

Projectomschrijving: ROSSO te Oss

Bouwnummer: @

KOOPOVEREENKOMST (bouwnummer)

Ondergetekenden:

Statutaire naam : Corellistraat Oss B.V.
 Kantooradres : Henry Dunantlaan 1
 Postcode / Plaats : 2992 KP Barendrecht
 Postbus : n.v.t.
 Postcode / Plaats : n.v.t.
 K.v.K. nummer : 73325309
 Telefoonnummer : 0180-890123
 Telefaxnummer : n.v.t.
 E-mail : patrick@akm-po.nl
 Internet : www.akm-po.nl
 Rechtsgeldig vertegenwoordigd door : P. van Kruijning
 Functie : Directeur

hierna in deze akte te noemen: **"Verkoper"**; en

Achternaam : Man / Vrouw *)
 Tussenvoegsel(s) :
 Voorna(a)m(en) :
 Adres :
 Postcode / Woonplaats :
 Telefoonnummer(s) :
 E-mail adres(sen) :

Burgerlijke staat : Ongehuwd / samenwonend met / gehuwd met / voornemens
 te huwen met / geregistreerd als partner met / alleenstaand*)

Achternaam : Man / Vrouw *)
 Tussenvoegsel(s) :
 Voorna(a)m(en) :
 Adres :
 Postcode / Woonplaats :
 Telefoonnummer(s) :
 E-mail adres(sen) :

hierna in deze akte (tezamen) te noemen: **"Koper"**;

in overweging nemende:

- dat door Verkoper een plan is ontwikkeld voor de bouw van een (woon)appartementencomplex aan de Corellistraat 10 te Oss;
- dat de Verkoper, die grond en het daarop geprojecteerde gebouw zal splitsen in appartementsrechten overeenkomstig de (ontwerp)akte(n) van splitsing met de daarbij behorende tekening(en) en het in die (ontwerp)akte(n) van splitsing vastgestelde en / of aangeduide reglement; de splitsingstekening(en) zijn ter inzage bij notariskantoor Groenveld en van Houdt te Barendrecht, hierna in deze akte te noemen: **"Notaris"**;
- dat door Hendriks Bouwbedrijf Oss B.V., gevestigd te Oss, (hierna ook te noemen: **"Aannemer"**) de huidige opstallen in opdracht van Koper zullen worden gesloopt, de grond bouwrijp zal worden gemaakt en daarop een (woon)appartementencomplex zal worden gesticht.

zijn op @ 2024 overeengekomen als volgt:

Paraaf Verkoper:

Paraaf Koper:

Verkoper verkoopt aan Koper, die koopt van Verkoper:

1. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de @ verdieping van het gebouw met een berging in de kelder en verder toebehoren, bouwnummer: @, plaatselijk bekend als Corellistraat @ te Oss, kadastraal bekend gemeente **Oss**, sectie **L**, complexaanduiding (nog niet bekend), appartementsindex (@);
2. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats met toebehoren, gelegen in de kelder van het Gebouw, zonder plaatselijke aanduiding, parkeerplaatsnummer @, kadastraal bekend gemeente **Oss**, sectie **L**, complexaanduiding (nog niet bekend), appartementsindex (@);

hierna tezamen te noemen "**het registergoed c.q. het verkochte**", zoals aangeduid met voormeld bouwnummer op de bij nader te noemen notaris kantoor gedeponeerde tekeningen als onderdeel van de verkoopdocumenten.

Bij deze aanvaardt Koper uitdrukkelijk de lasten en beperkingen als omschreven in artikel 14.

KOOPPRIJS

De koopprijs van het verkochte bedraagt: € @

Inclusief de verschuldigde overdracht-/omzetbelasting en exclusief de rente welke conform artikel 3 lid 5 in rekening wordt gebracht.

Indien van overheidswege het percentage van de overdrachtsbelasting/omzetbelasting wordt gewijzigd zal tussen partijen doorberekening plaatsvinden overeenkomstig de wettelijke bepalingen ter zake.

De 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 hierboven genoemde, door beide partijen gewaarmerkte, bijlagen aan de koper ter hand wordt gesteld.

De koop is gesloten onder de volgende bedingen.

Notariële akte van levering/uitstel van betaling

Artikel 1

De voor de overdracht vereiste akte van levering zal worden verleden ten overstaan van een notaris van het **notaris kantoor Groenveld en Van Houdt** te Barendrecht, Binnenlandse Baan 136 (telefoon 0180-612399) of een door laatstgenoemde notaris aan te wijzen notaris op een door de notaris te bepalen tijdstip; zo spoedig mogelijk doch binnen zes weken nadat vaststaat dat deze overeenkomst en de desbetreffende aannemingsovereenkomst niet kan worden ontbonden.

