

KOOPOVEREENKOMST APPARTEMENTSRECHT (BTW)

Projectomschrijving : 42 woningen Nieuwe Morgen Geerpark Vlijmen fase 2
Planregistratienummer : wordt na goedkeuring planaanmelding door SWK/Woningborg verstrekt
Bouwnummer : Zoals in de aanmelding SWK/Woningborg!

Ondergetekenden:

Geerpark B.V., Science Park Eindhoven 5049, Postbus 30, 5690 AA te Son en Breugel, hierna te noemen: "**Verkoper**";

en

Koper 1:

Geslacht : 
Voorletters : 
Tussenvoegsel : 
Achternaam : 
Adres : 
Postcode : 
Woonplaats : 
Geboortedatum : 
Geboorteplaats : 
Telefoon (vast/mobiel) : 
E-mail : 

Koper 2:

Geslacht : 
Voorletters : 
Tussenvoegsel : 
Achternaam : 
Adres : 
Postcode : 
Woonplaats : 
Geboortedatum : 
Geboorteplaats : 
Telefoon (vast/mobiel) : 
E-mail : 

Het appartementsrecht wordt wel/niet* op beider naam gekocht.

Koper 1 en Koper 2 zijn/hebben:

*ongetrouwd / samenwonend / getrouwd met huwelijksvoorwaarden / getrouwd zonder huwelijksvoorwaarden / voornemens te huwen / een geregistreerd partnerschap met registratievoorwaarden / een geregistreerd partnerschap zonder registratievoorwaarden.

() Doorhalen wat niet van toepassing is*

Koper(s) hierna “**Verkrijger**” te noemen;

Overwegende dat:

- Verkoper eigenaar is/wordt van een perceel/de percelen bouwterrein, gelegen in nieuwbouwplan Geerpark (deelplan Nieuwe Morgen te Vlijmen) en daarop een gebouw zal stichten, waarvan de (in de splitsing betrokken) grond kadastraal bekend is als gemeente Vlijmen, sectie N, nummer 7428 (ged); groot circa 7.152 m²;
- Verkoper het gebouw heeft gesplitst of zal splitsen in appartementsrechten overeenkomstig de ontwerpakte van splitsing met de daarbij behorende tekeningen en het in die akte van splitsing vastgestelde en/of aangeduide reglement. De splitsingstekening(en) zijn ter inzage bij notariskantoor Huijbregts Notarissen en Adviseurs, gevestigd aan de Zuiderparkweg 280 te 's-Hertogenbosch (postbus 1272, 5216 HE 's-Hertogenbosch), hierna te noemen: **de “Notaris”**;
- voornoemd, door Verkoper te stichten, gebouw onderdeel is van het door Verkoper ontwikkelde plan voor de bouw van het project ‘Nieuwe Morgen fase 2’ te Vlijmen, welk project bestaat uit 1 appartementengebouw (met in totaal 4 appartementen) en 38 grondgebonden woningen, hierna ook te noemen: **“het Project”**;
- Verkoper en Janssen de Jong Bouw Zuid B.V., statutair gevestigd te Venlo en kantoorhoudend aan Science Park Eindhoven 5049 te (5692 EB) Son en Breugel, hierna te noemen: **de “Ondernemer”**, een samenwerkingsverband zijn aangegaan met betrekking tot de realisatie van het Project in diervoege dat:
 - de verkoop van een appartementsrecht bestemd voor de bouw van een appartement in het Project geschiedt door Verkoper middels afzonderlijke koopovereenkomsten, waarbij de grondkosten aan de Verkrijger in rekening worden gebracht en
 - de aanneming / bouw van de appartementen geschiedt door de Ondernemer middels afzonderlijke aannemingsovereenkomsten.

Zijn per datum overeengekomen als volgt:

I Voor de appartementen op de begane grond:

De Verkoper verkoopt aan de Verkrijger, die koopt van de Verkoper:

- a)** het/de appartementsrecht(en) rechtgevend op het/de aande(e)l(en) invullen in het in de overwegingen genoemde gebouw met bijbehorende grond, dat/die de bevoegdheid omvat(ten) tot het uitsluitend gebruik van het privé-gedeelte, bestemd tot woonruimte met toebehoren alsmede een berging en opstalplaats voor de buitenunit voor de warmtepomp op de begane grond, aangeduid met het/de nummer(s) invullen;
- b)** het/de appartementsrecht(en) rechtgevend op het/de aande(e)l(en) invullen in het in de overwegingen genoemde gebouw met bijbehorende grond, dat/die de bevoegdheid omvat(ten) tot het uitsluitend gebruik van het privé-gedeelte gelegen op het dak van het

onder a genoemde gebouw, bestemd tot PV-paneel/panelen, aangeduid met het nummer **nummer(s) invullen**.

hierna tezamen ook te noemen: "het Verkochte".

