

Afgiftedatum legitimatie:

Plaats van afgifte:

hierna *samen* te noemen: 'koper';

sluiten hierbij een koopovereenkomst ten aanzien van een perceel grond, bestemd voor de bouw van een woning.

VERKLARINGEN VOORAF

Verkoper is eigenaar/gerechtigde van een perceel grond, gelegen aan de * te Ede, kadastraal bekend als gemeente Ede sectie C nummer *.

Voor dit perceel is een nieuwbouwplan ontwikkeld onder de naam 'Aan de Bosrand', bestaande uit een en twintig (21) nieuw te bouwen woningen.

Koper koopt een van die woningen.

Voor de bouw van de woning wordt een aannemingsovereenkomst gesloten met de statutair te Zegveld gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Bolton Bouw B.V., kantoorhoudende te 3443 JE Woerden, Zegveldse Uitweg 1, ingeschreven in het handelsregister gehouden door de Kamer van Koophandel onder nummer 30083773, (hierna te noemen: 'aannemer'), hierna te noemen: 'de aannemingsovereenkomst'.

De aannemingsovereenkomst vormt een onverbreekelijk geheel met deze koopovereenkomst. Dit betekent onder meer dat bij ontbinding op grond van de in de koopovereenkomst vermelde ontbindende voorwaarden of bij het niet tot stand komen op grond van eventuele opschortende voorwaarden van de ene overeenkomst, de andere overeenkomst eveneens van rechtswege is ontbonden dan wel niet tot stand gekomen, ongeacht welke partij de ontbinding inroept van welke overeenkomst. Dit leidt niet tot enige aansprakelijkheid van de verkoper tegenover de koper op grond van deze overeenkomst en de daarin opgenomen, door de verkoper ten opzichte van de koper te verrichten prestatie(s) en omgekeerd.

INDELING

Deze koopovereenkomst is ingedeeld in de volgende hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1. Algemene bepalingen
- Hoofdstuk 2. Object van de koop
- Hoofdstuk 3. Koopprijs en kosten
- Hoofdstuk 4. Juridische staat
- Hoofdstuk 5. Feitelijke staat
- Hoofdstuk 6. Ontbindende voorwaarden
- Hoofdstuk 7. Overdracht
- Hoofdstuk 8. Nakomen afspraken
- Hoofdstuk 9. Bepalingen bouwplan
- Slotbepalingen

HOOFDSTUK 1. ALGEMENE BEPALINGEN

1. Op deze koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.
2. Op de in deze koopovereenkomst vermelde termijnen is de Algemene termijnenwet van toepassing.
3. Met 'de notaris' wordt bedoeld mw. mr. B.G.T.J. Colaris-van der Ven, notaris, gevestigd te Woerden, of (een van) de andere notaris(sen) of haar waarnemer van notaris kantoor **Westdam Netwerk Notarissen**, Westdam 3-c te 3441 GA Woerden. Het telefoonnummer van de notaris is 0348 - 412941. Het e-mailadres van de notaris is info@westdam.nl.
4. Met 'schriftelijk' wordt ook bedoeld: per e-mail.
5. Voor geschillen die naar aanleiding van deze koopovereenkomst zijn of zullen ontstaan, is de rechter van de plaats van de nieuw te bouwen woning bij uitsluiting bevoegd.

HOOFDSTUK 2. OBJECT VAN DE KOOP

1. Het object

Object van deze koopovereenkomst is:

- een perceel grond, bestemd voor de bouw van een **woonhuis** met verder aanbehoren, gelegen aan de * te Ede, plaatselijk nog ongenummerd, kadastraal bekend gemeente Ede sectie C nummer *NNB ter grootte van (ongeveer) ***, aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en – oppervlakte zijn toegekend, op de aan deze overeenkomst gehechte situatietekening aangegeven met bouwnummer ***,

Dit wordt hierna 'het object' genoemd.

2. Geen verrekening bij onjuiste oppervlakte

Als de omschrijving van het object en de hiervoor vermelde oppervlakte niet juist is, kan geen van de partijen hier rechten aan ontlenen.

HOOFDSTUK 3. KOOPPRIJS EN KOSTEN

1. Koopprijs

- a. De koopprijs voor het object is: * € (inclusief omzetbelasting).
- b. De koopprijs (en de eventuele vergoeding) zijn verschuldigd per datum overeenkomen en dienen te worden betaald bij de juridische levering.
- c. Zolang het object niet aan de koper is geleverd, heeft de koper recht op uitstel van betaling van de verschuldigde koopprijs voor het object, waartegenover hij verplicht is aan de verkoper rente te vergoeden van **zeven procent (7 %)** per jaar over het bedrag van de koopprijs van het object (exclusief omzetbelasting) vanaf de datum van twee weken nadat de opschortende voorwaarden in vervulling zijn gegaan tot aan de datum van betaling.
Deze rente wordt vermeerderd met omzetbelasting en dient eveneens bij de levering te worden voldaan.
Op de dag van de levering wordt de op dat moment verschuldigde koopprijs en de eventuele vergoeding/rente voor de grond opeisbaar.

2. Waarborgsom/bankgarantie

Koper is niet verplicht tot het storten van een waarborgsom of het afgeven van een

bankgarantie als zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen.

3. Kostenverdeling

De kadasterkosten, de notariskosten en de overige kosten van de overdracht worden betaald door verkoper.

4. Omzetbelasting

Het object is onbebouwde grond waarvoor ten tijde van de overdracht een omgevingsvergunning zal zijn verleend voor de bouw van een woning.

