



Postbus 2021 - 3440 DA Woerden

Westdam 3c - 3441 GA Woerden

Telefoon 0348 - 412941

Mail: [info@westdam.nl](mailto:info@westdam.nl)

[www.westdam.nl](http://www.westdam.nl)

d. 161296/mb

(model versie 31 oktober 2023)

## KOOPOVEREENKOMST

Project 'Het Slingerbos', bouwnummer\*\*

1. de statutair te gemeente Woerden gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Bolton Ontwikkeling B.V.**, kantoorhoudende te 3443 JE Woerden, Zegveldse Uitweg 1, ingeschreven in het handelsregister gehouden door de Kamer van Koophandel onder nummer 30265087, te dezen vertegenwoordigt door de heer A.J.G. Ton, Bolton Ontwikkeling B.V. hierna te noemen: 'verkoper';

en

2. Koper(s)

*Koper 1*

*Koper 2 (Echtgeno(o)t(e) of partner)*

Naam:

Voorna(a)m(en):

Geboorteplaats:

Geboortedatum:

Woonplaats:

Postcode:

Straat:

---

Paraaf Verkoper

Paraaf Koper



deze overeenkomst en de daarin opgenomen, door de aannemer ten opzichte van de koper te verrichten prestatie(s) en omgekeerd.

De terminologie in de aannemingsovereenkomst is anders dan in deze koopovereenkomst. Daarin wordt de koper aangeduid als 'de Verkrijger' en de aannemer als 'de Ondernemer'. Hiermee is geen inhoudelijke wijziging beoogd.

## **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 notariskantoor **Westdam Netwerk Notarissen**, Westdam 3-c te 3441 GA Woerden. Het telefoonnummer van de notaris is 0348 – 412941 en het e-mailadres is [info@westdam.nl](mailto: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.
6. Er wordt gekozen voor het adres van het notariskantoor als het gaat om instanties die met deze koopovereenkomst te maken krijgen, zoals de Belastingdienst.

## **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 Molenstraat/Waalbandijk te Ophemert (gemeente West Betuwe), plaatselijk nog ongenummerd, kadastraal bekend gemeente Ophemert sectie \* nummer \* ter grootte van (ongeveer) \*\*\* m<sup>2</sup>), aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en – oppervlakte zijn toegekend.

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, kunnen hieraan geen rechten worden ontleend.

## **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 waarop vaststaat dat de in deze overeenkomst vermelde opschortende voorwaarde in vervulling is 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**

De 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, de kosten voor de koopovereenkomst en de overige kosten van de overdracht worden betaald door de 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.

De verkoper verklaart dat met betrekking tot de overdracht omzetbelasting is verschuldigd, omdat de grond 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). 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 de verkoper betaald. Deze heffingen en belastingen komen voor rekening van de koper per de datum van het ondertekenen van de akte van overdracht.

### **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) zoals bedoeld in de Belemmeringenwet privaatrecht of opstalrechten.

#### **\* OPNEMEN bij bouwnummers 37, 38, 39 t/m 50**

met uitzondering van het perceel kadastraal bekend gemeente Ophemert sectie G nummer 2143 welke is belast met een zakelijke recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 sub b van de Belemmeringenwet Privaatrecht, voor (een) (openbare) (nuts)voorziening(en) ten behoeve van de naamloze vennootschap Liander N.V. gevestigd te Arnhem, krachtens inschrijving bij de desbetreffende Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Nijmegen op zeventien september negentienhonderdachtenzestig (17-09-1968) in register Hypotheken 4 deel 1471 nummer 77;

\*

#### **\* OPNEMEN bij bouwnummers 1 t/m 19, 20, 21, en 24 t/m 36**

- > op het perceel kadastraal bekend gemeente Ophemert sectie H nummer 1019 is aangetekend het besluit op grond van artikel 110 I Wet Geluidhinder, blijkens inschrijving in de openbare registers van het kadaster op twee

september tweeduizend negentien (02-09-2019), in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 75634, nummer 110;

\*

- b. Uit het onderzoek in de openbare registers is niet gebleken dat er nu erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen of kettingbedingen op het object rusten anders dan vermeld in de bijlagen op deze koopovereenkomst vermeld, onder meer in de bijlage 'conceptakte van levering'. De verkoper en de koper hebben deze bijlagen ingezien.
- 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 woning na afbouw daarvan te handhaven, dan wel nader omschreven kwalitatieve verplichtingen, lasten en beperkingen.