Voor de appartementen op de eerste verdieping:

De Verkoper verkoopt aan de Verkrijger, die koopt van de Verkoper:

a) het/de appartementsrecht(en) rechtgevend op het/de **aande(e)l(en) invullen** in het in de overwegingen genoemde gebouw met bijbehorende grond, dat/die de bevoegdheid omvat(ten) tot het uitsluitend gebruik van het privé-gedeelte, bestemd tot woonruimte met toebehoren op de eerste verdieping, aangeduid met het/de **nummer(s) invullen**, alsmede;

b) het/de appartementsrecht(en) rechtgevend op het/de **aande(e)l(en) invullen** in het in de overwegingen genoemde gebouw met bijbehorende grond, dat/die de bevoegdheid omvat(ten) tot het uitsluitend gebruik van het privé-gedeelte gelegen op de begane grond, bestemd als berging en opstalplaats voor de buitenunit voor de warmtepomp met toebehoren, alsmede:

c) het/de appartementsrecht(en) rechtgevend op het/de **aande(e)l(en) invullen** in het in de overwegingen genoemde gebouw met bijbehorende grond, dat/die de bevoegdheid omvat(ten) tot het uitsluitend gebruik van het privé-gedeelte gelegen op het dak van het onder a genoemde gebouw, bestemd tot PV-paneel/panelen, aangeduid met het nummer **nummer(s) invullen**.

hierna tezamen ook te noemen: "het Verkochte".

Bij deze aanvaardt de Verkrijger uitdrukkelijk de lasten en beperkingen zoals omschreven in deze overeenkomst alsmede in de tussen Ondernemer en Verkrijger te sluiten aannemingsovereenkomst.

II De koopsom inclusief omzetbelasting wordt gesplitst in de volgende onderdelen:

A.	grondkosten en grond gerelateerde voorbereidingskosten (inclusief omzetbelasting)	€
B.	vergoeding (inclusief omzetbelasting) over de grondkosten en de grond gerelateerde voorbereidingskosten berekend overeenkomstig het bepaalde in artikel 5 lid 2	€
Totaal (A + B)		€

III De Verkrijger is verplicht bij afzonderlijke overeenkomst opdracht te geven aan de Ondernemer, om het op het bij deze overeenkomst Verkochte aandeel in het in de overwegingen genoemde gebouw geprojecteerde privé-gedeelte met bouwnummer(s) bouwnummer(s) (af) te bouwen, deze overeenkomst hierna ook te noemen: de "Aannemingsovereenkomst".

Verkoper draagt er zorg voor dat deze akte onder berusting van de Notaris wordt gesteld en dat een kopie van deze akte tezamen met de in deze overeenkomst genoemde bijlagen aan de Verkrijger ter hand wordt gesteld.

De in de koopsom begrepen omzetbelasting is berekend naar een percentage van 21%, conform de bepalingen van de Wet op de omzetbelasting 1968. Indien van overheidswege het percentage van de omzetbelasting wordt gewijzigd, zal tussen partijen doorberekening

plaatsvinden overeenkomstig de wettelijke bepalingen ter zake.

Deze overeenkomst is aangegaan onder de navolgende bepalingen:

Levering

Artikel 1

1. De levering van het Verkochte zal geschieden bij akte te verlijden ten overstaan van de in de overwegingen genoemde notaris, diens plaatsvervanger of opvolger, op een door die notaris in overleg met partijen te bepalen tijdstip doch uiterlijk binnen vier weken na het laatste hieronder a, b, en c bedoelde tijdstippen:
 - a. Wanneer vaststaat dat deze overeenkomst niet meer op grond van artikel 7 lid 1 en lid 2 van deze overeenkomst kan worden ontbonden;
 - b. Wanneer vaststaat dat de in artikel 12 van deze overeenkomst en in artikel 15 van de Aannemingsovereenkomst gestelde opschortende voorwaarden zijn vervuld;
 - c. Wanneer vaststaat dat de Aannemingsovereenkomst niet meer op één van de voorwaarden genoemd in de artikelen 7 en 9 van die overeenkomst kan worden ontbonden.
2. Indien het Verkochte ten tijde van de levering nog staat ten name van een derde, zal de Verkrijger ermee genoegen nemen, dat - indien de Verkoper zulks wenst - die derde rechtstreeks aan de Verkrijger overdraagt, eventueel bij verzamelakte.

Bedenktijd

Artikel 2

De Verkrijger 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 van de door beide partijen ondertekende overeenkomst heeft de Verkrijger het recht de koopovereenkomst te ontbinden (bedenktijd). Als de datum van ontbinding geldt de datum waarop de Verkrijger de ontbindingsverklaring heeft uitgebracht.