Verkoper verklaart dat met betrekking tot de overdracht omzetbelasting is verschuldigd, omdat het object een bouwterrein is in de zin van artikel 11 lid 1 onderdeel a, onder 1 juncto artikel 11 lid 6 Wet op de omzetbelasting 1968. Deze omzetbelasting is in de koopprijs begrepen (inclusief) en 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 verrekening plaatsvinden overeenkomstig de wettelijke bepalingen terzake.

Er wordt bij de overdracht een beroep gedaan op de vrijstelling voor de overdrachtsbelasting zoals omschreven in artikel 15 lid 1 letter a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.

5. Heffingen en overige belastingen

De vervallen perioden van de heffingen en belastingen zijn door verkoper betaald.

Deze heffingen en belastingen komen voor rekening van koper per de datum van het ondertekenen van de akte van levering.

HOOFDSTUK 4. JURIDISCHE STAAT

1. Onderzoek openbare registers

- a. Met betrekking tot de juridische staat verklaart verkoper het volgende:
 - > er is geen plicht het object aan het Rijk, de provincie of de gemeente te koop aan te bieden op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten;
 - > er zijn geen publiekrechtelijke beperkingen met betrekking tot het object op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen ingeschreven;
 - > er zijn door of in opdracht van de overheid met betrekking tot het object geen verplichtingen opgelegd, voorzieningen voorgeschreven op grond van de Woningwet die nog niet zijn uitgevoerd, of die van overheidswege zijn uitgevoerd, maar nog niet zijn betaald;
 - > het object is niet aangemerkt als rijksmonument, zoals bedoeld in de Erfgoedwet of als gemeentelijk of provinciaal monument;
 - > er zijn geen beperkte rechten (gedoogplichten) als bedoeld in de Belemmeringenwet privaatrecht of opstalrechten;
- b. Uit het onderzoek in de openbare registers in opdracht van de gemeente Ede is gebleken dat van de percelen waar het object deel van uitmaakt, geen erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen of kettingbedingen zijn aangetroffen die rusten op het object.
- c. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat bij de akte van levering gevestigd zullen worden al die erfdienstbaarheden, welke nodig, nuttig of gewenst mochten zijn om de toestand van de tot het onderhavige project behorende woningen na afbouw daarvan te handhaven en een en ander volgens de hierna verder in deze overeenkomst omschreven erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, lasten en beperkingen.

2. Lasten en beperkingen

Voor verkoper geldt:

- Hij staat ervoor in dat er geen lasten en beperkingen zijn die voortvloeien uit feiten die in de openbare registers van het kadaster inschrijfbaar zijn, maar die niet zijn ingeschreven.
- Hem zijn geen andere juridische feiten bekend dan in de bijlagen vermeld.
Zo is hij niet bekend met:
 - een (aanstaande) aanwijzing van het object als rijksmonument, gemeentelijk of provinciaal monument, beeldbepalend pand of als onderdeel van beschermd stads- of dorpsgezicht;
 - aanstaande wijzigingen in het bestemmingsplan met betrekking tot de omgeving waarin het object ligt;
 - voornemens van de gemeente met betrekking tot onteigening van het object;
 - een (aanstaande) schriftelijke aankondiging met betrekking tot het object op grond van de Woningwet voor voorzieningen die nog niet zijn uitgevoerd, of die van overheidswege zijn uitgevoerd, maar nog niet zijn betaald;
 - een antispeculatiebeding met betrekking tot het object;
 - een stadsvernieuwingsplan of een leefmilieuverordening met betrekking tot het object op grond van de per 1 juli 2008 ingetrokken Wet op de stads- en dorpsvernieuwing dan wel de Wet op de ruimtelijke ordening.

Voor koper geldt:

De koper aanvaardt uitdrukkelijk de lasten en beperkingen (zoals erfdiensbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, lasten en beperkingen), omschreven in deze koopovereenkomst, het concept van de akte van levering en de bijlage(n) bij deze koopovereenkomst.

3. Overige garanties verkoper

Verkoper staat ook in voor het volgende:

- Het object is niet verhuurd en is niet op grond van een ander recht bij een derde in gebruik.
- Er zijn geen optierechten en/of voorkeursrechten aan derden verleend.
- Hij is geen verplichting aangegaan om het object te koop aan te bieden.
- Er bestaan ten aanzien van het object geen verplichtingen uit huurkoopovereenkomsten.
- Er is geen lopende procedure bij de rechter, de mediator of arbiter over de ligging van de perceelgrenzen.
- Het object is niet betrokken in een herinrichtingsprocedure, een onteigeningsprocedure of een ruilverkavelingsprocedure.
- Er is bij of door de overheid voor het object geen subsidie aangevraagd of toegekend waarvoor nog voorwaarden moeten worden nagekomen.
- Ten aanzien van het object loopt geen rechtszaak, bindende adviesprocedure, arbitrage of mediation.