Bedenktijd

Artikel 1A

De Koper verklaart, dat op de datum van ondertekening door hem van deze overeenkomst, deze ook daadwerkelijk aan hem ter hand is gesteld. Gedurende één (1) kalenderweek na de terhandstelling van de door beide partijen ondertekende overeenkomst, heeft de Koper het recht de koopovereenkomst te ontbinden (bedenktijd). Als de datum van ontbinding geldt de datum waarop de Koper de ontbindingsverklaring heeft uitgebracht.

Kosten en belastingen

Artikel 2

1. Alle kosten van de overdracht en het kadastrale recht zijn voor rekening van Verkoper.
2. De wegens de levering verschuldigde omzetbelasting en/of overdrachtsbelasting komt voor rekening van Verkoper en is in voormelde koopprijs begrepen.

Betaling koopprijs, betalingsregeling

Artikel 3

1. De betaling van de koopprijs en van de overige kosten, rechten en belastingen vindt plaats via het kantoor van de notaris.
2. Koper is verplicht het verschuldigde te voldoen vóór het ondertekenen van de akte van levering per valuta van de dag van ondertekening van de akte van levering.

Paraaf Verkoper:

Paraaf Koper:

- Uitbetaling zal eerst plaatsvinden, zodra de notaris uit onderzoek bij de openbare registers is gebleken, dat de overdracht is geschied zonder inschrijvingen die bij het verlijden van de akte van levering niet bekend waren. Verkoper is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van het ondertekenen en het uitbetalen één of meer werkdagen verstrijken.

(A)@ Indien datum van overeenkomst ligt voor aanvang bouwwerkzaamheden:

- Over de koopprijs die verschuldigd is per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen, wordt geen vergoeding in rekening gebracht.
- Zolang het verkochte niet aan de Koper is geleverd middels een notariële akte, heeft de Koper recht op uitstel van betaling van de koopprijs, waar tegenover hij verplicht is aan de Verkoper rente te vergoeden naar een percentage van **6%** rente per jaar, te berekenen over de koopprijs (exclusief omzetbelasting) vanaf de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen, doch niet eerder dan vanaf de eerste mogelijkheid van notariële levering, tot aan de datum van levering. Deze rente, te vermeerderen met omzetbelasting, dient eveneens bij de levering te worden voldaan.

(B)@ Indien datum van overeenkomst ligt na aanvang bouwwerkzaamheden:

- Tot de koopprijs van het verkochte behoort de vergoeding die de Verkoper berekent over de koopprijs (exclusief omzetbelasting) die per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen reeds is verschuldigd. Deze vergoeding wordt berekend naar een percentage van **6%** rente per jaar vanaf de datum @ tot aan de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen. Deze vergoeding, te vermeerderen met omzetbelasting, dient bij de ondertekening van de akte van levering te worden voldaan.
- Zolang het verkochte niet aan de Koper is geleverd middels een notariële akte, heeft de Koper recht op uitstel van betaling van de koopprijs, waar tegenover hij verplicht is aan de Verkoper rente te vergoeden naar een percentage van **6%** rente per jaar, te berekenen over de koopprijs (exclusief omzetbelasting) vanaf de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen tot aan de datum van levering. Deze rente, te vermeerderen met omzetbelasting, dient eveneens bij de levering te worden voldaan.
- Koper verklaart zich te realiseren dat de hierboven omschreven betalingsregeling (en de in de aannemingsovereenkomst opgenomen (soortgelijke) betalingsregeling) nadrukkelijk NIET is bedoeld als financiering van het verkochte tot aan het moment van oplevering. Koper dient zich (zoveel als mogelijk) te houden aan de datum van levering als bedoeld in artikel 1.

Waarborgsom

Artikel 4

Ter zake van deze overeenkomst is geen waarborgsom verschuldigd.

Feitelijke levering, staat van het verkochte

Artikel 5

- De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte aan Koper zal geschieden tegelijk met de oplevering van het appartementsrecht in de staat zoals in na te melden aannemingsovereenkomst omschreven. Koper verbindt zich jegens Verkoper om –behoudens schriftelijke toestemming van Verkoper en/of voornoemde aannemer – het verkochte niet in gebruik te nemen of te doen nemen alvorens de feitelijke levering – zulks overeenkomstig de bepalingen van de aannemingsovereenkomst – heeft plaatsgevonden en alvorens Koper aan al zijn verplichtingen, welke voor hem voortvloeien uit deze koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst heeft voldaan.
- Het registergoed zal bij de feitelijke levering de eigenschappen bezitten die voor het gebruik als in lid 4 van dit artikel omschreven, nodig zijn.
- De feitelijke levering van het verkochte zal geschieden vrij van huur, pacht en/of andere gebruiksrechten.
- Koper is voornemens het registergoed te doen gebruiken als (woon)appartement in het project ROSSO te Oss, conform de (ontwerp)akte(n) van splitsing met de daarbij behorende tekening(en) en het in die (ontwerp)akte(n) van splitsing vastgestelde en / of aangeduide reglement; de splitsingstekening(en), de verkoopbrochure, tekeningen en mogelijke aanvulstaten, welke gedeponeed zijn bij de notaris en vervolgens als appartementsrecht met toebehoren. Ten aanzien van dit gebruik van het verkochte deelt Verkoper nog mede dat hem niet bekend is dat deze bestemming op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.

