

## **KOOPOVEREENKOMST**

De Bleeck Waarle

Kavel \*

### **De ondergetekenden:**

1. JOSEPH HENRICUS THEODORUS VAN LOON, geboren te Bladel en Netersel op zestien juli negentienhonderdzeventig, van Nederlandse nationaliteit (paspoort nummer NS9HP6J65), werkzaam en te dezen woonplaats kiezend ten kantore van na te melden vennootschap, te dezen handelend als procuratiehouder met volledige volmacht van: de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **LAND'SHEEREN B.V.**, statutair gevestigd te Veldhoven, feitelijk te 5504 PB Veldhoven, Heiberg 10, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 17139345, en als zodanig gemelde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid vertegenwoordigend, hierna te noemen: verkoper;

2. *\*gegevens koper(s)\**  
hierna *\*tezamen te noemen:* koper,

verkoper en/of koper hierna ook (tezamen) te noemen: partij(en),

### **komen overeen als volgt:**

#### **Verkoper verkoopt aan koper, die van verkoper koopt:**

**het perceel grond met de daarop nog aanwezige opstallen/werken, uitmakende een gedeelte van (een of meerdere van de percelen tezamen vormende de ondergrond van) het woonhuis met ondergrond, erf, tuin en verdere aanhorigheden, gelegen te 5581 WX Waalre, De Bleeck 15, kadastraal bekend gemeente Waalre sectie A nummers 5530, ter grootte van twintig are en twintig centiare (20 a 20 ca), 5526, ter grootte van een are en negentien centiare (1 a 19 ca), 5527, ter grootte van eenendertig centiare (31 ca), en 5528, ter grootte van drieënvijftig centiare (53 ca);**  
**in op de onderhavige locatie beoogde project/bouwplan bekend als (bouw)kavel \***,  
zoals aangegeven op de aan deze overeenkomst gehechte situatietekening (**bijlage 1**), welk perceel in opdracht van verkoper voorafgaand aan de levering daarvan kadastraal zal worden ingemeten,

hierna ook te noemen: het verkochte,

### **Koopprijs**

De koopprijs van het verkochte bedraagt: **\*\* (€ \*\*)**, 'vrij op naam'.

### **De koop is gesloten onder de volgende:**

#### BEDINGEN

#### notariële akte van levering

##### Artikel 1

1. De voor de overdracht vereiste akte van levering zal worden verleden ten overstaan van een notaris (of diens waarnemer) werkzaam bij Taylor Wessing (Kennedyplein 201, 5611 ZT Eindhoven), hierna te noemen: de notaris, wordt zo snel mogelijk, maar uiterlijk binnen zes weken nadat vaststaat dat deze overeenkomst niet meer op grond van een van de in artikel 15 vermelde ontbindende voorwaarden ontbonden kan worden, een en ander met in achtneming van het eveneens in artikel 15 bepaalde aangaande mogelijke levering middels Groninger Akte.
2. Indien verkoper zulks verzoekt, zal de akte van levering onder ontbindende voorwaarden ('Groninger Akte') worden verleden binnen vier (4) weken nadat verkoper schriftelijk aan koper en de notaris te kennen geeft zulks te verlangen, of zoveel eerder als partijen nader zullen overeenkomen, doch **uiterlijk op 31 december 2020**.
3. Indien koper niet tijdig, ofwel binnen de termijn van artikel 1 lid 2, meewerkt aan de levering van het verkochte en in verband daarmee verschuldigdheid van omzetbelasting aan de orde komt, of een hoger tarief overdrachtsbelasting, zal verkoper deze omzetbelasting ofwel hogere overdrachtsbelasting, minus de overdrachtsbelasting waarmee thans rekening is gehouden, wél doorberekenen aan koper door verhoging van de koopprijs.