4. Lasten en beperkingen

KETTINGBEDINGEN/ BIJZONDERE BEPALINGEN/ ERFDIENSTBAARHEDEN / KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN

In de akte van levering, waarbij het object aan de koper zal worden geleverd, zullen (ten behoeve van de gemeente Ede) de navolgende bepalingen aan de koper worden opgelegd, welke bepalingen de koper zal dienen na te komen.

artikel 20 Bouwplicht

1. De koper zal het verkochte bebouwen met inachtneming van het door de gemeente goedgekeurde definitieve ontwerp van het bouwplan en de omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen.
2. Binnen twee jaren na de overdracht moet de op het verkochte te stichten bebouwing voltooid en gebruiksklaar zijn. Deze termijn kan door het college van burgemeester en wethouders op verzoek van de koper worden verlengd.

artikel 22 Aanwijzing perceelsgrenzen

1. < enzovoorts >
2. Wanneer de koper gebouwen of erfafscheidingen opricht, zal de koper de perceelsgrenzen door de gemeente laten aanwijzen, voor zover die gebouwen of erfafscheidingen grenzen aan de openbare ruimte. De daarmee gemoeide kosten zullen door de gemeente aan de koper in rekening worden gebracht.

artikel 23 Parkeerplaatsen op eigen terrein en erfafscheidingen

1. De koper zal de parkeerplaatsen op eigen terrein en de erfafscheidingen ter plaatse van de grenzen tussen het verkochte en de omliggende openbare ruimte aanleggen en in stand houden overeenkomstig het door de gemeente goedgekeurde definitieve ontwerp van het bouwplan, waarvan een kopie aan de akte van levering zal worden gehecht.
2. In geval van vervanging van de erfafscheidingen ter plaatse van de grenzen tussen het verkochte en de omliggende openbare ruimte, moeten deze een met de in het vorige lid genoemde erfafscheidingen vergelijkbare beeldkwaliteit hebben en passend binnen het beeldkwaliteitsplan zoals deze gold ten tijde van de aanvraag van de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 19.
3. Indien de koper zich niet houdt aan de in lid 1 en lid 2 genoemde verplichtingen, zal de gemeente de koper in gebreke stellen, met inachtneming van een termijn van acht dagen. Indien de koper gedurende deze termijn in gebreke blijft, verbeurt de koper aan de gemeente een direct opeisbare boete ter grootte van € 250,00 (zegge: tweehonderdvijftig euro) voor iedere dag dat de koper in verzuim blijft om alsnog aan zijn verplichtingen te voldoen. De boete zal jaarlijks worden geïndexeerd, conform de wijziging van het Consumentenprijsindexcijfer (CPI), reeks alle bestedingen, zoals door het Centraal Bureau voor de Statistiek maandelijks wordt gepubliceerd, of indien deze index niet meer bestaat, middels de index welke de oude index het meest benadert. Daarnaast behoudt de gemeente het recht om nakoming te vorderen en/of schadevergoeding, indien de aantoonbare schade het bedrag van de boete te boven gaat.

artikel 24 Hekwerk

1. De gemeente zal een nieuw hekwerk plaatsen op de grens van het verkochte en de aan de oostzijde gelegen natuurgebied, welk hekwerk de functie heeft om wild te keren. De gemeente zal het hekwerk ter plaatse van de perceelsgrens met het aangrenzende, aan de oostzijde gelegen natuurgebied in stand houden. Het is koper niet toegestaan (een) poort(en)/opening(en) in het hekwerk aan te brengen.
2. Indien de koper het verbod zoals opgenomen in lid 1 overtreedt, verbeurt de koper aan de gemeente een direct opeisbare boete ter grootte van € 2500,00 (zegge: tweeduizend vijfhonderd euro) voor iedere overtreding. De boete zal jaarlijks worden geïndexeerd, conform de wijziging van het Consumentenprijsindexcijfer (CPI), reeks alle bestedingen, zoals door het Centraal Bureau voor de Statistiek maandelijks wordt gepubliceerd, of indien deze index niet meer bestaat, middels de index welke de oude index het meest benadert. Daarnaast behoudt de gemeente het recht om nakoming te vorderen en/of schadevergoeding, indien de aantoonbare schade het bedrag van de boete te boven gaat.

artikel 25 Gedoogplicht

1. *De koper is verplicht te gedogen dat al hetgeen ten behoeve van openbare voorzieningen op, in of boven het verkochte is aangebracht wordt onderhouden en dat al hetgeen noodzakelijk is ten behoeve van openbare voorzieningen op, in of boven het verkochte zal worden aangebracht en onderhouden.*
2. *De koper is verplicht al hetgeen ingevolge het vorige lid is aangebracht in stand te laten. De gemeente is niet gehouden tot enige vergoeding ter zake van het gedogen.*
3. *Alle aantoonbare schade, die een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, herstellen of vernieuwen van de in dit artikel bedoelde zaken, zal door de gemeente op haar kosten worden hersteld of, indien de koper dat wenst, aan de koper worden vergoed.*
4. *De koper is verplicht, voor zover dat in redelijkheid van hem gevergd kan worden, op zijn kosten de maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan de in dit artikel bedoelde zaken, die de gemeente of de eigenaren van die zaken noodzakelijk acht(en).*
5. *De koper is te allen tijde aansprakelijk voor aantoonbare schade, die door zijn toedoen of nalaten aan de in dit artikel bedoelde zaken wordt toegebracht.*
6. *De in lid 1 en lid 2 genoemde verplichtingen zullen als kwalitatieve verplichtingen, zoals bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, in de akte van levering worden vastgelegd en worden ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers.*

