

KOOPOVEREENKOMST APPARTEMENTSRECHT (BTW)










Projectomschrijving : Naam project
Planregistratienummer : wordt na goedkeuring planaanmelding door SWK/Woningborg verstrekt
Bouwnummer : Zoals in de aanmelding SWK/Woningborg!

Ondergetekenden:








De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Janssen de Jong Projectontwikkeling B.V.**, gevestigd te Son en Breugel aan het Science Park Eindhoven 5049 (Postbus 30, 5690 AA), hierna te noemen: "**Verkoper**";

en

Koper 1:

Geslacht : 
Voorletters : 
Tussenvoegsel : 
Achternaam : 
Adres : 
Postcode : 
Woonplaats : 
Geboortedatum : 
Geboorteplaats : 
Telefoon (vast/mobiel) : 
E-mail : 

Koper 2:

Geslacht : 
Voorletters : 
Tussenvoegsel : 
Achternaam : 
Adres : 
Postcode : 
Woonplaats : 
Geboortedatum : 
Geboorteplaats : 
Telefoon (vast/mobiel) : 
E-mail : 

Het appartementsrecht wordt wel/niet* op beider naam gekocht.

Koper 1 en Koper 2 zijn/hebben:

*ongetrouwd / samenwonend / getrouwd met huwelijksvoorwaarden / getrouwd zonder huwelijksvoorwaarden / voornemens te huwen / een geregistreerd partnerschap met registratievoorwaarden / een geregistreerd partnerschap zonder registratievoorwaarden.

() Doorhalen wat niet van toepassing is*

Koper(s) hierna "**Verkrijger**" te noemen;

Overwegende dat:

- Verkoper eigenaar is/wordt van een perceel/de percelen bouwterrein, gelegen aan de Sliffertsestraat te Eindhoven en daarop een gebouw zal stichten, waarvan de (in de splitsing betrokken) grond plaatselijk bekend is als Sliffertsestraat te Eindhoven, kadastraal bekend Strijp sectie F, nummer(s) 2181, groot circa 14.376 m²;
- Verkoper het gebouw heeft gesplitst of zal splitsen in appartementsrechten overeenkomstig de ontwerpakte van splitsing met de daarbij behorende tekeningen en het in die akte van splitsing vastgestelde en/of aangeduide reglement. De splitsingstekening(en) zijn ter inzage bij notariskantoor Taylor Wessing, Kennedyplein 201 te (5611 ZT) Eindhoven, hierna te noemen: de "Notaris";
- voornoemd, door Verkoper te stichten, gebouw onderdeel is van het door Verkoper ontwikkelde plan voor de bouw van het project 'OAK Bosrijk' te Eindhoven, welk project bestaat uit 45 twee- en drielaagse appartementen, verdeeld over twee bouwblokken met beide een ondergrondse parkeergarage en een collectief binnenhof, hierna ook te noemen: "het Project";
- Verkoper en de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Barli B.V.**, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 16068423, statutair gevestigd te Schaijk en kantoorhoudend te (5405 BW) Uden aan het adres Jagersveld 6, hierna ook te noemen: de "Ondernemer", een samenwerkingsverband zijn aangegaan met betrekking tot de realisatie van het Project in dier voege dat:
 - de verkoop van een appartementsrecht bestemd voor de bouw van een appartement in het Project geschiedt door Verkoper middels afzonderlijke koopovereenkomsten, waarbij de grondkosten en grond gerelateerde voorbereidingskosten aan de Verkrijger in rekening worden gebracht en
 - de aanneming / bouw van de appartementen geschiedt door de Ondernemer middels afzonderlijke aannemingsovereenkomsten.

Zijn per datum overeengekomen als volgt:

- I Verkoper verkoopt aan Verkrijger, die koopt van Verkoper, het/de appartementsrecht(en) rechtgevend op het/de breukde(e)l(en) invullen en breukde(e)l(en) invullen aandelen in het in de overwegingen genoemde gebouw met bijbehorende grond, die de bevoegdheid omvatten tot het uitsluitend gebruik van het privé-gedeelte, bestemd tot woning met toebehoren en @@ parkeerplaats(en) in de parkeerkelder, op de hiervoor in de overwegingen genoemde tekening(en) aangeduid met de nummers nummer(s), hierna ook te noemen: "het Verkochte".

Bij deze aanvaardt de Verkrijger uitdrukkelijk de lasten en beperkingen zoals omschreven in deze overeenkomst alsmede in de tussen Ondernemer en Verkrijger te sluiten aannemingsovereenkomst.