#### kosten en belastingen

##### Artikel 2

1. Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen verschuldigde overdrachtsbelasting en het kadastraal tarief, zijn voor rekening van **verkoper** (met inachtneming van het in artikel 1 lid 3 bepaalde).
2. De notariële kosten ter zake van deze overeenkomst en de ter uitvoering daarvan te verlijden akten, alsmede de over die kosten verschuldigde omzetbelasting zijn voor rekening van **verkoper**.
3. Verkoper verklaart:  
hij is ondernemer in de zin van de Wet op de Omzetbelasting 1968, doch het verkochte betreft een perceel grond waarop nog bebouwing aanwezig is en ten aanzien waarvan met het oog op bebouwing daarvan nog geen omgevingsvergunning is verkregen, terwijl er evenmin voorzieningen aan of ten behoeve van de grond hebben plaatsgevonden met het oog op bebouwing van de grond, zodat het verkochte **geen bouwterrein** is als bedoeld in artikel 11 lid 1 letter a ten eerste van de Wet op de omzetbelasting 1968 en **géén omzetbelasting** verschuldigd is wegens de levering van het verkochte, doch wel overdrachtsbelasting verschuldigd zal zijn wegens de verkrijging daarvan.

Zoals voormeld komt de verschuldigde overdrachtsbelasting voor rekening van **verkoper**, te voldoen ter gelegenheid van de ondertekening van de akte van levering onder ontbindende voorwaarden.

4. Gelet op het feit dat tussen verkoper en koper is overeengekomen dat de verschuldigde overdrachtsbelasting voor rekening van verkoper komt, draagt koper hierbij bij voorbaat over aan verkoper alle rechten om in het geval waarin de eigendom van het verkochte na levering terugkeert bij verkoper, teruggave van de thans verschuldigde overdrachtsbelasting uit hoofde van artikel 19 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer te vorderen en deze teruggave te ontvangen.

#### betaling

##### Artikel 3

1. De betaling van de koopprijs en van de kosten, rechten en belastingen vindt uitsluitend plaats via het kantoor van de notaris op diens kwaliteitsrekening als bedoeld in artikel 25 van de Wet op het notarisambt, met rekeningnummer NL19RABO0113702337 ten name van Kwaliteitsrekening Taylor Wessing Notariaat.
2. Koper is verplicht het verschuldigde te voldoen bij levering van het verkochte (danwel indien middels Groninger akte wordt geleverd binnen vier (4) weken nadat is komen vast te staan dat de (laatste van de) ontbindende voorwaarden als vermeld in artikel 15 lid 1 niet in vervulling gaan) door creditering van de hiervoor in lid 1 vermelde rekening.
3. Betaling aan verkoper zal eerst plaatsvinden zodra de desbetreffende notaris is gebleken dat de overdracht is geschied zonder inschrijvingen in de openbare registers die bij het verlijden van de akte tot levering niet bekend waren. Verkoper is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van ondertekening van de akte tot levering en de betaling, één of enkele werkdagen verstrijken.
4. De notaris houdt het door koper en door diens eventuele hypothecaire financier betaalde voor koper respectievelijk diens hypothecaire financier tot het moment waarop hem uit onderzoek in de openbare registers is gebleken dat de overdracht is geschied overeenkomstig het hiervoor in dit artikel bepaalde. Daarna houdt de notaris de betrokken gelden voor verkoper voor zover deze niet bestemd zijn voor betaling van schulden waarvoor inschrijvingen als in het vorige lid bedoeld zijn genomen of op andere grond volgens de afrekening van de notaris aan anderen toekomen.
5. De negatieve rente die door de bank waar de Kwaliteitsrekening van de notaris wordt aangehouden in rekening wordt gebracht, zal als een (forfaitair) bewaarloon worden doorbelast aan partijen, waarbij als uitgangspunt geldt dat dit (forfaitair) bewaarloon tot en met de datum van levering voor rekening van koper komt en nadien voor rekening van verkoper komt.

#### waarborgsom, bankgarantie

##### Artikel 4

Partijen zijn nadrukkelijk geen verplichting voor koper tot het storten van een waarborgsom of het deponeren van een bankgarantie overeengekomen.

#### feitelijke levering, staat van het verkochte

##### Artikel 5

1. De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte aan koper zal geschieden in de staat waarin het zich bij het tot stand komen van deze overeenkomst bevond.

