

KOOPOVEREENKOMST

Deelplan Koolvlinder te Noord-Scharwoude

INHOUDSOPGAVE

Ondergetekenden:	2
Overwegingen:	2
Artikelen.....	3
1. Koop.....	3
2. Koopsom	3
3. Bedenktijd	4
4. Datum akte van levering (juridische levering c.q. eigendomsoverdracht)	4
5. Kosten en belastingen.....	4
6. Betaling koopsom.....	4
7. Waarborgsom, bankgarantie.....	5
8. Feitelijke levering, staat van het Verkochte, bestemming	5
9. Juridische levering.....	6
10. Overmaat, ondermaat	6
11. Garanties/verklaringen van Verkoper	6
12. Bodem- en/of milieukwaliteit.....	6
13. Overgang, overdracht aanspraken	6
14. Informatieplicht- en onderzoeksplicht.....	7
15. Ingebrekestelling, verzuim, ontbinding en boete	7
16. Domiciliekeuze.....	8
17. Opschortende voorwaarden.....	8
18. Twee of meer Kopers	9
19. Termijnen	9
20. Geschillenbeslechting.....	9
21. Verbod overdracht van rechten en vervreemding	9
22. Subsidie	9
23. Vrijwaring realisatie.....	9
24. Promotiemiddelen	10
25. Persoonsgegevens.....	10
26. Bestaande erfdienstbaarheden	10
27. Te vestigen erfdienstbaarheden	10
28. (Zakelijke) rechten, verplichtingen, lasten en beperkingen.....	11
29. Overige bijzondere bepalingen.....	11

Ondergetekenden:

1. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **B.V. Timpaan Noord-Holland**, statutair gevestigd te Hoofddorp, feitelijk adres Polarisavenue 132, 2132 JX Hoofddorp, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer: 34190437,

hierna te noemen: "**Verkoper**";

en

- 2.

	Koper 1	Koper 2
Naam:		
Voornamen (voluit):		
Geboorteplaats:		
Geboortedatum:		
Woonplaats:		
Postcode:		
Straat:		
E-mailadres:		
Telefoon:		
Burgerlijke staat:		

Het hierna in artikel 1 van deze overeenkomst bedoelde perceel bouwgrond wordt op beider naam gekocht.

hierna (gezamenlijk) te noemen: "**Koper**";

(kopie(ën) van een geldig legitimatiebewijs overleggen)

Verkoper en Koper hierna tezamen te noemen: "**Partijen**", en ieder afzonderlijk ook te noemen "**Partij**";

Overwegingen:

- a. Verkoper een nieuwbouwplan heeft ontwikkeld, genaamd 'Koolvlinder' en gelegen is te Noord-Scharwoude (hierna te noemen: "**het Project**"), en in dat kader percelen bouwgrond verkoopt, waaronder het hierna te noemen perceel;
- b. Verkoper de benodigde bouw kavels in het Project in eigendom heeft dan wel het recht op levering van de benodigde bouw kavels in het Project heeft;
- c. Verkoper een aannemer heeft aangewezen (hierna te noemen: "**de Ondernemer**") die bereid is de woningen in het Project te realiseren in opdracht van Koper overeenkomstig de voor het Project geldende en aan Koper bekende verkoopdocumentatie en onder de garantie- en waarborgregeling van Woningborg;
- d. Levering van het perceel bouwgrond aan Koper enkel plaatsvindt, indien ook de aannemingsovereenkomst tussen Koper en Ondernemer (hierna te noemen: "**de Aannemingsovereenkomst**") tot stand komt. Die aannemingsovereenkomst zal onlosmakelijk met deze koopovereenkomst verbonden zijn;
- e. Partijen een koopovereenkomst wensen aan te gaan, en per datum van ondertekening van deze overeenkomst aldus het volgende zijn overeengekomen.

