

Contractnummer : 330.30001437.900
Planregistratienr :
Projectnaam : Oudenoord transformatie gebouwdeel A
Bouwnummer : @@

KOOPOVEREENKOMST (KOOPI/SLOOP)

ONDERGETEKENDEN:

1. BPD Ontwikkeling B.V.
Postbus 51262
1007 EG Amsterdam

hierna te noemen "Verkoper"; en

2.	Koper 1	Koper 2
Naam:
Voornamen:
Geboorteplaats:
Geboortedatum:
Woonplaats:
Postcode:
Straat:
E-mailadres:
Telefoon:
Burgerlijke staat:

Wordt het perceel bouwgrond op beider naam gekocht? Nee, de koop wordt door Koper 1 verricht.

hierna te noemen "Koper",

Verkoper en Koper hierna tezamen te noemen: "Partijen", en ieder afzonderlijk ook te noemen "Partij",

Nemen in aanmerking

1. Verkoper heeft in overleg met de gemeente **Utrecht**, woningbouwplannen ontwikkeld in het plangebied **Oudenoord transformatie gebouwdeel A** te **UTRECHT**, hierna te noemen "het Project".
2. Verkoper heeft de benodigde onroerende zaak (zijnde: een (of meer) percelen met (gedeelten van (een)) bestaand(e) gebouw(en) in het Project in eigendom, er is sprake van een bebouwd terrein.
3. Een door Verkoper aan te wijzen aannemer, hierna te noemen "de Ondernemer", is bereid om in opdracht van woningkopers ter zake van het Project (1.) (gedeelten van) het/de bestaande gebouw(en) en/of een bebouwd terrein te slopen, (2.) de vrijkomende grond bouwrijp te maken, en (3.) de woningen in het Project te realiseren overeenkomstig de voor het Project geldende en aan Koper bekende verkoopdocumentatie en onder de garantie- en waarborgregeling van .



Contractnummer 330.30001437.@@

- 4. Verkoper is bereid de in deze overeenkomst omschreven onroerende zaak aan Koper te verkopen, met dien verstande dat Koper de verplichting heeft en gehouden is om voor zijn rekening en risico
 - (1.) (gedeelten van) het/de bestaande gebouw(en) en/of een bebouwd terrein te laten slopen,
 - (2.) de vrijkomende grond bouwrijp te laten maken, en
 - (3.) de dummy verkoop in het Project te laten realiseren,
 door middel van het gelijktijdig met de Ondernemer te sluiten aannemingsovereenkomst, hierna te noemen "de Aannemingsovereenkomst".

Partijen verklaren per **09.09.2024** te zijn overeengekomen als volgt:

Koop

I Verkoper verkoopt aan Koper, die van Verkoper koopt een onroerende zaak (zijnde: een perceel grond met een (of meer) bestaande opstal(len), bestemd voor de bouw van de in deze overeenkomst omschreven dummy verkoop gelegen in het Project. Het betreft een perceel grond met een (of meer) bestaande opstal(len) met bijbehorende grond (er is sprake van een bebouwd terrein). Het betreffende perceel / de percelen ter grootte van circa @@ centiare (m²), overeenkomstig de bij notaris **Hermans & Schuttevaer Notarissen N.V.** te **UTRECHT** gedeponeerde situatietekening (welke onderdeel uitmaakt van de verkoopdocumentatie) aangeduid met het/de bouwnummer(s) @@, gelegen in het plan **Oudenoord transformatie gebouwdeel A** te **UTRECHT**, kadastraal bekend als **Lauwerecht** sectie **X** nummer(s) **niet bekend**, hierna te noemen: "het Verkochte".

Koopsom

II De koopsom (exclusief overdrachtsbelasting en/of omzetbelasting, zulks met inachtneming van artikel 3.3 alsmede artikelen 4.2 en 4.3) van het Verkochte bedraagt:

bedragen in €

€ @@

€ @@

Op basis van de huidige staat van de kavel als bebouwd terrein is – met inachtneming van artikel 3.3 – ter zake van de verkrijging van het Verkochte overdrachtsbelasting verschuldigd. De overdrachtsbelasting bedraagt € 0,00 (zijnde 0% over de koopsom).

Ten tijde van de levering van het Verkochte is Koper als onderdeel van de in deze overeenkomst vermelde koopsom de alsdan reeds vervallen termijnen van de aanneemsom zoals nader omschreven in (artikel 4 lid 3 van) de Aannemingsovereenkomst alsmede de rente en vergoeding zoals bepaald in artikel 4 lid 4 en lid 5 van de Aannemingsovereenkomst aan de Verkoper verschuldigd.

In afwijking van het bepaalde in artikel 4 lid 5 sub b. van de Aannemingsovereenkomst, wordt de rente berekend over de betreffende (termijn)bedragen exclusief omzetbelasting. Ter vermijding van de kans op een strafheffing overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15 lid 4 Wet op belastingen van rechtsverkeer zullen de termijnen van de aanneemsom die voor de levering van het Verkochte vervallen door de Ondernemer aan de Verkoper worden gefactureerd, waarna de Verkoper deze termijnen als onderdeel (verhoging) van de koopsom (inclusief de hiervoor genoemde vergoedingen en rente) aan de Koper factureert. Over deze verhoging van de koopsom is dan ook belasting

Contractnummer 330.30001437.@@

verschuldigd. De daadwerkelijke feitelijke van het Verkochte staat (en de mening van de Belastingdienst) bepaalt welke belasting verschuldigd is (overdrachtsbelasting of omzetbelasting), zulks met inachtneming van artikel 3.3.

De na de levering vervallen termijnen van de aanneemsom zullen wel door de Ondernemer aan de Koper worden gefactureerd. Verkoper garandeert Koper hiermee bevrijdend te betalen jegens de Ondernemer, zulks met inachtneming van het bepaalde in artikel 21 van deze overeenkomst.

Verkoper draagt er zorg voor dat deze overeenkomst digitaal ter beschikking wordt gesteld aan de Notaris wordt gesteld en dat een exemplaar van deze overeenkomst aan de Koper ter hand wordt gesteld. De in deze overeenkomst genoemde bijlagen worden niet door beide partijen gewaarmerkt en aan deze overeenkomst gehecht, maar digitaal ter beschikking gesteld aan Koper.

De in deze overeenkomst genoemde belastingtarieven zijn gebaseerd op de ten tijde van ondertekening van deze overeenkomst geldende wet- en regelgeving. Eventuele toekomstige wijzigingen van het belastingtarief komen voor rekening van Koper (als belastingplichtige). In de nota van afrekening zal het dan geldende tarief worden toegepast.

Deze overeenkomst is voorts gesloten onder de volgende bedingen.

Artikel 1 Bedenktijd

Koper verklaart dat op de datum van ondertekening door hem van deze overeenkomst, deze ook daadwerkelijk aan hem ter hand is gesteld. Gedurende één kalenderweek na de terhandstelling van de door beide Partijen ondertekende overeenkomst aan Koper, heeft Koper het recht deze overeenkomst te ontbinden. Als de datum van ontbinding geldt de datum waarop de Koper de ontbindingsverklaring heeft uitgebracht.

Artikel 2 Datum akte van levering (juridische levering c.q. eigendomsoverdracht)

2.1 Wanneer:

- de schriftelijke mededeling aan de Koper is verzonden waaruit kan worden opgemaakt dat de opschortende voorwaarden (zoals genoemd in de Aannemingsovereenkomst) zijn vervuld, dan wel door de Ondernemer en/of Verkoper als vervuld worden beschouwd, en
- vaststaat dat de Aannemingsovereenkomst niet meer kan worden ontbonden op grond van het bepaalde in artikel 7 of 9 van de Aannemingsovereenkomst en wanneer is begonnen met de bouw in de zin van artikel 11 lid 2 van de Algemene Voorwaarden, zal de voor overdracht vereiste akte van levering zo spoedig mogelijk na het bericht van Verkoper als bedoeld in lid 3 van dit artikel worden verleden, maar uiterlijk binnen zes (6) weken na het laatste van de hiervoor bedoelde tijdstippen.