Paraaf Verkoper:

Paraaf Koper:

Juridische levering

Artikel 6

1. Het verkochte zal worden overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken en vrij van pandrechten, van beslagen en van inschrijvingen daarvan, met alle aanspraken uit hoofde van erfdienstbaarheden als heersend erf en met alle kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek.
2. Koper heeft kennisgenomen van alle hem bekende lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf en van alle kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 van het Burgerlijk Wetboek en blijvend en/of voortvloeiend uit:
 1. de (laatste) akte(n) van levering;
 2. andere akten waarbij vooromschreven rechten werden gevestigd.
 Daarnaast aanvaardt Koper uitdrukkelijk die lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers als hiervoor omschreven, die voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

Overgang, overdracht aanspraken

Artikel 7

Alle aanspraken - voor zover deze niet kunnen gelden als bedoeld in artikel 251 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek - die Verkoper ten aanzien van het verkochte kan of kunnen doen gelden tegenover derden gaan over op Koper per het tijdstip van de feitelijke levering. Verkoper is niet tot vrijwaring verplicht. Verkoper verplicht zich de hem bekende gegevens ter zake aan Koper te verstrekken.

Overmaat, ondermaat

Artikel 8

Verschil tussen de werkelijke en de hiervoor opgegeven grootte van de grond geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering, hoe ook genaamd.

Baten en lasten

Artikel 9

De baten komen aan Koper ten goede en de lasten komen voor zijn rekening vanaf het moment van de juridische levering.

Garantieverklaringen van Verkoper

Artikel 10

Verkoper garandeert, onverminderd het hiervoor verklaarde in de artikelen 5 en 6, het navolgende:

- a. Verkoper is bevoegd tot verkoop en zal ten tijde van de levering bevoegd zijn tot levering van het verkochte;
- b. Verkoper is niet bekend dat het verkochte aangewezen is als bedoeld in de Wet Voorkeursrecht Gemeenten, zoals deze wet tot één januari tweeduizend vierentwintig van kracht was dan wel krachtens artikel 9 van de Omgevingswet;
- c. ten opzichte van derden bestaan overigens geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht;
- d. Het registergoed is niet betrokken in een ruilverkavelings- casu quo herinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen;
- e. Voor zover Verkoper bekend, zijn er geen feiten die er op wijzen dat het verkochte enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het beoogde gebruik door Koper of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van het registergoed, danwel tot het nemen van andere maatregelen. Verkoper verklaart dat de bodemgesteldheid voldoet aan de normen die de overheid op datum ondertekenen van de onderhavige stelt aan de grondkwaliteit gezien het beoogde gebruik;
- f. Voor zover Verkoper bekend zijn in het verkochte geen ondergrondse tanks voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig;
- g. Het verkochte wordt geleverd vrij van huur en/of andere aanspraken tot gebruik en ongevorderd. Eveneens zal het verkochte niet zonder recht of titel in gebruik zijn bij derden;
- h. Op het verkochte rusten geen andere dan de gebruikelijke zakelijke lasten.

Paraaf Verkoper:

Paraaf Koper:

Informatieplicht Verkoper, onderzoeksplicht Koper

Artikel 11

Verkoper staat er voor in aan Koper met betrekking tot het verkochte die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis van Koper behoort te worden gebracht. Verkoper is niet gehouden inlichtingen te verstrekken over feiten en omstandigheden die naar geldende opvattingen voor risico van Koper komen, zoals feiten en omstandigheden welke aan Koper bekend zijn of uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, voor zover een dergelijk onderzoek van Koper verlangd mag worden.

Risico-overgang, beschadiging

Artikel 12

Het verkochte komt eerst voor risico van Koper met ingang van de dag van feitelijke levering (de oplevering) aan Koper (zie ook het hiervoor bepaalde in artikel 5 lid 1).

Ingebrekestelling, verzuim, ontbinding en boete

Artikel 13

1. Een partij is in verzuim jegens de wederpartij als hij, na in gebreke te zijn gesteld, nalatig is of blijft aan zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst te voldoen. Ingebrekestelling moet schriftelijk geschieden met inachtneming van een termijn van acht dagen. Gemelde termijn kan reeds lopen voordat een partij nalatig is.
2. Wanneer een partij in verzuim is, is deze verplicht de schade die de wederpartij dientengevolge lijdt te vergoeden en kan deze de overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden.
3. Wanneer het verzuim betrekking heeft op het meewerken aan de juridische levering dan wel op de voldoening van de koopprijs, zal de nalatige partij daarnaast ten behoeve van de wederpartij een zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren. De hoogte van deze boete is gelijk aan tien procent (10%) van de totale koopprijs. Voor zover de wederpartij meer schade lijdt, heeft hij, naast de boete, recht op aanvullende schadevergoeding.