- II De koopsom inclusief omzetbelasting wordt gesplitst in de volgende onderdelen:
- | | | |
|---------------------------------|---|---|
| A.1 | grondkosten en grond gerelateerde voorbereidingskosten (inclusief omzetbelasting) | € |
| A.2 | grondkosten parkeerplaats(en) (inclusief omzetbelasting) | € |
| B.1 | vergoeding (inclusief omzetbelasting) over de grondkosten en de grond gerelateerde voorbereidingskosten berekend overeenkomstig het bepaalde in artikel 5 lid 2 | € |
| B.2 | vergoeding (inclusief omzetbelasting) over de grondkosten parkeerplaats(en) berekend overeenkomstig het bepaalde in artikel 5 lid 2 | € |
| Totaal (A.1 + A.2 + B.1 + B.2) | | € |
- III De Verkrijger is verplicht bij afzonderlijke overeenkomst opdracht te geven aan de Ondernemer, om het op het bij deze overeenkomst Verkochte aandeel in het in de overwegingen genoemde gebouw geprojecteerde privé-gedeelte met bouwnummer(s) bouwnummer(s) (af) te bouwen, deze overeenkomst hierna ook te noemen: de "Aannemingsovereenkomst".

De termijnen van de aanneemsom die zijn vervallen per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen (zie artikel 4 lid 3 van de Aannemingsovereenkomst), alsmede de vergoeding als bedoeld in artikel 4 lid 4 van de Aannemingsovereenkomst, alsmede de aanneemtermijnen die eventueel zullen vervallen tussen de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen en de datum van levering aan Verkrijger van het Verkochte (bij de Notaris), alsmede de rente als bedoeld in artikel 4 lid 5 van de Aannemingsovereenkomst, is Verkrijger niet verschuldigd aan de Ondernemer maar aan de Verkoper en worden niet door de Ondernemer maar door de Verkoper aan de Verkrijger in rekening gebracht, overigens met inachtneming van het verder in artikel 4 van de Aannemingsovereenkomst bepaalde. De na notarieel transport te vervallen termijnen van de aanneemsom zullen wel door de Verkrijger aan de Ondernemer verschuldigd zijn en zullen wel door de Ondernemer aan de Verkrijger in rekening worden gebracht, eveneens met inachtneming van het in artikel 4 van de Aannemingsovereenkomst bepaalde. De Ondernemer vrijwaart de Verkrijger voor alle aanspraken tot betaling uit deze overeenkomst voortvloeiende, indien en naarmate de Verkrijger de door hem verschuldigde betaling aan de Verkoper zal hebben gedaan.

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

Verkoper draagt er zorg voor dat deze akte onder berusting van de Notaris wordt gesteld en dat een kopie van deze akte tezamen met de in deze overeenkomst genoemde bijlagen aan de Verkrijger ter hand wordt gesteld.

De in de koopsom begrepen omzetbelasting is berekend naar een percentage van 21%, conform de bepalingen van de Wet op de omzetbelasting 1968. Indien van overheidswege het percentage van de omzetbelasting wordt gewijzigd, zal tussen partijen doorberekening plaatsvinden overeenkomstig de wettelijke bepalingen ter zake.

Deze overeenkomst is aangegaan onder de navolgende bepalingen:

Levering

Artikel 1

1. De levering van het Verkochte zal geschieden bij akte te verlijden ten overstaan van de in de overwegingen genoemde notaris, diens plaatsvervanger of opvolger, op een door die notaris in overleg met partijen te bepalen tijdstip doch uiterlijk binnen zes weken na het laatste hieronder a, b, en c bedoelde tijdstippen:
 - a. Wanneer vaststaat dat deze overeenkomst niet meer op grond van artikel 7 lid 1 van deze overeenkomst kan worden ontbonden;
 - b. Wanneer vaststaat dat de in artikel 12 van deze overeenkomst en in artikel 15 van de Aannemingsovereenkomst gestelde opschortende voorwaarden zijn vervuld;
 - c. Wanneer vaststaat dat de Aannemingsovereenkomst niet meer op één van de voorwaarden genoemd in de artikelen 7 en 9 van die overeenkomst kan worden ontbonden.
2. Indien het Verkochte ten tijde van de levering nog staat ten name van een derde, zal de Verkrijger ermee genoegen nemen, dat - indien de Verkoper zulks wenst - die derde rechtstreeks aan de Verkrijger overdraagt, eventueel bij verzamelakte.

Bedenktijd

Artikel 2

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

Afwijkende perceelsgrootte

Artikel 3

Verschil tussen de werkelijke en de hiervoor opgegeven maat of grootte van de grond geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.

Verschil tussen de werkelijke en de blijkens de splitsingstekening(en) aangegeven maat of grootte van het terrein, behorende tot het Verkochte zelf geeft evenmin aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.

Waarborgsom / bankgarantie

Artikel 4

Ter zake van deze overeenkomst is geen waarborgsom verschuldigd.

