

KOOPOVEREENKOMST

1. de heer Eduard Johan van der Linden, woonplaats kiezende te 5248 JT Rosmalen, Graafsebaan 65, geboren te Vianen op elf januari negentienhonderd vier en zeventig; ten deze handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

de commanditaire vennootschap **Gemeenschappelijke Exploitatiemaatschappij Haren Noord C.V.**, statutair gevestigd te Rosmalen, feitelijk gevestigd te 5248 JT Rosmalen, Graafsebaan 65, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 17202034,

die bij het geven van de volmacht rechtsgeldig werd vertegenwoordigd door: de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Gemeenschappelijke Exploitatiemaatschappij Haren Noord Beheer B.V., statutair gevestigd te Rosmalen, feitelijk gevestigd te 5248 JT Rosmalen, Graafsebaan 65, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 17195537,

die op haar beurt bij het geven van de volmacht rechtsgeldig werd vertegenwoordigd door:

- 1 de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Heijmans Vastgoed B.V., statutair gevestigd te Rosmalen (gemeente 's-Hertogenbosch), feitelijk gevestigd te 5248 JT Rosmalen, gemeente 's-Hertogenbosch, Graafsebaan 65, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 16086625, 2. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Hageman, Wierenga Beheer B.V., statutair gevestigd te Weiwerd, gemeente Delfzijl, feitelijk gevestigd te 9761 TK Eelde, Machlaan 35, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 02316307,;
3. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Dilgt Hemmen Essen B.V., statutair gevestigd te Haren, feitelijk gevestigd te 9711 HL Groningen, Gedempte Zuiderdiep 98, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 02097018,

Gemeenschappelijke Exploitatiemaatschappij Haren Noord C.V. hierna te noemen: 'de verkoper'

2. Koper(s): achternaam, voorna(a)m(en), geboorteplaats- en datum, adres, burgerlijke staat)

Telefoonnummer(s):

E-mailadres(sen):

hierna (gezamenlijk) genoemd: 'de koper'.

### Definities

- Onroerende zaak: De grond en/of opstallen, die het object vormen van de koopovereenkomst, waarbij deze voorwaarden behoren.
- Overdracht: Juridische eigendomsovergang door inschrijving van de notariële akte in de openbare registers.
- Notariële akte: De voor de overdracht vereiste akte van levering.
- Notaris: een (toegevoegd of waarnemend) notaris van het kantoor Plas Bossinade, Paterswoldseweg 804 te Groningen of Rijksweg 217A te Haren, tel. 050-5214333, e-mail: vastgoed@pbnotarissen.nl.
- Aflevering: De feitelijke ter beschikking stelling van de onroerende zaak.
- Ingebruikneming: Het moment waarop de koper voor het eerst feitelijk over de onroerende zaak beschikt door deze te betrekken, er feitelijk werkzaamheden in of op uit te voeren of er een afrastering omheen te zetten. Het uitvoeren van een sonderingsonderzoek valt hier echter niet onder en kan gebeuren zonder dat er sprake is van ingebruikneming.

### Overwegende

- a. Verkoper is eigenaar van de kadastrale percelen in de gemeente Groningen, alwaar verkoper een nieuw (woon)project wenst te realiseren. In het kader van dit project genaamd 'Harener Holt' worden kavels uitgegeven aan particulieren ten behoeve van de bouw van een woning in eigen beheer.
- b. Koper heeft belangstelling getoond voor de verwerving van een kavel in het project. Koper heeft hiertoe optie verkregen van verkoper. Partijen wensen op basis van deze optie deze koopovereenkomst te sluiten.

### Artikel 1: Koop en verkoop

Verkoper verklaart te hebben verkocht aan de koper, die verklaart in koop aan te nemen: **een perceel bouwterrein, kavelnummer 39, plaatselijk bekend .....**  
**te Haren, kadastraal bekend gemeente Haren sectie M nummer 3693 ter grootte van vijf are vier en negentig centiare (05 a 94 ca);**  
zoals op de bij de overeenkomst behorende kadastrale kaart (bijlage 1) is weergegeven, hierna te noemen: 'het verkochte'.

### Artikel 2: Koopsom, kosten en belastingen

1. De koop is aangegaan voor een koopsom van twee honderd veertien duizend acht honderd zes en zeventig euro en drie eurocent (€ 214.876,03) te vermeerderen met 21% omzetbelasting ad vijf en veertig duizend een honderd drie en twintig euro en zeven en negentig eurocent (€ 45.123,97), derhalve in totaal **twee honderd zestig duizend euro (€ 260.000,00)**.  
De door koper betaalde vergoeding(en) voor de koopoptie zal met bovengenoemde koopsom worden verrekend.
2. De notariële kosten terzake deze overeenkomst en de kosten wegens de levering en overdracht van het verkochte zijn voor rekening van **verkoper**.
3. Ter zake van de levering van het verkochte is volgens opgave van verkoper van rechtswege wel omzetbelasting verschuldigd.
4. Alle terzake van het verkochte verschuldigde zakelijke lasten en/of belastingen zijn

vanaf 1 januari van het kalenderjaar volgend op het jaar waarin de levering plaatsvindt ten laste van de koper.

### **Artikel 3: Omgevingsvergunning/Levering**

- A. Voormelde levering zal plaatsvinden binnen 12 weken na ondertekening van deze overeenkomst, of zoveel eerder als partijen tezamen nader overeenkomen, voor de notaris. Vanaf 12 weken na de datum van ondertekening van deze overeenkomst is de koper aan verkoper een rente verschuldigd over de koopsom exclusief omzetbelasting, berekend naar 5% per jaar waarbij een jaar op 360 dagen en een maand op 30 dagen wordt gesteld. Deze rentevergoeding, te vermeerderen met omzetbelasting, dient bij de levering te worden voldaan.
- B. De koper verplicht zich binnen 52 weken na ondertekening van de onderhavige koopovereenkomst een ontvankelijke omgevingsvergunning voor de op het verkochte te stichten bebouwing aan te vragen. Indien het niet mogelijk is om, wegens omstandigheden welke de koper niet aan te rekenen zijn, binnen bedoelde 52 weken een ontvankelijke omgevingsvergunning aan te vragen, kan bedoelde termijn in overleg met de verkoper en voor een nader te bepalen termijn, worden verlengd.
- C. De kosten voor het verkrijgen van de bedoelde omgevingsvergunning komen voor rekening van koper.

### **Artikel 4: Juridische en feitelijke staat**

Tot het verkochte behoort al hetgeen daarvan volgens verkeersopvatting bestanddeel uitmaakt.

1. Over- of ondermaat van het verkochte geeft geen aanleiding tot ontbinding der koopovereenkomst. Over- en ondermaat zullen slechts worden verrekend indien het verschil tussen de overeengekomen grootte en de opgegeven grootte door het Kadaster groter is dan 2%. In alle overige gevallen wordt iedere verrekening of rechtsvordering ter zake van over- of ondermaat uitgesloten.
2. De aflevering van het verkochte zal plaatsvinden geheel ontruimd en vrij van huur of andere aanspraken op gebruik/in gebruik van de koper.
3. De levering vindt plaats in de staat waarin het verkochte zich bij aktepassering bevindt. Eventuele ophogingen en/of afgravingen dienen door en voor rekening van de koper te geschieden.
4. Ten tijde van de aflevering is geen terreindrainage in het verkochte aanwezig. Verkoper wijst koper hier uitdrukkelijk op en benadrukt dat voor een goede afwatering eventueel een aanvullende voorziening noodzakelijk is. Dit is een eigen verantwoordelijkheid van de koper en koper kan verkoper terzake niet aanspreken.
5. Na afronding van de bouwwerkzaamheden door koper op het verkochte, zal op schriftelijk verzoek van de koper door de verkoper de voorlopige inritconstructie ten behoeve van de bouwwerkzaamheden deels worden verwijderd en vervangen door de definitieve inrit. De verharding hiervan zal worden aangelegd tot de toekomstige erfgrens.
6. Koper is voornemens het verkochte te gebruiken als bouwterrein voor de bouw van een woning.
7. Verkoper staat er voor in dat het verkochte de eigenschappen bezit die voor een normaal gebruik als hiervoor vermeld nodig zijn.

8. De verkoper staat niet in voor andere eigenschappen dan die voor bedoeld gebruik nodig zijn, noch voor gebreken die aan koper kenbaar zijn.

**Artikel 5: Hoofdelijkheid/ondeelbaarheid**

- a. Indien in de koopovereenkomst omtrent een en hetzelfde object meer dan een natuurlijke of rechtspersoon als wederpartij van de verkoper staat genoemd, zijn deze personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen, die uit deze overeenkomst voortvloeien.
- b. De ten laste van de koper en opvolgende verkrijgers komende verplichtingen ten opzichte van de verkoper zijn ondeelbaar.

**Artikel 6: Overdracht aanspraken**

Alle aanspraken die de verkoper met betrekking tot het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden gaan voor zover rechtens mogelijk is bij de eigendomsoverdracht mee over op de koper. Verkoper verplicht zich alle hem bekende gegevens terzake aan de koper mee te delen, zonder tot enige vrijwaring te zijn gehouden.

**Artikel 7: Garanties verkoper**

Verkoper garandeert het navolgende:

- a. aan verkoper is geen (lopende adviesvraag voor) aanwijzing, aanwijzingsbesluit of registerinschrijving bekend van het verkochte:
1. als beschermd monument in de zin van artikel 3, 4 of 6 van de Erfgoedwet;
  2. tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 35 van de Erfgoedwet;
  3. als beschermd monument of beschermd stads- of dorpsgezicht door de gemeente of provincie;
- b. het verkochte is niet betrokken in een ruilverkavelings- of herinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen;
- c. het verkochte is niet opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 of artikel 8 dan wel in een voorstel als bedoeld in artikel 6 van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten;
- d. ten aanzien van het verkochte bestaan geen verplichtingen tegenover derden wegens verleende voorkeursrechten of opties, rechten van wederinkoop of huurkoop;

**Artikel 8: Verklaring van verkoper inzake verontreiniging**

Verkoper verklaart vervolgens:

- a. Het is hem niet bekend dat zich in het verkochte (ondergrondse) opslagtanks, zoals olie- en septictanks danwel (ondergrondse) funderingsresten bevinden. Indien desondanks olie- en/of septic-tanks danwel funderingsresten worden aangetroffen bij de te verrichten werkzaamheden zal de verkoper hiervan op de hoogte worden gesteld. Verkoper dient toestemming te geven voor het verwijderen van de aangetroffen tanks casu quo funderingsresten; de kosten van de verwijdering van de betreffende tanks danwel funderingsresten komen voor rekening van verkoper.
- b. Er zijn twee bodemrapportages van het verkochte opgesteld (bijlage 2 en bijlage 3), waaruit de geschiktheid van het verkochte als bouwkaavel blijkt. Koper heeft een kopie van dit rapport ontvangen en van de inhoud kennisgenomen.

### **Artikel 9: Mededelingsplicht**

Verkoper staat er voor in, dat hij aan koper al die inlichtingen heeft verschaft, die ter kennis van koper behoren te worden gebracht, met dien verstande dat inlichtingen over feiten welke aan koper bekend zijn of uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van koper verlangd mag worden, door verkoper niet behoeven te worden verstrekt.

### **Artikel 10: Verklaringen van koper**

Koper verklaart:

Hij aanvaardt uitdrukkelijk de in dit koopcontract vermelde lasten en beperkingen alsmede die welke na onderzoek als bedoeld in artikel 4 voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn of hadden kunnen zijn;

a. Inzake bebouwing:

De koper verplicht zich het gekochte terrein te bebouwen overeenkomstig het beeldkwaliteitsplan en het kavelpaspoort. Een kopie van het kavelpaspoort is aan deze akte gehecht (bijlage 4).

b. De koper is bekend met de voorwaarden van de gemeente Groningen (rechtsopvolgster van de gemeente Haren), welke luiden als volgt:

#### **Voorwaarden de gemeente Groningen (rechtsopvolgster van de gemeente Haren)**

##### **1. Verplichting tot nakoming bouwplicht**

a. Koper is verplicht het verkochte te bebouwen met een woning voor permanente bewoning. De bedoelde bebouwing dient uiterlijk zes en dertig (36) maanden na de eigendomsoverdracht te zijn voltooid.

b. Zolang niet is voldaan aan de lid a van dit artikel bedoelde verplichting mag de koper het verkochte niet zonder toestemming van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente geheel of gedeeltelijk in eigendom of economische eigendom overdragen, in erfpacht of opstal uitgeven, met beperkte rechten bezwaren, verhuren of verpachten. Aan het verlenen van deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden.

c. Het bepaalde in lid b is niet van toepassing in geval van een executoriale verkoop en van verkoop op grond van 3:174 BW. Het vestigen van het recht van hypotheek is uitdrukkelijk toegestaan.

d. Indien door de koper een verzoek tot de in lid b genoemde toestemming wordt gedaan, dient de koper zodanige stukken te overleggen waaruit de ontheffingsreden(en) voldoende blijkt(t)(en).

##### **2. Groenvoorziening/hagen/privacy/tuinschermen/parkeerplaatsen**

a. Koper heeft de verplichting om tuinhagen (type fagus sylvatica) en/ of tuinschermen, die grenzen aan de openbare ruimte voor eigen rekening aan te brengen in stand te houden, te onderhouden en indien nodig te vervangen.

De koper is verplicht de tuinhaag te laten groeien tot een hoogte van een meter (1 meter) casu quo twee meter (2 meter) een en ander zoals aangegeven op het bij de bouwkaavel behorende kavelpaspoort. Tevens is de koper of diens rechtverkrijgenden verplicht deze hoogte vervolgens in stand te houden.

b. Koper is verplicht op eigen terrein twee (2) parkeerplaatsen aan te leggen en deze parkeerplaatsen in stand te houden, te onderhouden en als zodanig te gebruiken.

c. Voorgaande bedingen onder a. en b. alsmede dit beding onder c. moeten bij elke vervreemding van het gehele verkochte of een gedeelte daarvan, alsmede bij elke toekenning van een zakelijk genotsrecht daarop of op een gedeelte daarvan, aan de opvolgende eigena(a)r(en) en/of zakelijk gerechtigde(n) worden opgelegd en worden bedongen ten behoeve van de gemeente.

3. Voorgaande bedingen onder 1 en 2 alsmede dit beding onder 3 moeten bij elke vervreemding van het verkochte of een gedeelte daarvan, alsmede bij elke toekenning van een zakelijk genotsrecht daarop of op een gedeelte daarvan, aan de opvolgende eigena(a)r(en) en/of zakelijk gerechtigde(n) worden opgelegd en worden bedongen ten behoeve van de gemeente Groningen (rechtsopvolgster van de gemeente Haren), tenzij de bedoelde bepalingen inmiddels zijn uitgewerkt.

Bij niet-, niet tijdige of niet behoorlijke nakoming van deze bepalingen verbeurt de nalatige partij die, na door de gemeente Groningen (rechtsopvolgster van de gemeente Haren) behoorlijk in gebreke te zijn gesteld, langer dan gedurende de in de ingebrekestelling aan te geven termijn in gebreke blijft in de nakoming van deze bepalingen, ten behoeve van de gemeente Groningen (rechtsopvolgster van de gemeente Haren) voor iedere overtreding een boete van vijfhonderd euro (€ 500,00) per dag dat de niet-nakoming voortduurt, of een eenmalige boete van tien duizend euro (€ 10.000,00) indien er - naar het oordeel van de gemeente Groningen (rechtsopvolgster van de gemeente Haren) - sprake is van een niet te herstellen en aan de nalatige toe te rekenen niet-nakoming, een en ander onverminderd het recht van de gemeente Groningen (rechtsopvolgster van de gemeente Haren) om in geval van herstelbare niet-nakoming alsnog nakoming te vorderen.

De boete is dadelijk opeisbaar, indien en zodra een door de gemeente Groningen (rechtsopvolgster van de gemeente Haren) in de ingebrekestelling vermelde termijn is verstreken zonder dat de nalatige partij alsnog aan zijn desbetreffende verplichting(en) zal hebben voldaan.

c. De koper is bekend met de bepalingen van en de verplichtingen voortvloeiende uit het kavelpaspoort, zoals van toepassing verklaard op het verkochte. .

### **Artikel 11: Risico-overgang, beschadiging door overmacht**

Vanaf de datum van eigendomsoverdracht is het verkochte voor rekening en risico van koper. Indien het verkochte vóór die datum ten gevolge van overmacht geheel of gedeeltelijk tenietgaat of wordt beschadigd, zal de koopovereenkomst van rechtswege zijn ontbonden, tenzij de koper aan de verkoper te kennen geeft levering van het verkochte te verlangen in de staat waarin het zich dan bevindt, in welk geval de verkoper aan koper bovendien alle rechten zal overdragen die de verkoper uit welken hoofde ook heeft jegens de verzekeraar(s) en/of anderen, voor zover het de schade aan het verkochte betreft.

### **Artikel 12: Storting waarborgsom/bankgarantie**

1 Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper zal deze uiterlijk binnen 9 weken na ondertekening van deze overeenkomst een schriftelijke door een in Nederland gevestigde bankinstelling afgegeven bankgarantie doen stellen ter grootte van tien procent (10%) van voormelde totale koopsom. Deze bankgarantie moet onvoorwaardelijk zijn, voortduren tot tenminste één maand na de

overeengekomen datum van eigendomsoverdracht en de clausule bevatten dat de desbetreffende bankinstelling op eerste verzoek van de notaris het bedrag van de garantie aan de notaris zal uitkeren

Bij deze wordt de notaris verplicht en voor zover nodig onherroepelijk gemachtigd om, zodra koper aan zijn verplichtingen heeft voldaan en de juridische levering is voltooid, de bankinstelling te berichten dat de door koper gestelde bankgarantie kan vervallen. Onder bankinstelling wordt in dit artikel begrepen een bank of verzekeraar in de zin van artikel 1.1 Wet financieel toezicht.

2. In plaats van een bankgarantie te stellen kan koper een waarborgsom storten ter grootte van tien procent (10%) van voormelde koopsom in handen van de notaris via diens kwaliteitsrekening. Deze waarborgsom geldt als zekerheid voor de verplichting tot afname van het verkochte. Deze waarborgsom zal dan worden gestort op een kwaliteitsrekening van het kantoor van de, de notaris IBAN NL08RABO0325154872ten name van PlasBossinade notarissen, onder vermelding van "aanbetaling kavel 39 Harener Holt Deelgebied 1".

De waarborgsom moet uiterlijk op de in het eerste lid genoemde dag te zijn bijgeschreven op genoemde rekening. Deze waarborgsom zal, behoudens het in artikel 13 bepaalde, met de koopsom worden verrekend voor zover de koopsom en het overige door koper verschuldigde niet anderszins wordt voldaan. Het gedeelte van de waarborgsom dat niet wordt verrekend, wordt aan koper terugbetaald zodra hij aan zijn verplichtingen op grond van deze overeenkomst heeft voldaan.

Over de waarborgsom wordt door verkoper of notaris geen rente vergoed.

3. Indien koper in staat van faillissement wordt verklaard en de curator de overeenkomst niet gestand wenst te doen, zal de bankgarantie casu quo de waarborgsom van rechtswege als boete bedoeld in artikel 13 aan verkoper zijn verbeurd.

### **Artikel 13: Ingebrekestelling, ontbinding**

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. De wederpartij kan alsdan de overeenkomst, zonder gerechtelijke tussenkomst, ontbinden.
3. Wanneer het verzuim betrekking heeft op het meewerken aan de feitelijke en/of juridische levering dan wel op de voldoening van de koopprijs, zal de nalatige partij daarnaast, ten behoeve van de wederpartij, een zonder gerechtelijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren. De hoogte van deze boete is gelijk aan tien procent van de totale koopprijs. Voor zover de wederpartij meer schade lijdt, heeft hij, naast de boete, recht op aanvullende schadevergoeding.
4. Indien de wederpartij geen gebruik maakt van zijn recht de overeenkomst te ontbinden en nakoming verlangt, zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij na afloop van de in het onderhavige artikel onder lid 1 vermelde termijn van acht dagen voor elke sedertdien verstreken dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd zijn van drie promille van de totale koopprijs, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding. Indien de

wederpartij na verloop van tijd de overeenkomst alsnog ontbindt dan zal deze boete verschuldigd zijn voor elke dag na afloop van de in het onderhavige artikel onder lid 1 vermelde termijn van acht dagen verstreken tot aan de dag waarop de overeenkomst ontbonden is.

#### **Artikel 14: Bedenktijd**

1. De koopovereenkomst betreft een perceel bouwgrond bestemd voor de bouw van een tot woning bestemd registergoed of een recht waaraan deze is onderworpen. Verkoper verleent overeenkomstig artikel 7:2 BW aan de koper, die een natuurlijk persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, gedurende drie dagen na de terhandstelling van de koopovereenkomst of een afschrift daarvan, de bevoegdheid de koopovereenkomst te ontbinden middels schriftelijke mededeling aan de verkoper, zijn vertegenwoordiger of de notaris waar deze overeenkomst berust. Desverlangd wordt aan de koper een gedateerde bevestiging van de ingeroepen ontbinding verstrekt.
2. Indien de in het vorige lid gestelde termijn van drie dagen begint of eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De termijn van drie dagen wordt daarnaast zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.
3. Het recht als bedoeld in het eerste lid komt niet aan koper toe indien blijkt dat hij binnen zes maanden vóór ondertekening van deze overeenkomst reeds eerder van dit recht gebruik heeft gemaakt terzake van een koopovereenkomst met betrekking tot hetzelfde registergoed tussen dezelfde partijen.

#### **Artikel 15: Inschrijving in de openbare registers**

Verkoper geeft geen opdracht aan de notaris om de koop in te schrijven in de daartoe bestemde openbare registers van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers door aanbidding van een afschrift/uittreksel van dit koopcontract aan de bewaarder van het betreffende kantoor van voormelde Dienst.

De koper kan verlangen dat deze koopovereenkomst wordt ingeschreven in de openbare registers van het kadaster. Het verzoek tot inschrijving moet - tijdig - schriftelijk of per e-mail aan de notaris worden gedaan. De aan deze registratie en de eventuele latere doorhaling van deze registratie verbonden kosten zijn voor rekening van de koper.

#### **Artikel 16: Twee of meer kopers**

In geval twee of meer personen koper zijn, geldt dat kopers slechts gezamenlijk door voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten kunnen uitoefenen, met dien verstande dat zij elkaar bij deze onherroepelijk volmacht verlenen om namens elkaar mee te werken aan de juridische levering. Tevens geldt dat kopers hoofdelijk verbonden zijn voorde uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen.

#### **Artikel 17: Bijzondere bepalingen**

1. Koper van het gekochte zal dulden op, in, aan of boven de uitgegeven grond en de daarop te bouwen opstellen kabels, leidingen, verdeelkasten, brandkranen, alsmede aanduidingsborden voor openbare doeleinden worden aangelegd, geïnspecteerd, onderhouden en vernieuwd op de plaatsen waar en de wijze waarop verkoper en/of de gemeente Groningen dit nodig zal achten.



Ten behoeve van en ten laste van het gekochte en ten behoeve en ten laste van het (de) naastgelegen onroerende za(a)k(en), worden gevestigd en aangenomen, al zodanige erfdiensbaarheden, waardoor de toestand waarin die percelen zich ten opzichte van elkaar bevinden, gehandhaafd blijft. Onder andere geldt dit voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse kabels en leidingen, rioleringen, waterafvoeren, ventilatiesystemen, lichtinval, inankeringen, inpalingen en overbouwingen.

2. a. Het is de koper niet toegestaan om op het verkochte heiwerkzaamheden te (laten) uitvoeren.

Bij overtreding van voormeld verbod verbeurt koper een direct opeisbare boete van vijf en twintig duizend euro (€ 25.000,00) ten behoeve van de verkoper voor elke overtreding.

b. Het is de koper niet toegestaan om tijdens de bouw bouw materiaal en/of - materieel te (laten) plaatsen of op te slaan op de openbare weg of (bouw)wegen. Bouw materiaal en/of bouw materieel dient op het verkochte perceel te worden geplaatst of te worden opgeslagen.

Bij overtreding van het in dit artikel 2.b. bepaalde verbeurt de nalatige partij die, na door de verkoper behoorlijk in gebreke te zijn gesteld, langer dan gedurende de in de ingebrekestelling aan te geven termijn in gebreke blijft, ten behoeve van de verkoper voor iedere overtreding een boete van vijfhonderd euro (€ 500,00) per dag dat de overtreding voortduurt.

De boete is dadelijk opeisbaar, indien en zodra een door de verkoper in de ingebrekestelling vermelde termijn is verstreken zonder dat de nalatige partij alsnog aan zijn desbetreffende verplichting(en) zal hebben voldaan.

3. De omliggende kavels/bouwplannen ~~zoals aangegeven op de bijbehorende kavelkaart~~ van het project zijn in ontwikkeling. Dit betekent dat de woningtypen en - aantallen aan wijzigingen onderhevig kunnen zijn. De indeling van de openbare ruimte is indicatief (groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, straatverlichting, vuilopstelplaatsen, etc.).

4. Het Bouwreglement GEM Haren Noord mei 2017 (bijlage 5) is gedurende de bouw van toepassing.

Bij overtreding(en) van bedoeld Bouwreglement verbeurt de nalatige partij die, na door de verkoper behoorlijk in gebreke te zijn gesteld, langer dan gedurende de in de ingebrekestelling aan te geven termijn in gebreke blijft, ten behoeve van de verkoper voor iedere overtreding een boete van vijfhonderd euro (€ 500,00) per dag dat de overtreding voortduurt.

De boete is dadelijk opeisbaar, indien en zodra een door de verkoper in de ingebrekestelling vermelde termijn is verstreken zonder dat de nalatige partij alsnog aan zijn desbetreffende verplichting(en) zal hebben voldaan.

Met betrekking tot het hiervoor onder 2.a., 2.b. en 4 bepaalde zal in de akte van levering een kwalitatieve verplichting worden opgenomen als bedoeld in artikel 6:252 BW.

### **Artikel 18: Ontbindende voorwaarden**

1. De koop geschiedt onder de ontbindende voorwaarde dat koper niet uiterlijk 12 weken na datum van ondertekening van deze koopovereenkomst een toezegging heeft verkregen van een kredietinstelling of een verzekeringsbedrijf met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht erkende geldvertrekkende instelling voor een of meer geldleningen onder hypothecair verband van het

verkochte met de daarop te stichten woning met toebehoren- eventueel, indien de desbetreffende geldgever dat verlangt voor het verstrekken van een zodanige geldlening, onder medeverband van de rechten uit een te sluiten overeenkomst van levensverzekering tot een verzekerd kapitaal, onder de voorwaarden en bepalingen die bij de hiervoor bedoelde erkende en geldverstreckende instellingen gebruikelijk zijn en koper tevens uiterlijk op de eerste werkdag na laatstgemelde datum schriftelijk en goed gedocumenteerd aan verkoper en aan de notaris heeft verklaard, dat hij wegens het niet of tijdig verkrijgen van voormelde toezegging, de koop wil ontbinden.

In het kader van een mededeling dat ontbinding wordt ingeroepen op grond van een financieringsvoorbehoud conform het onderhavige artikel 18 dient de mededeling vergezeld te gaan van een bewijsstuk dat koper bij een geldverstreckende instelling een offerte heeft gevraagd of heeft laten vragen en dat die aanvraag heeft geleid tot het verstrekken van een hypotheekbedrag tot ten hoogste gemelde hoofdsom.

Tevens dient dit bewijsstuk de hoofdsom te vermelden waar de hypotheek voor is aangevraagd alsmede de reden waarom de aanvraag is afgewezen.

Indien de mededeling niet 'goed gedocumenteerd' is, behoeft de verkoper geen genoegen te nemen met de ontbinding van de overeenkomst. Verder wordt koper gehouden aan zijn inspanningsverplichting ter verdere verkrijging van een hypotheekofferte.

2. Indien deze ontbindende voorwaarde wordt vervuld, werkt deze tussen partijen terug naar het tijdstip van het aangaan van de koop.
3. Koper wordt door het in werking treden van deze ontbindende voorwaarde niet ontslagen van zijn verplichting tot het betalen van de verschuldigde optievergoedingen.

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend

Getekend te ..... Getekend te .....

Op .....2020 Op .....2020

verkoper

koper:

Bijlagen:

1. Kadastrale kaart.
2. Bodemrapportage.
3. Bodemrapportage
- .
4. Kavelpaspoort
5. Bouwreglement

**ONTVANGSTBEVESTIGING**

De ondergetekenden:

Koper(s): achternaam, voorna(a)m(en), geboorteplaats- en datum, adres, burgerlijke staat)

hierna (gezamenlijk) ook te noemen: "de koper";

Koper verklaart dat op ..... 2020 aan de koper ter hand is gesteld een afschrift van de op ..... 2020 door verkoper ondertekende koopakte waarbij is verkocht:

**een perceel bouwterrein, kavelnummer 39, plaatselijk bekend ..... te Haren, kadastraal bekend gemeente Haren sectie M nummer 3693 ter grootte van vijf are vier en negentig centiare (05 a 94 ca);**

door:

de commanditaire vennootschap **Gemeenschappelijke Exploitatiemaatschappij Haren Noord C.V.**, statutair gevestigd te Rosmalen, feitelijk gevestigd te 5248 JT Rosmalen, Graafsebaan 65, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 17202034,

De koper:

.....

*(Handtekening)*

.....

*Handtekening*

Plaats en Datum: ....., .....2020