Lasten en beperkingen

Artikel 14

De Koper is verplicht er aan mee te werken dat bij de akte van levering alle gebruikelijke en/of door de Verkoper en de gemeente Oss nodig geoordeelde erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, zakelijke rechten en/of kettingbedingen worden gevestigd/opgelegd.

KETTINGBEDING/KWALITATIEVE VERPLICHTING

De gemeente Oss en de Verkoper zijn met betrekking tot het Verkochte, dat wil zeggen voor de woningen tot de actuele Nationale Hypotheek Garantie-grens, thans VIERHONDERDVJFENDERTIGDUIZEND EURO (€ 435.000,00), in hun overeenkomst, nog het navolgende overeengekomen, woordelijk luidende:

1. *De koper verplicht zich de op de grond te bouwen woning uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen en die woning met de daartoe behorende grond niet aan derden te zullen doorverkopen/doorverhuren, een en ander behoudens het vermelde in de hierna volgende leden.*
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 BW;*
 - b. *executoriale verkoop en verkoop op grond van enig hypotheekrecht;*
 - c. *schriftelijke ontheffing door burgemeester en wethouders als bedoeld in lid 4.*
3. *Het bepaalde in lid 1 en 2 vervalt nadat de koper de desbetreffende woning gedurende een periode van drie 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 van de gemeente is ingeschreven.*
4. *Burgemeester en wethouders kunnen schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel. Deze ontheffing wordt echter steeds verleend in geval van:*
 - a. *verandering van werkkring van de koper op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;*
 - b. *overlijden van de koper of diens echtgeno(o)t(e) of partner;*
 - c. *ontbinding van het huwelijk van de koper door echtscheiding of ontbinding van een samenlevingsverband;*
 - d. *verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van de koper of van een van zijn gezinsleden.*

Paraaf Verkoper:

Paraaf Koper:

Koper is bij overtreding van de in lid 1 genoemde verplichting aan de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van tien procent van de koopsom van de woning.

Kwalitatieve verplichting/kettingbeding

1. Bovenstaande verplichtingen zullen in de notariële akte van levering tussen de verkoper en koper worden opgenomen in de notariële akte van levering, op te nemen als kwalitatieve verplichting en in te schrijven in de openbare registers.
2. Voor zover het hiervoor bepaalde met boetebeding niet als kwalitatieve verplichting kan worden opgelegd, althans niet als kwalitatieve verplichting heeft te gelden, wordt door de verkoper ten behoeve van de Gemeente Oss bedongen dat de koper(s)/eindgebruiker(s) en/of beperkt gerechtigde(n) deze bedingen in de vorm van een kettingbeding aan zijn rechtsopvolger(s) oplegt.
3. Indien de verkoper c.q. de koper of zijn rechtsopvolger(s) in gebreke blijft het bepaalde als eigen verplichting na te komen dan wel niet te voldoen aan de in lid 1 en lid 2 van dit artikel genoemde verplichtingen, verbeurt de verkoper en/of koper c.q. zijn rechtsopvolger(s) de boete, zoals hierna omschreven.

Boetebepaling

1. Voor iedere tekortkoming in de nakoming van een verplichting voortvloeiende uit de hiervoor omschreven verplichtingen verbeurt verkoper, koper of zijn opvolgende rechtsverkrijger(s) na ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde redelijke termijn waarbinnen de betrokken partij alsnog voor een correcte nakoming dient te zorgen, ten behoeve van de Gemeente een direct opeisbare en niet voor matiging vatbare boete ter grootte van € 50.000,00 (zegge: vijftigduizend euro) en € 1.000,00 (zegge: duizend euro) per dag voor elke dag of een gedeelte hiervan dat de tekortkoming in de nakoming voortduurt, met een maximum van € 100.000 (honderdduizend euro) met dien verstande dat bij een tekortkoming van enige verplichting op grond van de Kwalitatieve verplichting/kettingbeding een maximum geldt van € 200.000 (tweehonderdduizend euro). De boete geldt uitdrukkelijk per gebrek.
2. Naast het vorderen van de krachtens voornoemde verschuldigde boete behoudt de Gemeente Oss het recht om bij niet-correcte nakoming van enige verplichting op grond van het vorenstaande alsnog nakoming dan wel vergoeding van daarboven gelden schade te vorderen.
3. Het in lid 1 van dit artikel bedoelde boetebeding is niet van toepassing wanneer op de betreffende niet-nakoming afzonderlijk een boete is gesteld. In dat geval is de in dat artikel genoemde afzonderlijke boeteregeling van toepassing.

Bovengenoemde bepalingen e.d. kunnen in de akte van levering afwijken dan wel worden aangevuld een en ander zoals verkoper/ondernemer en/of de gemeente Oss nodig oordelen.