- Verkoper verplicht zich voor het verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van feitelijke levering, alles behoudens het hierna in artikel 13 bepaalde. Voor andere eigenschappen dan die voor een normaal gebruik nodig zijn en voor aan koper kenbare gebreken staat verkoper niet in.
2. Koper is voornemens het verkochte te gebruiken als **de bouw van een woning**. Het verkochte zal bij de feitelijke levering de eigenschappen bezitten die voor het voormelde gebruik als bovenbedoeld nodig zijn, niettegenstaande het feit dat het verkochte alsdan nog door/in opdracht van koper (middels de aanneemovereenkomst zoals hierna in deze koopovereenkomst bedoeld) bouwrijp gemaakt zal dienen te worden alvorens het verkochte bebouwd kan worden.  
Verkoper zijn geen feiten of omstandigheden bekend die aan het voorgenomen gebruik door koper als bovenbedoeld in de weg staan.  
Verkoper is niet bekend dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet zal worden toegestaan. De met het oog op het voorgenomen gebruik benodigde omgevingsvergunning is echter nog niet verleend. Het risico van verkrijging van deze vergunning komt voor rekening van **koper**, doch met nadrukkelijke inachtneming van de ter zake overeengekomen **ontbindende voorwaarde** ter zake.
  3. Met betrekking tot het verkochte is verkoper, gelet op de aard van het verkochte, niet verplicht een energielabel aan koper ter hand te stellen.
  4. De feitelijke levering van het verkochte zal, behoudens nadere overeenkomst, geschieden ter gelegenheid van de ondertekening van de akte tot levering. Indien de feitelijke levering plaatsvindt op een eerder tijdstip, eindigt de zorgplicht van de verkoper op het tijdstip van feitelijke levering.
  5. De feitelijke levering (de aflevering) geschiedt bij de ondertekening van de akte van levering onder ontbindende voorwaarden, met dien verstande dat verkoper er jegens koper voor in staat dat alsdan het verkochte en de daarop aanwezige opstallen geheel vrij is van enig gebruik of enige aanspraak daartoe, leeg en ontruimd.
  6. Koper heeft het recht het verkochte zo kort mogelijk vóór de feitelijke levering in- en uitwendig te inspecteren.

#### juridische levering

##### Artikel 6

1. Het verkochte zal worden overgedragen vrij van hypotheeken, beslagen en van inschrijvingen daarvan en met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, waaronder die uit hoofde van erfdiensbaarheden en kwalitatieve rechten.
2. Bestaande lasten en beperkingen  
Aan verkoper zijn met betrekking tot het verkochte geen lasten uit hoofde van erfdiensbaarheden, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen bekend.
3. Bijzondere verplichtingen jegens de gemeente Waalre  
Ter uitvoering van hetgeen door verkoper met de publiekrechtelijke rechtspersoon gemeente Waalre overeen is gekomen, zal verkoper ter gelegenheid van de levering van het verkochte aan koper, het volgende opleggen en aannemen namens de gemeente Waalre, hetgeen koper verklaart te zullen aanvaarden:  
**“Verbod bebouwing**  
*Koper is ermee bekend dat de vrije ruimte gelegen voor de op het verkochte beoogde berging (ofwel de voortuin, nabij de voordeur van de beoogde woning) als onderdeel*

*van het ontwerp en de kwaliteit van het plan geldt en vrij en onbebouwde dient te blijven. Het is koper derhalve niet toegestaan deze grond te eniger tijd te bebouwen.”*

*\*Het betreffende gedeelte is gemarkeerd op **Bijlage 1***

Bovenstaande bepaling zal middels een kwalitatieve verplichting worden vastgelegd in de zin van **artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek** en worden ingeschreven in de openbare registers, en wel zodanig dat mede gebonden zullen zijn degenen die van rechthebbende een recht van gebruik van het verkochte zullen verkrijgen.

4. Te vestigen erfdienstbaarheden

Koper verklaart zich er voorts uitdrukkelijk mee akkoord dat ter gelegenheid van de levering van het verkochte en/of de overige (bouw)kavels in het beoogde project/bouwplan erfdienstbaarheden, zowel ten nutte, als ten laste van het verkochte worden gevestigd, voor zover dit wenselijk of noodzakelijk mocht zijn in verband met de ligging van het verkochte ten opzichte van naburige erven en het gebruik daarvan. Behoudens nadere aanvullingen/aanpassingen die in het kader van het vorenstaande noodzakelijk blijken verklaart verkoper dat de bedoelde erfdienstbaarheden zullen luiden als volgt:

**VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN**

*De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaren - voor zover nodig, en voor zover zulks niet reeds is geschied ter gelegenheid van eerdere levering(en) van bouwkavels behorende tot het onderhavige bouwplan - hierbij te vestigen en aan te nemen de volgende erfdienstbaarheden:*

**(Met betrekking tot alle bouwkavels:)**

**BURENRECHT**

*Indien en voor zover de feitelijke ligging zulks niet verhindert, ten behoeve en ten laste van het verkochte en ten behoeve en ten laste van de thans nog aan de gemeente in eigendom toebehorende bouwkavels (gemeente Waalre sectie A nummers \*,\*,\*,\*) zoals hiervoor in deze akte vermeld, onderling over en weer, al zodanige erfdienstbaarheden waardoor de toestand waarin voormelde percelen zich na voltooiing van de bebouwing ingevolge de door de betreffende eigenaar gesloten aanneemovereenkomst ten opzichte van elkaar zullen bevinden, wordt gehandhaafd, speciaal wat betreft de afvoer van hemel- en gootwater door riolering als anderszins, toevoer van licht en lucht enzovoorts, de aanwezigheid van kabels, leidingen, kokers en andere voorzieningen ten behoeve van onder andere gas, elektriciteit, water, verwarming, centraal antennesysteem, telefoon en andere technische voorzieningen en installaties, waaronder nadrukkelijk mede begrepen eventuele waterfiltratie en drainage systemen, enzovoorts, zijnde hieronder evenwel niet begrepen een verbod om te bouwen of te verbouwen.*

*Ten aanzien van laatstverleende en gevestigde erfdienstbaarheden wordt bepaald dat verandering van aard en/of bestemming der heersende erven niet zal gelden als een verzwaring van de erfdienstbaarheden.*

Voor zover de opstallen op de verschillende percelen aan elkaar worden gebouwd, zijn de scheidingsmuren mandelig in de zin van de wet.

**LEGALISERING VAN (LATERE) BOUWKUNDIGE SITUATIE**

*Ten behoeve en ten laste van het verkochte en ten behoeve en ten laste van de thans nog aan de gemeente in eigendom toebehorende bouwkavels zoals hiervoor in deze akte vermeld onderling, over en weer, als heersend en als dienend erf, de erfdienstbaarheid om te gedogen dat de eigenaar van het heersend erf na oplevering van de woning op het heersend erf alternatieve bouwwerken - zoals opgesomd in de*

*bij de aannemovereenkomst behorende optielijst en/of aangegeven op de bij de aannemovereenkomst behorende situatietekening - realiseert, 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 heersende erf;*
  - b. de bouwwerken worden gerealiseerd conform de uitbreidings-/meerwerkopties die door de Ondernemer gedurende de bouwperiode worden aangeboden en waarvoor door de Ondernemer gedurende de bouwperiode eventueel al de voorbereidende voorzieningen zijn aangebracht.*
5. Met betrekking tot het verkochte zijn in de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 van het Burgerlijk Wetboek geen besluiten gepubliceerd als bedoeld in artikel 2 Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken. Evenmin is verkoper bekend met het bestaan van dergelijke besluiten.

#### overgang, overdracht aanspraken

##### Artikel 7

Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden waaronder begrepen bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s), zoals wegens verrichte werkzaamheden of ter zake van aan het verkochte toegebrachte schade, gaan over op koper per het tijdstip van overdracht van de onroerende zaak op de voet van artikel 6:251 van het Burgerlijk Wetboek en worden overgedragen indien en voor zover ze niet op grond van voormeld artikel van rechtswege overgaan op koper, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval voormelde aanspraken per dat tijdstip worden overgedragen. Verkoper is niet tot vrijwaring verplicht. Verkoper verplicht zich de hem bekende gegevens (zoals garantiebewijzen, facturen en dergelijke) ter zake aan koper te verstrekken en machtigt koper hierbij, voor zover nodig, deze overgang casu quo overdracht van aanspraken, nadat deze heeft plaatsgevonden, voor rekening van koper te doen mededelen overeenkomstig de wettelijke bepalingen.