Paraaf:

Koper

Verkoper

Artikelen

1. Koop

- 1.1. Verkoper verkoopt aan Koper, die van Verkoper koopt een perceel bouwgrond, bestemd voor de bouw van de in deze overeenkomst omschreven woning gelegen in het Project. Het betreft een perceel / de percelen grond ter grootte van circa @@ centiare (m²), overeenkomstig de bij het notariskantoor Appel Notarissen te Obdam gedeponeerde situatietekening aangeduid met bouwnummer @@BOUWNUMMER, deel uitmakende van de/het perce(e)l(en) thans kadastraal bekend gemeente Langedijk sectie A nummer(s) 2013 / 2014 / 2016, hierna te noemen: “**het Verkochte**”.

2. Koopsom

- 2.1. Koper is in verband met de verkoop van het Verkochte het volgende bedrag (hierna te noemen: “**de Koopsom**”) verschuldigd:

A. Grondkosten en ontwikkelfee, inclusief omzetbelasting EUR @@,-

B. Vergoeding (inclusief omzetbelasting) over de grondkosten, berekend overeenkomstig het bepaalde in artikel @@

Totaal A + B EUR @@,-

- 2.2. Ten tijde van de levering van het Verkochte is Koper als onderdeel van de Koopsom de alsdan reeds vervallen termijnen van de aanneemsom zoals nader omschreven in (artikel 4 van) de Aannemingsovereenkomst alsmede de rente en vergoeding zoals bepaald in artikel 4 van de Aannemingsovereenkomst aan Verkoper verschuldigd. In afwijking van het bepaalde in artikel 4 van de Aannemingsovereenkomst, wordt de rente berekend over de betreffende (termijn)bedragen exclusief omzetbelasting. 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 Ondernemer aan Verkoper worden gefactureerd, waarna Verkoper deze termijnen als onderdeel (verhoging) van de Koopsom (inclusief de hiervoor genoemde vergoedingen en rente) aan Koper factureert. De na levering vervallen termijnen van de aanneemsom zullen wel door Ondernemer aan Koper worden gefactureerd.
- 2.3. Het feit dat Verkoper de reeds vervallen termijnen van de aanneemsom als nagetrokken onderdeel van de woning aan Koper levert (bij de notariële levering), leidt niet tot enige aansprakelijkheid van Verkoper voor de door Ondernemer uitgevoerde werkzaamheden. De reeds ten tijde van de notariële levering vervallen termijnen van de aanneemsom worden geacht werkzaamheden te betreffen die door Ondernemer jegens Koper zijn verricht en waarvoor Ondernemer jegens Koper aansprakelijk is op de voet van het bepaalde in de Aannemingsovereenkomst.
- 2.4. 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 Koper ter hand wordt gesteld.
- 2.5. De over de Koopsom te berekenen omzetbelasting (B.T.W.) is berekend naar een percentage van 21%, conform de bepalingen van de Wet op de omzetbelasting 1968. Als het percentage van de omzetbelasting van overheidswege wordt gewijzigd, vindt tussen Partijen doorberekening plaats in overeenstemming met de wettelijke bepalingen daarover.

3. Bedenktijd

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

4. Datum akte van levering (juridische levering c.q. eigendomsoverdracht)

- 4.1. De levering van het Verkochte zal geschieden bij akte, te verlijden ten overstaan van één door Verkoper aan te wijzen notaris, te weten een notaris werkzaam bij- dan wel gemachtigd door het notariskantoor Appel Notarissen, kantoorhoudende aan de Dorpsstraat 40a te Obdam (1713 HJ), hierna te noemen: **“de Notaris”**
- 4.2. Zodra Koper schriftelijk is medegedeeld dat de opschortende voorwaarden (zoals genoemd in artikel 17 van deze overeenkomst, en de Aannemingsovereenkomst) zijn vervuld, dan wel door 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 zes weken nadat vaststaat dat de Aannemingsovereenkomst niet meer kan worden ontbonden op grond van het bepaalde in artikel 7 of 9 van de Aannemingsovereenkomst.
- 4.3. Indien het Verkochte ten tijde van de Levering nog ten name van een derde staat, neemt Koper er genoegen mee dat - indien Verkoper dat wenst - die derde rechtstreeks de eigendom van het Verkochte aan Koper levert, eventueel bij verzamelakte.
- 4.4. Indien de Levering niet op de uiterste - in artikel 4.2 - datum kan plaatsvinden, als gevolg van een aan Koper toe te rekenen omstandigheid (waaronder in ieder geval wordt begrepen het niet tijdig aanleveren van de door de Notaris gevraagde documenten, het niet tijdig betalen van de Koopsom inclusief eventuele rente of het niet verschijnen bij de Notaris op de geplande datum van de Levering) treedt Koper direct in verzuim. Artikel 15 is onverkort van toepassing.