Twee of meer Kopers

Artikel 15

Ingeval twee of meer personen Koper zijn, geldt het volgende:

- a. kopers kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen en de ten laste van hen komende verplichtingen zijn ondeelbaar;
- b. kopers zijn ten opzichte van Verkoper hoofdelijk verbonden voor de uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen.

Termijnen

Artikel 16

Op de in deze overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

Domiciliekeuze

Artikel 17

Deze akte zal tezamen met na te melden aannemingsovereenkomst berusten bij notaris Kantoor Groenveld en Van Houdt te Barendrecht, alwaar partijen terzake van deze overeenkomst woonplaats kiezen.

Geschillenbeslechting

Artikel 18

Alle geschillen, welke ook – waaronder begrepen die, welke slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd – die naar aanleiding van de koopovereenkomst of van overeenkomsten die daarvan een uitvloeisel mochten zijn, tussen de Koper en de Verkoper mochten ontstaan, worden beslecht bij wege van arbitrage door de Raad van Arbitrage voor de Bouw overeenkomstig de regelen

Paraaf Verkoper:

Paraaf Koper:

beschreven in het Woningborg Geschillenreglement, zoals deze luiden op de dag van het aanhangig maken van het geschil, met in achtneming van het navolgende.

De Koper heeft steeds het recht een procedure aanhangig te maken bij Raad van Arbitrage voor de Bouw dan wel de gewone rechter.

Indien de Verkoper een procedure aanhangig wil maken, moet hij eerst de Koper bij aangetekende brief een termijn van ten minste één (1) maand stellen voor diens schriftelijk bericht of hij het geschil door de Raad van Arbitrage voor de Bouw dan wel de gewone rechter beslecht wil hebben.

De Verkoper is gebonden aan de door de Koper gemaakte keuze. Maakt de Koper binnen de gestelde termijn geen keuze dan heeft ook de Verkoper de vrijheid te kiezen voor de Raad van Arbitrage voor de Bouw dan wel de gewone rechter.

Ontbindende voorwaarden, verkoopdocumentatie en openbare inrichting

Artikel 19

De artikelen 7 en 9 van de na te melden aannemingsovereenkomst zijn van overeenkomstige toepassing.

Bekendheid met de inhoud van deze koopakte

Artikel 20

Verkoper en Koper verklaren voor ondertekening van deze akte kennis te hebben genomen van de bepalingen van deze akte en de daarbij behorende bijlagen. Verkoper en Koper verklaren dat deze informatie zodanig is dat zowel de inhoud als de gevolgen van deze akte hun voldoende bekend zijn.

Aannemingsovereenkomst

Artikel 21

1. Deze overeenkomst van verkoop en koop maakt één onverbrekelijk geheel uit met de per heden door Koper en de in de overwegingen genoemde aannemer gesloten aannemingsovereenkomst voor de bouw van een appartementsrecht met toebehoren bekend als bouwnummer @. Bij ontbinding dan wel het niet tot stand komen of anderszins nietig verklaard worden van de ene overeenkomst is de andere overeenkomst eveneens en automatisch ontbonden, niet tot stand gekomen of nietig verklaard.
Overigens ongeacht welke partij de ontbinding inroept van welk overeenkomst.
2. Indien bij het aangaan van deze koopovereenkomst reeds een gedeelte van de te (ver)bouwen opstallen is gerealiseerd, wordt dat gedeelte geacht ingevolge de in de aannemingsovereenkomst vervatte aanneming van werk tot stand te zijn gekomen.
3. De juridische overdracht in eigendom van het verkochte strekt niet tot décharge van aannemer en Koper van hun wederzijdse uit de aannemingsovereenkomst voortvloeiende verplichtingen.

Opschortende voorwaarden

Artikel 22

1. Deze koopovereenkomst is voorts aangegaan onder de opschortende voorwaarden dat binnen **9** maanden na ondertekening door de Koper van deze overeenkomst:
 - a. voor het project, waarvan het in de aanhef van deze overeenkomst genoemde appartement deel uitmaakt, door Woningborg een bewijs van planacceptatie is afgegeven;
 - b. voor het project, waarvan het in de aanhef van deze overeenkomst genoemde appartement deel uitmaakt, door de Aannemer aan alle publiekrechtelijke verplichtingen heeft voldaan, alle vereiste vergunningen zijn verleend, deze formele rechtskracht hebben verkregen en dus niet meer vernietigd kunnen worden.
 - c. de Verkoper voor ten minste **87** van de in totaal **108** koop (woon)appartementen, waaruit het onderhavige project bestaat, een overeenkomst heeft gesloten conform dit model en waarvan de bedenktijd is verstreken, tenzij de Verkoper de Koper binnen de gestelde termijn schriftelijk informeert, dat ondanks het niet vervuld zijn van deze voorwaarde de verbintenissen voortvloeiende uit deze overeenkomst toch hun werking hebben verkregen;
 - d. de netbeheerder onherroepelijk kenbaar heeft gemaakt dat zij het gehele project tijdig aan zullen sluiten en kunnen voorzien in de volledige transportbehoefte.
2. Voor artikel 3 (waarborgsom), artikel 7 leden 1 (financiering) en / of 2 (huisvestingsvergunning) en / of 3 (Nationale Hypotheek Garantie), artikel 8 lid 2 (aanvraag certificaat) en artikel 9