Afwijkende perceelsgrootte

Artikel 3

Verskil tussen de werkelijke en de hiervoor opgegeven maat of grootte van de grond geeft geen aanleiding tot enige rechtsovereenkomst tot vergoeding ter zake.

Verskil tussen de werkelijke en de blijkens de splitsingstekening(en) aangegeven maat of grootte van het terrein, behorende tot het Verkochte zelf geeft evenmin aanleiding tot enige rechtsovereenkomst tot vergoeding ter zake.

Waarborgsom / bankgarantie

Artikel 4

Ter zake van deze overeenkomst is geen waarborgsom verschuldigd.

Betaling koopsom / rentevergoeding

Artikel 5

1. De koopsom van het Verkochte is verschuldigd per de in het hoofd van deze overeenkomst vermelde datum van overeenkomen en dient te worden betaald bij de levering van het Verkochte.
2. Over de grondkosten en de grond gerelateerde voorbereidingskosten is tot aan de in het hoofd van deze overeenkomst genoemde datum van overeenkomen geen vergoeding verschuldigd.

3. Zolang het Verkochte niet aan de Verkrijger is geleverd, heeft de Verkrijger recht op uitstel van betaling van de koopsom, waar tegenover hij verplicht is aan de Verkoper rente te vergoeden gelijk aan 6% per jaar, te berekenen over de grondkosten en de grond gerelateerde voorbereidingskosten (allen exclusief omzetbelasting) vanaf de in het hoofd van deze overeenkomst genoemde datum van overeenkomen, doch niet eerder dan vanaf vier weken nadat de in artikel 15 van de aannemingsovereenkomst gestelde opschortende voorwaarden zijn vervuld, tot aan de datum van levering. Deze rentevergoeding, te vermeerderen met omzetbelasting, dient bij de levering te worden voldaan.
4. Indien en voor zover de Verkrijger een reeds opeisbaar gedeelte van de koopsom niet op de daarvoor gestelde vervaldag heeft voldaan, en de bepalingen in het vorige lid van dit artikel niet van toepassing zijn, is de Verkrijger daarover aan de Verkoper een rente van 8% per jaar verschuldigd, vanaf de dag van opeisbaarheid tot de dag van de algehele voldoening, zulks onverminderd de verdere rechten en verplichtingen van partijen uit deze overeenkomst en/of tussen partijen nader te maken afspraken.

Overheidssubsidie

Artikel 6

Er wordt geen overheidssubsidie verstrekt.

Ontbindende voorwaarden

Artikel 7

1. Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de bij niet-ervulling ontbindende voorwaarde(n) dat de Verkrijger:
 - a. binnen twee maanden na diens ondertekening van deze overeenkomst voor de financiering van de koopsom als bedoeld in deze overeenkomst en de aanneemsom als bedoeld in de Aannemingsovereenkomst een hypothecaire geldlening verkrijgt tegen geen grotere bruto maandelijkse verplichting aan rente en aflossing en/of rente en premie van een levensverzekering dan € bedrag maximaal door Verkrijger gewenste bruto maandlast, zulks onder bij de grote geldverstreckende instellingen normaal geldende voorwaarden en bepalingen;

(A)*

2. Ter zake van de in lid 1 van dit artikel bedoelde financiering wordt geen Nationale Hypotheek Garantie verlangd.

(B)*

2. Ter zake van de in lid 1 van dit artikel bedoelde financiering wordt de Nationale Hypotheek Garantie verlangd in verband waarmee de overeenkomst wordt aangegaan onder de bij niet-ervulling ontbindende voorwaarde, dat de Verkrijger binnen twee maanden na diens ondertekening van deze akte een Nationale Hypotheek Garantie verkrijgt voor een hypothecaire geldlening als omschreven in het eerste lid van dit artikel sub a.
3. Indien één van deze voorwaarden niet wordt vervuld heeft de Verkrijger het recht bij aangetekende brief met bericht 'handtekening retour' te verzenden aan de Verkoper uiterlijk binnen acht dagen na afloop van de voor de vervulling van de betreffende voorwaarde geldende termijn, de ontbinding van de overeenkomst in te roepen, waardoor de overeenkomst tussen partijen van rechtswege ontbonden zal zijn.
4. Ingeval de voorwaarde met betrekking tot het verkrijgen van de Nationale Hypotheek Garantie als vermeld in lid 2 van dit artikel van toepassing is en die voorwaarde niet binnen twee maanden vervuld is en ook na ommekomst van die twee maanden onvervuld blijft, zal de termijn waarbinnen de Verkrijger recht heeft de ontbinding van de

overeenkomst in te roepen geacht worden tussen partijen verlengd te zijn tot acht dagen na ontvangst van een aan hem verzonden aangetekende brief van de Verkoper, waarin deze hem verzoekt of aanzegt zich er over uit te laten of hij al dan niet de ontbinding van de overeenkomst inroept.