5. Kosten en belastingen

- 5.1. 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.
- 5.2. De ter zake van de Levering verschuldigde omzetbelasting is in de Koopsom begrepen.

6. Betaling koopsom

- 6.1. De Koopsom is verschuldigd vanaf het moment van wederzijdse ondertekening van deze overeenkomst.
- 6.2. Boven en behalve de Koopsom is Koper vanaf de datum waarop de opschortende voorwaarden als opgenomen in artikel 18 in vervulling zijn gegaan, zulks ter beoordeling van Verkoper, aan Verkoper over de Koopsom exclusief omzetbelasting een rente verschuldigd van 5 % (vijf procent) per jaar, welke rente dient te worden verhoogd met de daarover verschuldigde wettelijke omzetbelasting, tot aan het moment van wederzijdse ondertekening van deze overeenkomst, indien laatstgenoemde datum na de datum waarop de opschortende voorwaarden als opgenomen in artikel 18 in vervulling zijn gegaan dan wel het niet meer gebruik maken van de opschortende voorwaarden, ligt.

- 6.3. Zolang het Verkochte niet aan Koper geleverd is, heeft Koper ten titel van krediet recht op uitstel van betaling van de Koopsom, waar tegenover hij verplicht is aan Verkoper rente te vergoeden van 5 % (vijf procent) per jaar over de Koopsom exclusief omzetbelasting vanaf het moment van wederzijdse ondertekening van deze overeenkomst, doch niet eerder dan vanaf de datum waarop de opschortende voorwaarden als opgenomen in artikel 18, in vervulling zijn gegaan dan wel het niet meer gebruik maken van de opschortende voorwaarden, tot aan de Levering; deze rente te vermeerderen met omzetbelasting.
- 6.4. De betaling van de Koopsom met daarover verschuldigde vergoedingen en rente als bedoeld in dit artikel en de omzetbelasting, zal uiterlijk bij het passeren van de in artikel 4 bedoelde akte van levering geschieden door storting van het verschuldigde bedrag op een kwaliteitsrekening van de Notaris. De Notaris wordt hierbij gemachtigd de Koopsom en omzetbelasting en alle overige aan Verkoper verschuldigde bedragen aan Verkoper te betalen zodra aan het in artikel 6.6 hierna gestelde is voldaan.
- 6.5. Bij het passeren van de akte van levering zullen tevens de alsdan vervallen en nog niet voldane bouwtermijnen als bedoeld in de Aannemingsovereenkomst tezamen met de eventueel verschuldigde contractuele rente uit hoofde van de Aannemingsovereenkomst moeten worden betaald op de in artikel 6.4 vermelde wijze.
- 6.6. Uitbetaling van de uit hoofde van deze overeenkomst verschuldigde bedragen 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 de Levering en het uitbetalen één of meer werkdagen kunnen verstrijken.

7. Waarborgsom, bankgarantie

- 7.1. Ter zake deze overeenkomst is géén waarborgsom c.q. bankgarantie verschuldigd.