Paraaf Verkoper:

Paraaf Koper:

(weigering afgifte certificaat) van de aannemingsovereenkomst alsmede artikel 11 lid 2 (start bouw) van de Algemene Voorwaarden geldt in plaats van de datum van ondertekening door de Koper en / of na ontvangst van de door de Koper ondertekende akte als peildatum het moment waarop de in lid 1 van dit artikel genoemde voorwaarden in vervulling zijn gegaan. Dit moment zal binnen veertien (14) dagen nadien schriftelijk, bij voorkeur middels aangetekende brief, aan de Koper kenbaar worden gemaakt.

3. Indien en zodra de Verkoper vermoedt dat één of meerdere van de in lid 1 van dit artikel genoemde opschortende voorwaarden niet zal / zullen zijn vervuld binnen de daartoe gestelde termijn, heeft de Verkoper het recht de Koper vóór afloop van de in lid 1 van dit artikel bedoelde termijn schriftelijk, bij voorkeur middels aangetekende brief, het verzoek tot verlenging van maximaal **3** maanden te doen. De Koper zal alsdan vóór afloop van de meergenoemde termijn, indien zulks door Koper is gewenst, het verzoek tot verlenging ondertekenen en aan de Verkoper, bij voorkeur middels aangetekende brief, retourneren. Wanneer het verzoek tot verlenging ná de in lid 1 van dit artikel genoemde termijn, door de Koper wordt getekend, heeft dat geen enkele waarde. Alsdan wordt geacht dat de onderhavige overeenkomst niet tot stand is gekomen.

4. Indien de Verkoper voor het verkrijgen van de onder lid 1 sub a. van dit artikel genoemde planacceptatie door of namens Woningborg technische en / of juridische wijzigingen moet doorvoeren, dan wel dat deze ten behoeve van de onder lid 1 sub b. van dit artikel bedoelde verplichtingen en / of vergunningen door het bevoegd gezag worden opgelegd, zal de Verkoper binnen de in lid 1 van dit artikel genoemde termijn, doch uiterlijk 1 (één) maand voor afloop van deze termijn, de Koper, bij aangetekende brief, ter zake op de hoogte stellen. Indien de Koper zich niet kan conformeren aan de eventuele wijzigingen, dient de Koper zulks binnen veertien (14) dagen na ontvangst van bedoelde kennisgeving aan de Verkoper bij aangetekende brief mee te delen. Alsdan wordt geacht dat de onderhavige overeenkomst niet tot stand is gekomen dan wel, indien van toepassing, wordt geacht daarmee de ontbinding van de onderhavige overeenkomst te zijn ingeroepen. Partijen zijn in dat geval over en weer geen (schade)vergoeding hoe ook genaamd aan elkaar verschuldigd. Indien binnen de genoemde termijn van veertien (14) dagen de Koper geen beroep heeft gedaan op zijn in dit lid bedoelde rechten, worden de wijzigingen geacht door de Koper te zijn geaccepteerd.

Voormelde opschortende voorwaarden zijn in overeenstemming met de in artikel 15 van voormelde aannemingsovereenkomst genoemde voorwaarden.

Deze opschortende voorwaarden impliceren niet de opschorting van de renteverplichtingen, zoals gesteld in artikel 3 indien de opschortende voorwaarden mochten zijn vervuld.

Aansprakelijkheid

Artikel 23

Verkoper is niet aansprakelijk voor de (financiële) gevolgen van het verlopen en/of verlengen van hypotheekoffertes welke aan Koper zijn uitgebracht.

Inspanningen ter verkrijging financiering

Artikel 24

Koper zal ter verkrijging van de financiering al het hem mogelijk doen en kan op de in artikel 7 van de aannemingsovereenkomst genoemde ontbindende voorwaarde - tevens van toepassing op deze overeenkomst - uitsluitend een beroep doen door aan de Verkoper een schriftelijke afwijzing te overleggen.

Bijzondere bepalingen

Artikel 25

Het is de Koper verboden om zonder toestemming van de Verkoper en de aannemer het verkochte geheel of gedeeltelijk te verkopen of op andere wijze te vervreemden of aan derde(n) in enig genotsrecht uit te geven, voordat de op het verkochte te transformeren appartementsrecht opgeleverd is. Indien Koper handelt in strijd met het bepaalde in dit artikel is hij aan de Verkoper een boete verschuldigd ter grootte van twintig procent (20%) van de koopsom. Indien de Verkoper toestemming verleent, kan zij hieraan voorwaarden verbinden.

Paraaf Verkoper:

Paraaf Koper:

Bijzondere bepalingen, opstalrechten, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen.