**\* OPNEMEN bij bouwnummers 38 t/m 43**

waaronder begrepen de erfdienstbaarheid in het kader van een dijkverbeteringsproject inzake de aanleg en instandhouding van een berm.\*

## **2. Lasten en beperkingen**

De verkoper:

- 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 deze overeenkomst, het concept van de akte van levering en in de bijlagen vermeld.

Zo is de verkoper 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 erfdienstbaarheden, 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**

De 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.
- De verkoper 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. Erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbeding, lasten en beperkingen**

#### **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, aan welke erfdienstbaarheden koper verklaart zijn medewerking te verlenen aan het vestigen en aanvaarden daarvan:

***\*VAN TOEPASSING PER BLOK RIJWONINGEN Bouwnummers 6 t/m 9 (blok E), 10 t/m 14 (Blok F), 15 t/m 19 (Blok G), 20 t/m 23 (blok H), 24 t/m 27 (blok I), 28 t/m 31 (blok J), 33 t/m 36 (blok L), \****

***\*VAN TOEPASSING PER 2-ONDER-1 KAPWONINGEN Bouwnummers 4 en 5 (blok D), 45 en 46 (blok U), 47 en 48 (blok V), 49 en 50 (Blok W)***

### **Algemene erfdienstbaarheden**

Ten behoeve en ten laste van het object (kadastraal bekend gemeente Ophemert sectie \* nummer \*) en ten behoeve en ten laste van de tot het project behorende bouwkevel(s) met het bouwnummer(s) \* (kadastraal bekend gemeente Ophemert sectie \* nummers \*) de volgende erfdienstbaarheden:

- 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 burendrecht, 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 verzwaard 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 ruwbouwopties*, 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 ruwbouwopties 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 ruwbouwopties 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.

***\*VAN TOEPASSING op Bouwnummers 11 en 12***

**Erfdienstbaarheid van overpad**

Tot het gekochte met bouwnummer 12 behoort een gedeelte van een achterpad.

Ten laste van bouwnummer 12, kadastraal bekend gemeente Ophemert sectie H nummer \* , als dienend erf, en ten behoeve van de tot het project behorende bouwnummer 11, kadastraal bekend gemeente Ophemert sectie H nummer \*\*\*, als heersend erf;

wordt gevestigd de erfdienstbaarheid van overpad om te komen van en te gaan naar de openbare weg (\*\*\*) te Ophemert) over het pad, gelegen op de grond achter de woning (bouwnummer 12), naar en van het betreffende heersende erf, inhoudende:

- de verplichting te dulden dat de eigenaren en gebruikers van het heersend erf op de voor de eigenaren en gebruikers van het dienend erf minst bezwarende wijze gebruik maken van de op het dienend erf liggende voetpad om te komen van en te gaan naar de openbare weg (\*\* te Ophemert) onder de volgende bepalingen:
- a. vanaf de uitgang van het heersend erf en vanaf de openbare weg dient over en weer de kortste route over het dienend erf genomen te worden;
  - b. het is aan de eigenaren en gebruikers van het heersend erf niet toegestaan zich langdurig op te houden op het dienend erf;
  - c. over het dienend erf kan slechts te voet worden gegaan al dan niet tezamen met aan de hand meegevoerde kinderwagens, kruiwagens, rijwielen, motorrijwielen of andere voertuigen van geringe omvang;
  - d. het is verboden om vuilnis, obstakels van welke aard ook of andere zaken op het dienend erf te plaatsen of te parkeren, die het gebruik daarvan belemmeren;
  - e. de kosten voor het onderhoud, herstel en vernieuwing van het pad komen voor rekening van de eigenaren van die twee (2) woningen, die het recht hebben om van dit pad gebruik te maken, ieder voor een gelijk deel (per woning gerekend).