#### overmaat, ondermaat

##### Artikel 8

De vermelding van de oppervlakte van het verkochte houdt slechts een aanduiding in. Indien de werkelijke situatie daaraan niet beantwoordt, levert dit voor geen van partijen enigerlei rechtsvordering op. Dit lijdt uitzondering, indien en voor zover de opgave van de vermelde oppervlakte niet te goeder trouw is geschied.

#### Geen verrekening zakelijke lasten

##### Artikel 9

De zakelijke belastingen met betrekking tot het verkochte worden niet verrekend voor wat betreft de lopende termijnen.

#### garantieverklaringen van verkoper

##### Artikel 10

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

1. Verkoper zal op het moment van ondertekening van de akte van levering van het verkochte, op de in artikel 1 vermelde datum, bevoegd zijn tot levering van het

- verkochte.
2. Het verkochte zal ten tijde van de feitelijke levering geheel vrij van huur zijn en van huurkoopovereenkomsten of andere aanspraken tot gebruik of huurbescherming, leeg en ontruimd en niet door de overheid gevorderd.  
Het verkochte zal niet worden verhuurd, in huurkoop gegeven of op enigerlei andere wijze in gebruik worden afgestaan, tenzij met schriftelijke toestemming van koper.
  3. Aan verkoper is betreffende het verkochte geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving bekend:
    - a. als beschermd monument in de zin van artikel 3, 4 of 6 van de Monumentenwet 1988;
    - b. tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet 1988;
    - c. door de gemeente of provincie als beschermd monument.
  4. Het verkochte is niet betrokken in een landinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen.
  5. Het is hem niet bekend dat heden een verplichting bestaat het verkochte aan de gemeente, de Provincie of het Rijk te koop aan te bieden op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten.
  6. Ten opzichte van derden bestaan overigens geen verplichtingen uit hoofde van (huur)koopovereenkomsten, voorkeursrechten of optierechten.
  7. Op het verkochte rust geen retentierecht.
  8. Het verkochte heeft rechtmatige en onbepaalde uitgang op de openbare weg op de wijze als ter plaatse blijkt.
  9. Aan verkoper zijn geen nog niet ingeschreven maar wel voor inschrijving vatbare feiten als bedoeld in artikel 3:17 van het Burgerlijk Wetboek bekend.
  10. Het recht van verkoper op het verkochte is niet voorwaardelijk en niet onderworpen aan een tijdsbepaling.
  11. Met betrekking tot het verkochte zijn geen gerechtelijke procedures aanhangig waaronder eveneens worden begrepen arbitrage en bindend advies.

#### milieu

##### Artikel 11

1. Verkoper staat er jegens koper voor in dat het verkochte voor wat betreft de milieutechnische bodemgesteldheid geschikt is voor het door koper voorgenomen gebruik, in die zin dat in het verkochte geen bodemverontreiniging aanwezig is die de normen overschrijdt zoals die van overheidswege gelden ten behoeve van woningbouw.
2. Verkoper staat er jegens koper voor in dat in het verkochte geen ondergrondse tanks, zoals olie- en septictanks, voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig zijn.

#### informatieplicht verkoper, onderzoeksplicht koper

##### Artikel 12

Afgezien van het hiervoor bepaalde, staat verkoper 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.

Koper aanvaardt uitdrukkelijk de in deze overeenkomst vermelde bijzondere lasten en beperkingen alsmede die bijzondere lasten en beperkingen die voortvloeien uit feiten die aan hem bekend zijn of aan hem bekend hadden kunnen zijn uit eigen onderzoek, voor

zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van hem verlangd mag worden.

#### risico-overgang

##### Artikel 13

Het verkochte komt pas voor risico van koper, zodra de notariële akte tot levering is ondertekend, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval het risico door die feitelijke levering overgaat op koper. Zulks geldt onverkort indien koper in verzuim is, onverminderd de schadevergoedingsverplichting op grond van het hierna in artikel 14 bepaalde.