5. Indien de door de Verkrijger geaccepteerde financieringsvoorwaarden niet (meer) door de geldgever worden verlengd en gestand worden gedaan tot en met de datum van levering, dan is de Verkrijger verplicht een nieuwe hypothecaire geldlening aan te vragen zodra hem de vermoedelijke datum van levering door of namens de Verkoper is medegedeeld. De Verkoper draagt er zorg voor dat de Verkrijger deze datum tijdig verneemt. Indien de Verkrijger geen nieuwe geldlening kan verkrijgen tegen de in lid 1 sub a van dit artikel genoemde maandelijkse verplichting, heeft de Verkrijger het recht alsnog vóór of uiterlijk op de datum van levering de ontbinding van de overeenkomst in te roepen bij aangetekende brief met bericht 'handtekening retour'.
6. Partijen verplichten zich over en weer al het nodige te doen, wat tot vervulling van de in de leden 1 en 2 van dit artikel vermelde voorwaarde(n) kan leiden en na te laten wat de vervulling zou kunnen verhinderen. Indien aan het invoeren van ontbinding als bedoeld in lid 3 van dit artikel het niet nakomen van de hierboven vermelde verplichtingen ten grondslag ligt, zal de overeenkomst van rechtswege zijn ontbonden en zal de in gebreke zijnde partij aan de andere als boete een bedrag verschuldigd zijn ter grootte van 10% van de koopsom. Het invoeren van de ontbinding zal geschieden bij aangetekende brief met bericht 'handtekening retour'.

Kosten

Artikel 8

Alle kosten en rechten aan de verkoop en levering verbonden zijn begrepen in de koopsom.

Geschillenbeslechting

Artikel 9

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

Alle geschillen die naar aanleiding van deze koopovereenkomst of daaruit voortvloeiende overeenkomsten tussen de Verkrijger en Verkoper mochten ontstaan, worden beslecht door de bevoegde civiele rechter.

Onverbrekelijkheid koopovereenkomst met Aannemingsovereenkomst

Artikel 10

Deze koopovereenkomst vormt een onverbrekelijk geheel met de Aannemingsovereenkomst.

Bij ontbinding dan wel het niet tot stand komen of anderszins nietig verklaard worden van de ene overeenkomst is de andere overeenkomst eveneens en automatisch ontbonden, niet tot stand gekomen of nietig verklaard. Overigens ongeacht welke partij de ontbinding inroept van welke overeenkomst. Deze koopovereenkomst valt niet onder het gewaarborgde van de Garantie- en waarborgregeling.

Algemene (verkoop)voorwaarden gemeente

Artikel 11

N.V.T.

Opschortende voorwaarden

Artikel 12

(A)*

Er zijn geen opschortende voorwaarden meer van toepassing.

(B)*

1. Deze overeenkomst is voorts aangegaan onder de opschortende voorwaarden dat uiterlijk binnen 9 maanden na ondertekening van onderhavige overeenkomst door de Verkrijger:
 - a. het bewijs van planacceptatie voor het Project, waarvan het Verkochte deel uitmaakt, door de waarborgende instelling is afgegeven en door de Ondernemer is ontvangen;
 - b. voor het Project, waarvan het Verkochte deel uitmaakt, de vereiste omgevingsvergunning is afgegeven, formele rechtskracht heeft verkregen en derhalve niet meer vernietigd kan worden, alsmede, indien voor het onderhavige appartement van toepassing, ten behoeve van de reeds gekozen of nog te kiezen vergunningsplichtige opties uit de koperskeuzelijst d.d. **DATUM** nummer **NUMMER** eveneens de vereiste omgevingsvergunning is afgegeven, formele rechtskracht heeft verkregen en derhalve niet meer vernietigd kan worden;
 - c. Verkoper de eigendom heeft verkregen over de voor het Project benodigde grond(en);
 - d. Verkoper en de Ondernemer voor ten minste 70% van de grondgebonden woningen en/of appartementsrechten van het Project een koop- respectievelijk een aannemingsovereenkomst hebben gesloten, die onaantastbaar zijn in de zin van artikel 2 (bedenktijd) van deze overeenkomst en die niet meer kunnen worden ontbonden op grond van een van de ontbindende voorwaarden als genoemd in artikel 7 van deze overeenkomst;
 - e. voor het Project, waarvan het Verkochte deel uitmaakt, de eventueel vereiste vergunning onder de Wet Natuurbescherming is afgegeven, formele rechtskracht heeft verkregen en derhalve niet meer vernietigd kan worden, tenzij de Ondernemer de Verkrijger binnen de gestelde termijn schriftelijk informeert dat, op basis van het verrichte vooronderzoek omtrent eventueel onder die wet vergunning plichtige activiteiten, het niet nodig is om een dergelijke vergunning aan te vragen.