8. Feitelijke levering, staat van het Verkochte, bestemming

- 8.1. De feitelijke levering (aflevering) van het Verkochte aan Koper zal geschieden bij de juridische levering, in de staat van bouwrijpe grond, zoals nader omschreven in artikel 17.2 sub d.
- 8.2. Verkoper verplicht zich voor het Verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van feitelijke levering.
- 8.3. De feitelijke levering van het Verkochte zal verder geschieden leeg, ontruimd en ongevorderd, vrij van huur of andere gebruiksrechten.
- 8.4. Koper en/of een door Koper aan te wijzen derde heeft het recht het Verkochte vóór de feitelijke levering te (doen) inspecteren.
- 8.5. Koper is voornemens het Verkochte te gaan gebruiken voor woningbouwdoeleinden.
- 8.6. 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, water, data aansluitingen en tevens te dulden dat daaraan door de daarvoor verantwoordelijke instanties het noodzakelijke onderhoud en herstel wordt gepleegd. Koper zal géén handelingen (doen) verrichten 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.
- 8.7. Het is Koper verboden, zulks op straffe van een boete ter grootte van de meeropbrengst boven de door Koper betaalde Koopsom en de in de Aannemingsovereenkomst bedoelde aanneemsom, het Verkochte, zonder toestemming van Verkoper, aan een derde te verkopen voordat de in de Aannemingsovereenkomst bedoelde woning aan Koper is opgeleverd. Dit verbod geldt niet indien op grond van artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek tot openbare of onderhandse verkoop wordt overgegaan.

9. Juridische levering

- 9.1. Het Verkochte zal worden overgedragen vrij van alle bijzondere lasten en beperkingen, pandrechten, 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 9.2 zijn vermeld.
- 9.2. Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle bijzondere lasten en beperkingen, beperkte rechten, kettingbedingen, gedoogplichten, instandhoudingsplichten en kwalitatieve verplichtingen blijkend en/of voortvloeiend uit de (laatste) akte(n) van levering en indien van toepassing daaronder begrepen de door de gemeente gehanteerde uitgiftevoorwaarden, zoals opgenomen in de (ontwerp-) akte van levering (welke onderdeel uitmaakt van de verkoopdocumentatie). 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.
- 9.3. 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.

10. Overmaat, ondermaat

- 10.1. Verschil tussen de werkelijke en de hiervoor opgegeven indicatieve ('circa') maat of grootte van het Verkochte geeft geen van Partijen enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.

11. Garanties/verklaringen van Verkoper

- 11.1. Verkoper verklaart dat:
- hij uiterlijk ten tijde van ondertekening van de leveringsakte bevoegd is tot levering van het Verkochte;
 - er tot op heden van overheidswege of door nutsbedrijven ten aanzien van het Verkochte géén voorzieningen voorgeschreven of aangekondigd zijn die nog niet zijn uitgevoerd, of van overheidswege zijn uitgevoerd en nog niet zijn betaald;
 - het Verkochte niet ter onteigening is aangewezen of betrokken is in een ruilverkavelings- of (land)herinrichtingsplan;
 - het Verkochte niet is opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 3 van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten;
 - er ten aanzien van het Verkochte geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht, optierecht, recht van wederinkoop, huurkoop of lease gelden.

12. Bodem- en/of milieukwaliteit

- 12.1. De bodem van het Verkochte zal bij feitelijke levering geschikt zijn voor het gebruik zoals in artikel 8 is omschreven.
- 12.2. Het is Verkoper niet bekend dat in het Verkochte ondergrondse tanks, zoals olie- en septictanks, voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig zijn.
- 12.3. Verkoper is niet bekend met feiten of omstandigheden die er op wijzen dat het Verkochte enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het in artikel 8 omschreven gebruik van het Verkochte, of die hebben geleid of zouden kunnen leiden tot een verplichting tot sanering, dan wel tot het nemen van andere maatregelen op last van een bevoegde overheidsinstantie.

13. Overgang, overdracht aanspraken

- 13.1. Het Verkochte komt vanaf de feitelijke levering geheel voor risico van Koper.