***\*VAN TOEPASSING op Bouwnummers 24, 25 en 26***

**Erfdienstbaarheid van overpad**

Tot het gekochte met bouwnummers 24 en 25 behoort een gedeelte van een achterpad.

Ten laste van bouwnummer 24, kadastraal bekend gemeente Ophemert sectie H nummer \* , als dienend erf,

en ten behoeve en ten laste van bouwnummer 25 kadastraal bekend gemeente

Ophemert sectie H nummer \*\*\*, als heersend en dienend erf, alsmede ten behoeve van de tot het project behorende bouwnummer 26 kadastraal bekend gemeente Ophemert sectie H nummer \*\*\*, als heersend erf, wordt gevestigd de erfdienstbaarheid van overpad om te komen van en te gaan naar de openbare weg (\*\*\* te Ophemert) over het pad, gelegen op de grond achter de woningen (bouwnummers 24 en 25), naar en van het betreffende heersende erf, inhoudende:

de verplichting te dulden dat de eigenaren en gebruikers van de heersende erven op de voor de eigenaren en gebruikers van de dienende erven minst bezwarende wijze gebruik maken van de op de dienende erven liggende voetpad om te komen van en te gaan naar de openbare weg (\*\* te Ophemert) onder de volgende bepalingen:

- a. vanaf de uitgang van het heersend erf en vanaf de openbare weg dient over en weer de kortste route over het dienend erf genomen te worden;
- b. het is aan de eigenaren en gebruikers van het heersend erf niet toegestaan zich langdurig op te houden op het dienend erf;
- c. over het dienend erf kan slechts te voet worden gegaan al dan niet tezamen met aan de hand meegevoerde kinderwagens, kruiwagens, rijwielen, motorrijwielen of andere voertuigen van geringe omvang;
- d. het is verboden om vuilnis, obstakels van welke aard ook of andere zaken op het dienend erf te plaatsen of te parkeren, die het gebruik daarvan belemmeren;
- e. de kosten voor het onderhoud, herstel en vernieuwing van het pad komen voor rekening van de eigenaren van die drie (3) woningen, die het recht hebben om van dit pad gebruik te maken, ieder voor een gelijk deel (per woning gerekend).

***\*VAN TOEPASSING op Bouwnummers 1, 2 en 3***

**Erfdienstbaarheid van dam**

Het gekochte is toegankelijk via een dam gelegen aan de Molenstraat te Ophemert. Deze dam zal worden gerealiseerd (deels) boven het bij het Waterschap Rivierenland in eigendom zijnde kadastrale perceel gemeente Ophemert, sectie H, nummer 145, en/of het bij de gemeente West Betuwe in eigendom zijnde kadastrale perceel gemeente Ophemert, sectie G, nummer 1974.

Ten laste van het kadastrale perceel gemeente Ophemert, sectie H, nummer 145 \*en het perceel sectie G nummer 1974, als dienend erf en ten behoeve van het gekochte als heersend erf, wordt hierbij gevestigd:

De erfdienstbaarheid, inhoudende het recht voor de gerechtigde(n) tot het heersende erf tot het hebben, houden, onderhouden en vernieuwen van een dam met draagconstructie boven het lijdende erf.

De kosten van onderhoud en vernieuwing van deze dam met aanbehoren is voor rekening van de eigenaar van het heersende erf.

Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot bedoelde dam de toegang tot of het gebruik van het dienend erf noodzakelijk is, is de eigenaar van het dienend erf verplicht hiertoe zijn toestemming en medewerking te verlenen.

Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt vergoed door de gerechtigden tot het heersende erf.

\*

***\*VAN TOEPASSING op Bouwnummers 38 t/m 43***

**Erfdienstbaarheid dijkverbeteringsproject**

Ten behoeve van het Waterschap Rivierenland zullen de in bijlage (concept overeenkomst erfdienstbaarheid en situatietekening zakelijk recht) opgenomen voorwaarden (als erfdienstbaarheid danwel als een zakelijk recht) in het kader van een dijkverbeteringsproject inzake de aanleg en instandhouding van een berm, worden opgenomen ten laste van het object.