#### ingebrekestelling, verzuim, ontbinding en boete

##### Artikel 14

1. Bij niet of niet tijdige nakoming van de overeenkomst anders dan door niet toerekenbare tekortkoming (overmacht) is de nalatige aansprakelijk voor alle daaruit voor de wederpartij ontstane schade met (verhaals)kosten en rente, ongeacht het feit of de nalatige partij in verzuim is in de zin van het volgende lid.
2. Indien één van de partijen, na schriftelijk, met bericht van ontvangst, of bij aangetekende brief of bij deurwaardersexploot in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht (8) dagen tekortschiet in de nakoming van één of meer van haar verplichtingen is deze partij in verzuim, en heeft de wederpartij het recht om de koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een schriftelijke verklaring aan de notaris, te ontbinden.
3. Wanneer het verzuim betrekking heeft op het meewerken aan de feitelijke en/of juridische levering van het verkochte dan wel op de voldoening van de koopprijs, zal de nalatige partij:
  - a. indien de wederpartij de koopovereenkomst overeenkomstig het in lid 2 bepaalde ontbindt, ten behoeve van de wederpartij een zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren van tien procent van de koopprijs;
  - b. indien de wederpartij uitvoering van de overeenkomst verlangt, ten behoeve van de wederpartij een zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren van drie pro mille van de koopprijs voor elke dag die verstrijkt vanaf het intreden van het verzuim dag tot aan de dag van nakoming, zulks onverminderd het recht van de wederpartij om alsnog, na verloop van een nieuwe termijnstelling van wederom minimaal acht (8) dagen, tot ontbinding van de koopovereenkomst over te gaan.Indien de wederpartij na in eerste instantie uitvoering van de koopovereenkomst verlangd te hebben, wegens aanhoudend verzuim van de nalatige partij alsnog de koopovereenkomst ontbindt, verbeurt de nalatige partij in plaats van de hiervoor onder b. vermelde boeten alsnog de hiervoor onder a. vermelde boete van tien procent van de koopprijs, tenzij de som van de hiervoor onder b. vermelde boeten van drie promille per dag inmiddels meer dan tien procent van de koopprijs bedraagt, in welk geval de nalatige partij deze hogere som verbeurt.
4. Betaalde of verschuldigde boete strekt niet in mindering op eventueel verschuldigde schadevergoeding met rente en kosten.

#### ontbindende voorwaarden

##### Artikel 15





- c. het verkochte wordt voor de datum van de betaling van de koopprijs vervreemd, hetzij door een hypotheekhouder in gevolge een op het verkochte gevestigde recht van hypotheek, hetzij door een beslaglegger in gevolge een op het verkochte gelegd beslag;
- d. de ontbindende voorwaarde als vermeld in artikel 15 lid 1 sub b., c., d. en/of e. gaat in vervulling;
- e. de door koper aan verkoper verschuldigde koopprijs wordt niet binnen vier (4) weken nadat is komen vast te staan dat de ontbindende voorwaarde als vermeld in artikel 15 lid 1 sub b., c., d. en e. niet in vervulling gaan, door koper aan verkoper voldaan door storting op de kwaliteitsrekening van de notaris,

waarbij geldt dat:

- de ontbindende voorwaarde als vermeld in artikel 15 lid 1 sub b. of e. (casu quo de voorwaarde sub 1.d. in dit lid) pas als vervuld als koper of verkoper een beroep doet op de vervulling van de voorwaarde;
- \*- de ontbindende voorwaarde als vermeld in artikel 15 lid 1 sub c. (casu quo de voorwaarde sub 1.d. in dit lid) pas als vervuld als koper een beroep doet op de vervulling van de voorwaarde;
- de ontbindende voorwaarde als vermeld in artikel 15 lid 1 sub d. (casu quo de voorwaarde sub 1.d.) in dit lid pas als vervuld als verkoper een beroep doet op de vervulling van de voorwaarde;
- de voorwaarde sub e. pas als vervuld als verkoper een beroep doet op de vervulling van de voorwaarde.

Dit beroep dient te geschieden bij aangetekend schrijven aan het kantoor van de notaris.