Artikel 26

1. Verkoper heeft het recht zowel ten nutte als ten laste van het verkochte danwel het complex waartoe het verkochte behoort, erfdienstbaarheden te vestigen, afstand te doen van erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen, opstalrechten te vestigen, kwalitatieve verplichtingen te bedingen, kettingbedingen op te leggen, een en ander uitsluitend in overleg met de notaris, voor zover dit wenselijk of noodzakelijk mocht zijn in verband met de ligging van het verkochte en het terrein waarop het verkochte zal worden gerealiseerd ten opzichte van naburige erven (waaronder begrepen andere appartementsrechten deel uitmakende van het bouwproject) danwel worden vereist door de gemeente Ridderkerk, casu quo andere publiekrechtelijke organen en/of nutsbedrijven alsmede ten behoeve van het aanleggen, hebben, gebruiken, onderhouden, herstellen, wijzigen van leidingen, kabels, rioleringen, buizen en dergelijke dienende voor het verkrijgen van electriciteit, water, telefoon, radio- en t.v. ontvangst en dergelijke en/of afvoer van schoon, vuil en rioolwater.
2. Koper moet zonder vergoeding daarvoor te kunnen eisen, gedogen dat al hetgeen ten behoeve van openbare voorzieningen zoals palen, verdeelkasten, kabels en leidingen met toebehoren in, op, aan of boven het verkochte en/of het appartementencomplex is aangebracht wordt onderhouden en dat al hetgeen noodzakelijk is ten behoeve van openbare voorzieningen op, in of boven het verkochte en/of het appartementencomplex en de daarop te stichten bebouwing wordt aangebracht en dat met betrekking tot die voorzieningen werkzaamheden worden verricht overeenkomstig de aanwijzingen van de gemeente Oss. Omtrent de plaats waar en het tijdstip waarop deze voorzieningen zullen worden aangebracht zal tevoren met de koper worden overlegd. De koper is verplicht deze voorzieningen in stand te laten.

Volmacht aan notaris.

Artikel 27

De koper c.q. diens rechtverkrijgende(n) verbinden zich in de notariële akte van levering c.q. bij afzonderlijke akte aan een door de notaris te bepalen persoon of aan door de notaris te bepalen personen onherroepelijk volmacht te geven tot het vestigen van alle erfdienstbaarheden c.q. beperkte rechten, ten nutte en ten laste van de percelen onderling, die onder andere door de aard, ligging en constructie van het bouwcomplex, c.q. de afzonderlijke woningen, noodzakelijk worden geacht.

Koper zal in de akte van levering van het verkochte tevens de navolgende volmacht verstrekken, luidende:

VOLMACHT TOT AANPASSING NAAR FEITELIJKE SITUATIE

Koper geeft onherroepelijk volmacht –met de macht van substitutie- aan het bestuur van de bij de splitsing opgerichte Vereniging van eigenaars en/of aan ieder van de medewerkers van notariskantoor Groenveld en van Houdt te Barendrecht of een door één van beide aan te wijzen derde(n), gedurende de bouw en tot maximaal twee jaar na voltooiing en oplevering van het gehele gebouw tot:

- a. *het vestigen of doen vestigen van al zodanige erfdienstbaarheden en/of kwalitatieve verplichtingen voor- en ten laste van (het grondperceel van) de gemeenschap en/of het verkochte, welke voortvloeien uit het gebruik en/of de feitelijke situatie van de gemeenschap casu quo het verkochte;*
- b. *indien en voor zover zulks met het oog op kleine (bouwkundige) wijzigingen tijdens de bouwfase noodzakelijk zal zijn tot het wijzigen van de akte van splitsing, het bij voormelde splitsingsakte vastgestelde splitsingsreglement en/of de daarbij behorende tekeningen, teneinde die akte/reglement/tekeningen aan te passen aan de feitelijke situatie in-, om en aan de gemeenschap, dan wel het verkochte onder de volgende bepalingen:*
 1. *Van het voornemen tot aanpassing aan de feitelijke situatie zal gedurende de bouw en tot maximaal twee jaar na voltooiing en oplevering van het gebouw door de verkoper en/of het bestuur schriftelijk (mag ook via elektronische weg) aan de eigenaars moeten worden kennisgegeven, dat van de afgegeven volmacht gebruik zal worden gemaakt, onder mededeling van hetgeen aan de feitelijke situatie wordt aangepast.*
 2. *Indien het privé-gedeelte van een eigenaar door de voorgenomen aanpassing van het reglement wijziging ondergaat zal door de betreffende eigenaar een afzonderlijke volmacht moeten worden verstrekt.*
 3. *Voormelde volmachten vervallen alle twee jaar na voltooiing en oplevering van het gebouw.*

Het bovenstaande is van toepassing voor zover dit niet in strijd is met de koop- en/of

aannemingsovereenkomsten en de daarop van toepassing zijnde Algemene Voorwaarden.

