

KOOPOVEREENKOMST PERCEEL GROND (BTW)

Projectomschrijving : 42 woningen Nieuwe Morgen Geerpark Vlijmen fase 2
Planregistratienummer : wordt na goedkeuring planaanmelding door SWK verstrekt
Bouwnummer :

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 :
Voornaam :
Tussenvoegsel :
Achternaam :
Titel :
Geboortedatum & -plaats :
Adres :
Postcode & woonplaats :
Land :
Telefoonnummer :
E-mailadres :
Beroep :

Ongehuwd / samenwonend met / gehuwd met / voornemens te huwen met / geregistreerd partnerschap met:

Koper 2:

Geslacht :
Voorletters :
Voornaam :
Tussenvoegsel :
Achternaam :
Titel :
Geboortedatum & -plaats :
Adres :
Postcode & woonplaats :
Land :
Telefoonnummer :
E-mailadres :
Beroep :

Met / zonder huwelijksvoorwaarden / registratievoorwaarden

Wordt de grond op beider naam gekocht: ja / nee

Koper(s) hierna te noemen "**Verkrijger**",

Verkoper en Verkrijger hierna gezamenlijk te noemen "**Partijen**"

Overwegende:

- dat Verkoper eigenaar is/wordt van het perceel bouwterrein, gelegen in nieuwbouwproject Geerpark (deelplan Nieuwe Morgen te Vlijmen), kadastraal bekend is als gemeente Vlijmen, sectie N, nummer 7428 (ged); groot circa 7.152 m²;
- dat Verkoper een plan heeft ontwikkeld voor de bouw van het project 'Nieuwe Morgen fase 2' te Vlijmen, bestaande uit 38 grondgebonden woningen en een appartementengebouw met in totaal 4 appartementen, hierna ook "**het Project**" te noemen;
- dat 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 "**Ondernemer**" te noemen, een samenwerkingsverband zijn aangegaan met betrekking tot de realisatie van het Project, in hier voege dat:
 - de verkoop van een perceel/de percelen bouwterrein bestemd voor de bouw van de woningen in het Project geschiedt door Verkoper middels afzonderlijke koopovereenkomsten, waarbij de grondkosten en grond gerelateerde voorbereidingskosten aan de Verkrijger in rekening worden gebracht, en
 - de aanneming / bouw van de woningen geschiedt door de Ondernemer middels afzonderlijke aannemingsovereenkomsten;

Zijn per datum overeengekomen als volgt:

- I De Verkoper verkoopt aan de Verkrijger, die koopt van de Verkoper een perceel/de percelen bouwterrein met voorlopige kadastrale grenzen en voorlopige oppervlakte, gelegen in het Project ter grootte van circa **grootte** m² of zo groot als het hierna "**het Verkochte**" te noemen na kadastrale uitmeting zal blijken te zijn, overeenkomstig de bij het notaris kantoor 'Huijbregts Notarissen en Adviseurs' gevestigd aan de Zuiderparkweg 280 te 's-Hertogenbosch (postbus 1272, 5216 HE 's-Hertogenbosch), hierna "**de Notaris**", ter inzage gelegde situatietekening aangeduid met het/de bouwnummer(s) **bouwnummer(s)** gelegen te Vlijmen.

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 | 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 de op het Verkochte geprojecteerde woning(en) 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.

Voor rekening van Verkoper zijn de notariële kosten ter zake van deze overeenkomst en de kosten wegens de levering van het Verkochte, daaronder begrepen het kadastraal recht dat is verschuldigd voor de inschrijving van een afschrift in de openbare registers.

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 Notaris op een door de Notaris in overleg met Partijen te bepalen tijdstip doch uiterlijk binnen vier weken na het laatste van de hier onder 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 het Verkochte geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering 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 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 vier weken nadat de in artikel 15 van de aannemingsovereenkomst gestelde opschortende voorwaarden zijn vervuld, tot aan de datum van levering. Deze vergoeding 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 dat de Verkrijger 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 geldverstrekkende instellingen normaal geldende voorwaarden en bepalingen.
 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.