Op het niet in vervulling gaan van de opschortende voorwaarde onder a. kan zowel door Verkrijger als door Verkoper een beroep gedaan worden. Op het niet in vervulling gaan van de opschortende voorwaarden onder b., c., d. en e. kan alleen door Verkoper een beroep gedaan worden.
2. De datum waarop alle in lid 1 van dit artikel genoemde opschortende voorwaarden in vervulling zijn gegaan, zal binnen veertien (14) dagen na deze datum door Verkoper schriftelijk aan de Verkrijger worden meegedeeld.
3. Tijdsbepalingen in deze koopovereenkomst, welke gerelateerd zijn aan de datum van ondertekening van deze akte, c.q. ontvangst door de Verkoper van de door de Verkrijger ondertekende koopovereenkomst, worden gerelateerd aan de datum waarop aan alle opschortende voorwaarden als genoemd in lid 1 sub a – e is voldaan. Dit geldt niet voor de tijdsbepalingen in de artikelen 2, 5 lid 2 en 3 en artikel 7 van deze overeenkomst.
4. Voor de bepaling van het percentage als bedoeld in lid 1 sub b van dit artikel worden de op dat tijdstip eventueel reeds ontbonden koop- respectievelijk aannemingsovereenkomsten niet in beschouwing genomen.
5. Bij niet totstandkoming van deze koopovereenkomst wegens het niet in vervulling gaan van de in lid 1 genoemde opschortende voorwaarden zijn partijen over en weer geen schadevergoeding, in welke vorm dan ook, verschuldigd.

Overdracht aan derden

Artikel 13

De Verkrijger is niet gerechtigd het Verkochte zonder schriftelijke toestemming van de Verkoper te verkopen en te vervreemden voordat de akte van levering is verleden en het te bouwen woonappartement waarop het Verkochte betrekking heeft is gerealiseerd en opgeleverd. De Verkoper kan aan deze toestemming nadere voorwaarden verbinden. Als voorwaarde zal in ieder geval hebben te gelden dat door de Verkrijger en de overnemende partij ten behoeve van de Verkoper voldoende zekerheid wordt gesteld voor alle financiële verplichtingen voortvloeiend uit deze overeenkomst. Voorts geldt in ieder geval als voorwaarde de betaling van een bedrag aan administratiekosten aan de Verkoper groot € 250,- (exclusief omzetbelasting), te voldoen bij de alsdan te passeren akte van levering.

Milieu

Artikel 14

1. Verkoper verklaart dat het hem niet bekend is dat er feiten zijn onder meer op grond van:
 - eigen deskundigheid;
 - publicaties in (lokale) bladen;
 - een in het verleden uitgevoerd bodemonderzoek;
 - het gebezigde gebruik van het appartementsrecht, waaruit blijkt dat de ondergrond van het Verkochte en/of het grondwater in zodanige mate is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere (gevaarlijke) stoffen, dat het aannemelijk is dat deze verontreiniging ingevolge de thans geldende milieuwetgeving en/of milieurechtspraak aanleiding zou geven tot sanering of tot het nemen van andere maatregelen;
2. Verkoper verklaart voorts dat het hem niet bekend is dat:
 - er zich in de ondergrond van het Verkochte ondergrondse opslagtanks bevinden;
 - ten aanzien van het Verkochte beschikkingen en/of bevelen zijn genomen, in de zin van artikel 55 van de Wet bodembescherming, door het bevoegd gezag;
 - in het Verkochte asbest en/of asbesthoudende materialen zijn verwerkt.

Ondeelbaarheid verplichtingen

Artikel 15

De uit deze overeenkomst voortvloeiende verbintenissen zijn ondeelbaar.

Overgangsbepalingen

Artikel 16

1. De Verkoper draagt er zorg voor dat in de akte van splitsing de volgende overgangsbepalingen worden opgenomen:
 - a. eventuele bepalingen in het reglement van splitsing ingevolge welke het in gebruik nemen van een privé-gedeelte afhankelijk wordt gesteld van de toestemming van de vergadering van eigenaars, zijn niet van toepassing op de eerste bewoners;
 - b. de vergadering van eigenaars en het bestuur, voor zover aan hen het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken is opgedragen, kunnen geen beslissingen nemen en/of overeenkomsten aangaan waaruit verplichtingen voortvloeien die zich uitstrekken over een langere periode dan een jaar na de algemene oplevering van het gebouw, behoudens c.q. tenzij:
 - indien het (overeenkomsten betreft met betrekking tot) verplichtingen betreft die noodzakelijkerwijze voor een langere periode moeten gelden;
 - ten minste tweederde van de appartementsrechten door de Verkoper aan derden is overgedragen.