artikel 26 Kettingbeding

1. *De koper zal het bepaalde in artikel 22 lid 2 (aanwijzing perceelsgrenzen), artikel 23 (parkeerplaatsen op eigen terrein en erfafscheidingen), artikel 24 (hekwerk) en artikel 25 (gedoogplicht) bij vervreemding, vestiging van een beperkt genotsrecht en verlening van een persoonlijk gebruiksrecht aan respectievelijk de verkrijger, beperkt gerechtigde of gebruiker opleggen als verplichtingen jegens de gemeente, door het bepaalde in genoemde artikelen woordelijk op te nemen in de akte van levering of vestiging of in de overeenkomst over het gebruik, waarbij de koper namens en ten behoeve van de gemeente het recht aanvaardt om zich tegenover de verkrijgers, beperkt gerechtigden of gebruikers op genoemde artikelen te beroepen.*
2. *Op gelijke wijze, als in het vorige lid bepaald, zal de koper bij vervreemding, vestiging van een beperkt genotsrecht en verlening van een persoonlijk gebruiksrecht van respectievelijk de verkrijger, beperkt gerechtigde of gebruiker bedingen, bij wijze van derdenbeding ten behoeve van de gemeente, dat de verkrijger, beperkt gerechtigde of gebruiker zowel het bepaalde in artikel 22 lid 2 (aanwijzing perceelsgrenzen), artikel 23 (parkeerplaatsen op eigen terrein en erfafscheidingen), artikel 24 (hekwerk) en artikel 25 (gedoogplicht) als het bepaalde in dit artikel 26 bij vervreemding, vestiging van een beperkt genotsrecht en verlening van een persoonlijk gebruiksrecht aan respectievelijk de verkrijger, beperkt gerechtigde of gebruiker zal opleggen als verplichtingen jegens de gemeente, door het bepaalde in genoemde artikelen woordelijk op te nemen in de akte van levering of vestiging of in de overeenkomst over het gebruik, waarbij elke opvolgende persoon, die tot vervreemding, vestiging van een beperkt genotsrecht of verlening van een persoonlijk gebruiksrecht overgaat, namens en ten behoeve van de gemeente het beding aanneemt.*
3. *Bij niet-nakoming van het bepaalde in lid 1 en lid 2 verbeuren de koper en opvolgende personen, die tot vervreemding, vestiging van een beperkt genotsrecht*

of verlening van een persoonlijk gebruiksrecht overgaan, aan de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van € 25.000,00 (zegge: vijftienduizend euro). De boete zal jaarlijks worden geïndexeerd conform de wijziging van het Consumentenprijsindexcijfer (CPI), reeks alle bestedingen, die door het Centraal Bureau voor de Statistiek maandelijks wordt gepubliceerd, of, indien deze index niet meer bestaat, middels de index die de oude index het meest benadert. Deze boete kan terstond door de gemeente worden ingevorderd zonder dat daartoe enige ingebrekestelling is vereist. Daarnaast behoudt de gemeente het recht om nakoming te vorderen en/of schadevergoeding, indien de aantoonbare schade het bedrag van de boete te boven gaat.

ERFDIENSTBAARHEDEN

In verband met de bouwkundige toestand waarin het object zich na afbouw bevindt ten opzichte van de naastgelegen nieuw te bouwen woning(en) worden bij de akte van levering - voor zover rechtens vereist - de volgende erfdienstbaarheden gevestigd:

**** van toepassing bij de twee-onder-kap woningen***

Algemene erfdienstbaarheden

Ten behoeve en ten laste van het object (kadastraal bekend gemeente Ede sectie C nummer *) zullen, in de betreffende akte van levering, ten behoeve en ten laste van de tot het project behorende bouwkaavel met bouwnummer * (kadastraal bekend gemeente Ede sectie C nummer *) de volgende erfdienstbaarheden gevestigd worden:

de erfdienstbaarheid van licht, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden, dat aan en in de op het heersende erf volgens het bouwplan te bouwen of gebouwde opstallen op kortere afstand van de grens van het dienende erf dan in de wet is toegestaan, balkons, ramen en lichten aanwezig zijn, zonder dat hiervoor een der in de wet genoemde beperkingen geldt;

de erfdienstbaarheid van uitzicht, inhoudende het verbod voor de eigenaar van het dienende erf om de voortuin en eventueel de zijtuin, voor zover deze onmiddellijk grenst aan de openbare straat en voor zover de eigenaar van het heersende erf hierover uitzicht heeft naar de openbare straat waaraan het heersende erf is gelegen, anders te gebruiken dan als siertuin en het verbod hierin opstallen (niet-zijnde beplantingen) te hebben, die het uitzicht uit de ramen in de voorgevel van de volgens het bouwplan op het heersende erf te bouwen of wel gebouwde woning belemmeren;

de erfdienstbaarheid van overbouw, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden, dat bij de uitvoering van het bouwplan eventueel een op het heersende erf te bouwen of gebouwde woning gedeeltelijk op het dienende erf is/wordt gebouwd, of wel hierboven uitsteekt, of wel de versnijdingen van de funderingen in het dienende erf zijn gelegen of de bij de op het heersende erf gebouwde woning behorende leidingen gedeeltelijk in het dienende erf zijn aangebracht;

de erfdienstbaarheid tot legalisering van de bouwkundige situatie, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden dat de toestand waarin die percelen na (af)bouw van de daarop voor de eerste maal gebouwde opstallen zich ten opzichte van elkaar bevinden of zullen bevinden, blijft gehandhaafd, ook al mocht deze toestand in strijd zijn met het burencrecht, speciaal wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen, kabels ten behoeve van telecommunicatieaansluitingen, de afvoer van hemelwater, gootwater, rook en fecaliën (door goten, schoorstenen, rioleringswerken, drainagesystemen of

anderszins), eventuele inbalking, inankering en in-, onder- en overbouw, licht en uitzicht, waaronder begrepen voor de uitspringende muren het recht tot inankering bij eventuele uitbouw, een en ander onder de volgende bepalingen:

- a. deze erfdienstbaarheden houden niet in een verbod om te bouwen of te verbouwen;
- b. deze erfdienstbaarheden worden niet geacht te zijn verzwaaard door bebouwing, meerdere bebouwing of verandering van aard of bestemming van de heersende erven;
- c. alle kosten van onderhoud en vernieuwing van de zich op het heersend en dienend erf bevindende werken worden gedragen door de eigenaren die daarvan profiteren;
- d. de eigenaren van het heersend erf zijn bevoegd het dienend erf te betreden indien dit voor de uitoefening van de erfdienstbaarheid nodig is, zoals voor het plegen van onderhoud en vernieuwing;
- e. deze erfdienstbaarheid geldt niet voor bouwwerken die niet zijn voorzien in het bouwplan (inclusief meerwerkopties); voor deze bouwwerken blijft het burendrecht van Titel 4 van Boek 5 Burgerlijk wetboek gelden;

de erfdienstbaarheid tot legalisering van later uitgevoerde meerwerkopties, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden dat de eigenaar van het heersend erf bouwwerken realiseert voortvloeiend uit de meerwerkopties van het bouwplan, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bouwwerken worden gerealiseerd binnen vijf (5) jaar na de eerste oplevering van de woning op het heersend erf;
- b. de bouwwerken worden gerealiseerd conform de 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;
- c. de bouwwerken op het dienend erf worden zo nodig in de oude staat hersteld op kosten van de eigenaar van het heersend erf;
- d. de bouwwerken worden na schriftelijke aankondiging gerealiseerd in één bouwstroom, binnen een termijn van zes (6) maanden na aanvang van de bouwwerkzaamheden (inclusief eventuele herstelwerkzaamheden);

de erfdienstbaarheid van afvoer van regenwater en drop, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om het overlopende water van de volgens de ten tijde van het passeren van de akte van levering dan wel tijdens de oplevering van de gerealiseerde opstallen bestaande toestand overeenkomstig de aanwezige daken, goten, leidingen en putten te ontvangen.

Nadere vestiging en inwerkingtreding erfdienstbaarheden

Voor zover nodig en nog niet gevestigd zijn worden door partijen bij de akten van levering betreffende de overige bouwkavels in dit bouwplan gelijke erfdienstbaarheden als hiervoor vermeld gevestigd. Deze erfdienstbaarheden dienen voor ieder van de tot voormeld bouwplan behorende kavels in werking te treden zodra de betreffende kavel door de rechthebbende is overgedragen.

Koper verklaart zijn medewerking te verlenen aan het vestigen en aanvaarden van deze erfdienstbaarheden.

BEDINGEN MET KWALITATIEVE WERKING

De ondergetekenden komen bij deze overeen om in de akte van levering na te melden kwalitatieve verplichtingen (in de zin van artikel 252 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek)

van koper te bedingen:

Gedoogplicht

1. De koper is verplicht te gedogen dat al hetgeen ten behoeve van openbare voorzieningen op, in of boven het object is aangebracht wordt onderhouden en dat al hetgeen noodzakelijk is ten behoeve van openbare voorzieningen op, in of boven het object zal worden aangebracht en onderhouden.
2. De koper is verplicht al hetgeen ingevolge het vorige lid is aangebracht in stand te laten. De gemeente Ede is niet gehouden tot enige vergoeding ter zake van het gedogen.

Warmte-aansluiting Warmtebedrijf Ede/Groene Warmtenet Ede

Voor de energievoorzieningen van de percelen grond die deel uitmaken van het Project, deze percelen grond hierna genoemd: “de Kavel”, zal een duurzame warmte-aansluiting worden aangelegd door/namens en voor rekening van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Warmtebedrijf Ede B.V., gevestigd te Ede, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 60774215, hierna genoemd: “het Warmtebedrijf”.

In verband hiermee heeft de verkoper op de Kavel een aansluitovereenkomst gesloten met het Warmtebedrijf, welke zal overgaan op de opvolgende kopers/gerechtigden van/tot de Kavel, hierna genoemd: “de Eigenaar”, (door middel van contractoverneming als bedoeld in artikel 6:159 van het Burgerlijk Wetboek).

Voortvloeiend uit deze aansluitovereenkomst wordt in de akte van levering de navolgende kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek gevestigd dan wel bedongen:

1. De Kavel met bouwnummers 1 tot en met 21 met de daarop te stichten/gestichte opstallen zijn voorzien van een aansluiting op het groene warmtenet in Ede, één en ander ten behoeve van het gebruik van duurzaam opgewekte warmte uit het groene warmtenet van het Warmtebedrijf.
2. De Eigenaar van de Kavel zal dulden dat de daarvoor benodigde- en door of namens Verkoper aan te brengen installaties, kabels, leidingen en overige voorzieningen, hierna genoemd: “het Net”, eigendom van het Warmtebedrijf, blijven gehandhaafd en niet zullen worden verwijderd. De Eigenaar dan wel gebruiker van de Kavel zal geen handelingen verrichten welke het Net kunnen beschadigen.
3. De Eigenaar verklaart hierbij het Warmtebedrijf te erkennen als bevoegd aanlegger en daarmee als eigenaar het Net op grond van het bepaalde in artikel 5:20 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek.
4. Partijen komen hierbij overeen dat de hiervoor genoemde verplichtingen door inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare registers, zullen gelden als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek ten behoeve van het Warmtebedrijf en diens rechtsopvolgers, zodat deze verplichtingen zullen overgaan op degenen die de Kavel onder bijzondere titel verkrijgen en tevens daaraan gebonden zullen zijn degenen die van de Eigenaar van de Kavel een recht tot gebruik ervan verkrijgen.