De levering van de strook in de overgang van de dijk (de zone zoals aangegeven staat in het Inrichtingsplan Openbare Ruimte) vindt plaats nadat de dijkversterking heeft plaatsgevonden en de gemeente West Betuwe deze gronden bouwrijp heeft gemaakt. Het betreft een erfdienstbaarheid inhoudende het recht tot het aanbrengen, houden, onderhouden en eventueel vervangen van een laag grond (stabiliteitsberm) ten behoeve van het Waterschap. Het recht omvat mede de bevoegdheid van het Waterschap en de door hem aan te wijzen (rechts)personen om het dienende erf met vervoermiddelen, materialen en werktuigen te betreden, op de minst bezwaarlijke wijze voor onder meer monitoring, inspectie, onderhouds-, herstel-, en/of vervangingswerkzaamheden.

Koper verklaart kennis te hebben genomen de concept overeenkomst tot het vestigen van een erfdienstbaarheid in het kader van een dijkverbeteringsproject inzake de aanleg en instandhouding van een berm en mee te werken aan de vestiging hiervan.

**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 (mede ten behoeve van de gemeente West Betuwe), welke bepalingen de koper zal dienen na te komen:

#### Instandhouding erfafscheiding

Op de erfafscheiding op de overgangen met openbare ruimte en aangrenzende woonkavels worden groene erfafscheidingen geplaatst. De koper en zijn rechtsopvolger(s) zijn verplicht te dulden dat deze groene erfafscheidingen zich derhalve ook op het gekochte bevinden. Koper heeft tevens de verplichting om de groene erfafscheidingen ongewijzigd in stand te houden en te onderhouden, zoals verplicht gesteld in het Beeldkwaliteitsplan.

#### Instandhouding waterberging

In het gekochte wordt een waterberging aangebracht zoals weergegeven op de situatietekening. De koper en zijn rechtsopvolger(s) zijn verplicht te dulden dat deze waterberging zich derhalve ook op het gekochte bevindt en onderdeel uit maakt van het gekochte.

Koper heeft tevens de verplichting om de waterberging in stand te houden en te onderhouden,

#### ***\*VAN TOEPASSING op Bouwnummers 4 t/m 31, 33 t/m 36 en 45 t/m 50 (NIET van toepassing op de vrijstaande 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 leggen hierbij vast als kwalitatief beding over en weer ten behoeve en ten laste van de eigenaar van het bij deze gekochte 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.

**\* VAN TOEPASSING bij bouwnummers 1 t/m 5, 32, 37 t/m 50**

**Instandhouding parkeerplaats op eigen terrein**

Op het gekochte zullen twee (2) parkeerplaatsen voor een personenmotorvoertuig op eigen terrein worden gerealiseerd, zoals aangegeven op de verkooptekening. De koper en zijn rechtsopvolger(s) zijn verplicht te dulden dat deze parkeerplaatsen zich derhalve ook op het gekochte bevinden die onafhankelijk van elkaar te bereiken zijn en naast elkaar liggen.

Koper is verplicht de parkeerplaatsen in stand te houden, als zodanig te gebruiken en in gebruik te houden, met inachtnaam van de navolgende bepalingen:

- De minimale maat van een parkeerplaats op eigen erf is vijf bij twee en een half meter (5,0 x 2,5 meter). Dit is exclusief eventuele erfscheiding of pad naar een voordeur. Situering parkeerplaats: vanaf één meter (1,00 m) achter de voorerfgrens.
- Het met schuttingen dichtzetten van de voor parkeren bedoelde opstelruimte naast de woning is niet toegestaan.