3. Indien (één van) deze voorwaarde(n) niet wordt c.q. worden vervuld, heeft de Verkrijger het recht de ontbinding van de overeenkomst in te roepen. Dit inroepen geschiedt middels verzending van een aangetekende brief aan Verkoper, binnen acht dagen na afloop van de voor de vervulling van de betreffende voorwaarde geldende termijn, 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 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.
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 inroepen 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 inroepen van de ontbinding zal geschieden bij aangetekende brief.

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 voorwaarde dat binnen **negen (9)** maanden na ondertekening van onderhavige overeenkomst door de Verkrijger:
 - a. het bewijs van planacceptatie voor het Project, waarvan het/de in de aanhef van deze overeenkomst genoemde woning(en) deel uitmaakt c.q. maken, door de waarborgende instelling is afgegeven en door de Ondernemer is ontvangen; en
 - b. de voor het Project benodigde omgevingsvergunning (deelactiviteit bouwen)/ontheffingen/goedkeuringen zijn verkregen en deze onherroepelijk zijn geworden alsmede, indien voor de onderhavige woning 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; en
 - c. Verkoper de eigendom heeft verkregen over de voor het Project benodigde grond(en); en
 - d. Verkoper en de Ondernemer ten aanzien van het Project voor tenminste 70% van de bouw kavels met eventueel daarop in aanbouw zijnde woningen 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; en
 - e. voor het Project, waarvan de in de aanhef van deze overeenkomst genoemde woning 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 vergunningsplichtige 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 overige in dit artikel genoemde opschortende voorwaarden 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 is voldaan. Dit geldt niet voor de tijdsbepalingen in artikel 2, artikel 5 lid 2 en 3 en artikel 7 lid 1 en 2 van deze overeenkomst.

4. Bij niet totstandkoming van de koopovereenkomst wegens het niet in vervulling gaan van de in onderhavig artikel 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 de op het Verkochte te bouwen woning 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,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.

Kwalitatieve verplichtingen, kettingsbedingen, erfdiensbaarheden

Artikel 16

1. De Verkrijger verplicht zich – ter bestendiging van de situatie waarin het Verkochte zich na uitvoering van het huidige bouwplan zal bevinden ten opzichte van de naburige percelen – jegens de gemeente Heusden, de Verkoper, de Ondernemer en de (huidige en toekomstige) gerechtigden van de naburige percelen te zullen doen en/of dulden en/of nalaten en/of aanvaarden het navolgende:
 - a. Het (gedeeltelijk) in, op of boven Verkrijgers perceel grond aan (laten) brengen alsmede in stand houden van de fundering(en), leidingen en kabels, afvoeren en goten en dergelijke die behoren bij de/het op het naastgelegen perceel/percelen geprojecteerde opstal(len);
 - b. Inbalking en verankering;

- c. Algemene bouw- en burenerfdienstbaarheden;
 - d. In geval van een uitbouw welke door de Ondernemer in opdracht van Verkrijger(s) van een perceel gelegen in het Project (als meerwerk) wordt uitgevoerd terwijl op het naastgelegen perceel geen uitbouw door de Ondernemer wordt gerealiseerd, wordt de (spouw)muur van de uitbouw op de kadastrale grens geplaatst, zodanig dat het binnenspouwblad van de uitbouw in een rechte de lijn ten opzichte van de standaard binnenruimte van de woning waaraan de uitbouw wordt gerealiseerd, wordt doorgezet (hierna te noemen “mandelige muur”). De kosten van het reinigen, herstellen of vernieuwen van deze muren zijn voor rekening van Verkrijger(s) van het perceel waarop de uitbouw wordt gerealiseerd. De Verkrijger van het naastgelegen perceel die mede-eigenaar wordt van de mandelige muur verleent reeds nu voor alsdan zijn toestemming aan Verkrijger(s) van het perceel, waarop de uitbouw wordt gerealiseerd, om, indien noodzakelijk, via diens perceel de mandelige muren te reinigen, te herstellen of te vernieuwen. Indien de Verkrijger van het perceel, die mandelig eigenaar wordt van voornoemde muren, een uitbouw op zijn perceel wil realiseren, dan verleent/verlenen Verkrijger(s) van de uitbouw reeds nu voor alsdan toestemming om de mandelige muur te gebruiken voor deze nieuw te realiseren uitbouw (inbalking en verankering). De kosten van het reinigen, herstellen of vernieuwen van de mandelige muren komen alsdan, ieder voor een gelijk deel, voor rekening van de eigenaren van de betreffende percelen;
 - e. Eventuele bijzondere beperkingen/bedingen zoals hierna in deze overeenkomst genoemd in de artikelen 21 tot en met 28.
2. Verkrijger verklaart uitdrukkelijk de lasten en beperkingen te aanvaarden die zijn vermeld in deze overeenkomst en/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.
 3. Verkrijger 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.
 4. 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. De Verkrijger dan wel zijn rechtsopvolger(s) verle(e)n(t)(en) hierbij een onherroepelijke volmacht tot vestiging van voormelde zakelijke rechten door de Notaris.
 5. De hiervoor onder lid 1 t/m 4 omschreven verplichtingen zullen nader worden uitgewerkt in de akte van levering en zullen overgaan op al degenen die het registergoed zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel. Voorts zullen degenen