2. Indien de Verkrijger, door het verzuim van de Verkoper, de toestemming voor het in gebruik nemen van het privé-gedeelte wel behoeft en deze toestemming niet verkrijgt, verbeurt de Verkoper ten behoeve van de Verkrijger een boete van 10% van de koopsom, onverminderd het recht van de Verkrijger op schadevergoeding, indien en voor zover die het boetebedrag mocht overtreffen en onverminderd het recht op ontbinding.
3. Indien de overgangsbepalingen zoals genoemd in lid 1 van dit artikel niet in de akte van splitsing zijn opgenomen en in strijd daarmee langlopende verplichtingen bestaan, verbeurt de Verkoper ten behoeve van de Verkrijger een boete van €500,- (zegge: vijfhonderd euro), onverminderd het recht van de Verkrijger op schadevergoeding, indien en voor zover die het boetebedrag mocht overtreffen.

Kwalitatieve bedingen/erfdienstbaarheden

Artikel 17

1. De Verkrijger verplicht zich ter bestendiging van de situatie waarin het Verkochte zich zal bevinden na uitvoering van het huidig bouwplan ten opzichte van de naburige percelen, jegens de gemeente Heusden, de Verkoper, de Ondernemer, de huidige en de toekomstige gerechtigden van de naburige percelen, te zullen dulden en/of doen en/of nalaten het navolgende, hetgeen door de gerechtigde is of zal worden aanvaard:
 - a. Overbouw (opstallen en de daarbij behorende fundering(en), leidingen en kabels, afvoeren en goten en dergelijke, geprojecteerd op de naastgelegen percelen, welke al dan niet gedeeltelijk in, op of boven Verkrijgers perceel grond zijn of worden aangebracht, zullen door de Verkrijger worden geduld);
 - b. Inbalking en verankering;
 - c. Algemene bouw- en burenerfdienstbaarheden;
 - d. De vloerbedekking van de privé-gedeelten dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan. Behoudens toepassing in sanitaire ruimten is zogenaamde harde vloerbedekking slechts toegestaan indien deze zodanig wordt aangebracht dat de vloerbedekking niet in rechtstreeks contact staat met de ondervloer en de wanden en contactgeluidsisolatie van lco 10 decibel of meer gewaarborgd wordt. Met name is het niet toegestaan parket of, in andere dan sanitaire ruimten, stenen vloeren aan te brengen, tenzij dit geschiedt op een zodanige wijze dat naar het oordeel van het bestuur van de Vereniging van Eigenaars geen onredelijke hinder kan ontstaan voor de overige eigenaar(s) en/of gebruikers;
 - e. Verkrijger verklaart uitdrukkelijk de lasten en beperkingen te aanvaarden die zijn vermeld in deze overeenkomst of voortvloeien uit de laatste titel en daaraan voorafgegane titel(s) van eigendomsverkrijging en – indien dat een andere akte is – uit de akte waaraan Verkoper zijn bevoegdheid tot levering ontleent. Koper verklaart voorts uitdrukkelijk alle lasten en beperkingen te aanvaarden die:
 - zijn ingeschreven in de openbare registers en wel of niet blijken of voortvloeien uit vroegere notariële akten ten aanzien van het Verkochte;
 - voor hem kenbaar zijn uit de feitelijke situatie;
 - voor hem, gelet op het gebruik van het Verkochte als wonen, in geen enkel opzicht bezwaarlijk zijn, ook al zijn die lasten en beperkingen niet kenbaar uit de openbare registers en/of de feitelijke situatie;
 - f. Verkrijger dan wel zijn rechtsopvolger(s) verplicht(en) zich medewerking te verlenen aan het vestigen van een of meer opstalrecht(en) en/of overige erfdienstbaarheden en/of kwalitatieve verplichtingen (zakelijke rechten) op het Verkochte ten behoeve van, de gemeente Heusden en/of één of meer netbeheerders dan wel leveranciers van gas, water en elektriciteit, inhoudende het recht om kabels en leidingen (met toebehoren) te leggen, te hebben, te houden, te inspecteren, te onderhouden en te

- vernieuwen en al hetgeen verder voor het beheer daarvan nodig is. Bij de vestiging van het/(de) opstalrecht(en) zullen de algemene voorwaarden van de betreffende netbeheerder(s) dan wel leverancier(s) van toepassing worden verklaard. Voorts zal, voor zover vereist, ten behoeve van het in opstal uitgegeven gedeelte als heersend erf en ten laste van het resterende deel van het Verkochte als dienend erf een erfdienstbaarheid worden gevestigd die de benodigde toegang regelt;
- g. Eventuele bijzondere beperkingen/bedingen zoals hierna in deze overeenkomst genoemd in de artikelen 21 tot en met 27.
2. De in lid 1 van dit artikel genoemde verplichtingen c.q. bedingen zullen nader worden uitgewerkt in de akte van levering en overgaan op al degenen die het registergoed zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel. De Verkrijger dan wel zijn rechtsopvolger(s) verle(e)n(t)(en) daartoe hierbij een onherroepelijke volmacht aan de Notaris.
 3. Gelijke verplichtingen als hiervoor gemeld zijn of zullen worden opgelegd aan iedere (toekomstige) gerechtigde tot een appartementsrecht binnen het gestichte appartementengebouw of een perceel gelegen binnen het Project.