Betaling koopsom / rentevergoeding

Artikel 5

1. De koopsom van het Verkochte is verschuldigd per de in het hoofd van deze overeenkomst vermelde datum van overeenkomen en dient te worden betaald bij de levering van het Verkochte.

(A)*

2. ~~Tot de koopsom behoort de vergoeding die de Verkoper berekent over de grondkosten (inclusief grond gerelateerde voorbereidingskosten), de grondkosten parkeerplaats(en) en de grond gerelateerde voorbereidingskosten. Deze vergoeding wordt berekend naar een percentage van 6% per jaar voor de grondkosten (inclusief grond gerelateerde voorbereidingskosten), de grondkosten parkeerplaats(en) en de grond gerelateerde voorbereidingskosten (allen exclusief omzetbelasting) vanaf DATUM tot aan de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen. Deze vergoeding, te vermeerderen met omzetbelasting, dient bij de levering te worden voldaan.~~

(B)*

2. Over de grondkosten en de grond gerelateerde voorbereidingskosten is tot aan de in het hoofd van deze overeenkomst genoemde datum van overeenkomen geen vergoeding verschuldigd.
3. Zolang het Verkochte niet aan de Verkrijger is geleverd, heeft de Verkrijger recht op uitstel van betaling van de koopsom, waar tegenover hij verplicht is aan de Verkoper rente te vergoeden gelijk aan 6% per jaar, te berekenen over de grondkosten en de grond gerelateerde voorbereidingskosten (allen exclusief omzetbelasting) vanaf de in het hoofd van deze overeenkomst genoemde datum van overeenkomen, doch niet eerder dan vanaf vier weken nadat vast staat dat de op deze overeenkomst van toepassing zijnde opschortende voorwaarden vervuld zijn, tot aan de datum van levering. Deze rentevergoeding, te vermeerderen met omzetbelasting, dient bij de levering te worden voldaan.
4. Indien en voor zover de Verkrijger een reeds opeisbaar gedeelte van de koopsom niet op de daarvoor gestelde vervaldag heeft voldaan, en de bepalingen in het vorige lid van dit artikel niet van toepassing zijn, is de Verkrijger daarover aan de Verkoper een rente van 8% per jaar verschuldigd, vanaf de dag van opeisbaarheid tot de dag van de algehele voldoening, zulks onverminderd de verdere rechten en verplichtingen van partijen uit deze overeenkomst en/of tussen partijen nader te maken afspraken.

Overheidssubsidie

Artikel 6

Er wordt geen overheidssubsidie verstrekt.

Ontbindende voorwaarden

Artikel 7

1. Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de bij niet-ervulling ontbindende voorwaarde dat de Verkrijger binnen twee maanden na diens ondertekening van deze overeenkomst voor de financiering van de koopsom als bedoeld in deze overeenkomst en de aanneemsom als bedoeld in de Aannemingsovereenkomst een hypothecaire geldlening verkrijgt tegen geen grotere bruto maandelijkse verplichting aan rente en aflossing en/of rente en premie van een levensverzekering dan € bedrag maximaal door Verkrijger gewenste bruto maandlast, zulks onder bij de grote geldverstreckende instellingen normaal geldende voorwaarden en bepalingen.
2. Ter zake van de in lid 1 van dit artikel bedoelde financiering wordt geen Nationale Hypotheek Garantie verlangd.

3. Indien de in lid 1 genoemde voorwaarde niet wordt vervuld heeft de Verkrijger het recht bij aangetekende brief met bericht 'handtekening retour' te verzenden aan de Verkoper uiterlijk binnen acht dagen na afloop van de voor de vervulling van de betreffende voorwaarde geldende termijn, de ontbinding van de overeenkomst in te roepen, waardoor de overeenkomst tussen partijen van rechtswege ontbonden zal zijn.
4. Indien de door de Verkrijger geaccepteerde financieringsvoorwaarden niet (meer) door de geldgever worden verlengd en gestand worden gedaan tot en met de datum van levering, dan is de Verkrijger verplicht een nieuwe hypothecaire geldlening aan te vragen zodra hem de vermoedelijke datum van levering door of namens de Verkoper is medegedeeld. De Verkoper draagt er zorg voor dat de Verkrijger deze datum tijdig verneemt. Indien de Verkrijger geen nieuwe geldlening kan verkrijgen tegen de in lid 1 van dit artikel genoemde maandelijkse verplichting, heeft de Verkrijger het recht alsnog vóór of uiterlijk op de datum van levering de ontbinding van de overeenkomst in te roepen bij aangetekende brief met bericht 'handtekening retour'.
5. Partijen verplichten zich over en weer al het nodige te doen, wat tot vervulling van de in de lid 1 van dit artikel vermelde voorwaarde kan leiden en na te laten wat de vervulling zou kunnen verhinderen. Indien aan het invoeren van ontbinding als bedoeld in lid 3 van dit artikel het niet nakomen van de hierboven vermelde verplichtingen ten grondslag ligt, zal de overeenkomst van rechtswege zijn ontbonden en zal de in gebreke zijnde partij aan de andere als boete een bedrag verschuldigd zijn ter grootte van 10% van de koopsom. Het invoeren van de ontbinding zal geschieden bij aangetekende brief met bericht 'handtekening retour'.