- 13.2. De baten en (zakelijke) 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.
- 13.3. Indien het Verkochte vóór het tijdstip van risico-overgang, anders dan door toedoen van 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 kalenderweken vanaf de dag waarop het onheil is geschied, maar in ieder geval vóór het in artikel 4 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,
 - óf
 - b. Verkoper verklaart de schade vóór het in artikel 4 bedoelde tijdstip van de eigendomsoverdracht, dan wel binnen vier kalenderweken vanaf de dag waarop de schade is ontstaan, deze voor eigen rekening te zullen herstellen. De eigendomsoverdracht zal in dat geval - voor zover nodig - worden opgeschort tot uiterlijk de dag na de dag waarop de termijn van vier weken is verstreken. Indien binnen voornoemde termijn het herstel niet naar behoren heeft plaatsgevonden, mag Koper alsnog deze overeenkomst ontbinden. Als Koper niet tot ontbinding overgaat, zal de eigendomsoverdracht worden opgeschort totdat de schade naar behoren is hersteld.

14. Informatieplicht- en onderzoeksplicht

- 14.1. 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).

15. Ingebrekestelling, verzuim, ontbinding en boete

- 15.1. 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 hersteltermijn van ten minste acht (8) kalenderdagen, 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.
- 15.2. Wanneer een Partij in verzuim is, derhalve na de in lid 1 vermelde 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 een kwart promille (0,25‰) van de Koopsom, met een maximum van vijf procent (5%) van de Koopsom; of
 - b. de overeenkomst door een aangetekend schrijven voor ontbonden te verklaren, waarvan een kopie wordt gestuurd aan de Notaris, en betaling van een onmiddellijk opeisbare boete te vorderen van twee procent (2%) van de Koopsom.
- 15.3. Eventueel over de boete verschuldigde omzetbelasting is daarin begrepen.
- 15.4. Er kan geen boete meer worden verbeurd op grond van artikel 14.2 sub a zodra de Koopsom is betaald en de juridische levering heeft plaatsgevonden. De boete die tot dat moment ingevolge artikel 14.2 sub a is verbeurd, blijft verschuldigd.

16. Domiciliekeuze

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

17. Opschortende voorwaarden

- 17.1. Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarden dat:
Koper heden een aannemingsovereenkomst aangaat met de Ondernemer, ter zake van de bouw van de op het Verkochte geprojecteerde woning cum annexis, welke aannemingsovereenkomst tot de ondertekening van de akte van levering tot eigendomsoverdracht onlosmakelijk verbonden is met deze overeenkomst; indien één van beide overeenkomsten (koopovereenkomst of aanneemovereenkomst) rechtsgeldig wordt ontbonden, is de andere overeenkomst eveneens van rechtswege ontbonden;
- 17.2. uiterlijk binnen negen (9) maanden na ondertekening van deze overeenkomst:
- a. voor het project, waarvan de in de aanhef van deze overeenkomst bedoelde woning deel uitmaakt, de vereiste omgevingsvergunning(en) is/zijn afgegeven, formele rechtskracht heeft/hebben verkregen en derhalve niet meer vernietigd kan/kunnen worden;
 - b. Verkoper ten minste 18 woningen van de in totaal 25 woningen heeft verkocht en koopovereenkomsten heeft gesloten die onaantastbaar zijn, tenzij Verkoper binnen deze termijn Koper schriftelijk informeert, dat ondanks het niet vervuld zijn van deze voorwaarde de verbintenissen uit deze overeenkomst toch hun werking hebben verkregen;
 - c. voor het project, waarvan de in de aanhef van deze overeenkomst bedoelde woning deel uitmaakt, door Woningborg een bewijs van planacceptatie is afgegeven;
 - d. het perceel grond waarop het onderhavige project wordt gerealiseerd in bouwrijpe staat verkeert en ter vrije beschikking is gesteld aan Verkoper, tenzij Verkoper binnen de gestelde termijn Koper schriftelijk informeert, dat ondanks het niet vervuld zijn van deze voorwaarde de verbintenissen voortvloeiende uit deze overeenkomst toch hun werking hebben verkregen. Onder bouwrijpe grond wordt verstaan: grond die geschikt is gemaakt voor het bouwen van woningen, bijbehorende aanbouwen en bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde. De grond is onderzocht en geschikt verklaard voor het beoogde gebruik, zijnde wonen met tuin. De grond is bereikbaar via een bouwstraat. In de openbare ruimte is riolering aangelegd met een rioolaansluiting tot de erfgrans en is een tracé voor nutsbedrijven aanwezig. Bouwrijpe grond langs water wordt geleverd zonder beschoeiing.

17.3. Indien en zodra Verkoper vermoedt dat één of meerdere van de in lid 2 genoemde opschortende voorwaarden niet zal / zullen zijn vervuld binnen de daartoe gestelde termijn, heeft Verkoper het recht Koper vóór afloop van de in lid 2 van dit artikel bedoelde termijn schriftelijk, middels aangetekende brief, het verzoek tot verlenging van maximaal 3 maanden te doen. Koper zal alsdan vóór afloop van de meergenoemde termijn, indien zulks door Koper is gewenst, het verzoek tot verlenging ondertekenen en aan Verkoper, middels aangetekende brief, retourneren. Wanneer het verzoek tot verlenging ná de in lid 2 van dit artikel genoemde termijn, door Koper wordt getekend, heeft dat geen enkele waarde. Alsdan wordt geacht dat de onderhavige overeenkomst niet tot stand is gekomen.

18. Twee of meer Kopers

18.1. Ingeval twee of meer personen koper zijn, geldt dat:

- a. deze personen slechts gezamenlijk de voor hen uit de koop voortvloeiende rechten uitoefenen, met dien verstande de in deze overeenkomst als Koper aangeduide personen elkaar hierbij onherroepelijke volmacht verlenen om namens de ander(en) mee te werken aan levering van het Verkochte;
- b. deze personen allen hoofdelijk aansprakelijk zijn voor de nakoming van de uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen.

19. Termijnen

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

20. Geschillenbeslechting

20.1. 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.

21. Verbod overdracht van rechten en vervreemding

21.1. 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.

22. Subsidie

22.1. Koper maakt ten aanzien van het Verkochte geen aanspraak op enige overheidssubsidie.

23. Vrijwaring realisatie

23.1. 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 op het Verkochte te realiseren woning. Verkoper draagt ter zake geen ontwerprisico, constructierisico of uitvoeringsrisico. Verkoper is jegens Koper niet gehouden de uit de Aannemingsovereenkomst voortvloeiende verplichtingen na te komen.

23.2. Indien reeds gestart is met de bouw geldt aanvullend op artikel 23.1 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.

24. Promotiemiddelen

24.1. Het is Koper duidelijk dat alle promotiemiddelen (zoals verkoopbrochures, artist impressions en schetstekeningen e.d.) aangaande het Verkochte, de op het Verkochte te stichten woning en het (openbaar) gebied waarvan het Verkochte deel uitmaakt, die door of namens Verkoper ter beschikking zijn gesteld, uitsluitend bedoeld zijn als impressie. Koper kan aan de promotiemiddelen geen rechten ontlene

25. Persoonsgegevens

25.1. 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 Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG).

26. Bestaande erfdienstbaarheden

26.1. In de notariële akte van levering zullen - voor zover daaromtrent in deze akte niet anders is bepaald - worden opgenomen:

- a. de gebruikelijke bepalingen, voorkomend in akten van levering;
- b. alle eventuele mandeligheden en erfdienstbaarheden ten behoeve en ten laste van het Verkochte;
- c. de aan de Koper op te leggen kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek.

26.2. Verkoper zijn geen andere bijzondere lasten, erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen of andersoortige beperkingen bekend dan die vermeld in de aan deze akte te hechten door partijen getekende "bijlage bijzondere bepalingen", alsmede de in de leveringsakte te vestigen erfdienstbaarheden ter uitvoering van het bepaalde in artikel 26.1.

26.3. Koper aanvaardt hierbij uitdrukkelijk de lasten en beperkingen omschreven in de aan deze akte gehechte bijlage, zulks ter uitvoering van het bepaalde artikel 26.1.

