelen geen rechten ontleen.

Artikel 23 Persoonsgegevens

In verband met de uitvoering van deze overeenkomst geeft Koper door ondertekening van deze overeenkomst, toestemming aan Verkoper, de persoonsgegevens (zoals naam, adres, woonplaats en telefoonnummer(s)) van Koper te verstrekken aan de Notaris, een en ander met inachtneming van de Wet bescherming persoonsgegevens.

Artikel 24 VVE beheerder

Verkoper draagt zorg voor het contracteren van een VVE beheerder voor het 1e jaar, de kosten hiervan zijn voor rekening van de VVE. Deze beheerder draagt zorg voor het maken van een meerjaren onderhoudsbegroting, het afsluiten van de opstalverzekering voor het 1e jaar en het mede organiseren van de oprichtingsvergadering van de VVE, voor rekening van de VVE. Via de nota van afrekening wordt een voorschot voor deze kosten in rekening gebracht.

Artikel 25 Overige

- 25.1 De eigenaren van de appartementsrechten verplichten zich de 18 parkeerplaatsen, bestrating, schuttingen, hekwerken en terreinverlichting op het erf in stand te houden.
- 25.2 De eigenaren van de appartementsrechten verplichten zich de gemeenschappelijke groenvoorzieningen in stand te houden conform de situatietekening.
- 25.3 De eigenaren van de appartementsrechten op de begane grond dienen de beplanting rondom het privé terras in stand te houden, conform de situatietekening.
- 25.4 Bij oplevering zullen alle balkons/terrassen en mogelijk de voordeur voorzien worden van een zelfde buitenverlichtingarmatuur. Voor de eigenaren geldt een instandhoudingsplicht welke slechts door de VVE kan worden herzien naar een ander uniform armatuur.
- 25.5 Per appartementsrecht is het toegestaan screens te laten plaatsen. Hiertoe zullen in het splitsingsreglement, het huishoudelijk reglement dan wel een bijzonder reglement voorschriften worden opgesteld.
- 25.6 De eigenaren van de appartementsrechten zijn bekend met de maximale gewichten/belastingen welke bij de inrichting van de buitenruimten aangehouden kunnen worden te weten:
- Balkons: inrichting 250kg/m²
- 25.7 Per appartementsrecht is het mogelijk zonnepanelen te laten plaatsen op het gemeenschappelijke dak, hiervoor wordt een opstalrecht opgenomen in de splitsingsakte. Bij plaatsing van zonnepanelen na oplevering van het gebouw is Koper aansprakelijk voor een deugdelijke plaatsing waarbij eventuele schade en vervolgschade voor de Koper is en staat Verkoper er niet voor in of er nog voldoende ruimte is voor plaatsing.
Het maximaal aantal panelen is voor de bouwnummers: 3, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15: 4 panelen, voor de bouwnummers 1 en 2: 3 panelen, en voor de bouwnummers 4 en 5: 2 panelen.

-
- 25.8 Voor de aanschaf van een ondervloerproduct dienen kopers minimaal rekening gehouden te worden met de 10 db- eis conform het keurmerk NSG-certificaat voor ondervloerproducten.
- 25.9 Koper verklaart bekend te zijn met de aanwezigheid van bestaande kabels en leidingen van algemeen nut ter plaatse van het Westeinde, Koningsweg en de Veemarkt.
- 25.10 Koper verklaart bekend te zijn met de aanwezigheid van het afvoersysteem van hemelwater vanaf het naastgelegen pand aan de westzijde ('t Wapen) via het perceel gelegen om het Verkochte. Bij akte van levering van het Verkochte zullen bepalingen worden opgenomen inzake het dulden door Koper van deze afvoer op/via het perceel gelegen om het Verkochte. Tevens zal bij akte van levering een regeling worden opgenomen wat betreft het dulden door Koper van de aanwezige afblaasroosters van de keuken van het naastgelegen pand aan de westzijde ('t Wapen).

Bijlagen

Tot deze overeenkomst behoren de volgende bijlagen:

1. (concept) splitsingstekening; d.d.
2. (concept) akte van splitsing; d.d.
3. Situatietekening; d.d.
4. (concept) akte van levering; d.d.

Koper verklaart hierbij uitdrukkelijk een exemplaar van deze bescheiden te hebben ontvangen, bekend te zijn met de inhoud daarvan en deze te aanvaarden.

Aldus overeengekomen en getekend:

Getekend te _____

Getekend te _____

op ____ - ____ - ____

op ____ - ____ - ____

De Verkoper:

De Koper:
