

Bouwkavel Wedebrink - NagtegaeI Beilen

Koopovereenkomst Bouwkavel

Morgensterlaan, kavelnr.: *nr*
Versie: 1-06-2024

De ondergetekenden:

- NagtegaeI B.V.**, statutair gevestigd te Oosterbeek, kantoorhoudende te (7461BA) Rijssen aan de Reggesingel 4, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 09092028, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door KondorWessels Projecten B.V., statutair gevestigd te Rijssen, kantoorhoudende te (7461BA) Rijssen aan de Reggesingel 4, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 06061765, welke vennootschap rechtsgeldig vertegenwoordigd is de heer M.H. Luchjenbroers en de heer R.G.J. Hasselerharm,

of nader te noemen meester,

hierna ook te noemen: "**Verkoper**";

- | | | | |
|--------------------------|---|--|--------------|
| Achternaam | : | * | Man / Vrouw* |
| Tussenvoegsel(s) | : | * | |
| Voorna(a)m(en) | : | * | |
| Adres | : | * | |
| Postcode / Woonplaats | : | * | |
| Geboortedatum en -plaats | : | * | |
| Telefoonnummer privé | : | * | |
| Telefoonnummer mobiel | : | * | |
| E-mailadres | : | * | |
| Burgerlijke staat | : | ongehuwd / samenwonend met / geregistreerd partner met / alleenstaand* | |
| Achternaam | : | * | Man / Vrouw* |
| Tussenvoegsel(s) | : | * | |
| Voorna(a)m(en) | : | * | |
| Adres | : | * | |
| Postcode / Woonplaats | : | * | |
| Geboortedatum en -plaats | : | * | |
| Telefoonnummer privé | : | * | |
| Telefoonnummer mobiel | : | * | |
| E-mailadres | : | * | |
| Burgerlijke staat | : | ongehuwd / samenwonend met / geregistreerd partner met / alleenstaand* | |

hierna (gezamenlijk) te noemen: "**Koper**";

* Doorhalen wat niet van toepassing is

Verkoper en Koper hierna ook gezamenlijk te noemen: "**Partijen**";

Komen per dd-mm-2024 als volgt overeen:

- De Verkoper verkoopt aan de Koper, die (ieder voor de onverdeelde helft) van de Verkoper koopt: Het perceel grond gelegen aan de Wedebrink in het plan "NagtegaeI" te Beilen, hierna te noemen: "**Het Project**". Het perceel is kadastraal bekend gemeente Beilen, sectie V nummer *nr.*, ter grootte van ongeveer *...* m², zoals met Bouwkavelnummer *nr.* schetsmatig is aangegeven op de aan deze koopovereenkomst als **BIJLAGE 1** te hechten situatietekening, hierna te noemen: "**het Verkochte**"
- De koopprijs bedraagt:
 - de grondkosten inclusief omzetbelasting € *@@*,-
 - de rente vergoeding inclusief omzetbelasting over de grondkosten, berekend overeenkomstig het bepaalde in artikel 2 lid 2 € *@@*,-

Totaal € *@@*,-
=====

De Verkoper draagt er zorg voor dat deze koopovereenkomst onder berusting van na te noemen notaris wordt gesteld en dat een kopie van deze akte aan de Koper ter hand wordt gesteld.
De in de koopprijs begrepen omzetbelasting is berekend naar een percentage van 21%, conform de bepalingen van de Wet op de omzetbelasting 1968.

Deze koopovereenkomst is voorts aangegaan onder de volgende bepalingen:

Notariële akte van levering

Artikel 1.

De voor de overdracht vereiste akte van levering zal worden verleden ten overstaan van één van de notarissen van **Kienhuis Legal N.V.**, standplaats **Enschede**, op een door die notaris in overleg met Partijen te bepalen tijdstip, zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen zes (6) maanden na de datum van ondertekening door de Koper van deze koopovereenkomst, tenzij deze koopovereenkomst wordt ontbonden op één van de gronden vermeld in artikel 11 van deze koopovereenkomst.

Kosten, vergoeding, rente en belastingen

Artikel 2.

1. Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen de kadastrale rechten alsmede de over deze kosten berekende omzetbelasting, zijn voor rekening van de Verkoper.
2. De koopprijs is per de in het hoofd van deze koopovereenkomst genoemde datum van overeenkomen reeds verschuldigd.
Zolang de grond niet aan de Koper is geleverd, heeft de Koper recht op uitstel van betaling van het bedrag van de grondkosten, waar tegenover hij verplicht is aan de Verkoper rente te vergoeden van 6% per jaar over het bedrag van de grondkosten (exclusief omzetbelasting) vanaf de datum gelegen zes (6) maanden na de datum van diens ondertekening van deze koopovereenkomst tot aan de datum van levering als bedoeld in artikel 1. Deze rente te vermeerderen met omzetbelasting dient eveneens bij de levering als bedoeld in artikel 1 te worden voldaan.
3. Indien van overheidswege het percentage van de omzetbelasting (btw) wordt gewijzigd, zal tussen Partijen doorberekening plaatsvinden overeenkomstig de wettelijke bepalingen ter zake.
4. De zakelijke lasten met betrekking tot het Verkochte, derhalve niet de gebruikerslasten – voor zover van toepassing -, worden tussen de Verkoper en de Koper niet verrekend.
De op het Verkochte rustende zakelijke lasten en belastingen, alsmede eventuele baten en lasten komen met ingang van de datum van ondertekening van de akte van levering voor rekening van Koper.

Betaling

Artikel 3.

1. De betaling van de (totale) koopprijs, van de rente en van de overige kosten, rechten en belastingen vindt plaats via het kantoor van de notaris die de akte van levering passeert.
2. De Koper is verplicht het verschuldigde te voldoen bij het ondertekenen van de notariële akte van levering door creditering van de bank- en/of girorekening(en) van de notaris, uiterlijk per de dag van het ondertekenen van de notariële akte van levering, per valuta van die dag.
3. Uitbetaling zal pas plaatsvinden, zodra de notaris uit onderzoek bij de openbare registers is gebleken, dat de overdracht is geschied zonder inschrijvingen die bij het verlijden van de notariële akte van levering niet bekend waren. De Verkoper is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van het ondertekenen en het uitbetalen één of meer werkdagen verstrijken.

Waarborgsom / bankgarantie

Artikel 4.

1. Tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen is de Koper verplicht uiterlijk zes (6) weken na de datum van diens ondertekening van deze koopovereenkomst, bij de notaris als waarborgsom een bedrag te storten van € (10% van de koopprijs inclusief omzetbelasting).
De waarborgsom zal, behoudens ontbinding van deze koopovereenkomst op grond van de ontbindende voorwaarden bedoeld in artikel 11 en behoudens het in artikel 10 bepaalde, met de koopprijs worden verrekend, voor zover de koopprijs en het overige door de Koper verschuldigde niet uit een door de Koper aangegane geldlening worden voldaan. Het gedeelte van de waarborgsom dat niet wordt verrekend, wordt aan de Koper terugbetaald, zodra hij aan zijn verplichtingen op grond van het bepaalde in deze koopovereenkomst heeft voldaan.
Over de waarborgsom wordt door de notaris aan koper geen rente vergoed. De notaris kan een negatieve rente in rekening brengen. Als de notaris over de waarborgsom een negatieve rente aan haar bankinstelling verschuldigd is, wordt deze aan de Koper doorberekend en wordt deze verrekend met de waarborgsom bij het passeren van de akte van levering.
2. In plaats van een waarborgsom kan de Koper desgewenst, binnen de hiervoor genoemde termijn, bij en ten genoegen van de notaris een door een in Nederland gevestigde (bank-)instelling afgegeven bankgarantie tot laatstgemeld bedrag deponeren. Deze bankgarantie dient onvoorwaardelijk te zijn en gedurende ten minste één (1) maand na de in artikel 1 genoemde datum haar geldigheid te behouden en voorts de bepaling te bevatten, dat de (bank-)instelling op eerste verzoek van de notaris het bedrag van de garantie aan de notaris zal uitkeren.

Indien het bedrag van de garantie aan de notaris wordt uitgekeerd, zal deze daarmee handelen als hierna in artikel 10 is bepaald.

Bij deze wordt de notaris verplicht en voor zover nodig onherroepelijk gemachtigd om, zodra de Koper aan zijn verplichtingen heeft voldaan en de juridische levering is voltooid, de (bank-)instelling te berichten dat de door de 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.

3. Bij niet-nakoming van de in dit artikel aan de Koper opgelegde verplichting is artikel 10 van overeenkomstige toepassing.
4. Zolang op grond van het vorenstaande geen restitutie, verrekening of uitbetaling van de waarborgsom heeft plaatsgevonden, houdt de notaris de waarborgsom onder zich, totdat bij in kracht van gewijsde gegane uitspraak of uitvoerbaar bij voorraad verklaard vonnis is beslist aan wie hij het bedrag moet afdragen, zulks behoudens eensluitende betalingsopdracht van beide Partijen.
5. Indien de Koper in staat van faillissement wordt verklaard en de curator de koopovereenkomst niet gestand wenst te doen, zal het in lid 1 van dit artikel vermelde bedrag van rechtswege als boete bedoeld in artikel 10 lid 3 aan de Verkoper zijn verbeurd.

Juridische levering

Artikel 5.

1. De Verkoper is verplicht het Verkochte over te dragen vrij van hypotheken, beslagen en/of inschrijvingen daarvan en vrij van zakelijke rechten zoals erfdienstbaarheden en bijzondere lasten en beperkingen uit overeenkomst, met uitzondering van die welke de Koper uitdrukkelijk heeft aanvaard. Deze zakelijke rechten zoals erfdienstbaarheden en bijzondere lasten en beperkingen uit overeenkomst staan vermeld in de concept akte van levering, welke als **BIJLAGE 5** aan deze koopovereenkomst is gehecht. Op hem rusten de verplichtingen bedoeld in de artikelen 15 en 20 Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek. Hij informeert de Koper over de overgang van eventuele rechten als bedoeld in artikel 251 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek.
2. In de notariële akte van levering zullen - voor zover daaromtrent in deze koopovereenkomst niet anders is bepaald - worden opgenomen:
 - a. de gebruikelijke bepalingen, voorkomend in akten van levering;
 - b. alle erfdienstbaarheden ten behoeve en ten laste van het Verkochte;
 - c. alle rechten en verplichtingen als zijn vereist om de feitelijke situatie van het gehele nieuwbouwplan waarvan het Verkochte deel uitmaakt te legaliseren;
 - d. alle zodanige verplichtingen als ter zake van de verkrijging van het Verkochte op de Verkoper rusten voor zover de Verkoper verplicht is deze aan de Koper op te leggen.
3. Bij deze aanvaardt de Koper uitdrukkelijk de bijzondere lasten en beperkingen omschreven in de bij deze koopovereenkomst behorende en aan deze koopovereenkomst te hechten door Partijen gewaarmerkte bijlage.

Feitelijke levering, staat van het Verkochte

Artikel 6.

1. De feitelijke levering (aflevering) van het Verkochte aan de Koper geschiedt in de staat waarin het zich alsdan bevindt.
2. Het Verkochte zal bij de feitelijke levering de eigenschappen bezitten die voor het gebruik als in lid 5 van dit artikel omschreven nodig zijn.
3. De feitelijke levering van het Verkochte geschiedt gelijktijdig met de juridische levering.
4. De feitelijke levering van het Verkochte zal ongevorderd, vrij van huur en/of pacht of enig ander gebruiksrecht geschieden.
5. De Koper is voornemens om op het Verkochte een vrijstaand woonhuis met toebehoren te (laten) bouwen.

Overmaat, ondermaat en inmeting

Artikel 7.

1. Indien de hiervoor vermelde grootte van het Verkochte en/of de verdere omschrijving daarvan niet juist of niet volledig zijn, ontleent geen van Partijen daaraan rechten.
2. De inmeting van het Verkochte geschiedt door het éézijdig vooraf aanwijzen door de Verkoper van het Verkochte aan de landmeter van het Kadaster, dan wel een door de Verkoper aan te wijzen derde.

Bepalingen bodemgesteldheid/Milieu

Artikel 8.

Verkoper verklaarde dat, voor zover aan verkoper bekend:

- a. er geen feiten zijn die er op wijzen dat het Registergoed enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het voorgenomen gebruik door koper van het registergoed ten behoeve van woningbouw, of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot sanering van het Registergoed, danwel tot het nemen van andere maatregelen;
- b. er in Registergoed geen ondergrondse tanks voor het opslaan van (vloeistoffen) aanwezig zijn;
- c. er ten aanzien van het Registergoed geen beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet Bodembescherming zijn genomen door het bevoegd gezag.

Ter zake van de gesteldheid van de bodem in dit deel van het project Nagtegaal is een verkennend bodemonderzoek ingesteld, uitgevoerd door Aveco de Bondt BV de dato vier februari tweeduizend eenentwintig, projectnummer 205605.

Koper verklaart met de inhoud van gemeld rapport bekend te zijn en het registergoed voor wat betreft de bodemgesteldheid te aanvaarden in de staat als in vorenbedoeld rapport gemeld.
Het risico, dat na het passeren van de akte van levering blijkt dat verontreiniging in het registergoed aanwezig is komt voor rekening van koper en koper vrijwaart verkoper bij dezen voor iedere aansprakelijkheid deswege.

Risico

Artikel 9.

Het Verkochte komt voor risico van de Koper op het tijdstip als bedoeld in artikel 6 lid 3.

Ingebrekestelling, verzuim, ontbinding en boete

Artikel 10.

1. Indien één van de Partijen, na in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht (8) dagen nalatig is of blijft in de nakoming van één of meer van haar uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen, kan de wederpartij van de nalatige partij deze koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden door middel van een schriftelijke verklaring aan de nalatige partij.
2. Ontbinding op grond van tekortkoming is slechts mogelijk na voorafgaande ingebrekestelling. Bij ontbinding van de koopovereenkomst op grond van toerekenbare tekortkoming zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij een zonder rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete van tien procent (10%) van de koopsom verbeuren, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding, indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijk opeisbare boete en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal.
3. Indien de wederpartij geen gebruik maakt van haar recht de koopovereenkomst te ontbinden en nakoming verlangt, zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij na afloop van de in lid 1 van dit artikel vermelde termijn van acht (8) dagen voor elke sedertdien verstreken dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd zijn van drie promille (3‰) van de koopsom met een maximum van tien procent (10%) van de koopsom, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding, indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijk opeisbare boete en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal.
Indien de wederpartij na verloop van tijd de koopovereenkomst alsnog ontbindt dan zal de nalatige partij een boete verschuldigd zijn van tien procent (10%) van de koopsom verminderd met het reeds in de vorm van een dagboete betaalde bedrag, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding, indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijk opeisbare boete, en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal.
4. Indien de nalatige partij na ingebreke te zijn gesteld binnen de voormelde termijn van acht (8) dagen alsnog haar verplichtingen nakomt, is de nalatige partij desalniettemin gehouden aan de wederpartij diens schade als gevolg van de niet-tijdige nakoming te vergoeden.
5. De notaris wordt bij dezen verplicht en voor zover nodig door Partijen onherroepelijk gemachtigd, om:
 - a. indien Koper een boete is verschuldigd, het bedrag van deze boete uit het aan de notaris uitgekeerde bedrag van de bankgarantie dan wel uit de bij de notaris gestorte waarborgsom, aan Verkoper te betalen;
 - b. indien Verkoper een boete is verschuldigd, de aan de notaris ter hand gestelde bankgarantie aan de bankinstelling terug te zenden dan wel de door Koper bij de notaris gestorte waarborgsom aan Koper terug te betalen;
 - c. indien het geval van artikel 4.5 zich voordoet het bedrag van de bankgarantie respectievelijk de waarborgsom als boete aan Verkoper te betalen;
 - d. indien beide Partijen tekortschieten of de notaris onvoldoende kan beoordelen wie van beide Partijen tekortschiet dan wel of er sprake is van tekortschieten, - behoudens eensluitende betalingsopdracht van Partijen - de bankgarantie of waarborgsom onder zich te houden totdat bij in kracht van gewijsde gegane uitspraak of uitvoerbaar bij voorraad verklaard vonnis is beslist aan wie hij het bedrag moet afdragen.
6. Er kunnen geen boetes meer worden verbeurd op grond van lid 2 en/of lid 3 van dit artikel zodra de koopsom is betaald en de levering van de onroerende zaak heeft plaatsgevonden. De boetes die tot dat moment ingevolge lid 3 van dit artikel zijn verbeurd, blijven verschuldigd. De omstandigheid dat geen boetes meer kunnen worden verbeurd krachtens lid 2 en/of lid 3 van dit artikel (nadat de koopsom is betaald en de onroerende zaak aan Koper is geleverd), laat onverlet dat een partij schadevergoeding kan vorderen indien aan de daarvoor geldende wettelijke eisen is voldaan.

Ontbindende voorwaarden

Artikel 11.

1. **(A) Keuze**

Ter zake van de aankoop van het Verkochte met de daarop te realiseren opstallen is door de Koper geen financiering benodigd.

(B) Keuze

Ter zake van de aankoop van het Verkochte en de bouwkosten van het voor rekening van de Koper op het Verkochte te bouwen vrijstaande woonhuis c.a. is door de Koper financiering benodigd in verband waarmee de koopovereenkomst wordt aangegaan onder de bij niet-ervulling ontbindende voorwaarde dat de Koper binnen vijf (5) maand na diens ondertekening van deze koopovereenkomst voor de financiering van het Verkochte met het daarop te bouwen woonhuis c.a. een bindend aanbod tot een hypothecaire geldlening verkrijgt, tegen geen grotere maandelijkse verplichting dan €....., zulks onder bij erkende

geldverstrekken (bank-)instellingen normaal geldende voorwaarden en bepalingen, gebaseerd op een te verkrijgen hypothecaire geldlening van €....., zulks met inachtneming van het hierna in lid 4 van dit artikel bepaalde.

2. a. Indien de in lid 1 van dit artikel genoemde voorwaarde niet wordt vervuld, heeft de Koper het recht, met inachtneming van het hierna onder b. van dit lid gestelde, schriftelijk (waaronder ook wordt verstaan per e-mail aan verkopende makelaar), uiterlijk binnen acht (8) dagen na afloop van de voor de betreffende voorwaarde geldende termijn, de ontbinding van de koopovereenkomst in te roepen, waardoor de koopovereenkomst tussen Partijen van rechtswege ontbonden zal zijn.
b. Het intropen van de ontbinding op grond van lid 1 van dit artikel zal voorzien zijn van een schriftelijke en gemotiveerde afwijzing van minimaal twee verschillende in Nederland te goeder trouw bekend staande banken, verzekeringsmaatschappijen of andere hypotheeknemers.
3. Indien ter zake van de aankoop van het Verkochte financiering benodigd is als bedoeld in lid 1 van dit artikel én de door de Koper geaccepteerde financieringsvoorwaarden niet (meer) door de geldgever worden verlengd en gestand worden gedaan tot en met de datum van de levering, dan is de Koper verplicht een nieuwe hypothecaire geldlening aan te vragen zodra hem de vermoedelijke datum van de levering (al dan niet door of namens de Verkoper) is medegedeeld. Indien de Koper geen nieuwe geldlening kan verkrijgen tegen de in lid 1 van dit artikel genoemde maandelijkse verplichting, heeft de Koper het recht alsnog voor of uiterlijk op de datum van de levering de ontbinding van de koopovereenkomst in te roepen bij aangetekende brief.
4. In aanvulling op het hiervoor in lid 1 van dit artikel bepaalde is de Koper verplicht terstond na de ondertekening van deze koopovereenkomst al het nodige te doen, dat tot vervulling van de in lid 1 van dit artikel vermelde voorwaarde(n) kan leiden en na te laten wat de vervulling zou kunnen verhinderen.
De Koper is voorts verplicht om ervoor zorg te dragen, dat op het tijdstip van het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning geen voorbehouden meer bestaan voor het verstrekken aan de Koper van de door hem aangevraagde hypothecaire geldlening(en), behoudens het voorbehoud van de onherroepelijke omgevingsvergunning.
Nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden, is de Koper verplicht de betreffende geldverstrekken instelling hiervan per omgaande schriftelijk op de hoogte te stellen en de benodigde bescheiden aan deze instelling toe te zenden casu quo ter hand te stellen.
Bij niet-nakoming of overtreding van het in dit lid bepaalde, is het hiervoor in artikel 10 bepaalde van overeenkomstige toepassing.

Hypotheekofferte

Artikel 12.

1. De Koper is verplicht er voor zorg te dragen dat de geldigheidsduur van de hypotheekofferte tijdig verlengd wordt, zodat op het tijdstip van het ondertekenen van de hypotheekakte de hypotheekofferte nog geldig is, een en ander voor zover dit niet in strijd is met het hiervoor in artikel 11 lid 3 van deze koopovereenkomst bepaalde.
2. De Verkoper is niet aansprakelijk voor de (financiële) consequenties van het verlopen en/of verlengen van hypotheekoffertes, welke aan de Koper zijn uitgebracht, een en ander laat het hiervoor in artikel 11 lid 3 van deze koopovereenkomst bepaalde onverlet.

Hoofdelijke aansprakelijkheid / toestemming

Artikel 13.

1. De ten laste van de Koper komende verplichtingen zijn ondeelbaar.
2. Indien het Verkochte door meerdere personen gezamenlijk is aangekocht, zijn deze hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen voortvloeiende uit deze koopovereenkomst. De Kopers kunnen slechts gezamenlijk de uit deze koopovereenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen.

Bouwplan

Artikel 14.

1. De Koper is verplicht op het Verkochte een vrijstaand woonhuis met toebehoren te (laten) bouwen.
Voor de bouw van het vrijstaande woonhuis met toebehoren is de Koper verplicht te voldoen aan de eisen zoals deze zijn vastgesteld in het bestemmingsplan 'Wedebrink en Morgensterlaan Nagtegael te Beilen', welk bestemmingsplan op 25 april 2024 is vastgesteld, het beeldkwaliteitsplan 'Buitenplaats Nagtegael (2024)', welke als **BIJLAGE 3** aan deze koopovereenkomst is gehecht en het Kavelpaspoort, welke als **BIJLAGE 2** aan deze koopovereenkomst is gehecht.
De Welstandscommissie gebruikt de hierboven genoemde onderleggers als toetsingskader.
De inhoud van het bestemmingsplan is weergegeven op de website www.omgevingswet.overheid.nl. De Koper is volledig bekend met de inhoud van:
 - het bestemmingsplan;
 - het beeldkwaliteitsplan;
 - het Kavelpaspoort.Koper dient een adviseur in te schakelen die hem/ haar hierin kan begeleiden, wanneer dit nodig is.
In het geval van tegenstrijdigheid tussen bepalingen, zal bovenstaande volgorde van toepassing zijn, waarbij een document dat hoger op de lijst staat, prevaleert over een document lager op de lijst.
2. De Koper is voorts verplicht binnen twee (2) maand na de datum van diens ondertekening van deze koopovereenkomst de omgevingsvergunning in te dienen.
De Koper dient zich te allen tijde in te spannen om een omgevingsvergunning te verkrijgen om de door haar

- beoogde ontwikkeling te kunnen realiseren.
- Uiterlijk vijf (5) maanden na de datum van diens ondertekening van deze koopovereenkomst dient de omgevingsvergunning afgegeven en onherroepelijk te zijn.
3. Het verkochte dient binnen twee (2) jaar nadat de omgevingsvergunning is afgegeven, rechtskracht heeft verkregen en derhalve niet meer vernietigd kan worden te zijn bebouwd overeenkomstig voormelde bestemming, ingericht en voor bewoning gereed te zijn.
Van het hiervoor bepaalde kan door de Verkoper ontheffing worden verleend, aan welke ontheffing voorwaarden kunnen worden verbonden en waarbij gelijktijdig een nieuwe datum van gereedkomen van de beoogde bebouwing wordt bepaald.
 4. Bij niet-nakoming of overtreding van het in de leden 1, 2 en 3 van dit artikel bepaalde, is het hiervoor in artikel 10 bepaalde van overeenkomstige toepassing.

Gebruik bouwplaats

Artikel 15.

1. Het bouwterrein beperkt zich tot de kadastrale grenzen van het Verkochte.
2. De Koper dient zich te onthouden van (bouw)activiteiten, waaronder de opslag van bouwmaterialen mede begrepen, nabij het Verkochte, waardoor schade aan de (nog te realiseren) woningen gelegen in Het Project, (bouw)wegen en/of het (toekomstig) openbaar gebied zou kunnen ontstaan.
3. Het is de Koper daarnaast onder geen beding toegestaan op de aan het Verkochte grenzende bouwterreinen (bouw)materialen op te slaan dan wel grond te deponeren. Dit betekent kort gezegd dat iedere vorm van opslag op de aan het Verkochte grenzende bouwterreinen is uitgesloten. De Verkoper is bevoegd iedere hiervoor bedoelde opslag per omgaande op kosten van de Koper te verwijderen, zonder dat enige nadere aanmaning of ingebrekestelling, hoe ook genaamd, vereist is.
4. Aanwijzingen van de Verkoper met betrekking tot door bouwverkeer te volgen routes dienen door de Koper strikt te worden opgevolgd en door de Koper aan door hem in te schakelen derden, zoals onder meer aannemer, toeleveranciers, enzovoorts, te worden medegedeeld.
De door de Koper in te schakelen aannemer, toeleveranciers van de aannemer en dergelijke dienen de instructies van de hoofdaannemer in het plan Nagtegael in Beilen, strikt op te volgen. Tevens dienen zij met de hoofdaannemer afspraken te maken inzake veiligheid en bereikbaarheid van de bouwplaats tijdens de bouwwerkzaamheden.
5. De Koper verbeurt bij niet-nakoming of overtreding van het hiervoor onder 2., 3. en 4. van dit artikel bepaalde een zonder rechterlijke tussenkomst onmiddellijk opeisbare boete van tienduizend euro (€ 10.000,00) per lid, ten behoeve van de Verkoper, zonder dat enige nadere ingebrekestelling is vereist.
De boete moet worden voldaan binnen veertien (14) dagen na een daartoe strekkende aanmaning van de Verkoper.
6. Indien tijdens de fase dat door de Koper en/of door de Koper ingeschakelde derden bouwwerkzaamheden op het Verkochte worden verricht en schade aan (bouw)wegen en/of het (toekomstig) openbaar gebied en/of de aangrenzende bouwterreinen wordt geconstateerd, wordt deze schade, behoudens door de Koper te leveren tegenbewijs, geacht te zijn veroorzaakt door de Koper.
De Koper is jegens de Verkoper aansprakelijk voor alle schade toegebracht aan deze voorzieningen/bouwterreinen veroorzaakt door de Koper en/of door de Koper ingeschakelde derden. De Koper is verplicht de (overige) schade die de Verkoper dientengevolge lijdt aan de Verkoper te vergoeden, danwel te herstellen.
7. Binnen Het Project is geen gronddepot beschikbaar. Dit betekent dat een eventueel grondoverschot op de kavel door de Koper voor eigen rekening en risico afgevoerd dient te worden naar een locatie buiten het gebied van het plan Nagtegael in Beilen.
8. De Koper verbindt zich om uiterlijk één (1) maand voor aanvang van de bouwwerkzaamheden de exacte ligging van de riooluitleggers en drainage op te vragen bij de Verkoper en het bouwpeil bij de gemeente.
9. In **BIJLAGE 7** is de bouw- en woonrijp tekening van het terrein opgenomen.

Gedoogplicht

Artikel 16.

De Koper is verplicht in of op het Verkochte de aanwezigheid van voorzieningen ten algemene nutte te dulden, onder meer voor de voorziening van elektrische energie, water, kabel/centrale antenne-inrichting, telefoonaansluitingen, leidingen t.b.v. de waterhuishouding van het Project en dergelijke en te dulden dat daaraan door de daarvoor verantwoordelijke instanties het noodzakelijke onderhoud en herstel wordt gepleegd.

De Koper dient zich te onthouden van activiteiten op of nabij het Verkochte, waardoor schade aan bedoelde voorzieningen zou kunnen ontstaan. De Koper is aansprakelijk jegens de daarvoor verantwoordelijke instanties voor schade aan die voorzieningen in/aan het Verkochte.

Woningbouwplan Nagtegael in Beilen & plandeel Wedebrink

Artikel 17.

Indien en voor zover uit deze koopovereenkomst en daarbij behorende bijlagen (zoals bijvoorbeeld het Kavelpaspoort en situatieschets) een schets c.q. beeld wordt gegeven van de toekomstige belendende bebouwing, dan is deze schets indicatief en kan Koper hieraan geen rechten ontlenen. De (toekomstige) eigenaren van de kavels in het Project kunnen deze kavels bebouwen binnen de daarvoor geldende regelgeving.

Woonrijp maken

Artikel 18.

Het plangebied van fase 1 van Nagtegaal, waarin het Verkochte is gelegen, is reeds woonrijp gemaakt. Het plangebied van de Wedebrink zal woonrijp worden gemaakt zodra de laatste woning van het Project is gerealiseerd.

Overdracht aan derden

Artikel 19.

Het is de Koper zonder schriftelijke toestemming van de Verkoper niet toegestaan zijn rechten en verplichtingen uit deze koopovereenkomst geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen vóór de oplevering van het op het Verkochte te realiseren woonhuis, hieronder wordt tevens verstaan geheel of gedeeltelijke economische overdracht in de zin van artikel 2 van de Wet op belasting van rechtsverkeer, alsmede de vestiging van een beperkt zakelijk genotsrecht, zulks onder verbeurte van een direct opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) ten behoeve van de Verkoper. Een ingebrekestelling is niet vereist. Aan de eventuele schriftelijke toestemming van de Verkoper kunnen voorwaarden worden verbonden.

Verplichtingen

Artikel 20.

De Verkrijger verklaart zich er uitdrukkelijk mee akkoord dat eventuele erfdienstbaarheden, kettingbedingen en/of kwalitatieve verplichtingen in de akte van levering door de Notaris nader zal worden uitgewerkt.

Uitsluiting ontbinding

Artikel 21.

Na het verlijden van de notariële akte van levering hebben Partijen niet langer recht op ontbinding van de koopovereenkomst. Dit laat een eventueel recht op vermindering van de koopprijs en een eventueel recht op schadevergoeding onverlet.

Bedenktijd

Artikel 22.

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

Termijnen

Artikel 23.

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

Woonplaatskeuze

Artikel 24.

Deze akte zal berusten ten kantore van de notaris, alwaar Partijen terzake van deze koopovereenkomst woonplaats kiezen.

Nederlands Recht

Artikel 25.

Op deze koopovereenkomst is Nederlands Recht van toepassing.

Geschillen

Artikel 26.

Alle geschillen, welke ook – waaronder begrepen die, welke slechts door één der Partijen als zodanig worden beschouwd – die naar aanleiding van de koopovereenkomst tussen de Koper en de Verkoper mochten ontstaan, worden beslecht bij wege van arbitrage door de Raad van Arbitrage voor de Bouw overeenkomstig de regelen beschreven in het Woningborg Geschillenreglement, zoals deze luiden op de dag van het aanhangig maken van het geschil, met in achtneming van het navolgende.

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

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

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

Verwerking persoonsgegevens

Artikel 27.

1. De Koper is er mee bekend en akkoord dat de Verkoper de persoonsgegevens van de Koper zo nodig ter beschikking stelt aan de onderaannemers, leveranciers en derden welke in het kader van het onderhavig project door de Verkoper zullen worden ingeschakeld. Verkoper kan hier uitvoering aan geven door een

kopie van deze koopovereenkomst aan bovengenoemde derden te verstrekken. Indien Verkoper bij het uitvoeren van deze koopovereenkomst persoonsgegevens verwerkt, dan staat Verkoper ervoor in dat alle wettelijke voorschriften betreffende de te verwerken gegevens, daaronder in het bijzonder begrepen de voorschriften bij of krachtens de Algemene Verordening Gegevensbescherming, in acht zullen worden genomen. Verkoper zal in dat kader relevante informatie onverwijld schriftelijk verstrekken. De verwerker van persoonsgegevens zal voor een naar de stand van de techniek adequate beveiliging van de persoonsgegevens zorgdragen, teneinde enige vorm van onrechtmatige verwerking te voorkomen.

2. Door de ondertekening van deze koopovereenkomst verleent de Koper uitdrukkelijk toestemming aan Kienhuis Legal N.V. om een kopie van de stukken toe te zenden aan zijn adviseur(s) (waaronder makelaar, hypotheekverstrekker, hypotheekadviseur).

De Koper verklaarde een exemplaar te hebben ontvangen van de navolgende bescheiden:

- Bijlage 1 : Situatietekening, d.d. 24-04-2024
- Bijlage 2 : Beeldkwaliteitsplan Buitenplaats Nagtegael, d.d. 25-07-2023
- Bijlage 3 : Erfinrichtingseisen, d.d. 25-07-2023
- Bijlage 4 : Kavelpaspoort bouwkaavel Wedebrink, d.d. 1-06-2024
- Bijlage 5 : Concept akte van levering, kenmerk HHE/DVE/202402079.01, d.d. 22-08-2024
- Bijlage 6 : Timetable kavelaankoop Morgensterlaan, d.d. 01-06-2024
- Bijlage 7 : Bouw- en woonrijptekening, d.d. 22-07-2024

Koper 1

te _____

d.d. _____

Koper 2

te _____

d.d. _____

Exploitiemaatschappij Nagtegael B.V.

Voor deze: KondorWessels Projecten B.V.

Door: G. Pijffers (schriftelijk gevolmachtigde).

te _____

d.d. _____