Bouwborden, bouwhekken en dergelijke

Artikel 18

De Verkrijger en/of diens rechtsopvolger verplicht zich middels ondertekening van deze overeenkomst de door of althans met goedkeuring van de Ondernemer/Verkoper geplaatste dan wel nog te plaatsen bouwborden, bouwhekken, -keten, -middelen, -materialen, et cetera op en/of nabij de in de overweging genoemd(e) perce(e)l(en) grond te gedogen tot uiterlijk twee maanden nadat het laatste appartementsrecht en/of grondgebonden woning van het Project is verkocht en (op)geleverd, zonder dat de Verkrijger dan wel diens rechtsopvolger daarbij aanspraak kan maken op enige (schade)vergoeding.

Hypotheekoffertes

Artikel 19

De Verkoper is niet aansprakelijk voor de financiële gevolgen van het verlengen en/of verlopen van hypotheekoffertes.

Ondertekening door Verkoper

Artikel 20

Deze overeenkomst bindt de Verkoper niet eerder of anders dan na diens ondertekening.

Persoonsgegevens

Artikel 21

De Verkrijger geeft door ondertekening van deze overeenkomst toestemming aan de Verkoper om de persoonsgegevens van de Verkrijger zo nodig ter beschikking te stellen aan de makelaar en eventuele andere derden welke dienstig zijn aan het tot stand komen van onderhavige overeenkomst, een en ander met inachtneming van de Algemene verordening gegevensbescherming.

Splitsingsakte en reglement nog niet gereed

Artikel 22

In aanvulling op het gestelde op pagina 2 van deze koopovereenkomst verklaart de Verkoper dat de splitsingsakte en het daarbij behorende reglement zullen worden opgesteld door de Notaris. Deze stukken zijn nog niet gereed. De Ondernemer verklaart dat het reglement zoveel als mogelijk zal worden opgesteld conform het laatste door de Koninklijke Notariële

Beroepsorganisatie opgestelde "modelreglement bij splitsing in appartementsrechten". Deze splitsingsakte en het bijbehorende reglement zullen voor het passeren van de akte van levering aan de Verkrijger ter beschikking worden gesteld. Indien en voorzover deze stukken een of meer bepalingen bevatten die onredelijk bezwarend zijn voor de Verkrijger en deze bepaling(en) bij het aangaan van de onderhavige koopovereenkomst niet aan de Verkrijger bekend waren en konden zijn, heeft de Verkrijger het recht om binnen acht dagen na ontvangst van deze stukken opheffing van de betreffende bepaling(en) te vorderen of indien dit niet mogelijk is de ontbinding van onderhavige overeenkomst in te roepen.

Bijzondere bepaling(en)

Afwateringssysteem hemelwater en afvoer vuilwater (alleen van toepassing op de benedenwoningen)

Artikel 23

1. De gemeente Heusden verplicht Verkrijger tot het in stand houden van een bergings- en afwateringssysteem voor hemelwater. Het is perceelseigenaren verplicht 3m³ waterberging op het eigen perceel in stand te houden, te onderhouden en zonodig vernieuwen. Het surplus hemelwater mag dan (via het maaiveld) geloosd worden op de voorzieningen in het openbaar gebied. De kosten van het onderhoud, behoud en vernieuwing van de zich op het verkochte gelegen bergings- en afwateringssysteem met leidingen zijn voor rekening van de Verkrijger. Om de goede werking van het hemelwater bergings- en afwateringssysteem te bevorderen is het verboden om vloeistoffen in de grond te lozen of op enigerlei wijze te doen terechtkomen die het grondwater kunnen vervuilen.
2. De gemeente Heusden (in de openbare ruimte) en Verkrijger (op het Verkochte) zijn verplicht een stelsel aan te leggen ten behoeve van de afvoer van vuilwater. Ter voorkoming van overlast in de op het Verkochte te bouwen woning dient het vuilwaterriool in de woning te worden voorzien van een deugdelijke ontluchting (dak doorvoer) welke door Verkrijger in stand dient te worden gehouden.