Kosten

Artikel 8

Alle kosten en rechten aan de verkoop en levering verbonden zijn begrepen in de koopsom.

Geschillenbeslechting

Artikel 9

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

Alle geschillen die naar aanleiding van deze koopovereenkomst of daaruit voortvloeiende overeenkomsten tussen de Verkrijger en Verkoper mochten ontstaan, worden beslecht door de bevoegde civiele rechter.

Onverbrekelijkheid koopovereenkomst met Aannemingsovereenkomst

Artikel 10

Deze koopovereenkomst vormt een onverbrekelijk geheel met de Aannemingsovereenkomst. Bij ontbinding dan wel het niet tot stand komen of anderszins nietig verklaard worden van de ene overeenkomst is de andere overeenkomst eveneens en automatisch ontbonden, niet tot stand gekomen of nietig verklaard. Overigens ongeacht welke partij de ontbinding inroept van welke overeenkomst. Deze koopovereenkomst valt niet onder het gewaarborgde van de Garantie- en waarborgregeling.

Algemene (verkoop)voorwaarden gemeente

Artikel 11

N.V.T.

Opschortende voorwaarden

Artikel 12

(A)*

~~Er zijn geen opschortende voorwaarden meer van toepassing.~~

(B)*

1. Deze overeenkomst is voorts aangegaan onder de opschortende voorwaarden dat uiterlijk binnen 9 maanden na ondertekening van onderhavige overeenkomst door de Verkrijger:
 - a. het bewijs van planacceptatie voor het Project, waarvan het Verkochte deel uitmaakt, door de waarborgende instelling is afgegeven en door de Ondernemer is ontvangen;
 - b. voor het Project, waarvan het Verkochte deel uitmaakt, de vereiste omgevingsvergunning is afgegeven, formele rechtskracht heeft verkregen en derhalve niet meer vernietigd kan worden, alsmede, indien voor het onderhavige appartement van toepassing, ten behoeve van de reeds gekozen of nog te kiezen vergunningsplichtige opties uit de koperskeuzelijst **d.d. ^C, nummer ^C**, eveneens de vereiste omgevingsvergunning is afgegeven, formele rechtskracht heeft verkregen en derhalve niet meer vernietigd kan worden;
 - c. Verkoper de eigendom heeft verkregen over de voor het Project benodigde grond(en);
 - d. Verkoper en de Ondernemer voor ten minste 70% van de appartementsrechten van het Project een koop- respectievelijk een aannemingsovereenkomst hebben gesloten, die onaantastbaar zijn in de zin van artikel 2 (bedenktijd) van deze overeenkomst en die niet meer kunnen worden ontbonden op grond van een van de ontbindende voorwaarden als genoemd in artikel 7 van deze overeenkomst;
 - e. voor het Project, waarvan het Verkochte deel uitmaakt, de eventueel vereiste vergunning onder de Wet Natuurbescherming is afgegeven, formele rechtskracht heeft verkregen en derhalve niet meer vernietigd kan worden, tenzij de Ondernemer de Verkrijger binnen de gestelde termijn schriftelijk informeert dat, op basis van het verrichte vooronderzoek omtrent eventueel onder die wet vergunning plichtige activiteiten, het niet nodig is om een dergelijke vergunning aan te vragen.

Op het niet in vervulling gaan van de opschortende voorwaarde onder a. kan zowel door Verkrijger als door Verkoper een beroep gedaan worden. Op het niet in vervulling gaan van de opschortende voorwaarden onder b., c., d. en e. kan alleen door Verkoper een beroep gedaan worden.
2. De datum waarop alle in lid 1 van dit artikel genoemde opschortende voorwaarden in vervulling zijn gegaan, zal binnen veertien (14) dagen na deze datum door Verkoper schriftelijk aan de Verkrijger worden meegedeeld.
3. Tijdsbepalingen in deze koopovereenkomst, welke gerelateerd zijn aan de datum van ondertekening van deze akte, c.q. ontvangst door de Verkoper van de door de Verkrijger ondertekende koopovereenkomst, worden gerelateerd aan de datum waarop aan alle opschortende voorwaarden als genoemd in lid 1 sub a – e is voldaan. Dit geldt niet voor de tijdsbepalingen in de artikelen 2, 5 lid 2 en 3 en artikel 7 van deze overeenkomst.
4. Voor de bepaling van het percentage als bedoeld in lid 1 sub b van dit artikel worden de op dat tijdstip eventueel reeds ontbonden koop- respectievelijk aannemingsovereenkomsten niet in beschouwing genomen.
5. Bij niet totstandkoming van deze koopovereenkomst wegens het niet in vervulling gaan van de in lid 1 genoemde opschortende voorwaarden zijn partijen over en weer geen schadevergoeding, in welke vorm dan ook, verschuldigd.

Overdracht aan derden

Artikel 13

De Verkrijger is niet gerechtigd het Verkochte zonder schriftelijke toestemming van de Verkoper te verkopen en te vervreemden voordat de akte van levering is verleden en het gebouw waar het Verkochte onderdeel van uitmaakt, is gerealiseerd en opgeleverd. De Verkoper kan aan deze

toestemming nadere voorwaarden verbinden. Als voorwaarde zal in ieder geval hebben te gelden dat door de Verkrijger en de overnemende partij ten behoeve van de Verkoper voldoende zekerheid wordt gesteld voor alle financiële verplichtingen voortvloeiend uit deze overeenkomst. Voorts geldt in ieder geval als voorwaarde de betaling van een bedrag aan administratiekosten aan de Verkoper groot € 250,- (exclusief omzetbelasting), te voldoen bij de alsdan te passeren akte van levering.

Milieu

Artikel 14

1. Verkoper verklaart dat het hem, behoudens hetgeen in **lid 2** van dit artikel is aangegeven, niet bekend is dat er feiten zijn onder meer op grond van:
 - eigen deskundigheid;
 - een in het verleden uitgevoerd bodemonderzoek;
 - het gebezigde gebruik van het Verkochte, waaruit blijkt dat de ondergrond van het Verkochte en/of het grondwater in zodanige mate is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere (gevaarlijke) stoffen, dat het aannemelijk is dat deze verontreiniging ingevolge de thans geldende milieuwetgeving en/of milieurechtspraak aanleiding zou geven tot sanering of tot het nemen van andere maatregelen.
2. Door Tritium Advies is een bodemonderzoek uitgevoerd. Van dit onderzoek is een rapport opgesteld met nummer 1607/041/ML-01 d.d. 7 maart 2017(bijlage 2 bij deze overeenkomst), waarin de conclusies van dit bodemonderzoek zijn omschreven. Uit deze rapportage volgt dat het Verkochte uit milieuhygiënisch oogpunt geschikt is voor het gebruik als “wonen” en dat - gelet op de grondkwaliteit - aan het oppompen van grondwater aanvullende eisen gesteld kunnen worden.
3. Verkoper verklaart voorts dat het hem **niet** bekend is dat:
 - er zich in de ondergrond van het Verkochte ondergrondse opslagtanks bevinden;
 - ten aanzien van het Verkochte beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet bodembescherming zijn genomen door het bevoegd gezag;
 - in het Verkochte asbest en/of asbesthoudende materialen zijn verwerkt.
4. Verkrijger verklaart dat hij bekend en akkoord is met de conclusies van het bodemonderzoek opgesteld door Tritium Advies, rapportnummer 1607/041/ML-01, d.d. 7 maart 2017, zoals genoemd in lid 2 van dit artikel.

Ondeelbaarheid verplichtingen

Artikel 15

De uit deze overeenkomst voortvloeiende verbintenissen zijn ondeelbaar.

Overgangsbepalingen

Artikel 16

1. De Verkoper draagt er zorg voor dat in de akte van splitsing de volgende overgangsbepalingen worden opgenomen:
 - a. eventuele bepalingen in het reglement van splitsing ingevolge welke het in gebruik nemen van een privé-gedeelte afhankelijk wordt gesteld van de toestemming van de vergadering van eigenaars, zijn niet van toepassing op de eerste bewoners;
 - b. de vergadering van eigenaars en het bestuur, voor zover aan hen het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken is opgedragen, kunnen geen beslissingen nemen en/of overeenkomsten aangaan waaruit verplichtingen voortvloeien die zich uitstrekken over een langere periode dan een jaar na de algemene oplevering van het gebouw, behoudens c.q. tenzij:

- indien het (overeenkomsten betreft met betrekking tot) verplichtingen betreft die noodzakelijkerwijze voor een langere periode moeten gelden;
 - ten minste tweederde van de appartementsrechten door de Verkoper aan derden is overgedragen.
2. Indien de Verkrijger, door het verzuim van de Verkoper, de toestemming voor het in gebruik nemen van het privé-gedeelte wel behoeft en deze toestemming niet verkrijgt, verbeurt de Verkoper ten behoeve van de Verkrijger een boete van 10% van de koopsom, onverminderd het recht van de Verkrijger op schadevergoeding, indien en voor zover die het boetebedrag mocht overtreffen en onverminderd het recht op ontbinding.
 3. Indien de overgangsbepalingen zoals genoemd in lid 1 van dit artikel niet in de akte van splitsing zijn opgenomen en in strijd daarmee langlopende verplichtingen bestaan, verbeurt de Verkoper ten behoeve van de Verkrijger een boete van €500,- (zegge: vijfhonderd euro), onverminderd het recht van de Verkrijger op schadevergoeding, indien en voor zover die het boetebedrag mocht overtreffen.

Kwalitatieve bedingen/erfdienstbaarheden

Artikel 17

1. De Verkrijger verplicht zich ter bestendiging van de situatie waarin het Verkochte zich zal bevinden na uitvoering van het huidig bouwplan ten opzichte van de naburige percelen, jegens de gemeente Eindhoven, de Verkoper, de Ondernemer, de huidige en de toekomstige gerechtigden van de naburige percelen, te zullen dulden en/of doen en/of nalaten het navolgende, hetgeen door de gerechtigde is of zal worden aanvaard:
 - a. Overbouw (opstallen en de daarbij behorende fundering(en), leidingen en kabels, afvoeren en goten en dergelijke, geprojecteerd op de naastgelegen percelen, welke al dan niet gedeeltelijk in, op of boven Verkrijgers perceel grond zijn of worden aangebracht, zullen door de Verkrijger worden geduld);
 - b. Inbalking en verankering;
 - c. Algemene bouw- en burenerfdienstbaarheden;
 - d. Verkrijger verklaart uitdrukkelijk de lasten en beperkingen te aanvaarden die zijn vermeld in deze overeenkomst of voortvloeien uit de laatste titel en daaraan voorafgegane titel(s) van eigendomsverkrijging en – indien dat een andere akte is – uit de akte waaraan Verkoper zijn bevoegdheid tot levering ontleent. Koper verklaart voorts uitdrukkelijk alle lasten en beperkingen te aanvaarden die:
 - zijn ingeschreven in de openbare registers en wel of niet blijken of voortvloeien uit vroegere notariële akten ten aanzien van het Verkochte;
 - voor hem kenbaar zijn uit de feitelijke situatie;
 - voor hem, gelet op het gebruik van het Verkochte als wonen, in geen enkel opzicht bezwaarlijk zijn, ook al zijn die lasten en beperkingen niet kenbaar uit de openbare registers en/of de feitelijke situatie;
 - e. Verkrijger dan wel zijn rechtsopvolger(s) verplicht(en) zich medewerking te verlenen aan het vestigen van een of meer opstalrecht(en) en/of overige erfdienstbaarheden en/of kwalitatieve verplichtingen (zakelijke rechten) op het Verkochte ten behoeve van, de gemeente Eindhoven en/of één of meer netbeheerders dan wel leveranciers van water en elektriciteit, inhoudende het recht om kabels en leidingen (met toebehoren) te leggen, te hebben, te houden, te inspecteren, te onderhouden en te vernieuwen en al hetgeen verder voor het beheer daarvan nodig is. Bij de vestiging van het/(de) opstalrecht(en) zullen de algemene voorwaarden van de betreffende netbeheerder(s) dan wel leverancier(s) van toepassing worden verklaard. Voorts zal, voor zover vereist, ten behoeve van het in opstal uitgegeven gedeelte als heersend erf en ten

- laste van het resterende deel van het Verkochte als dienend erf een erfdienstbaarheid worden gevestigd die de benodigde toegang regelt;
- f. Het bepaalde in de artikel 25 van deze overeenkomst.
2. De in lid 1 van dit artikel genoemde verplichtingen, welke onlosmakelijk verbonden zijn aan het Verkochte, zullen nader uitgewerkt en vastgelegd worden door de Notaris en als erfdienstbaarheid en/of kwalitatieve verplichting en/of ketting- en boetebeding van rechtswege overgaan op degene(n) die de zaak onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen. Indien en voor zover nodig verle(e)n(t)(en) de Verkrijger dan wel zijn rechtsopvolger(s) daartoe hierbij een onherroepelijke volmacht aan de Notaris.
 3. Gelijke verplichtingen als hiervoor gemeld zijn of zullen worden opgelegd aan iedere (toekomstige) gerechtigde tot een appartementsrecht binnen het gestichte appartementengebouw.

Bouwborden, bouwhekken en dergelijke

Artikel 18

De Verkrijger en/of diens rechtsopvolger verplicht zich middels ondertekening van deze overeenkomst de door of althans met goedkeuring van de Ondernemer/Verkoper geplaatste dan wel nog te plaatsen bouwborden, bouwhekken, -keten, -middelen, -materialen, et cetera op en/of nabij de in de overweging genoemd(e) perce(e)l(en) grond te gedogen tot uiterlijk twee maanden nadat het laatste appartementsrecht van het Project is verkocht en (op)geleverd, zonder dat de Verkrijger dan wel diens rechtsopvolger daarbij aanspraak kan maken op enige (schade)vergoeding.

Hypotheekoffertes

Artikel 19

De Verkoper is niet aansprakelijk voor de financiële gevolgen van het verlengen en/of verlopen van hypotheekoffertes.

Ondertekening door Verkoper

Artikel 20

Deze overeenkomst bindt de Verkoper niet eerder of anders dan na diens ondertekening.

Persoonsgegevens

Artikel 21

De Verkrijger geeft door ondertekening van deze overeenkomst toestemming aan de Verkoper om de persoonsgegevens van de Verkrijger zo nodig ter beschikking te stellen aan de makelaar en eventuele andere derden welke dienstig zijn aan het tot stand komen van onderhavige overeenkomst, een en ander met inachtneming van de Algemene verordening gegevensbescherming.

Splitsingsakte

Artikel 22

In aanvulling op het gestelde op pagina 2 van deze koopovereenkomst verklaart de Verkoper dat de splitsingsakte en het daarbij behorende reglement zullen worden opgesteld door de Notaris. Deze stukken zijn nog niet gereed. Verkoper verklaart dat het reglement zoveel als mogelijk zal worden opgesteld conform het laatste door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie opgestelde "modelreglement bij splitsing in appartementsrechten". Deze splitsingsakte en het bijbehorende reglement zullen voor het passeren van de akte van levering aan de Verkrijger ter beschikking worden gesteld. Indien en voor zover deze stukken een of meer bepalingen bevatten die onredelijk bezwarend zijn voor de Verkrijger en de aard en/of inhoud van deze bepaling(en)

bij het aangaan van de onderhavige koopovereenkomst niet aan de Verkrijger bekend waren en konden zijn, heeft de Verkrijger het recht om binnen acht dagen na ontvangst van deze stukken opheffing van de betreffende bepaling(en) te vorderen of indien dit niet mogelijk is de ontbinding van onderhavige overeenkomst in te roepen.

Uit- en aanbouw

Artikel 23

Middels ondertekening van deze koopovereenkomst verklaart de Verkrijger bekend te zijn met het feit dat het vigerende bestemmingsplan geen mogelijkheden biedt om de (ter plaatse van het Verkochte door Ondernemer in opdracht van Verkrijger te realiseren) woning na oplevering uit- of aan te bouwen.

Zelfbewoningsplicht (enkel van toepassing voor de bouwnummers @@)

Artikel 24

1. Middels ondertekening van deze koopovereenkomst verplicht de Verkrijger zich jegens Verkoper en de gemeente Eindhoven om de op het Verkochte te realiseren woning uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen en deze niet aan derden te zullen vervreemden of (gedeeltelijk) te verhuren.
2. Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing in geval van:
 - a. verkoop op voet van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek;
 - b. executoriale verkoop;
 - c. schriftelijke ontheffing door burgemeester en wethouders als bedoeld in de leden 4 en 5 van dit artikel.
3. Het bepaalde in de leden 1 en 2 van dit artikel vervalt nadat de Verkrijger de woning gedurende drie achtereenvolgende jaren na de gereedmelding van de bouwwerkzaamheden van de woning (als bedoeld in het bouwbesluit) zelf heeft gebruikt.
4. De gemeente Eindhoven kan schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 1 van dit artikel in geval van andere redenen dan hiervoor in lid 4 genoemd zijn. Aan deze schriftelijke ontheffing kunnen door de gemeente Eindhoven nadere voorwaarden worden gesteld.
5. Wanneer de Verkrijger misbruik maakt van het bepaalde in lid 4 van dit artikel, waaronder mede begrepen het opgeven en/of schetsen van onjuiste feiten en/of omstandigheden, verbeurt hij een niet voor matiging vatbare contractuele boete aan de gemeente Eindhoven ter hoogte van vijftien procent (15%) van de bij doorverkoop van de woning gerealiseerde koopprijs.
6. Bij het niet nakomen van de verplichting als bedoeld in lid 1 van dit artikel, is Verkrijger aan de gemeente Eindhoven onverwijld en zonder enige ingebrekestelling of tussenkomst van de rechter, een éénmalige boete verschuldigd ter hoogte van € 10.000,- (zegge: tienduizend euro) én een boete ter hoogte van € 100,- (zegge: honderd euro) per dag dat de Verkrijger niet aan de verplichting als bedoeld in lid 1 van dit artikel heeft voldaan, onverminderd het recht van de gemeente Eindhoven om, in geval van herstelbare niet-nakoming, alsnog nakoming te vorderen.