Het vorenstaande wordt door het Warmtebedrijf aangenomen.

**** van toepassing bij de twee-onder-kap woningen***

Het kwalitatief beding van uitbouw

Koper is ermee bekend dat alle kopers van een eengezinswoning in onderhavig bouwplan de bevoegdheid hebben om aan de achterzijde van hun woning een uitbouw te (doen) realiseren.

Deze uitbouw is in het verlengde van de woning geprojecteerd.

Het hart van de scheidingsmuur van bedoelde uitbouw zal op de grenslijn gelegen zijn.

In verband hiermede komen verkoper en koper overeen en wordt in de akte van levering vastgelegd als kwalitatief beding over en weer ten behoeve en ten laste van de eigenaar van het bij deze verkochte en ten behoeve en ten laste van de eigenaar/eigenaren van de aangrenzende bouwkevel(s):

het kwalitatief beding van uitbouw om te dulden, dat het hart van de scheidingsmuur van bedoelde uitbouw op de grenslijn zal zijn gelegen, zodat een gedeelte van de scheidingsmuur van bedoelde uitbouw op de eigendom van de eigena(a)r(en) van de aangrenzende bouwkevel(s) zal staan.

Indien **na** voltooiing van het huidige bouwplan aan de eigenaar van een bouwkevel een omgevingsvergunning wordt verleend voor het realiseren van een uitbouw aan de achterzijde van de woning, is/zijn de eigena(a)r(en) van de aangrenzende bouwkevel(s) verplicht te dulden, voor zover de buitenmuren van hun uitbouw zich - overeenkomstig het bepaalde in bovenstaande alinea - bevinden op de eigendom van degene die de betreffende uitbouw later wil realiseren, dat de betreffende buitenmuur van hun uitbouw (deels of geheel) verwijderd wordt of wordt vervangen voor een woningscheidende wand, zodat de alsdan te realiseren uitbouw op deze (deels) nieuwe buitenmuur of woningscheidende wand ingebalkt en/of ingeankerd kan worden.

Het is de eigenaar van een bouwkevel die na voltooiing van het onderhavige bouwplan een uitbouw wil realiseren, verboden de fundering, de vloer en een betonnen dak van de te realiseren uitbouw te belasten op de bestaande uitbouw(en), in verband met de draagkracht van de fundering van de bestaande uitbouw(en).

Indien later voor een uitbouw gekozen wordt dient de eigenaar een stalen stabilisatieportaal te monteren van voldoende zwaarte of andere bouwconstructie in verband met de genoemde draagkracht. Dit ter goedkeuring van Bouw- en Woningtoezicht van de onderhavige gemeente.

Werking van de kwalitatieve bedingen

De hierboven omschreven kwalitatieve verplichtingen zullen overgaan op al diegenen die het betreffende registergoed zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel.

Diegenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen, zijn eveneens aan bovenomschreven kwalitatieve verplichtingen gebonden.

De rechten die tegenover bovenomschreven kwalitatieve verplichtingen staan, dienen als kwalitatieve rechten te worden beschouwd en gaan mitsdien over op de rechtsopvolgers onder algemene en bijzondere titel.

Voormelde bepalingen dienen aan de rechtsopvolgers onder bijzondere titel en aan gebruikers kenbaar te worden gemaakt.

Handhaving verplichtingen om te doen in kwalitatieve bedingen middels kettingbeding

Voor zover kwalitatieve verplichtingen een verplichting om te "doen" inhouden, gelden die verplichtingen als kettingbeding, zodat een ieder, op wie de verplichtingen tot een "doen" rusten, verplicht is deze verplichtingen op te leggen aan zijn rechtsopvolger(s) onder bijzondere titel en aan te nemen ten behoeve van de gerechtigde(n) tot het kwalitatief beding.

Boetebeding bij niet-nakoming van verplichtingen

Bij niet-nakoming van de verplichtingen om te doen in voormelde kwalitatieve bedingen is door de nalatige partij zonder rechterlijke tussenkomst per geval van niet-nakoming aan de gerechtigde(n) tot het kwalitatieve beding verschuldigd een boete van tienduizend euro (€ 10.000,00), onverminderd het recht van de gerechtigde(n) tot het kwalitatieve beding op verdere schadevergoeding of eventuele nakoming.

HOOFDSTUK 5. FEITELIJKE STAAT

1. Verklaringen met betrekking tot het gebruik als bouwterrein

Verkoper verklaart dat het object voor de start van de bouw van de woning de eigenschappen bevat die voor een gebruik als bouwterrein nodig zijn.

2. Verontreiniging

- a. Voor zover aan verkoper bekend is de bodem en het grondwater van het object niet zodanig verontreinigd dat de woonbestemming belemmerd wordt of dat zich in de bodem stoffen bevinden die naar de huidige maatstaven schadelijk zijn voor de gezondheid van mens en/of dier dan wel planten.
- b. Voor zover aan verkoper bekend bevinden zich in het object geen asbesthoudende materialen of ondergrondse opslagtanks zoals olietanks of septictanks.

HOOFDSTUK 6. ONTBINDEnde VOORWAARDEN

Op deze koopovereenkomst zijn de in de aannemingsovereenkomst in artikel 7 en 9 opgenomen ontbindende voorwaarden van toepassing.

HOOFDSTUK 7. OVERDRACHT

1. Akte en datum van levering

Het object wordt door verkoper aan koper overgedragen doordat zij beiden de notariële akte van levering (ABC-levering) ondertekenen en de notaris vervolgens een afschrift daarvan inschrijft in de openbare registers van het kadaster. Verkoper draagt (de eigendom van) het object aan koper over met alle daaraan verbonden rechten en bevoegdheden. De akte van overdracht (juridische levering) wordt zo snel mogelijk, maar uiterlijk binnen zes weken ondertekend nadat:

- vaststaat dat deze overeenkomst niet meer op grond van een van de in artikel 7 en 9 van de aannemingsovereenkomst vermelde voorwaarden ontbonden kan worden;
- verkoper is begonnen met de bouw in de zin van artikel 11 lid 2 van de Algemene Voorwaarden voor de aannemingsovereenkomst voor eengezinshuizen (projectmatige bouw), vastgesteld door Woningborg N.V. op 1 januari 2016;
- vaststaat dat de in deze overeenkomst vermelde opschortende voorwaarde in vervulling is gegaan.

Met het ondertekenen van deze akte vindt ook de aflevering (feitelijke levering) van het object plaats, evenwel met inachtneming van de bepalingen van de aannemingsovereenkomst. Dat betekent dat koper pas feitelijk over het object kan beschikken nadat de oplevering van de nieuwbouwwoning heeft plaatsgevonden.

2. Verplichtingen verkoper bij overdracht

Verkoper staat ervoor in dat hij op het moment van het ondertekenen van de akte van levering en de inschrijving daarvan in de openbare registers van het kadaster bevoegd is het object aan koper over te dragen.

Verkoper draagt het object vrij van hypotheek, beslagen of inschrijvingen daarvan over. Dit betekent dat op het moment van de inschrijving van de akte van levering in de openbare registers van het kadaster het object vrij moet zijn van hypotheek en beslagen dan wel verkoper in het bezit is van onherroepelijke volmachten van de hypotheekhouder(s) en/of, bij beslag, schriftelijke toezeggingen van de deurwaarder tot doorhaling van deze rechten in de openbare registers van het kadaster.

Ook moet verkoper ervoor zorgen dat het recht van eigendom op het moment van de inschrijving van de akte van levering in de openbare registers van het kadaster:

- onvoorwaardelijk is;
- niet ingekort, ontbonden of vernietigd kan worden door een derde.

Verder moet verkoper ervoor zorgen dat het object op het moment van de inschrijving van de akte van levering:

- niet bezwaard is met andere beperkte rechten dan in deze koopovereenkomst of in de bijlagen vermeld;
- niet bezwaard is met andere kwalitatieve verplichtingen dan in deze koopovereenkomst of in de bijlagen vermeld;
- niet bezwaard is met andere bijzondere lasten of beperkingen dan in deze koopovereenkomst of in de bijlagen vermeld.

3. Risico

Het object is vanaf de dag van het ondertekenen van de akte van levering voor rekening en risico van koper. In verband met de bepalingen van de aannemingsovereenkomst, staat de aannemer ervoor in dat de door hem te bouwen/gebouwde opstallen tijdens de bouw bij een verzekeringsmaatschappij met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht, onder de bij Nederlandse schadeverzekeringen gebruikelijke voorwaarde voor herbouwwaarde is verzekerd en verzekerd blijft tot aan het tijdstip van oplevering. Koper moet vanaf het moment van oplevering zelf een zodanige opstalverzekering hebben afgesloten.

4. Baten en lasten

Alle baten en lasten van het object zijn met ingang van de dag van het ondertekenen van de akte van overdracht voor rekening van koper.

5. Betaling koopprijs e.d.

Koper moet de koopprijs en de eventuele andere kosten op grond van deze koopovereenkomst die ten laste van hem komen tijdig vóór de datum van ondertekening van de akte van levering betalen op een daartoe bestemde rekening van de notaris. De door koper en verkoper (eventueel) te betalen bedragen staan op het door de notaris opgestelde betalingsoverzicht.

6. Ontbindende voorwaarden

De aan de koop verbonden ontbindende voorwaarden hebben geen werking meer op het moment van de ondertekening van de akte van levering.

HOOFDSTUK 8. NAKOMEN AFSPRAKEN

1. Algemeen

Als koper of verkoper zijn verplichtingen uit deze koopovereenkomst niet nakomt, wordt hij door de ander schriftelijk in gebreke gesteld. Hij heeft vervolgens acht dagen de tijd om alsnog zijn afspraken na te komen. Als hij dit niet doet is hij in verzuim en kan de ander deze koop ontbinden door een schriftelijke verklaring. In dat geval kan de ander daarnaast een onmiddellijk opeisbare boete opleggen van tien procent (10%) van de koopprijs.

Het hiervoor bepaalde heeft geen gevolg voor de bevoegdheid van de niet-nalatige partij om vergoeding van geleden schade die uitgaat boven de verschuldigde boete te eisen. Deze bepaling is alleen van toepassing als de overdracht en betaling van de koopprijs aan verkoper en zijn schuldeisers nog niet heeft plaatsgevonden.

2. Schadevergoeding

Als koper of verkoper zijn verplichtingen uit deze koopovereenkomst niet nakomt, is hij aansprakelijk voor alle schade die de ander als gevolg daarvan lijdt en die in direct verband staat tot de niet-nakoming (ook wel 'transactieschade' genoemd), en voor de kosten die hieraan verbonden zijn, waarbij het niet uitmaakt of hij in verzuim is zoals bedoeld in het vorige lid. Als koper of verkoper een verwijt kan worden gemaakt vanwege de niet

nakoming, is hij ook aansprakelijk voor de overige schade die de ander als gevolg daarvan lijdt (ook wel 'gevolgschade' genoemd).

Als koper of verkoper zijn verplichtingen niet nakomt en de koop wordt ontbonden, vervallen de verplichtingen die voor het voltooien van de overdracht nodig zijn en zijn partijen voor zover nodig verplicht tot het ongedaan maken van de gevolgen van het aangaan van deze koopovereenkomst. De eventuele kosten hiervan komen voor rekening van de partij die niet nakomt. Als beide partijen niet nakomen, dan komen de kosten voor rekening van beiden, ieder voor de helft.

HOOFDSTUK 9. BEPALINGEN BOUWPLAN

1. Situatietekening

De in de verkoopdocumentatie opgenomen situatietekeningen en overige plattegrondtekeningen inzake openbaar gebied en verkaveling van omliggende percelen zijn slechts indicatief. Aan de genoemde situatietekeningen kunnen geen rechten worden ontleend.

2. Artist-impression(s)

Alle artist-impression(s) zijn indicatief. Aan artist-impression(s) kunnen geen rechten worden ontleend. Ook de kleuren in de artist-impression(s) kunnen mogelijk niet geheel representatief zijn voor de werkelijk toe te passen kleuren in de woning.

3. Herontwikkeling

De koper is ermee bekend en stemt ermee in dat verkoper zich het recht voorbehoudt het project gefaseerd te realiseren en/of niet verkochte woningen te herontwikkelen.

4. Inklinking

De koper is ervan op de hoogte dat in verband met het inklinken van de grond restzetting kan optreden. Het optreden van restzetting wordt geacht voor rekening en risico van de koper te zijn, mits de restzetting binnen gebruikelijke en/of redelijke mate optreedt.

SLOTBEPALINGEN

A. Overdracht van kooprechten aan een derde

De rechten uit deze koopovereenkomst zijn zonder toestemming van de verkoper door de koper niet overdraagbaar.

B. Opschortende voorwaarden

Deze koopovereenkomst is aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat de opschortende voorwaarden zoals omschreven in artikel 15 van de aannemingsovereenkomst die met de aannemer is/wordt gesloten voor de bouw van de woning, in vervulling zijn gegaan.

C. Bedenktijd/Inschrijving koopovereenkomst in openbare registers

1. Gedurende één kalenderweek nadat de koper de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst (en de daarbij behorende aannemingsovereenkomst) overhandigd heeft gekregen, heeft hij het recht de koopovereenkomst – en in het verlengde daarvan de hieraan gekoppelde aannemingsovereenkomst – te ontbinden (bedenktijd). Als de datum van ontbinding geldt de datum waarop de koper de ontbindingsverklaring heeft uitgebracht.
2. Zowel verkoper als koper kan verlangen dat deze koopovereenkomst wordt ingeschreven in de openbare registers van het kadaster. De kosten van de inschrijving en de latere doorhaling worden betaald door degene die om de inschrijving vraagt. Verkoper en koper zijn ermee bekend dat de inschrijving van deze koopovereenkomst

als bedoeld in artikel 7:3 leden 1 en 3 Burgerlijk Wetboek koper alleen dan beschermt als de uit deze koopovereenkomst voortvloeiende overdracht binnen zes maanden na de inschrijving plaatsvindt.

D. Meerdere personen koper/verkoper

Als twee of meer personen (ver)koper zijn, geldt het volgende:

1. (ver)kopers kunnen alleen samen de uit deze koopovereenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, waarbij geldt:
 - kopers geven elkaar onherroepelijk volmacht om namens elkaar mee te werken aan de overdracht van het object (feitelijke en juridische levering);
 - verkopers geven elkaar onherroepelijk volmacht om namens elkaar mee te werken aan de overdracht van het object (feitelijke en juridische levering);
2. kopers zijn hoofdelijk verbonden voor de voor hen uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen;
3. verkopers zijn hoofdelijk verbonden voor de voor hen uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen.

E. Woonplaats bij notaris

Koper en verkoper kiezen met betrekking tot deze koopovereenkomst en alle gevolgen daarvan, waaronder de fiscale gevolgen, woonplaats op het kantoor van de notaris.

Persoonsgegevens

Koper is ermee bekend dat verkoper de persoonsgegevens van koper ter beschikking stelt aan de notaris.

Toezending koopakte aan notaris

De verkoper draagt er zorg voor dat deze koopovereenkomst onder berusting van gemeld notariskantoor Westdam Netwerk Notarissen te Woerden wordt gesteld en dat een kopie van deze akte aan de koper ter hand wordt gesteld.

BIJLAGEN

De koper verklaart de volgende bijlagen van deze koopovereenkomst te hebben ontvangen:

- de verkooptekening d.d. * ;
- de optietekening d.d. *
- de situatietekening d.d. *;
- conceptakte van levering;
- Kopersmap d.d. *, *

Getekend te _____

Getekend te _____

op _____ **2020**

op _____ **2020**

verkoper

koper

VERKLARING KOPER

Koper verklaart een afschrift van een door beide partijen getekend exemplaar van deze koopovereenkomst te hebben ontvangen op _____ **2020**

Getekend te _____ op _____ **2020**