Hagen/erfafscheidingen (alleen van toepassing op de benedenwoningen)

Artikel 24

Ten laste van het Verkochte (als dienend) erf en ten behoeve van de aangrenzende openbare wegen (als heersend erf) wordt op last van de gemeente Heusden een erfdienstbaarheid gevestigd inhoudende dat de eigenaars en/of gebruikers van het dienende erf moeten dulden dat, daar waar aangegeven op tekening (bijlage 1) nabij/tegen de erfgrans (dus op het Verkochte) door Ondernemer hagen zullen worden geplant en/of erfafscheidingen worden geplaatst. De haagbeplanting en/of hедера aanplant wordt aangebracht in het eerste plantseizoen na oplevering. Er dient voldoende ruimte vrijgehouden te worden van bestrating en bebouwing voor de haag om op het eigen perceel te kunnen groeien. Voor de lage haag is dat een ruimte van 50cm, voor de hoge haag een ruimte van 80cm vanaf de erfgrans. Het eventueel door de Ondernemer aangebrachte gaashekwerk ter plaatse van een haagbeplanting wordt dus op het eigen perceel op 80 cm van de erfgrans geplaatst. De beplantingen en erfafscheidingen dienen door eigenaar in stand gehouden te worden, tweezijdig te worden onderhouden en zo nodig te worden vervangen.

Voorzieningen van openbaar nut

Artikel 25

1. Verkrijger is jegens de gemeente Heusden:

- a. verplicht te gedogen dat al hetgeen ten behoeve van openbare voorzieningen op, in of boven de grond is aangebracht kan worden onderhouden en dat al hetgeen noodzakelijk is ten behoeve van openbare voorzieningen op, in of boven de grond kan worden aangebracht en onderhouden;
 - b. verplicht al hetgeen ingevolge het vorige lid is aangebracht, bevestigd te laten;
 - c. verplicht, voor zover dat in redelijkheid van hem gevergd kan worden, op zijn kosten die maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan de aanwezige zaken, omschreven in lid 1, welke de gemeente of de eigenaren van die zaken noodzakelijk achten.
2. De Verkrijger is te allen tijde aansprakelijk voor de schade die door beschadiging van de aanwezige zaken, bedoeld in lid 1, door zijn toedoen of nalaten wordt veroorzaakt.
 3. Alle schade die een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, bestaan, herstellen of vernieuwen van de in lid 1 bedoelde zaken zal door de gemeente Heusden of degene ten gunste van wie het gedoogrecht geldt op haar of zijn kosten worden hersteld of, als de verkrijger dat wenst, aan de Verkrijger worden vergoed.

Actieve energiematregelen

Artikel 26

Verkrijger verklaart zich bekend met het feit dat in de woningen van het Project installaties worden aangebracht en overige maatregelen worden toegepast die voor aanvoer en/of opwekking van energie zorgen (Actieve Energiemaatregelen) en dat deze aanvoer en/of opwekking van energie kan worden belemmerd door belemmeringen in de omgeving zoals bijvoorbeeld maar niet uitsluitend door op/bij/aanbouw aan de woning en/of beplanting in de tuin van Verkrijger. Verkrijgers van een woning in dit Project verplichten zich ten opzichte van elkaar om geen enkele belemmering op te werpen/te veroorzaken voor het functioneren van de Actieve Energiemaatregelen van de in de omgeving van het Verkochte gelegen woningen.

Recht van overpad

Artikel 27

Ten behoeve van **bouwnummers appartementen 1^e verdieping** en ten laste van **bouwnummers appartementen begane grond** zal worden gevestigd:

De erfdienstbaarheid van overpad om vanaf het gemeenschappelijk achter-/zijpad te gaan naar en te komen van de opstelplaats voor de buitenunit van de warmtepomp aangeduid met het appartementsnummer **appartementsnummer invullen**.

Deze erfdienstbaarheid zal nader worden uitgewerkt in de akte van levering.

Getekend te

{{*esl:Signer1:TextField:size(200,20)}}

Getekend te

{{*esl:Signer2:TextField:size(200,20)}}

Op

{{*esl:Signer1:SigningDate:size(200,20)}}

Op

{{*esl:Signer2:SigningDate:size(200,20)}}

De Ondernemer:

{{esl:Signer1:Signature:size(200,50)}}

De Verkrijger 1:

{{esl:Signer2:Signature:size(200,50)}}

De Verkrijger 2:

{{esl:Signer3:Signature:size(200,50)}}

Verkrijger verklaart een afschrift te hebben ontvangen van de navolgende documenten, welke een onverbreekelijk geheel vormen met deze overeenkomst:

1. Situatietekening d.d. datum;
2. Erratum/eratta d.d. datum;
3. Het modelreglement bij splitsing in appartementsrechten OF (Ontwerp) akte van splitsing en reglement inclusief, voor zover aanwezig het vastgestelde huishoudelijk reglement;
4. Splitsingstekeningen;
5. Notulen van de eerste vergadering(en) van de Vereniging van Eigenaren, voor zover aanwezig.

Getekend op
{{*esl:Signer2:SigningDate:size(200,20)}}

De Verkrijger 1:

{{esl:Signer2:Signature:size(200,50)}}

De Verkrijger 2:

{{esl:Signer3:Signature:size(200,50)}}