27. Te vestigen erfdienstbaarheden

27.1. Koper is ermee bekend en stemt ermee in dat de bouw van naburige woningen met toebehoren kan geschieden met een of meer van de alternatieven opgesomd in de koperskeuzelijst behorende bij deze overeenkomst en / of aangegeven op de situatietekening.

27.2. Koper stemt ermee in dat in de akte van levering een erfdienstbaarheid wordt opgenomen ten behoeve van naburige erven, waarbij Koper dient te gedogen dat door de eigenaar / gebruiker van het heersende erf de voornoemde alternatieven na oplevering van het bouwplan worden gerealiseerd, mits is voldaan aan de volgende voorwaarde:

- a. de bouwwerken worden gerealiseerd binnen 5 (vijf) jaar na de eerste oplevering van de woning op het heersende erf;
- b. de bouwwerken worden gerealiseerd conform de uitbreidings-/meerwerkopties die door de Ondernemer gedurende de bouwperiode worden aangeboden en waarvoor door de Ondernemer gedurende de bouwperiode eventueel al de voorbereidende voorzieningen zijn aangebracht.

28. (Zakelijke) rechten, verplichtingen, lasten en beperkingen

- 28.1. De Ondernemer of Verkoper heeft het recht zowel ten bate als ten laste van het Verkochte, erfdienstbaarheden en/of opstalrechten te vestigen, kwalitatieve verplichtingen te bedingen, kettingbedingen op te leggen, een 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 dan wel worden vereist door de gemeente Dijk en Waard, casu quo andere publiekrechtelijke organen en/of nuts- of andere installatietechnische bedrijven alsmede ten behoeve van het aanleggen, hebben, gebruiken, onderhouden, herstellen, wijzigen van leidingen, kabels, rioleringen, buizen en dergelijke dienende voor het verkrijgen van elektriciteit, water, warmte, gas, telefoon, radio- en t.v. ontvangst en dergelijke en/of afvoer van schoon, vuil en rioolwater. Tevens heeft de Ondernemer of Verkoper het recht, voor zover nodig, beperkingen op te leggen ten aanzien van het aanbrengen van diepwortelende beplanting en dergelijke.

29. Overige bijzondere bepalingen

- 29.1. Niet uitgesloten kan worden dat zich in/op de bodem van het Verkochte begroeiing bevindt, waaronder zaden, sporen en/of (restanten) van beplanting en/of wortels van invasieve soorten (zoals Zevenblad, Japanse Duizendknoop etc.). De eventuele aanwezigheid van voornoemde zaken kan niet afdoen aan de bouwrijpe status van de grond zoals nader omschreven in artikel 17.2 sub d. Verkoper kan niet wegens toerekenbare tekortkoming en/of onrechtmatige daad worden aangesproken tot sanering of het nemen van maatregelen ten aanzien van gronden danwel tot vergoeding van enige schade zijdens Koper die voortvloeit uit eventuele aanwezigheid van voornoemde (restanten van) invasieve soorten.

29.2. *van toepassing op hoekwoningen met bouwnummers*:

Aan de op het Verkochte te realiseren woning zal een "haak" worden bevestigd. Deze haak heeft alleen een esthetische functie en is niet bedoeld om als hijsbalk te fungeren dan wel om zaken aan op te hangen.

30. Waarmaking, bijlagen

- 30.1. Koper verklaart een afschrift te hebben ontvangen van de navolgende documenten, die een onverbrekelijk geheel vormen met deze overeenkomst:
- a. De lasten en beperkingen met betrekking tot het Verkochte, welke zijn opgenomen in de concept "bijlage bijzondere bepalingen";
 - b. Een kopie van de situatietekening, zoals deze gedeponerd is bij de Notaris, d.d.01-07-2022.
 - c. Een kopie van de overzichtstekening (incl. dwarsprofielen), zoals deze gedeponerd is bij de Notaris, schaal 1:200/1:50, d.d. 14-07-2022.

Aldus overeengekomen, in tweevoud opgemaakt en ondertekend te _____ d.d.

Verkoper,
namens deze,

Koper,
namens deze,

Paraaf:

Koper

Verkoper

Paraaf:

Koper

Verkoper