

KOOPOVEREENKOMST PERCEEL GROND (BTW)

Projectomschrijving : 14 woningen 'LOOF' te Vught
Planregistratienummer : W-2021-04252-E001
Bouwnummer : bouwnummer

Ondergetekenden:

Janssen de Jong Projectontwikkeling B.V., Science Park Eindhoven 5049, Postbus 30, 5690 AA te Son en Breugel, hierna te noemen "**Verkoper**",

en

Koper 1:

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:

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 een perceel/de percelen bouwterrein, gelegen aan De Loyolalaan 9 te Vught, kadastraal bekend gemeente Vucht, sectie L, nummer(s) 4144 en 4232, groot circa 4.113 m²;
- dat Verkoper een plan heeft ontwikkeld voor de bouw van het project 'Loof' te Vught, bestaande uit 14 twee-onder-één-kapwoningen, hierna ook "**het Project**" te noemen;
- dat Verkoper en Bouwbedrijf van Schijndel BV, statutair gevestigd te Geffen en kantoorhoudend aan Bredeweg 13, te 5386 ZG, Geffen, hierna "**Ondernemer**" te noemen, een samenwerkingsverband zijn aangegaan met betrekking tot de realisatie van een deel van het Project, namelijk de bouw van 14 twee-onder-één-kapwoningen in dier voege dat:
 - de verkoop van de percelen bouwterrein bestemd voor de bouw van de 14 twee-onder-één-kapwoningen 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 14 twee-onder-één-kapwoningen 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 notariskantoor 'Huijbregts Notarissen en Adviseurs' gevestigd aan de Zuiderparkweg 280 te 's-Hertogenbosch (postbus 1272, 5216 HE 's-Hertogenbosch), ter inzage gelegde situatietekening aangeduid met het/de bouwnummer(s) bouwnummer(s) gelegen te Vught.

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.1	grondkosten en grond gerelateerde voorbereidingskosten (inclusief omzetbelasting)	€
B.1	vergoeding (inclusief omzetbelasting) over de grondkosten en de grond gerelateerde voorbereidingskosten berekend overeenkomstig het bepaalde in artikel 5 lid 2	€
	Totaal (A.1 + B.1)	€

- 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**".

De termijnen van de aanneemsom die zijn vervallen per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen (zie artikel 4 lid 3 van de Aannemingsovereenkomst), de vergoeding en de rente (als bedoeld in de leden 4 en 5 van artikel 4 van de Aannemingsovereenkomst) en de aanneemtermijnen die eventueel zullen vervallen tussen de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen en de datum van juridische levering van het Verkochte (aan Verkrijger), is Verkrijger niet verschuldigd aan de Ondernemer maar aan de Verkoper. Deze worden derhalve niet door de Ondernemer maar door de Verkoper (met inachtneming van het bepaalde in artikel 4 van de

Aannemingsovereenkomst) in rekening gebracht aan de Verkrijger. De na de levering te vervallen termijnen van de aanneemsom zal de Verkrijger wel aan de Ondernemer verschuldigd zijn en zullen derhalve door de Ondernemer aan de Verkrijger in rekening worden gebracht. De Ondernemer vrijwaart de Verkrijger voor alle aanspraken tot betaling die uit deze overeenkomst voortvloeien indien en naarmate de Verkrijger de door hem verschuldigde betaling aan de Verkoper zal hebben voldaan.

Het voorgaande geschiedt om fiscale redenen. Het feit dat de Verkoper de reeds vervallen termijnen van de aanneemsom, als nagetrokken onderdeel van de kavel, levert aan de Verkrijger leidt niet tot enige aansprakelijkheid van de Verkoper voor de door de Ondernemer uitgevoerde werkzaamheden. De ten tijde van de levering vervallen termijnen van de aanneemsom worden geacht werkzaamheden te betreffen die door de Ondernemer jegens de Verkrijger zijn verricht en waarvoor de Ondernemer jegens de Verkrijger aansprakelijk is op de voet van het bepaalde in de Aannemingsovereenkomst. Verkrijger zal zich jegens de Verkoper onthouden van aanspraken uit dien hoofde.

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 (danwel diens plaatsvervanger of opvolger) op een door de Notaris in overleg met Partijen te bepalen tijdstip doch uiterlijk binnen zes 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 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 2 weken na het versturen van de brief die aangeeft dat de opschortende voorwaarden vervallen zijn 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 geldverstrekende 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.
3. Indien de in lid 1 genoemde voorwaarde 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. 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 geldening 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.

5. Partijen verplichten zich over en weer al het nodige te doen, wat tot vervulling van de in de lid 1 van dit artikel vermelde voorwaarde 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.

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 invoert 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. het voor het Project benodigde bestemmingsplan onherroepelijke rechtskracht heeft verkregen, de omgevingsvergunning (deelactiviteit bouwen)/onthefingen/goedkeuringen voor de bouw van de 14 twee-onder-één-kapwoningen 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.10-06-2022, nummer 2146, eveneens de vereiste omgevingsvergunning is afgegeven, formele rechtskracht heeft verkregen en derhalve niet meer vernietigd kan worden; en
 - c. De voor het project benodigde grond(en) in bouwrijpe staat verkeren; en

- d. Verkoper en de Ondernemer ten aanzien van het Project voor tenminste 70% van de bouw kavels voor de 14 twee-onder-één-kapwoningen 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, behoudens hetgeen in lid 2 van dit artikel is aangegeven, dat er feiten zijn onder meer op grond van:
 - eigen deskundigheid;
 - een in het verleden uitgevoerd bodemonderzoek;
 - het gebezigde gebruik van het Verkochte,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. Door Miltop is een bodemonderzoek uitgevoerd. Van dit onderzoek is een rapport opgesteld met kenmerk 'M2323-18 BO de Braacken Vught' d.d.19-06-2017, waarin de conclusies van dit bodemonderzoek zijn omschreven. Conform de aanbeveling in dit rapport zal Verkoper, indien en voor zover deze aanwezig zijn in de bodem van het Verkochte, de asbestcementbuizen voor de juridische levering verwijderen.

3. Verkoper verklaart voorts dat het hem niet bekend is dat ten aanzien van het Verkochte beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet bodembescherming zijn genomen door het bevoegd gezag.
4. Verkrijger verklaart dat hij bekend is met de conclusies van het bodemonderzoek opgesteld door Miltop, vastgelegd in het in lid 2 genoemde rapport M2323-18 BO de Braacken Vught d.d. 19-06-2017.

Ondeelbaarheid verplichtingen

Artikel 15

De uit deze overeenkomst voortvloeiende verbintenissen zijn ondeelbaar.

Kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen, 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 Vught, 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 binnenuimte 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 genoemd in de artikelen 21 t/m 25 van deze overeenkomst.
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 erfdiensbaarheden en/of kwalitatieve

verplichtingen (zakelijke rechten) op het Verkochte ten behoeve van de gemeente Vught en/of één of meer netbeheerders dan wel leveranciers van 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.

Bouwborden, 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 bouwborden, -hekken, -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, van het Project en de vrijstaande woningen (die in eigen opdracht gerealiseerd worden op de naast- c.q. nabij gelegen bouwkaavels), is opgeleverd 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.

Afwateringssysteem hemelwater

Artikel 21

Het hemelwater wordt vanaf het dak van de op het Verkochte te realiseren woning en berging via hemelwaterafvoeren (regenpijpen) afgevoerd naar de ondergrondse hemelwaterriolering. Ter plaatse van de erfgrans zal de hemelwaterriolering aangesloten worden op het gemeentelijke infiltratie- en afvoersysteem, gelegen onder de openbare weg. Verkrijger verplicht zich jegens Verkoper en de gemeente Vught om deze eigen ondergrondse hemelwaterriolering te handhaven, aangesloten te houden op het gemeentelijke infiltratie- en afvoersysteem onder de openbare weg en deze te onderhouden en zo nodig te vervangen.

Deze verplichtingen rusten als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek op het Verkochte, zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die de zaak onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen en worden derhalve notarieel vastgelegd en ingeschreven in de openbare registers.

Parkeren eigen terrein

Artikel 22

Verkoper legt, op voorschrift van de gemeente, aan Verkrijger de verplichting op - welke verplichting de Verkrijger bij deze aanvaardt - om direct na oplevering van de woning voor eigen rekening en risico ter plaatse van het Verkochte twee parkeerplaatsen aan te (laten) leggen (e.e.a. zoals weergegeven op de als bijlage 1 bij deze overeenkomst gevoegde situatietekening) en voorts om deze parkeerplaatsen te gebruiken op de daarvoor bedoelde wijze, in stand te houden, te onderhouden en indien nodig te vervangen. De op het Verkochte aangelegde parkeerplaatsen mogen nimmer worden verwijderd of aan haar bestemming (te weten particuliere parkeerplaatsen voor twee personenauto's) worden onttrokken.

Deze verplichtingen blijven verbonden aan het Verkochte en een en ander zal in de akte van levering nader worden uitgewerkt middels een erfdiensbaarheid en/of kwalitatieve verplichting en/of ketting- en boetebeding.

Erfafscheidingen

Artikel 23

Verkoper legt, op voorschrift van de gemeente, aan Verkrijger de verplichting op om de aan openbaar gebied grenzende erfafscheidingen (in overeenstemming met de als bijlage 1 bij deze overeenkomst gevoegde situatietekening), welke ter plaatse van het Verkochte door de Ondernemer worden aangelegd, in stand te houden en derhalve te onderhouden en zo nodig te vernieuwen.

Deze verplichtingen rusten als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek op het Verkochte, zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die de zaak onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen en worden derhalve notarieel vastgelegd en ingeschreven in de openbare registers.

Eigendom, onderhoud en instandhouding waardevolle boom

Artikel 24 (van toepassing bij bouwnummer 5)

Middels ondertekening van deze overeenkomst verklaart Verkrijger dat hij bekend en akkoord is met de aanwezigheid van een zogeheten 'waardevolle boom' ter plaatse van het Verkochte (zoals nader aangeduid op de als bijlage 1 bijgevoegde situatietekening). Verkrijger verplicht zich, middels ondertekening van deze overeenkomst, jegens Verkoper en de gemeente Vught om deze boom te onderhouden en in stand te houden. Verkrijger verklaart daarbij tevens deze boom onder geen beding te zullen kappen, vellen of iets anders te zullen doen wat de boom ziek kan maken en conformeert zich aan het bepaalde in artikel 26 van deze overeenkomst en het daartoe bepaalde in de notariële akte, waaronder doch niet uitsluitend het van toepassing zijnde boetebeding.

Beschermingszone waardevolle boom

Artikel 25 (van toepassing bij bouwnummers 4, 5, 6 en 14)

Op het kavel van bouwnummer 5 en nabij de kavels met de bouwnummers 4, 6 en 14 is een waardevolle boom gesitueerd met daaromheen een zogeheten 'beschermingszone waardevolle boom', zoals vastgelegd in het bestemmingsplan (in overeenstemming met de als bijlage 1 bij deze overeenkomst gevoegde situatietekening). De beschermingszone waardevolle boom is bedoeld voor de instandhouding en bescherming van de waardevolle bomen in het plangebied. In de beschermingszone waardevolle boom is het in ieder geval niet toegestaan om de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- het bouwen van gebouwen of bouwwerken geen gebouwen zijnde binnen de beschermingszone;
- het bevestigen van voorwerpen in of aan de boom;
- het ophogen en afgraven van gronden binnen de beschermingszone;

- het aanbrengen van verhardingen binnen de beschermingszone;
- het aanbrengen van ondergrondse en bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen of zaken die daarmee verband houden binnen de beschermingszone;
- het kappen, vellen of anderszins schade aanbrengen aan de boom, daaronder begrepen het manoeuvreren met zware machines of materialen binnen de beschermingszone.

Voor een complete opsomming van de beperkingen die gelden in de beschermingszone waardevolle boom verwijzen wij naar het bestemmingsplan De Braacken van Marienhof in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl

Voor de realisatie van de bergingen, eventuele uitbouwen en opstelplaatsen voor de parkeerplaatsen binnen de beschermingszone waardevolle bomen vraagt de Verkoper middels een erkende bomeneffectenanalyse toestemming aan bij het bevoegd gezag middels een omgevingsvergunning.

Deze verplichtingen rusten in het voorkomende geval als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek op het Verkochte, zullen alsdan van rechtswege overgaan op degene(n) die de zaak onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen en worden derhalve als kwalitatieve verplichting met bijbehorend boetebeding notarieel vastgelegd en ingeschreven in de openbare registers.

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)}}

Verkrijger verklaart een afschrift te hebben ontvangen van de navolgende documenten, welke een integraal onderdeel zijn van deze overeenkomst:

1. Verkoop situatietekening d.d. 10-05-2022
2. Conceptakte van levering (**indien gereed**)
3. Erratum/eratta d.d. **DATUM**
4. bodemonderzoek rapport M2323-18 BO de Braacken Vught, d.d. 19-06-2017 opgesteld door Miltop

Getekend op

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

De Verkrijger 1:

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