Deze volmacht vormt een onverbreekelijk bestanddeel van de koopovereenkomst en strekt in het

Paraaf Verkoper:

Paraaf Koper:

belang van het bestuur van voormelde vereniging.

Uit dit belang volgt dat de volmacht niet zal eindigen door het overlijden of de onder curatelestelling van de volmachtgevers, noch van de gevolmachtigden, alsmede niet door de herroeping door de volmachtgevers.

Ontbinding van een rechtspersoon wordt gelijkgesteld met het overlijden van een natuurlijk persoon. De gevolmachtigde is gerechtigd de ter zake nodige akten en stukken te tekenen en verder te verrichten al hetgeen de gevolmachtigde dienstig zal oordelen.

De gevolmachtigde is bevoegd van deze volmacht gebruik te maken, ook indien het een rechtshandeling betreft waarbij de gevolmachtigde optreedt als gevolmachtigde van één of meer andere bij die rechtshandeling betrokkenen.

De koper verplicht zich jegens de gevolmachtigde medewerking te verlenen aan de aanvraag voor het verkrijgen van de (eventueel) benodigde toestemming van de eventueel toekomstige hypotheekhouder(s) van het verkochte voor de hiervoor vermelde rechtshandelingen.

Ingeval van vervoeremding van het verkochte voor of binnen twee (2) jaar na de oplevering van het verkochte, zal de koper:

- *aan zijn rechtsopvolger(s) in de eigendom van het verkochte de verplichting opleggen een gelijke volmacht als hiervoor vermeld te verlenen aan het bestuur van de bij de splitsing opgerichte Vereniging van eigenaars en/of aan ieder van de medewerkers van notariskantoor Groenveld en van Houdt te Barendrecht, alsmede de verplichting opleggen medewerking te verlenen aan de aanvraag voor een gelijke toestemming van hypotheekhouder(s) als hiervoor bedoeld;*
- *het hiervoor bepaalde binnen genoemde periode van twee (2) jaar bij wijze van kettingbeding opleggen aan zijn rechtsopvolger(s) in de eigendom van het verkochte en ten behoeve van het bestuur van de bij de splitsing opgerichte Vereniging van eigenaars bedingen, aannemen en woordelijk in de betreffende akte opnemen, zulks op verbeurte van een onmiddellijk zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete van vijfduizend euro (€ 5.000,00) ten behoeve van het bestuur van de bij de splitsing opgerichte Vereniging van eigenaars.*

Eerste inleg ten behoeve van de vereniging van eigenaren.

Artikel 28

Tegelijkertijd met de levering van het (de) appartementsrecht(en) dient de Koper een eerste bijdrage ('inleg') aan de Vereniging van Eigenaars te voldoen ad € 150,-, bestemd als 'werkkapitaal' ten behoeve van de Vereniging van Eigenaars. Deze kosten worden door de notaris opgenomen op de nota van afrekening, overgeboekt naar de verkoper en op het moment dat dit mogelijk is door verkoper doorgestort op de betreffende rekening ten name van de Vereniging van Eigenaars ROSSO te Oss. De eventuele te ontvangen/te betalen rente komt ten goede/ten laste van de Vereniging van Eigenaars.

Artist Impressie en Openbare ruimte.

Artikel 29

1. De Koper is ermee bekend dat alle promotiemiddelen, die door of namens de Verkoper ter beschikking worden gesteld, dan wel worden overhandigd, uitsluitend bedoeld zijn als impressie van de woning en de leefomgeving. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
2. De Verkoper wijst de Koper er uitdrukkelijk op, dat de (perspectief)tekeningen in de verkoopbrochure een impressie van de woning(en) zijn. De kleuren en materialen zijn zo nauwkeurig mogelijk weergegeven. In de materialen- en kleurenstaat en de technische omschrijving staan de toe te passen kleuren en materialen vermeld.
3. De Verkoper wijst de Koper er uitdrukkelijk op, dat de inrichting van de gemeenschappelijke tuin en de openbare ruimte, zoals in de situatietekening en impressies is aangegeven, is gebaseerd op de laatst bekende gegevens. De indeling van parkeerplaatsen en de locaties van bomen en beplanting is nog niet definitief bepaald en kan derhalve afwijken van hetgeen thans op de tekeningen is aangegeven. Hierin kunnen nog wijzigingen worden toegepast. Bij sommige artist impressions en gevelaanzichten zijn de bomen weg gelaten om een zo goed mogelijk beeld van het gebouw te kunnen weergeven.

Tolk

Artikel 30

Indien de notaris meent dat (één van) koper(s) de Nederlandse taal niet voldoende verstaat(n), zal de notaris een door de notaris aan te wijzen beëdigde tolk uitnodigen die bij het ondertekenen van de akte van levering aanwezig zal zijn. De kosten van deze tolk zijn voor rekening van koper.

Paraaf Verkoper:

Paraaf Koper:

Getekend te Barendrecht

op

De Verkoper:

Getekend te

op

De Koper:

Paraaf Verkoper:

Paraaf Koper: