

KOOPOVEREENKOMST  
BOUWKAVELS – MARGRATEN – DE BLOESEMGAARD  
(bouwkavel )

De ondergetekenden:

BPD Ontwikkeling B.V., statutair gevestigd te Hoewelaken, gemeente Nijkerk, mede kantoorhoudende te (5622 AC) Eindhoven, Kronehoefstraat 72, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 08024283 te dezen krachtens volmacht rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer drs. C.M.J.H. Smeets MCD in zijn hoedanigheid van directeur Regio Zuid;

hierna te noemen: verkoper

verklaart te hebben verkocht aan de mede-ondergetekend(n):

	Koper 1	Koper 2
Aanhef	:	
Naam	:	
Voornamen	:	
Geboorteplaats	:	
Geboortedatum	:	
Woonplaats	:	
Postcode	:	
Straat	:	
E-mail	:	
Telefoon mobiel	:	
Burgerlijke staat	:	Gehuwd / geregistreerd partnerschap / ongehuwd en geen Geregistreerd partnerschap
Huwelijksgoederenrecht	:	Gemeenschap van goederen / huwelijksvoorwaarden

wordt het perceel bouwgrond op beider naam gekocht? ja / nee  
 zo nee, de koop wordt door Koper 1 / Koper 2 verricht

hierna / tezamen/ genoemd: "koper"  
 die verklaart/verklaren van verkoper te hebben gekocht:

een bouwkavel gelegen aan de Heiligerweg in het plan De Bloesemgaard te Margraten, kadastraal bekend gemeente Margraten, sectie H nummer , groot ca. m<sup>2</sup>, een en ander zoals op het aan deze overeenkomst gehechte en door partijen als zodanig gewaarmerkte kavelpaspoort aangeduid met kavelnummer B ,

hierna ook te noemen het registergoed of het verkochte

KOOPPRIJS

De koopprijs van het verkochte bedraagt:

€ v.o.n. inclusief 21% omzetbelasting  
 (zegge: vrij op naam inclusief 21% omzetbelasting)

*Paraaf Verkoper:*

*Paraaf Koper:*

De koop is gesloten onder de volgende:

## BEDINGEN

### notariële akte van levering

#### Artikel 1

De voor de overdracht vereiste akte van levering zal worden verleden bij notariskantoor Vrijthofnotarissen ter standplaats Maastricht (hierna genoemd: notaris) uiterlijk .....2017 of zoveel eerder of later als partijen nader zullen overeenkomen.

### kosten en belastingen

#### Artikel 2

1. Ter zake van de levering van het verkochte is omzetbelasting verschuldigd aangezien de levering van het verkochte kwalificeert als levering van een bouwterrein in de zin van artikel 11 lid 4 van de Wet op de omzetbelasting 1968.
2. De notariële kosten ter zake de levering en overdracht van het verkochte alsmede de over die kosten verschuldigde omzetbelasting zijn voor rekening van verkoper.
3. Ter zake van de levering van het verkochte zal door koper een beroep worden gedaan op de vrijstelling van artikel 15 lid 1 sub a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.
4. Indien van overheidswege het percentage van de omzetbelasting (BTW) wordt gewijzigd, zal tussen partijen doorberekening plaatsvinden overeenkomstig de wettelijke bepalingen ter zake.

### betaling

#### Artikel 3

1. De betaling van de koopprijs en van de overige kosten, rechten en belastingen vindt plaats via het kantoor van de notaris.
2. Koper is verplicht het verschuldigde te voldoen bij het ondertekenen van de akte van levering door creditering van de bank- en / of girorekening(n) van de notaris, uiterlijk per de dag van het ondertekenen van de akte van levering, per valuta van die dag.
3. Uitbetaling zal eerst plaatsvinden, zodra de notaris uit onderzoek bij de openbare registers is gebleken, dat de overdracht is geschied zonder inschrijvingen die bij het verlijden van de akte van levering niet bekend waren. Verkoper is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van het ondertekenen en het uitbetalen één of meer werkdagen verstrijken.
4. Indien de akte van levering door toedoen van koper later plaatsvindt dan de in artikel 1 genoemde datum van ..... 2017 is koper vanaf .....2017, tot de dag van de akte van levering aan verkoper over de in de aanhef vermelde koopprijs (exclusief omzetbelasting) een rente verschuldigd ad 6% 's jaars. Deze rente, te verhogen met 21% omzetbelasting, dient gelijktijdig met de koopprijs voldaan te worden.

### waarborgsom t.b.v. nakoming verplichtingen

#### Artikel 4

1. Tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen is koper verplicht uiterlijk binnen twee weken na ondertekening dezer overeenkomst bij de notaris als waarborgsom een bedrag te storten ter grootte van € 5.000,-- (zegge: vijfduizend euro).
2. De waarborgsom zal, behoudens ontbinding van deze overeenkomst op grond van een overeengekomen ontbindende voorwaarde en behoudens het in artikel 14 bepaalde, met de koopprijs worden verrekend.

*Paraaf Verkoper:*

*Paraaf Koper:*

3. Bij niet-nakoming van de bij dit artikel aan koper opgelegde verplichting is artikel 14 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 gegaan vonnis is beslist of hij de waarborgsom moet restitueren, tenzij partijen alsnog anders overeenkomen.

#### feitelijke levering, staat van het verkochte

##### Artikel 5

1. De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte zal geschieden in bouwrijpe staat, zodanig dat het verkochte gekwalificeerd kan worden als "fiscaal bouwterrein" in de zin van artikel 11 lid 4 van de Wet op de omzetbelasting 1968. Verkoper verplicht zich voor het registergoed zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van aflevering.
2. De feitelijke levering van het verkochte zal geschieden bij de ondertekening van de notariële akte van levering. De feitelijke levering zal geschieden ontruimd en ongevorderd, vrij van huur, pacht, jachtrecht of enig ander gebruik/gebruiksrecht. Koper en/of een door koper aan te wijzen derde heeft het recht het verkochte vóór de feitelijke levering te (doen) inspecteren.
3. Het registergoed zal bij de feitelijke levering de eigenschappen bezitten die, voor het door koper beoogde gebruik als in lid 4 van dit artikel omschreven, nodig zijn. Aan koper kenbare gebreken die daaraan in de weg zouden kunnen staan, komen voor diens risico.
4. Koper is voornemens het verkochte te gaan gebruiken als bouwterrein voor de bouw van een vrijstaand woonhuis met tuin.
5. Het voorgenomen gebruik van het verkochte door koper c.q. het verkrijgen van de eventueel benodigde publiekrechtelijke toestemming(en) en de mogelijkheid tot aansluiting op de riolering en andere nutsvoorzieningen komen voor rekening en risico van koper. Verkoper verplicht zich geen privaatrechtelijke bijzondere lasten en beperkingen die feitelijk en/of juridisch op enige wijze belemmerend (kunnen) zijn voor het beoogde gebruik vanaf heden aan te gaan.

Ten aanzien van dit gebruik van het verkochte deelt verkoper nog mee dat hem niet bekend is dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden thans niet is toegestaan.

#### juridische levering

##### Artikel 6

1. Het registergoed zal worden overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken en vrij van pandrechten, van beslagen en van inschrijvingen daarvan, tevens met alle aanspraken uit hoofde van erfdiensbaarheden als heersend erf en met alle kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek.
2. Verkoper heeft kennis gegeven van alle hem bekende lasten uit hoofde van erfdiensbaarheden als dienend erf en van alle kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 Burgerlijk Wetboek.

Koper verklaart een kopie van de navolgende stukken te hebben ontvangen:

1. Beeldkwaliteitplan De Bloesemgaard, d.d. 18 december 2014;
2. Uittreksel bestemmingsplan Heiligerweg, vastgesteld 18 december 2012;
3. Kavelpaspoort, tekeningnummer 15-243 B , d.d. ;
4. Concept akte van levering, d.d. ;
5. Kadastraal uittreksel en plan,

welke stukken woordelijk worden geacht in deze overeenkomst te zijn opgenomen en daarvan (integraal) deel uit te maken. Koper aanvaardt en conformeert zich aan de uit deze stukken

*Paraaf Verkoper:*

*Paraaf Koper:*

voortvloeiende voorschriften, lasten en beperkingen en verklaart een (digitaal) afschrift van deze stukken te hebben ontvangen.

Behalve de in lid 2 van dit artikel genoemde stukken zijn aan koper ter informatie verstrekt:

- Grondonderzoek en funderingsadvies Bouwplan Bloesemgaard, opdrachtnummer GA140650 d.d. 28 november 2014 van Geonius Geotechniek B.V.
- Verkennend bodemonderzoek Econsultancy, rapportnummer 15051370 versie D1 d.d. 23 juni 2015

Deze stukken heeft uitdrukkelijk een informatief karakter en behoort niet tot de bijlagen van deze overeenkomst. Koper kan derhalve aan de inhoud van deze stukken geen rechten ontlennen.

#### overgang, overdracht aanspraken

##### Artikel 7

Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden gaan over op koper per het tijdstip van levering van het verkochte. Voorzover bepaalde aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 van het Burgerlijk Wetboek, is verkoper verplicht op eerste verzoek van koper mee te werken aan een overdracht van die aanspraken. Verkoper is tevens verplicht garantiebewijzen, welke met betrekking tot het verkochte mochten bestaan aan koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van koper te stellen. Koper dient van deze overdracht zelf mededeling te doen aan de desbetreffende derden.

#### overmaat, ondermaat

##### Artikel 8

Over- of ondermaat van het registergoed zal tussen partijen geen aanleiding geven tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.

#### verrekening zakelijke lasten

##### Artikel 9

Alle lasten en belastingen met betrekking tot het verkochte, zullen vanaf de datum van akte van levering voor rekening van koper zijn.

#### verklaring van verkoper

##### Artikel 10

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

- a. Verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
- b. Voor zover aan verkoper bekend zijn er geen feiten die er op wijzen dat het registergoed enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het in artikel 5 lid 4 omschreven gebruik door koper of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot sanering van het registergoed;
- c. Aan verkoper zijn van overheidswege of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende het registergoed voorgeschreven of aangekondigd, welke nog niet zijn uitgevoerd;
- d. Op het verkochte rust geen retentierecht, ook niet ten tijde van levering;
- e. Verkoper heeft geen kennisgeving ontvangen als bedoeld in artikel 2 en volgende van de Belemmeringenwet Privaatrecht;
- f. Het verkochte is niet betrokken in een ruilverkavelings- of herinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen;

*Paraaf Verkoper:*

*Paraaf Koper:*

- g. Het verkochte is niet geplaatst op een door een daartoe bevoegde instantie opgemaakte voorlopige of definitieve monumentenlijst;
- h. Het verkochte is niet gelegen in een gebied dat is aangewezen als beschermd dorps- of stadsgezicht of als beschermd natuurmonument of in een gebied waarop het wettelijk voorkeursrecht van de gemeente van toepassing is, noch is aanvraag gedaan tot aanwijzing van het verkochte als zodanig;
- i. Verkoper is niet bekend noch heeft verkoper aanwijzingen, dat in de bodem van het verkochte oudheidkundige schatten aanwezig zijn;
- j. Ter zake van het verkochte bestaat geen verplichting krachtens de Huisvestingswet en de uit die wet voortvloeiende regelingen;
- k. De verschenen termijnen van zakelijke lasten/belastingen die van het verkochte geheven worden zijn alle betaald;
- l. Ten opzichte van derden bestaan met betrekking tot het verkochte geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht, optierecht, recht van wederinkoop, huurkoop, leasing, economische overdracht.
- m. Aan verkoper is niet bekend dat ten aanzien van het verkochte beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 Wet Bodembescherming genomen zijn door het bevoegd gezag.

Verkoper is verplicht koper terstond te informeren indien zich ten aanzien van de hiervóór vermelde onderwerpen na heden een wijziging voordoet;

Verkoper zal ter zake van die wijziging met koper overleggen alvorens enige maatregel en/of (rechts-)handeling te verrichten, tenzij redelijkerwijs geen uitstel mogelijk is.

#### erfdienstbaarheden

##### Artikel 11

Verkoper heeft het recht, bij de akte van levering, erfdienstbaarheden zowel ten nutte, als ten laste van het verkochte te vestigen voor zover dit wenselijk of noodzakelijk mocht zijn in verband met de ligging van het verkochte ten opzichte van naburige erven, alsmede ten behoeve van het aanleggen, hebben, gebruiken, onderhouden, herstellen, wijzigen van leidingen, kabels, rioleringen, drainagevoorzieningen, buizen en dergelijke dienende voor het verkrijgen van elektriciteit, water, gas, telefoon, radio- en t.v.-ontvangst en dergelijke en/of afvoer van schoon, vuil en rioolwater, onder andere, maar niet daartoe beperkt, op grond van verzoeken van bevoegde overheden ter zake.

#### informatieplicht verkoper, onderzoeksplicht koper

##### Artikel 12

Verkoper staat er voor in aan koper met betrekking tot het verkochte de informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis van koper behoort te worden gebracht. Koper aanvaardt uitdrukkelijk:

- a. dat de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, voor zijn risico komen (voor zover deze aan verkoper thans niet bekend zijn).
- b. die lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers als hiervoor omschreven, die voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor hem geen wezenlijke zwaardere belasting betekenen.

#### risico-overgang

##### Artikel 13

Het verkochte komt eerst voor risico van koper, zodra de notariële akte van levering is ondertekend.

*Paraaf Verkoper:*

*Paraaf Koper:*

verzuim en de gevolgen daarvan

Artikel 14

1. Een partij is in verzuim als zij, na in gebreke te zijn gesteld, nalatig is of blijft aan haar verplichtingen uit hoofde van onderhavige overeenkomst te voldoen. Ingebrekestelling moet schriftelijk geschieden met inachtneming van een termijn van acht dagen. Een partij kan reeds in gebreke worden gesteld voordat zij nalatig is in de nakoming van haar verplichtingen.
2. Wanneer het verzuim betrekking heeft op het meewerken aan de feitelijke levering en/of de juridische levering van het verkochte onder de voorwaarden zoals opgenomen in deze overeenkomst, dan wel de voldoening van de koopprijs, zal de in verzuim zijnde partij daarnaast ten behoeve van de wederpartij een zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren. De hoogte van deze boete is gelijk aan 10% van de koopprijs. Voor zover de wederpartij meer schade lijdt, heeft zij, naast de boete, recht op aanvullende schadevergoeding.
3. Indien de niet in verzuim zijnde partij van de wederpartij nakoming van de overeenkomst verlangt, zal de in verzuim zijnde partij ten behoeve van de wederpartij na afloop van de in lid 1 vermelde termijn van acht (8) dagen voor iedere dag dat zij in verzuim blijft een boete verbeuren van 3 (drie) promille van de koopprijs, welke boete terstond zonder rechterlijke tussenkomst opeisbaar is. Voor zover de wederpartij meer schade lijdt heeft zij recht op aanvullende schadevergoeding.
4. Indien de in verzuim zijnde partij binnen de voormelde termijn van acht (8) dagen alsnog haar verplichtingen nakomt, is deze partij desalniettemin gehouden aan de wederpartij de schade ten gevolge van de niet-tijdige nakoming te vergoeden.

twee of meer kopers

Artikel 15

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

- a. kopers kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, met dien verstande dat kopers elkaar bij deze onherroepelijk volmacht verlenen om namens elkaar mee te werken aan de juridische levering.
- b. alle partijen zijn hoofdelijk verbonden voor de uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen.

termijnen

Artikel 16

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

domiciliekeuze

Artikel 17

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

waarborgsom t.b.v. civiel- en cultuurtechnische werken

Artikel 18

Partijen komen overeen dat koper bij de akte van levering een waarborgsom van € 2.000,-- (zegge: tweeduizend euro) op een door de notaris aan te geven rekening zal storten ten behoeve van herstel van eventueel door toedoen van koper veroorzaakte schade aan civiel- en cultuurtechnische werken als gevolg van bouwactiviteiten.

*Paraaf Verkoper:*

*Paraaf Koper:*

Koper verplicht zich jegens verkoper om gedurende de bouwperiode de door zijn toedoen veroorzaakte bevuiling periodiek van de openbare weg te verwijderen. Zes maanden na de datum van bewoning zal koper het gebruik tijdens de bouwperiode van de civiel- en cultuurtechnische werken grenzend aan de aan hem verkochte kavel aan verkoper opleveren, waarbij, na instemming door verkoper, verkoper aan de notaris opdracht zal geven het depot (zonder rente over de waarborgsom) te laten vrijvallen aan de daartoe gerechtigde, tenzij uit dat depot geput moet worden om schade aan civiel- en cultuurtechnische werken, waartoe mede wordt gedoeld op de openbare weg, te herstellen.

#### gescheiden riolering

#### Artikel 19

1. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat in het onderhavige bouwplan een gescheiden systeem gerealiseerd is c.q. zal worden voor de afvoer van hemelwater en vuilwater. Het schone hemelwater afkomstig van het dak en erfverharding moet afgevoerd worden naar de perceelgrens (aan de kant van de weg) om het vervolgens af te voeren naar de gemeentelijke infiltratievoorziening. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat er geen stoffen mogen worden geloosd die de doelmatige werking van de riolering nadelig beïnvloeden.
2. De in lid 1 vermelde verplichting zal in de akte van levering ten behoeve van de gemeente Eijsden – Margraten als kettingbeding alsmede als kwalitatieve verplichting aan iedere opvolgende eigenaar c.q. verkrijger worden opgelegd.
3. Bij niet - nakoming van deze verplichting of een dezer verplichtingen verbeurt koper na ingebrekestelling en na verloop van de ingebrekestelling verlopen termijn ten behoeve van de gemeente Eijsden – Margraten een onmiddellijk opeisbare boete van € 500,00 per week dat het verzuim voortduurt

#### kwalitatieve verplichting haag (voorkant verkochte)

#### Artikel 20

Koper dient de op het verkochte door verkoper geplante c.q. te planten hagen aan de voorkant, e.e.a. voor zover en zoals aangegeven op bijbehorend kavelpaspoort te dulden en mag deze niet verwijderen. Het onderhoud van de haag (snoeien) dient door de koper te geschieden. Deze verplichtingen om te dulden c.q. niet te doen zullen als kwalitatief beding met een boete ad € 500,00 per week, na ingebrekestelling en na verloop van de in de gebrekestelling vermelde termijn, ten behoeve van de gemeente Eijsden - Margraten in de notariële akte van levering worden opgenomen en zullen krachtens het bepaalde in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek overgaan op al degenen die het verkochte zullen verkrijgen, hetzij onder algemene, hetzij onder bijzondere titel. Degenen die van de rechthebbende recht tot gebruik van het verkochte zullen krijgen, zijn eveneens aan deze verplichtingen gehouden.

#### mandelige haag achterkant verkochte

#### Artikel 21

1. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat op de perceelsgrens aan de achterzijde van het verkochte, zoals nader aangegeven op het bij deze overeenkomst behorende en in artikel 6 lid 2 vermelde kavelpaspoort door verkoper een haag zal worden geplant. Deze haag zal in volgroeide staat ca. 1 meter breed en 1,5 meter hoog zijn. De haag, voor de helft gelegen in de landschappelijke overgangszone en voor de helft gelegen in het verkochte, zal als mandelige onroerende zaak bestemd worden als bedoeld in titel 5 van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek. De gemeente Eijsden – Margraten zal verantwoordelijk zijn voor het onderhoud (snoeien) van de bovenzijde en de noord – oostzijde. Koper is verantwoordelijk voor het onderhoud (snoeien) aan de tuinzijde en verplicht zich bij deze te haag niet te zullen verwijderen.

*Paraaf Verkoper:*

*Paraaf Koper:*

2. In de akte van levering zullen voormelde verplichtingen bij wijze van kettingbeding, (verplichtingen om te doen) dan wel als kwalitatieve verplichtingen (om te dulden) worden opgenomen ten behoeve van de gemeente Eijsden – Margraten.

#### opritconstructie

#### Artikel 22

1. Koper verklaart bekend te zijn met de ligging van de inrit op het verkochte, e.e.a. zoals nader aangegeven op het in artikel 6 lid 2 vermelde kavelpaspoort. Koper zal de inrit geheel conform de maatvoering van de kavelpaspoorten uitvoeren.
2. De in lid 1 vermelde verplichting zal in de akte van levering ten behoeve van de gemeente Eijsden – Margraten bij wijze van kettingbeding aan iedere opvolgende eigenaar c.q. verkrijger worden opgelegd.
3. Bij niet - nakoming van deze verplichting of een dezer verplichtingen verbeurt koper na ingebrekestelling en na verloop van de ingebrekestelling verlopen termijn ten behoeve van de gemeente Eijsden – Margraten een onmiddellijk opeisbare boete van € 500,00 per week dat het verzuim voortduurt.
4. Verkoper adviseert koper, vanwege nog in opdracht van verkoper uit te voeren woonrijpmaak werkzaamheden (afwerken aangrenzende trottoir/bestrating), om het gedeelte van de oprit, ter breedte van 1 a 1,5 meter, gemeten vanaf het trottoir (openbaar gebied) niet eerder te realiseren dan nadat de woonrijpmaak werkzaamheden zijn voltooid. Het op hoogte aanleggen van de eigen opritconstructie en de eventueel daaruit voortvloeiende hoogteverschillen met het aangrenzende trottoir (openbaar gebied) zijn voor rekening en risico van koper.
5. Koper vrijwaart verkoper algeheel voor alle –eventuele- schade en claims van hem en of van derden voortvloeiend uit het aanleggen van de eigen opritconstructie.
6. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat per bouwkavel/woning slechts een (1) oprit mag worden gerealiseerd. Meerdere opritten per bouwkavel/woning leiden tot vermindering van de parkeercapaciteit op de openbare weg en zijn zodoende niet toegestaan.

#### gedoogplicht

#### Artikel 23

1. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat op, in, aan, boven of onder het verkochte palen, kabels, draden, isolatoren, rozetten, aanduidingsbordjes, pijpleidingen, drainagevoorzieningen en voor zover redelijkerwijs niet anders mogelijk CAI, trafo- en elektrakasten en andere infrastructurele voorzieningen voor openbare doeleinden, worden aangelegd, onderhouden, vernieuwd en verwijderd, op de plaatsen waar en de wijze waarop, Burgemeester en Wethouders van de gemeente Eijsden – Margraten en/of Nutsbedrijven, dit zullen nodig achten.  
Aan bedoelde plaats en wijze dient koper voorafgaand zijn instemming te verlenen. Koper mag deze instemming niet op onredelijke gronden weigeren. Koper dient deze voorzieningen te gedogen.
2. Deze verplichtingen zullen krachtens het bepaalde in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek overgaan op al degenen die het verkochte zullen verkrijgen, hetzij onder algemene, hetzij onder bijzondere titel. Degenen die van de rechthebbende recht tot gebruik van het verkochte zullen krijgen zijn eveneens aan deze verplichtingen gehouden.
3. Bij niet - nakoming van deze verplichting of een dezer verplichtingen verbeurt koper na ingebrekestelling en na verloop van de ingebrekestelling verlopen termijn ten behoeve van de gemeente Eijsden – Margraten een onmiddellijk opeisbare boete van € 2.500,00 per week dat het verzuim voortduurt.



bebouwingverplichtingArtikel 24

1. Binnen drie jaar na datum van het ondertekenen van de notariële akte van levering moet de op de bouwkaavel (het verkochte) te stichten woning voltooid zijn en bewoond worden. Als aanvangsdatum bewoning geldt in ieder geval de inschrijfdatum bij de gemeente op het bij het verkochte behorende adres.
2. Het bepaalde in lid 1 is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop op grond van artikel 3 : 268 BW en van verkoop op grond van artikel 3 : 174 BW.
3. Bij niet-nakoming van de in lid 1 van dit artikel opgelegde verplichting is koper zonder voorafgaande ingebrekestelling van rechtswege in verzuim en verbeurt de koper ten behoeve van verkoper een onmiddellijk zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete van € 1.000,- per week dat het verzuim voortduurt, zulks beperkt tot een maximum van € 50.000,-. Deze boete komt niet voor matiging in aanmerking.

kettingbedingArtikel 25

Koper is verplicht en verbindt zich jegens de verkoper die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in artikel 24 bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het registergoed met eventuele opstallen, alsmede bij de verlening daarop van een zakelijk recht, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in artikel 24 bepaalde in de akte van overdracht of verlening van een zakelijk recht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 50.000,- ten behoeve van de verkoper, met de bevoegdheid voor deze om daarnaast nakoming en/of de eventuele meer geleden schade te vorderen. Op gelijke wijze als hierboven bepaald, verbindt koper zich jegens verkoper tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in artikel 24 als de verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/zakelijk gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de verkoper het beding aan.

talud/ grond kerende voorzieningenArtikel 26

1. Koper aanvaardt bij deze de hoogteverschillen tussen het verkochte en de belendende kavels, welke na profilering aanwezig zijn. Koper is ermee bekend dat koper – voor zover het verkochte het lager gelegen erf, c.q. de lager gelegen bouwkaavel is – voor eigen rekening en risico maatregelen voor het handhaven van het hoogteverschil te nemen. Eventueel aan te leggen keervoorzieningen komen voor rekening en risico van koper.
2. De in lid 1 vermelde verplichting zal in de akte van levering ten behoeve van de belendende eigenaar van het hoger gelegen perceel bij wijze van kettingbeding aan iedere opvolgende eigenaar c.q. verkrijger worden opgelegd.

bouwpeilArtikel 27

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat het bouwpeil per kavel wordt bepaald door het team vergunningen van de gemeente Eijsden-Margraten. De maatvoering op het bij deze overeenkomst behorend kavelpaspoort is een adviesmaat. De definitieve peilmaat wordt opgenomen in de af te geven omgevingsvergunning.

*Paraaf Verkoper:*

*Paraaf Koper:*

beeldkwaliteitplanArtikel 28

1. Koper verplicht zich bij deze jegens de gemeente Eijsden – Margraten om te voldoen aan het bepaalde in het Beeldkwaliteitplan als vermeld in artikel 6 lid 2 van onderhavige overeenkomst.
2. De in lid 1 vermelde verplichting zal in de akte van levering ten behoeve van de gemeente Eijsden – Margraten bij wijze van kettingbeding aan iedere opvolgende eigenaar c.q. verkrijger worden opgelegd.
3. Bij niet - nakoming van deze verplichting of een dezer verplichtingen verbeurt koper na ingebrekestelling en na verloop van de ingebrekestelling verlopen termijn ten behoeve van de gemeente Eijsden – Margraten een onmiddellijk opeisbare boete van € 500,00 per week dat het verzuim voortduurt.

bouwactiviteiten belendende percelenArtikel 29

Koper is er mee bekend dat direct naast, alsmede aan de overzijde van het verkochte nieuwbouw gerealiseerd zal worden waarbij tijdelijk sprake is van bouwverkeer en mogelijk overlast.

ontbindende voorwaarde financieringArtikel 30

1. Onderhavige overeenkomst zal, met inachtneming van het navolgende, ontbonden kunnen worden in het volgende geval:  
indien Koper niet uiterlijk .....2017 voor de financiering van het Verkochte een hypothecaire geldlening verkrijgt ter hoogte van € ..... en een maximale maandlast van € .....,-, zulks onder bij de grote geldverstrekkende instellingen normaal geldende voorwaarden en bepalingen. Koper dient voor een beroep op deze voorwaarde minimaal twee (2) verklaringen van verschillende geldverstrekkende instellingen te overleggen waaruit blijkt dat Koper geen financiering op grond van de inhoud van deze overeenkomst kan verkrijgen.
2. Het beroep op de ontbindende voorwaarde dient schriftelijk te geschieden bij aangetekende brief met bericht van ontvangst, met afschrift aan de Notaris, uiterlijk binnen 8 (acht) dagen na afloop van de in lid 1 vermelde termijn.
3. De overeengekomen ontbindende voorwaarde zal geen werking meer hebben na het ondertekenen van de leveringsakte.
4. Indien de door Koper geaccepteerde financieringsvoorwaarden niet (meer) door de geldgever worden verlengd en gestand worden gedaan tot en met de datum van ondertekenen van de leveringsakte, dan is Koper verplicht een nieuwe hypothecaire geldlening aan te vragen zodra hem de vermoedelijke datum van levering door of namens Verkoper is meegedeeld. Verkoper draagt er zorg voor dat Koper deze datum tijdig verneemt. Indien Koper geen nieuwe geldlening kan verkrijgen tegen de in lid 1 genoemde maandelijkse verplichting, heeft Koper alsnog het recht vóór de datum van juridische levering, de ontbinding van de overeenkomst in te roepen bij aangetekende brief met bericht 'handtekening retour'.
5. Koper verplicht zich al het nodige te doen, wat 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. Indien aan het invoeren van ontbinding als bedoeld in lid 2 van dit artikel het niet nakomen van de hierboven vermelde verplichting[en] ten grondslag ligt, zal Koper aan Verkoper als boete een bedrag verschuldigd zijn ter grootte van 10% van de koopprijs. Het invoeren van de ontbinding zal geschieden bij aangetekende brief met bericht 'handtekening retour'.

*Paraaf Verkoper:*

*Paraaf Koper:*

slotbepalingen

Artikel 31

De bijlagen bij onderhavige overeenkomst vormen een integraal onderdeel van onderhavige overeenkomst. Ingeval van tegenstrijdigheid tussen de inhoud van deze overeenkomst en de inhoud van de bijlagen, prevaleert het bepaalde in onderhavige overeenkomst.

geschillenregeling

Artikel 32

1. Op de onderhavige overeenkomst en op alle overeenkomsten daaruit voortvloeiende c.q. welke daarmee samenhangen, is Nederlands recht van toepassing.
2. Voor de kennisneming van geschillen, welke naar aanleiding van deze overeenkomst zijn of zullen ontstaan is het gerecht van de plaats, waar het verkochte is gelegen, bij uitsluiting bevoegd, tenzij partijen nadrukkelijk anders overeenkomen.
3. Voor zover één of meerdere bepalingen van deze overeenkomst bij rechterlijke toetsing ongeldig wordt/worden geacht of anderszins ongeldig is/zijn, blijven de overige bepalingen onverminderd van kracht. Partijen verbinden zich om de niet-bindende bepalingen te vervangen door bepalingen die wel verbindend zijn en die zo min mogelijk – gelet op doel en strekking van deze overeenkomst – afwijken van de niet-bindende bepalingen.

Aldus overeengekomen en getekend

te

te

d.d.

d.d.

**VERKOPER:**

**KOPER(S):**

VERKLARING ONTVANGST AFSCHRIFT KOOPOVEREENKOMST KOPER

Koper verklaart een afschrift van voormelde koopovereenkomst te hebben ontvangen op

.....

**KOPER(S):**

*Paraaf Verkoper:*

*Paraaf Koper:*