die van rechthebbende een recht tot gebruik van het registergoed verkrijgen eveneens aan de hiervoor omschreven verplichtingen gebonden zijn en zullen de hiervoor gemelde verplichtingen ook worden opgelegd aan iedere (toekomstige) gerechtigde tot de percelen gelegen binnen het Project die door de Verkoper worden verkocht en waarop door de Ondernemer een woning is/wordt gerealiseerd dan wel die door de Ondernemer als bouwkaavel bestemd voor woningbouw is/wordt verkocht.

Bouwboarden, bouwhekken, bouwketen et cetera

Artikel 17

De Verkrijger en/of diens rechtsopvolger verplicht zich de door of althans met goedkeuring van de Ondernemer/Verkoper geplaatste dan wel nog te plaatsen bouwboarden, -hekket, -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 de laatste woning en/of bouwkaavel 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 18

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

Ondertekening door Verkoper

Artikel 19

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

Persoonsgegevens

Artikel 20

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.

Bijzondere bepalingen

Afwateringssysteem hemelwater en afvoer vuilwater

Artikel 21

1. De gemeente Heusden verplicht Verkrijger tot het in stand houden van een bergings- en afwateringssysteem voor hemelwater. Het is perceelseigenaren verplicht 1,5m³ waterberging per woning op het eigen perceel in stand te houden. 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

Artikel 22

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 23

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.

Parkeerplaatsen twee opstelplaatsen *(van toepassing voor bouwnummers 16 t/m 21 en 33 t/m 36)*

Artikel 24

Verkrijger verklaart zich bekend met het feit dat er door en voor rekening en risico van verkrijger op het Verkochte een vanaf de openbare weg met de auto toegankelijke parkeerplaats(en) dient/dienen te worden aangelegd, in stand gehouden en blijvend als zodanig dient te worden gebruikt. Ten laste van het Verkochte (als dienend) erf en ten behoeve van de aangrenzende openbare wegen (als heersend erf) is/wordt op last van de gemeente Heusden een erfdienstbaarheid gevestigd inhoudende dat de eigenaars en/of gebruikers van het dienende erf:

1. verplicht zijn tot het aanleggen van **twee opstelplaatsen** voor een personenauto op het dienende erf, die nimmer mogen worden verwijderd of aan haar bestemming als

- particuliere parkeerplaats(en) voor twee personenauto's conform bovengenoemde mogen worden onttrokken;
2. zich moeten onthouden van al hetgeen het gebruik van de opstelplaatsen kan belemmeren of schaden, met name ook van het niet doen uitvoeren van werkzaamheden tot instandhouding van desbetreffende opstelplaatsen. Bij ~~ontbreke~~/overtreding daarvan komen de daaraan verbonden kosten voor rekening van de eigenaar van het dienende erf.