**\* VAN TOEPASSING bij bouwnummers 38 t/m 43**

**Instandhouding houtwal/houtsingel**

Het gekochte grenzend aan de achterzijde aan de Waalbandijk wordt door middel van een houtwal/houtsingel begrensd met de dijk. De gemeente legt deze houtwal/houtsingel aan. De houtwal/houtsingel en een deel van de tuinen aan de dijk liggen op het talud. De koper en zijn rechtsopvolger(s) zijn verplicht te dulden dat deze

houtwal/houtsingel zich derhalve ook op het gekochte bevindt.

Koper is verplicht voor eigen rekening de houtwal/houtsingel in stand te houden en te onderhouden.

**\* VAN TOEPASSING bij bouwnummers 44 t/m 48**

**Instandhouding keerwand**

In de tuin van het gekochte worden keerwanden geplaatst om het hoogteverschil op te vangen. De koper en zijn rechtsopvolger(s) zijn verplicht te dulden dat deze keerwand zich derhalve op het gekochte bevindt en onderdeel uit maakt van het gekochte.

Koper is verplicht een deugdelijke constructie in stand te houden om het hoogteverschil met de Gulhofstraat op te vangen.

**\* VAN TOEPASSING bij bouwnummers 37, 38 en 44**

**KETTINGBEDING TEN BEHOEVE VAN DE GEMEENTE**

In de akte van levering, waarbij het object aan de koper zal worden geleverd, zal mede ten behoeve van de gemeente West Betuwe, de navolgende bepalingen aan de koper worden opgelegd, welke bepalingen de koper zal dienen na te komen:

**\*bouwnummers 37, 38**

Het gekochte grenst aan het perceel plaatselijk bekend Waalbandijk 45 te Ophemert, kadastraal bekend gemeente Ophemert sectie G nummer 2185 en 2186.

Koper is verplicht bij de inrichting van de tuin rekening te houden met de afwatering, dit mag niet afwateren op het aangrenzende perceel Waalbandijk 45 te Ophemert, maar de afwatering dient te worden gerealiseerd op het gekochte.

De koper en zijn rechtsopvolger(s) zijn verplicht de tuin te realiseren en in stand houden volgens het in het Inrichtingsplan Openbare Ruimte opgenomen ontwerp voor de overgangen met de aangrenzende woonpercelen. \*

\*

**\*bouwnummer 44**

Het gekochte grenst aan het perceel plaatselijk bekend Gulhofstraat 43 te Ophemert, kadastraal bekend gemeente Ophemert sectie G nummers 1431 en 2144.

Koper is verplicht bij de inrichting van de tuin rekening te houden met de afwatering, dit mag niet afwateren op het aangrenzende perceel Gulhofstraat 43 te Ophemert, maar de afwatering dient te worden gerealiseerd op het gekochte.

De koper en zijn rechtsopvolger(s) zijn verplicht de tuin te realiseren en in stand houden volgens het in het Inrichtingsplan Openbare Ruimte opgenomen ontwerp voor de overgangen met de aangrenzende woonpercelen. \*

\*

#### **BOETEBEPALING GEMEENTE**

Bij elke vervreemding van het object (of een gedeelte daarvan), alsmede bij elke toekenning van een zakelijk genotsrecht op het object (of een gedeelte daarvan) dienen deze verplichtingen aan de opvolgende eigena(a)(en) of zakelijk gerechtigden te worden opgelegd en worden bedongen ten behoeve van de Gemeente West Betuwe, tenzij de bedoelde bepalingen inmiddels zijn uitgewerkt.

Bij niet-nakoming van deze bepalingen verbeurt de nalatige partij, na ingebrekestelling, ten behoeve van de Gemeente een direct opeisbare boete van € 1.000,- per kalenderdag, voor iedere dag dat de overtreding voortduurt, onverminderd het recht op schadevergoeding en/of kostenverhaal.

**\* VAN TOEPASSING bij Bouwnummers 6 t/m 9 (blok E), 10 t/m 14 (Blok F), 15 t/m 19 (Blok G), 20 t/m 23 (blok H), 24 t/m 27 (blok I), 28 t/m 31 (blok J), 33 t/m 36 (blok L), \***

#### **KETTINGBEDING TEN BEHOEVE VAN VERKOPER**

In de akte van levering, waarbij het object aan de koper zal worden geleverd, zal ten behoeve van verkoper de navolgende bepalingen aan de koper worden opgelegd, welke bepalingen de koper zal dienen na te komen:

#### **ZELFBEWONINGSPLICHT**

1. De koper is verplicht het object uitsluitend te gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen en het object niet geheel of gedeeltelijk te vervreemden of te bezwaren met een genotsrecht of aan derden in gebruik te geven.  
Aan de eis van zelfbewoning wordt voldaan op het moment dat de koper (met zijn eventuele gezinsleden) als bewoner van het desbetreffende adres in de Basisregistratie Personen (BRP). is ingeschreven.
2. Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing in geval van:
  - a. verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 Burgerlijk Wetboek,
  - b. executoriale verkoop,
  - c. schriftelijke ontheffing door verkoper (Bolton Ontwikkeling B.V.) als bedoeld in lid 4 van dit artikel.
3. Het bepaalde in lid 1. vervalt nadat de koper het object gedurende vijf (5) achtereenvolgende jaren heeft bewoond. Als maatstaf geldt hierbij de datum



waarop en de tijd gedurende welke de koper als bewoner van het desbetreffende adres in de Basisregistratie Personen (BRP) is ingeschreven.

4. Verkoper (Bolton Ontwikkeling B.V.) kan ontheffing verlenen van de zelfbewoningsplicht als vermeld onder 1, zoals bepaald onder lid 2.c. in het geval van:
  - verandering van werkkring van koper op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
  - overlijden van koper of diens echtgeno(o)t(e) of partner waarmee de woning tezamen is aangekocht;
  - ontbinding van het huwelijk van koper door echtscheiding of verbreken geregistreerd partnerschap;
  - verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van koper of een van zijn gezinsleden;
  - bewoning/verhuur van/aan een familielid in eerste of 2de graad van koper of zijn/haar partner;

Aan de in lid bedoelde ontheffing kan de verkoper voorwaarden verbinden.

5. Bij niet nakoming, niet-tijdige of niet behoorlijke nakoming van de zelfbewoningsplicht verbeurt de koper ten behoeve van verkoper (Bolton Ontwikkeling B.V.) een onmiddellijk opeisbare boete van tien procent (10%) van de koopprijs van het object, zoals vermeld in de koopovereenkomst, vermeerderd met de bouwkosten zoals vermeld in de gelijktijdig aangegane aannemingsovereenkomst en vermeerderd met een bedrag van éénhonderd euro (€ 100,00) voor elke dag dat de niet-nakoming voortduurt, met een geheel maximum van éénhonderdduizend euro (€ 100.000,00), onverminderd het recht van verkoper (Bolton Ontwikkeling B.V.) om nakoming en/of volledige schadevergoeding te vorderen.

#### **ANTISPECULATIEBEDING**

1. Indien binnen een termijn van vijf (5) jaar, te rekenen vanaf de datum van inschrijving van koper op het adres van object in de Basisregistratie Personen (BRP). tot vervreemding van het object en de daarop te stichten woning wordt overgegaan, is de eerste koper verplicht aan verkoper (Bolton Ontwikkeling B.V.) een vergoeding te betalen.
2. Voor de toepassing van het bepaalde in lid 1 van dit artikel wordt niet als vervreemding aangemerkt:
  - a. een verkrijging krachtens boedelmenging of erfrecht,
  - b. verdeling van een huwelijksgoederengemeenschap, partnergoederengemeenschap of nalatenschap, waarin degene op wie de

eigendom overgaat als rechtverkrijgende onder algemene titel is gerechtigd;  
en

- c. verkrijging op grond van een overeenkomst tot beëindiging van een samenleving tussen duurzaam samenwonende partners, waarbij het object aan één van de partners wordt toebedeeld.
3. De aan verkoper (Bolton Ontwikkeling B.V.) te betalen vergoeding bedraagt voor het eerste jaar honderd procent (100%) van de meeropbrengst, zijnde het verschil tussen de verkoopprijs bij vervreemding enerzijds en de oorspronkelijke koopprijs van het object, zoals vermeld in de koopovereenkomst vermeerderd met de bouwkosten vermeld in de gelijktijdig aangegane aannemingsovereenkomst anderzijds. Voor het tweede jaar en de volgende jaren bedraagt de aan verkoper (Bolton Ontwikkeling B.V.) te betalen vergoeding vijftig procent (50%) van de aldus berekende meeropbrengst, voor het derde jaar veertig procent (40%), voor het vierde jaar dertig procent (30%) en voor het vijfde jaar twintig procent (20%). De vergoeding wordt steeds pro rato berekend.
4. De koper is verplicht van elke gehele en gedeeltelijke vervreemding van het object ten minste één maand vóór de oplevering daarvan schriftelijk kennis te -geven aan verkoper (Bolton Ontwikkeling B.V. ) en aan verkoper ((Bolton Ontwikkeling B.V.) alle inlichtingen te verstrekken, die (Bolton Ontwikkeling B.V.) nodig acht.
5. De aan verkoper ((Bolton Ontwikkeling B.V.) verschuldigde vergoeding moet uiterlijk op de dag van levering van het object aan (Bolton Ontwikkeling B.V. worden betaald.
6. Indien aan het bepaalde in de leden 4 en 5 van dit artikel niet, niet-tijdig en/of niet volledig wordt voldaan, verbeurt de koper aan verkoper ((Bolton Ontwikkeling B.V.) een zonder rechterlijke tussenkomst of ingebrekestelling direct opeisbare boete van tien procent (10 %) van de koopprijs van het object, zoals vermeld in de koopovereenkomst, vermeerderd met het bedrag van de meeropbrengst, zoals berekend overeenkomstig het bepaalde in lid 3.
7. Verkoper (Bolton Ontwikkeling B.V.) kan geheel of gedeeltelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel op grond van gebleken hardheid welke buiten verhouding staat tot het belang dat met de toepassing van dit artikel zou zijn gediend. Aan deze ontheffing kunnen nadere voorwaarden worden verbonden.
8. Het in dit beding bepaalde kan er nimmer toe leiden dat verkoper ((Bolton Ontwikkeling B.V.) gehouden is om enige vergoeding aan de koper te betalen.
9. De in dit beding genoemde verplichtingen van de koper gelden ook ten opzichte van een eventuele rechtsopvolger van verkoper (Bolton Ontwikkeling B.V.).

## **HOOFDSTUK 5. FEITELIJKE STAAT**

### **1. Verklaringen met betrekking tot het gebruik als bouwterrein**

De 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. Oppervlakte**

Het is de verkoper niet bekend dat de feitelijke grenzen van het perceel van het object afwijken van de kadastrale grenzen.

### **3. Verontreiniging**

- a. Voor zover aan de 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. Er is een bodemonderzoek verricht.
- b. Voor zover aan de 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 overdracht**

Het object wordt door de verkoper aan de koper overgedragen doordat zij beiden de notariële akte van overdracht (ABC-levering) ondertekenen en de notaris vervolgens een afschrift daarvan inschrijft in de openbare registers van het kadaster. De verkoper draagt (de eigendom van) het object aan de 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;
- de 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 juli 2021 (hierna te noemen: 'algemene voorwaarden');

- 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 de koper pas feitelijk over het object kan beschikken nadat de oplevering van de nieuwbouwwoning heeft plaatsgevonden.

## **2. Verplichtingen verkoper bij overdracht**

De verkoper staat ervoor in op het moment van het ondertekenen van de akte van overdracht en de inschrijving daarvan in de openbare registers van het kadaster bevoegd te zijn het object aan de koper over te dragen.