Bijzondere bepalingen

Artikel 25

1. Zoals vermeld in artikel 17 van deze koopovereenkomst verplicht de Verkrijger zich, middels ondertekening van deze overeenkomst, jegens de gemeente Eindhoven en Verkoper (e.e.a. op straffe van een boete):

- tot het dulden dat het Verkochte, na aansluiting daarop door Verkoper conform de met de gemeente Eindhoven daartoe gemaakte afspraken, op het gemeentelijk warmtenet blijft aangesloten. Verkrijger is voorts verplicht om warmte af te nemen van de gemeentelijk warmtenet exploitant ("GWE") conform de door Verkoper met de GWE te sluiten c.q. gesloten aansluit- en leveringsovereenkomst (bijlage 3 bij deze koopovereenkomst). Die aansluit-/leververplichting is opzegbaar, conform de in voornoemde overeenkomst opgenomen condities, mits de Verkrijger een andere warmtevoorziening ten behoeve van ruimteverwarming realiseert, die tenminste even duurzaam is als de gemeentelijke warmtenetvoorziening, zoals opgenomen in de omgevingsvergunning die verleend is voor de realisatie van het gebouw waar het Verkochte onderdeel van uitmaakt;
- te zullen onthouden van aansluiting van het Verkochte dan wel diens woning op (het) gas(net);
- tot het ongewijzigd in stand houden, onderhouden en (indien nodig) vervangen van onderdelen door hetzelfde of een (qua kwaliteit en uiterlijk) vergelijkbaar materiaal van het gebied dat op de situatietekening (bijlage 1 bij deze overeenkomst) als 'Collectief Binnenhof' is aangeduid (na de aanleg c.q. het inrichten daarvan door de Ondernemer);
- tot het in stand houden, onderhouden en indien nodig vervangen, door eenzelfde of (qua kwaliteit en uiterlijk) vergelijkbaar item, van (onderdelen) de op en rondom het Verkochte door de Ondernemer aan te brengen c.q. aangebrachte erfafscheidingen, pergola's, beplanting en groenvoorzieningen;
- de tot het Verkochte horende parkeerplaats(en) in stand te houden, te onderhouden en duurzaam te gebruiken voor hetgeen waarvoor deze bedoeld zijn;
- te zullen onthouden van:
 - het op of rondom het Verkochte plaatsen c.q. aanbrengen van andere dan de door de Ondernemer aangebrachte overkappingen en/of bouwwerken en/of pergola's en/of afscheidingen;
 - het, aan de buitenzijde van de woning, aanbrengen van andere dan de op de materialenlijst (die als bijlage 4 bij deze overeenkomst is gevoegd) vermelde zaken;

teneinde de beeldkwaliteit van het Project te bewaren.

2. Verkrijger verklaart bij deze voorts bekend en akkoord te zijn met het feit dat de gemeente Eindhoven en Verkoper nog nader met elkaar overeen zullen komen gedurende welke uren van de dag het Collectief Binnenhof openbaar toegankelijk is voor publiek en voorts dat hij (tezamen met de andere verkrijgers van de woningen van het Project) verplicht is om de gemeente Eindhoven op de hoogte te stellen indien (een meerderheid van) die verkrijgers van de vastgestelde tijdstippen (waarbinnen het Collectief Binnenhof openbaar toegankelijk dient te zijn) wenst af te wijken vanwege zwaarwegende redenen die te maken hebben met veiligheid en/of overlast vanwege personen die niet in het Collectief Binnenhof wonen.

Getekend te Son en Breugel
Op _____
Verkoper:

Getekend te _____
Op _____
Verkrijger:

Verkrijger verklaart een afschrift te hebben ontvangen van de navolgende documenten, welke een onverbreeklijk geheel vormen met deze overeenkomst:

1. Situatietekening d.d. datum;
2. Erratum/eratta d.d. datum;
3. Rapport bodemonderzoek Verkochte d.d. 7 maart 2017
4. Overeenkomst JJPO – GWE;
5. Materialenlijst;
6. Het modelreglement bij splitsing in appartementsrechten OF (Ontwerp) akte van splitsing en reglement inclusief, voor zover aanwezig, het vastgestelde huishoudelijk reglement;
7. Splitsingstekeningen;
8. Notulen van de eerste vergadering(en) van de Vereniging van Eigenaren.

Getekend te _____

Op _____

Verkrijger