Bij de bouwnummers 16, 17 en 33 t/m 36 is sprake van een aanlegverplichting van twee auto-opstelplaatsen, achter elkaar gelegen, voor een auto/parkeerplaatsen op het Verkochte welke vanaf de openbare weg bereikbaar dient te zijn. Bij de bouwnummers 18 t/m 21 is sprake van een aanlegverplichting van twee auto-opstelplaatsen op het Verkochte, die naast elkaar liggen c.q. in ieder geval onafhankelijk van elkaar bereikbaar zijn vanaf de openbare weg.

Parkeerplaats één opstelplaats *(van toepassing voor bouwnummers 22 en 26)*

Artikel 25

Verkrijger verklaart zich bekend met het feit dat er door en voor rekening en risico van verkrijger op het Verkochte een vanaf de openbare weg met de auto toegankelijke parkeerplaats dient te worden aangelegd, in stand gehouden en blijvend als zodanig dient te worden gebruikt. Ten laste van het Verkochte (als dienend) erf en ten behoeve van de aangrenzende openbare wegen (als heersend erf) is/wordt op last van de gemeente Heusden een erfdienstbaarheid gevestigd inhoudende dat de eigenaars en/of gebruikers van het dienende erf:

1. verplicht zijn tot het aanleggen van **één opstelplaats** voor een personenauto op het dienende erf, die nimmer mag worden verwijderd of aan haar bestemming als particuliere parkeerplaats voor één personenauto conform bovengenoemde mag worden onttrokken;
2. zich moeten onthouden van al hetgeen het gebruik van de opstelplaats kan belemmeren of schaden, met name ook van het niet doen uitvoeren van werkzaamheden tot instandhouding van desbetreffende opstelplaats. Bij ontbreke/overtreding daarvan komen de daaraan verbonden kosten voor rekening van de eigenaar van het dienende erf.

Zonnepanelen

Artikel 26

Verkrijger verklaart zich bekend met het feit dat het mogelijk is dat een deel van de PV-panelen behorende bij de installatie van de naastgelegen woning(en) worden gepositioneerd/aangebracht op het dak van de woning van Verkrijger(s). In het voorkomende geval zal er een erfdienstbaarheid worden gevestigd ten laste van de woning waarop deze grensoverschrijdende PV-panelen worden aangebracht (het dienende erf) en ten behoeve van de andere woning (het heersende erf), inhoudende dat de eigenaars en/of gebruikers van het dienende erf, zonder daaraan verbonden retributie (vergoeding), moeten dulden dat deze PV-panelen grensoverschrijdend worden geplaatst en dat hiervoor een instandhoudingsplicht geldt voor het dienende erf. Voorts zal het dienende erf het uitvoeren van periodiek onderhoud en/of herstel en/of vervanging van deze PV-panelen dienen te dulden.

Actieve energiemaatregelen

Artikel 27

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.

Artikel 28 *(van toepassing voor de bouwnummers 27 t/m 32 en 37 t/m 41)*

Erfdienstbaarheid van overpad

1. Tussen de bouwkavels 27 t/m 32 en de achtergelegen huurwoningen is een strook grond gelegen die Verkrijger deels in eigendom zal verkrijgen.
2. Tussen de bouwkavels 37 en 41 en de achtergelegen twee-onder-één-kapwoningen is een strook grond gelegen die Verkrijger deels in eigendom zal krijgen.
3. Deze strook is bestemd als gezamenlijk pad om vanuit de tuinen naar de openbare weg te gaan en vice versa.
4. De aanleg vindt plaats door de aannemer, instandhouding van het betreffende pad dient door eigenaren gezamenlijk te worden verzorgd en geregeld en betaald.
5. Bij de notariële levering zal een erfdienstbaarheid worden gevestigd waarmee de verkrijgers van deze strook over en weer het recht krijgen om over betreffend pad van en naar de openbare weg te gaan en aan hen de verplichting opgelegd wordt om een dergelijk gebruik van het gemeenschappelijke pad te dulden.

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 integraal onderdeel zijn van deze overeenkomst:

1. Situatietekening d.d. DATUM
2. Conceptakte van levering (indien gereed)
3. Erratum/eratta d.d. DATUM

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)}}