2. Door het in vervulling gaan van een van de hiervoor sub 1.a tot en met 1.e. vermelde en bedoelde ontbindende voorwaarden, keert de eigendom van het verkochte alsdan terug bij verkoper.
3. Partijen zijn in geval van in vervulling gaan van een van voormelde ontbindende voorwaarden, verplicht mee te werken aan de administratieve (inclusief kadastrale) verwerking van de hiervoor bedoelde terugkeer van de eigendom van het verkochte bij verkoper. De kosten van deze administratieve (inclusief kadastrale) verwerking zijn voor rekening van **verkoper**.  
Indien het in vervulling gaan van een van voormelde ontbindende voorwaarden voortvloeit uit niet-nakoming van kopers verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst (waaronder de betaling van de koopprijs), behoren de vorenstaande kosten in elk geval tot de door verkoper geleden schade en is voorts het bepaalde in artikel 14 onverkort van toepassing.
4. Indien en zodra de koopprijs aan verkoper is voldaan, zullen partijen een **notariële akte van kwijting** doen opmaken, houdende kwijting voor de koopprijs, constatering dat de ontbindende voorwaarden zijn vervallen en afstanddoening van het recht om op welke grond dan ook ontbinding van de koop en levering van het verkochte te vorderen.
5. Partijen zullen in de akte van levering van het verkochte **onherroepelijk volmacht** te verlenen aan de medewerkers verbonden aan het kantoor van de notaris, zowel aan hen tezamen als aan ieder afzonderlijk, om mede namens ieder van hen medewerking te verlenen aan het ondertekenen van en het bij afschrift inschrijven in de openbare registers van:

- vorenbedoelde notariële akte van kwijting, houdende kwijting voor de koopprijs en constatering dat de ontbindende voorwaarden zijn vervallen, dan wel
- een notariële akte van vaststelling van het in vervulling gaan van een ontbindende voorwaarde, houdende de vaststelling dat een van de ontbindende voorwaarden in vervulling is gegaan en derhalve het verkochte in eigendom terugkeert bij verkoper.

De kosten van bovenbedoelde akte(n) zijn voor rekening van **verkoper**.

#### bedenktijd/inschrijving koopovereenkomst

##### Artikel 16

1. Partijen verklaren ermee bekend te zijn dat koper gedurende drie (3) dagen nadat hem een door partijen ondertekend exemplaar van deze koopovereenkomst ter hand is gesteld, op grond van het bepaalde in titel 1 van boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, het recht heeft deze koopovereenkomst te ontbinden.  
Koper verklaart deze koopovereenkomst te hebben ondertekend nadat verkoper deze heeft ondertekend, waarmee koper met zijn ondertekening een door partijen ondertekend exemplaar van deze koopovereenkomst ter hand is gesteld.
2. Partijen geven geen opdracht aan de notaris om de koop in te schrijven in de openbare registers.

#### twee of meer (ver)kopers

##### Artikel 17

Ingeval twee of meer personen verkoper dan wel koper zijn, geldt het volgende:

1. Verkopers dan wel kopers kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, met dien verstande dat:
  - a. Kopers elkaar bij deze onherroepelijk volmacht verlenen om namens elkaar mee te werken aan de overdracht van het verkochte;
  - b. Verkopers elkaar bij deze onherroepelijk volmacht verlenen om namens elkaar mee te werken aan de overdracht van het verkochte.
2. De verkopers zijn hoofdelijk verbonden voor de uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen.  
De kopers zijn hoofdelijk verbonden voor de uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen.

#### kosten notaris

##### Artikel 18

Ingeval van ontbinding van deze overeenkomst in onderling overleg of op grond van het in vervulling gaan van een ontbindende voorwaarde zijn de kosten van de ter uitvoering van deze akte verrichte werkzaamheden voor rekening van **verkoper**.

#### forum- en rechtskeuze en termijnen

##### Artikel 19

1. Voor de kennisneming van geschillen, welke naar aanleiding van deze overeenkomst zijn of zullen ontstaan, is het gerecht van de plaats waar het Verkochte is gelegen, bij uitsluiting bevoegd.
2. Op deze koop is Nederlands recht van toepassing.

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

woonplaatskeuze

Artikel 20

Deze akte zal berusten ten kantore van de notaris, alwaar partijen ter zake van deze overeenkomst woonplaats kiezen.

Getekend te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_  
J.H.Th. van Loon

\_\_\_\_\_  
\*

\_\_\_\_\_  
\*

**Bijlage:**

1. **situatietekening**
2. **tekeningen door koper beoogde bebouwing**
3. **kopie aannemingsovereenkomst koper**