De verkoper draagt het object vrij van hypotheeken, beslagen of inschrijvingen daarvan over. Dit betekent dat op het moment van de inschrijving van de akte van overdracht in de openbare registers van het kadaster het object vrij moet zijn van hypotheeken en beslagen dan wel de 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 de verkoper ervoor zorgen dat het recht van eigendom op het moment van de inschrijving van de akte van overdracht in de openbare registers van het kadaster:

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

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

- 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 overdracht voor rekening en risico van de koper. In verband met de bepalingen van de algemene voorwaarden, staat de aannemer ervoor in dat de door de aannemer te bouwen/gebouwde opstallen tijdens de bouw voldoende zijn verzekerd en verzekerd blijven tot aan het tijdstip van oplevering. De 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 de koper. Alle in hoofdstuk 3 vermelde

heffingen en belastingen worden per die dag voor de lopende periode tussen de verkoper en de koper verrekend.

#### **5. Betaling koopprijs e.d.**

De koper moet de koopprijs en de eventuele andere kosten op grond van deze koopovereenkomst die ten laste van de koper komen tijdig vóór de datum van ondertekening van de akte van overdracht betalen op een daartoe bestemde derdengeldenrekening van het notaris kantoor. De door de koper en de 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 overdracht.

### **HOOFDSTUK 8. NAKOMEN AFSPRAKEN**

#### **1. Algemeen**

Als de koper of de verkoper de verplichtingen uit deze koopovereenkomst niet nakomt, wordt die door de ander schriftelijk in gebreke gesteld. Die heeft vervolgens acht dagen de tijd om alsnog de afspraken na te komen. Als dit niet gebeurt, is er sprake van verzuim en kan de ander deze koopovereenkomst 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 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 de verkoper en de schuldeisers nog niet heeft plaatsgevonden.

#### **2. Schadevergoeding**

Als de koper of de verkoper de verplichtingen uit deze koopovereenkomst niet nakomt, is deze 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 deze in verzuim is zoals bedoeld in het vorige lid. Als een van hen een verwijt kan worden gemaakt vanwege de niet nakoming, is deze ook aansprakelijk voor de overige schade die de ander als gevolg daarvan lijdt (ook wel 'gevolgschade' genoemd).

Als de koper of de verkoper de verplichtingen niet nakomt en de koop wordt ontbonden, vervallen de verplichtingen die voor het voltooien van de overdracht nodig zijn en zijn zij 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 degene die niet nakomt. Als beiden 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. De koper verklaart dat op de dag dat deze overeenkomst is ondertekend, de koper die ook daadwerkelijk overhandigd heeft gekregen. Gedurende één kalenderweek nadat de koper de volledig ondertekende koopovereenkomst (en de daarbij behorende aannemingsovereenkomst) overhandigd heeft gekregen, heeft deze 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 de verkoper als de 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.

De verkoper en de koper zijn ermee bekend dat de inschrijving van deze koopovereenkomst zoals bedoeld in artikel 7:3 leden 1 en 3 Burgerlijk Wetboek en/of artikel 10 lid 3 onder b Wet voorkeursrecht gemeenten de 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 de (ver)koper zijn, geldt het volgende:

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

**Algemene voorwaarden notaris**

Op de diensten van de notaris zijn de door haar gehanteerde algemene voorwaarden van toepassing. In de algemene voorwaarden is een beperking van de aansprakelijkheid opgenomen.

**BIJLAGEN**

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

- Verkooptekening;
- ruwbouwoptietekening woning;
- conceptakte van levering;
- de kopersmap;
- situatietekening;
- kassabon Woonmodule;
- concept overeenkomst tot het vestigen van een erfdienstbaarheid in het kader van een dijkverbeteringsproject inzake de aanleg en instandhouding van een Berm;
- situatietekening zakelijk recht Slingerbos Ophemert d.d. 24-10-2023 met kaartnummer 30148562/x;
- regels bouwwerken en tuinrichting dijk.

Getekend te \_\_\_\_\_

Getekend te \_\_\_\_\_

op \_\_\_\_\_ **2023**

op \_\_\_\_\_ **2023**

\_\_\_\_\_  
verkoper

\_\_\_\_\_  
koper



**VERKLARING KOPER**

Koper verklaart een afschrift van een door beide partijen getekend exemplaar van deze koopovereenkomst te hebben ontvangen op \_\_\_\_\_ **2023**

Getekend te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_ **2023**