2.2 Het verlijden van de akte van levering zal plaatsvinden ten overstaan van de Notaris. De Notaris zal overgaan tot het inplannen van de datum van ondertekening van de akte van levering nadat aan de Notaris alle benodigde stukken zijn verstrekt, waaronder maar niet uitsluitend begrepen de hypotheekinstructie van de financier.

2.3 Koper is zich ervan bewust dat, vanaf het moment dat Verkoper heeft bericht dat de overdrachten binnen het Project plaats kunnen vinden, een periode van tien (10) werkdagen kan verstrijken alvorens de datum van ondertekening van de akte van levering wordt

Contractnummer 330.30001437.@@

ingepland.

Indien en voor zover dit gevolg heeft dat de levering van het Verkochte plaatsvindt na de door Verkoper vastgestelde rentedatum als bedoeld in artikel 4 van deze overeenkomst en/of artikel 4 van de Aannemingsovereenkomst, leidt dit niet tot enige aansprakelijkheid van de Notaris en/of Verkoper en/of de Ondernemer.

Artikel 3 Kosten en belastingen

- 3.1 De kosten van levering en overdracht, waaronder de notariële kosten, de over deze kosten verschuldigde belastingen en de kadastrale rechten, komen voor rekening van Verkoper.
- 3.2 De kosten ter zake van het vestigen van een hypotheekrecht zijn voor rekening van Koper.
- 3.3 De ter zake van de levering van het Verkochte verschuldigde belasting, waaronder eventuele overdrachts- en/of omzetbelasting is niet in de totale koopsom opgenomen en is voor rekening van de **Koper**. Ook de overdrachtsbelasting en/of omzetbelasting bedoeld in artikel 4.2 is niet in de totale koopsom opgenomen en is voor rekening van de **Koper**, met inachtneming van het hierna bepaalde.
De ter zake van de levering van het Verkochte verschuldigde overdrachtsbelasting wordt op het moment van juridische levering door de Notaris vastgesteld. Eventuele door Koper over de totale koopsom verschuldigde omzetbelasting zal door Verkoper bij juridische levering aan Koper in rekening worden gebracht.

Ter zake van de verkrijging van het Verkochte is overdrachtsbelasting verschuldigd op basis van de huidige staat van de kavel als bebouwde grond, mits aan de voorwaarde wordt voldaan dat de levering van het Verkochte plaatsvindt voordat met de sloop van de daarop staande opstallen is aangevangen. Het voor Koper geldende overdrachtsbelastingtarief wordt door de Notaris vastgesteld op het moment van juridische levering.

Indien voorafgaand aan de levering de sloopwerkzaamheden zijn aangevangen, of indien de Belastingdienst de mening is toegedaan dat sprake is van een onroerende zaak in de zin van artikel 11, lid 1, onderdeel a, Wet op de omzetbelasting, kan wegens de levering van het Verkochte omzetbelasting verschuldigd zijn.

Verkoper draagt deze hogere (omzet)belasting (zijnde het verschil tussen het omzetbelastingtarief en het overdrachtsbelastingtarief), tenzij deze hogere (omzet)belasting het gevolg is van het niet (tijdig) meewerken aan de levering door Koper danwel indien (sloop)handelingen zijn verricht voorafgaand aan de levering in opdracht van Koper of welke (sloop)handelingen door diens gedragingen voor rekening van Koper dienen te komen. In het laatste geval is Koper, in aanvulling c.q. in afwijking van het hiervoor bepaalde, behalve de genoemde koopsom tevens (het volledige tarief van/aan) de omzetbelasting aan Verkoper verschuldigd.

- 3.4 Alle lasten welke ten aanzien van het Verkochte worden geheven, komen voor rekening van Koper met ingang van 1 januari van het jaar, volgend op de datum van juridische levering (de lasten voor het lopende jaar zijn in de koopsom verdisconteerd). De baten komen de Koper ten goede vanaf de dag van het ondertekenen van de leveringsakte. Deze zullen op verzoek van Verkoper tussen Partijen naar rato van tijd worden afgerekend. Deze afrekening vindt uiterlijk plaats bij oplevering van de op het Verkochte te realiseren woning

Contractnummer 330.30001437.@@

Artikel 4 Betaling

- 4.1 De koopsom zoals vermeld onder II is verschuldigd per de in het hoofd van deze overeenkomst genoemde datum van overeenkomen.
- 4.2 Tot aan de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen is geen rente verschuldigd.
- 4.3 Zolang het Verkochte niet aan de Koper is geleverd, heeft de Koper recht op uitstel van betaling, waar tegenover hij verplicht is aan de Verkoper rente te vergoeden van **7% per jaar** over het bedrag van het Aandeel in het/de casco bestaand(e) opstal (exclusief overdrachtsbelasting of exclusief omzetbelasting) vanaf de in het hoofd van deze overeenkomst genoemde datum van overeenkomen, doch niet eerder dan vanaf @@, tot aan de datum van levering.
Deze rente, te vermeerderen met overdrachtsbelasting of omzetbelasting, dient eveneens bij de levering te worden voldaan. Op de dag van levering wordt de koopsom opeisbaar. Koper verklaart gebruik te maken van uitstel betaling koopsom, zoals hiervoor bedoeld. Zolang de Ondernemer geen schriftelijke mededeling aan de Koper heeft verzonden (waaruit kan worden opgemaakt dat (1.) de opschortende voorwaarden genoemd in artikel 18 (indien het een aannemingsovereenkomst van SWK betreft)/ artikel 15 van de Aannemingsovereenkomst zijn vervuld, of (2.) de Ondernemer de Koper heeft geïnformeerd, dat ondanks het niet vervuld zijn van deze voorwaarde de verbintenissen uit deze overeenkomst toch hun werking hebben verkregen), zal de Verkoper de hiervoor genoemde rente en voor zover deze betrekking heeft op de periode tot (ten minste) 2 weken na dagtekening van de schriftelijke mededeling, niet bij de Koper in rekening brengen. Koper is deze rente dus niet aan de Verkoper verschuldigd.
Indien deze schriftelijke mededeling na de hiervoor genoemde datum aan de Koper wordt verzonden, dan zal hierin tevens de nieuwe datum voor onderhavig artikellid worden vermeld.
- 4.4 De betaling van de koopsom, rente, overige kosten en belastingen vindt plaats via de Notaris.
- 4.5 Koper is verplicht al het verschuldigde uiterlijk bij het ondertekenen van de akte van levering te voldoen, per valuta van die dag. De Notaris wordt hierbij gemachtigd de koopsom en alle overige aan Verkoper verschuldigde bedragen aan Verkoper te betalen zodra aan het in lid 6 hierna gestelde is voldaan.
- 4.6 Uitbetaling aan Verkoper zal 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 kunnen verstrijken.

Artikel 5 Waarborgsom, bankgarantie

Ter zake van deze overeenkomst is geen waarborgsom c.q. bankgarantie verschuldigd.

Artikel 6 Feitelijke levering, staat van het Verkochte, bestemming

- 6.1 De feitelijke levering (aflevering) van het Verkochte zal geschieden bij de levering, in de staat waarin het zich dan bevindt (en indien daarvan sprake is: inclusief de reeds door de Ondernemer uitgevoerde werkzaamheden).
Niet kan worden uitgesloten dat zich in de bodem van het Verkochte sporen, zaden en/of wortels van in- en uitheemse invasieve/exotische (pioniers) beplanting (dan wel restanten van het voornoemde) bevinden.

Contractnummer 330.30001437.@@

- 6.2 Verkoper verplicht zich voor het Verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van feitelijke levering.
- 6.3 De feitelijke levering van het Verkochte zal verder geschieden leeg, ontruimd en ongevorderd, vrij van huur of andere gebruiksrechten.
- 6.4 Koper en/of een door Koper aan te wijzen derde heeft het recht het Verkochte vóór de feitelijke levering te (doen) inspecteren.
- 6.5 Koper is voornemens het Verkochte te gaan gebruiken voor woningbouwdoeleinden.
- 6.6 Koper is verplicht in of op het Verkochte de aanwezigheid van voorzieningen ten algemene nutte te dulden, zoals (en voor zover van toepassing) onder meer de voorzieningen ten behoeve van energie, water, data aansluitingen en tevens te dulden dat daaraan door de daarvoor verantwoordelijke instanties het noodzakelijke onderhoud en herstel wordt gepleegd. Koper dient zich te onthouden van activiteiten op of nabij het Verkochte waardoor schade aan genoemde voorzieningen zou kunnen ontstaan en is jegens de daarvoor verantwoordelijke instanties aansprakelijk voor schade aan die voorzieningen.

Artikel 7 Juridische levering. Bijzondere bepaling akte van levering

- 7.1 Het Verkochte zal worden overgedragen vrij van alle hypotheek en beslagen (of inschrijvingen daarvan) dan wel met andere beperkte rechten, gedoogplichten, en kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, behoudens die hierna in artikel 7 lid 2 zijn vermeld.
- 7.2 Koper aanvaardt uitdrukkelijk
 - (a.) alle bijzondere lasten en beperkingen, beperkte rechten, kettingbedingen, gedoogplichten, instandhoudingsplichten en kwalitatieve verplichtingen blijkend en/of voortvloeiend uit de (laatste) akte(n) van levering en indien van toepassing daaronder begrepen de door de gemeente gehanteerde uitgiftevoorwaarden, zoals opgenomen in de onder de bijlagen genoemde Conceptakte van Levering (welke deel uitmaakt van de verkoopdocumentatie);
 - (b.) de gebruikelijke bepalingen voorkomend in akten van levering;
 - (c.) alle eventuele nog niet in de Conceptakte van Levering opgenomen rechten en verplichtingen die zijn vereist om de feitelijke situatie binnen het Project te legaliseren waaronder (maar niet uitsluitend) begrepen erfdienstbaarheden, rechten van opstal, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen in verband met de ligging van het Verkochte ten opzichte van naburige erven dan wel die worden vereist door de gemeente casu quo andere publiekrechtelijke organen en/of nutsbedrijven en/of energiebedrijven, alsmede die verband houden met het aanleggen, hebben, gebruiken, onderhouden, herstellen, wijzigen van leidingen, kabels, rioleringen, buizen, zonnepanelen, isolatoren, rozetten, pijpstellingen en dergelijke dienende voor het verkrijgen van warmte, koude, elektriciteit, water, gas, telefoon, radio- en tv, ontvangst en dergelijke en/of afvoer van schoon, vuil en rioolwater.Daarnaast aanvaardt Koper uitdrukkelijk die lasten en beperkingen die voor hem uit de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 Burgerlijk Wetboek en/of uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

Artikel 8 Overmaat, ondermaat

- 8.1 Verschil tussen de werkelijke en de hiervoor opgegeven indicatieve ('circa') maat of grootte van het Verkochte geeft geen van Partijen enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.
- 8.2 Verschil tussen de werkelijke en de blijkens de situatietekening en/of de tekening(en) zoals opgenomen in de verkoopstukken van het Project aangegeven maat en/of grootte van het

Contractnummer 330.30001437.@@

Project en/of het Verkochte zelf geeft evenmin aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.

Artikel 9 Garanties/verklaringen van Verkoper

Verkoper verklaart als volgt:

- a. Verkoper is bij de ondertekening van de leveringsakte bevoegd tot levering van het Verkochte;
- b. er zijn tot op heden van overheidswege of door nutsbedrijven ten aanzien van het Verkochte geen voorzieningen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet zijn uitgevoerd, of van overheidswege zijn uitgevoerd en nog niet zijn betaald;
- c. het Verkochte is niet betrokken in een ruilverkavelings- of (land)herinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen;
- d. het Verkochte is niet opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 3 van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten;
- e. met betrekking tot het Verkochte bestaan geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht, optierecht, recht van wederinkoop, huurkoop of lease.

Artikel 10 Informatieplicht- en onderzoekspllicht

Afgezien van het hiervoor bepaalde staat Verkoper er voor in aan Koper met betrekking tot het Verkochte die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis van Koper behoort te worden gebracht. Koper aanvaardt uitdrukkelijk 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).

Artikel 11 Bodem- en/of milieukwaliteit

- 11.1 Aan Verkoper is **niet** bekend dat het Verkochte verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het uiteindelijke gebruik (geschikt voor bewoning) of die thans zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van de onroerende zaak, dan wel het nemen van andere maatregelen.
- 11.2 Het is Verkoper niet bekend dat in de bijbehorende grond van het Verkochte ondergrondse tanks, zoals olie- en septictanks, voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig zijn, dan wel aanwezig zijn geweest.
- 11.3 Verkoper zijn door daartoe bevoegde instanties, geen nog niet uitgevoerde verbeteringen, herstellingen of andere voorzieningen (waaronder begrepen onderzoek- en saneringsbevelen als bedoeld in artikel 55 van de Wet Bodembescherming) aan het Verkochte voorgeschreven noch is een daartoe strekkend voorschrift hem schriftelijk aangekondigd.

Artikel 12 Risico-overgang

- 12.1 Het Verkochte komt vanaf de levering voor risico van Koper.
- 12.2 Indien het Verkochte vóór het tijdstip van risico-overgang, anders dan door toedoen van de Koper, geheel of gedeeltelijk verloren gaat of in meer dan geringe mate wordt beschadigd, is Verkoper verplicht Koper daarvan onverwijld in kennis te stellen en verkrijgt Koper het recht deze overeenkomst middels aangetekend schrijven te ontbinden, tenzij binnen vier weken nadat het onheil is geschied, maar in ieder geval vóór het in artikel 2 bedoelde tijdstip van de eigendomsoverdracht:
 - a. Koper niettemin uitvoering van de onderhavige overeenkomst verlangt, in welk geval Verkoper aan Koper zal overdragen: het Verkochte in de staat waarin het zich alsdan bevindt, alsmede -zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de overeengekomen

Contractnummer 330.30001437.@@

koopsom- alle rechten welke Verkoper ter zake van vorenbedoelde schade, hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit anderen hoofde jegens derden kan doen gelden, of:

- b. Verkoper verklaart de schade vóór het in artikel 2 bedoelde tijdstip van de eigendomsoverdracht, danwel binnen vier weken nadat deze is ontstaan, voor zijn rekening te zullen herstellen. De eigendomsoverdracht zal alsdan -zo nodig- worden opgeschort tot uiterlijk de dag, volgende op die, waarop de termijn van vier weken is verstreken. Indien binnen genoemde termijn het herstel niet naar behoren plaatsvindt, heeft de koper alsnog het recht deze overeenkomst te ontbinden. Maakt Koper geen gebruik van dit recht, dan zal eigendomsoverdracht worden opgeschort totdat de schade naar behoren is hersteld.

Artikel 13 Aannemingsovereenkomst en verbondenheid tussen deze Koopovereenkomst en Aannemingsovereenkomst, vrijwaring realisatie.

- 13.1 Koper is gehouden het Verkochte te laten slopen en te doen bebouwen overeenkomstig het bepaalde in de Aannemingsovereenkomst. Koper verplicht zich daartoe gelijktijdig met deze overeenkomst de Aannemingsovereenkomst te sluiten, krachtens welke overeenkomst Koper opdracht zal geven aan de Ondernemer
 - (1.) (gedeelten van) het/de bestaande gebouw(en) en/of een bebouwd terrein te slopen,
 - (2.) de vrijkomende grond bouwrijp te maken, en
 - (3.) de woning te bouwen overeenkomstig de bij de Aannemingsovereenkomst behorende verkoopdocumentatie en overige bijlagen.
- 13.2 Deze overeenkomst vormt tezamen met de tussen de Koper en de Ondernemer gesloten c.q. te sluiten Aannemingsovereenkomst een onverbrekelijk geheel. Bij ontbinding dan wel het niet tot stand komen van de ene overeenkomst is de andere overeenkomst eveneens automatisch ontbonden dan wel niet tot stand gekomen. Overigens ongeacht welke partij de ontbinding inroept van welke overeenkomst.
- 13.3 Onverminderd hetgeen in deze overeenkomst is bepaald ten aanzien van het Verkochte zal Koper zich jegens Verkoper onthouden van alle aanspraken uit welke hoofde ook die verband houden met het/de op het Verkochte te realiseren Project/Woning. Verkoper draagt ter zake geen ontwerprisico, constructierisico of uitvoeringsrisico. Verkoper is jegens Koper niet gehouden de uit de Aannemingsovereenkomst voortvloeiende verplichtingen na te komen. Indien reeds gestart is met de bouw geldt aanvullend het navolgende.

Het feit dat Verkoper de ten tijde van de levering reeds vervallen termijnen van de aanneemsom als nagetrokken onderdeel van het Verkochte aan Koper levert, leidt niet tot enige aansprakelijkheid van Verkoper voor de door de Ondernemer uitgevoerde werkzaamheden. De Ondernemer is op de voet van het bepaalde in de Aannemingsovereenkomst jegens de Koper aansprakelijk voor de werkzaamheden van de Ondernemer die verband houden met de ten tijde van de levering vervallen termijnen van de aanneemsom. Koper zal zich jegens Verkoper onthouden van aanspraken uit dien hoofde.

Artikel 14 Ingebrekestelling, verzuim, ontbinding en boete

- 14.1 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. Een ingebrekestelling moet met inachtneming van een termijn van ten minste acht [8] dagen, schriftelijk geschieden, met bericht van ontvangst of bij aangetekende brief of deurwaardersexploot. Indien de nalatige partij na in gebreke te zijn gesteld binnen de

Contractnummer 330.30001437.@@

- voormelde termijn alsnog zijn verplichtingen nakomt, is deze partij desalniettemin gehouden aan de wederpartij diens schade ten gevolge van de niet-tijdige nakoming te vergoeden.
- 14.2 Wanneer een Partij in verzuim is, derhalve na gemelde termijn van ten minste acht dagen, is deze verplicht de schade die de wederpartij dientengevolge lijdt, geleden vanaf de hiervoor in artikel 2 gemelde datum van levering, te vergoeden en heeft de wederpartij de al dan niet subsidiaire keus tussen:
- uitvoering van de overeenkomst te verlangen, in welk geval de partij die in verzuim is daarenboven na afloop van voormelde termijn van ten minste acht dagen voor elke sedertdien ingegane dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van een kwart promille (0,25‰) van de koopsom, met een maximum van vijf procent (5%) van de koopsom; of
 - de overeenkomst door een aangetekend schrijven ontbonden te verklaren, waarvan een kopie wordt gestuurd aan de Notaris, en betaling van een onmiddellijk opeisbare boete te vorderen van vijf procent (5%) van de koopsom.
- 14.3 Betaalde of verschuldigde boete strekt in mindering op eventueel verschuldigde schadevergoeding met rente en kosten.
- 14.4 Eventueel over de boete verschuldigde omzetbelasting is daarin begrepen.

Artikel 15 Termijnen

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

Artikel 16 Twee of meer kopers

- 16.1 Indien meerdere personen als Kopers betrokken zijn bij deze overeenkomst kunnen Kopers slechts gezamenlijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, respectievelijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen nakomen. Bij deze verlenen Kopers elkaar volmacht om namens elkaar de uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten uit te oefenen, respectievelijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen na te komen. Voor de uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen zijn Kopers hoofdelijk verbonden.
- 16.2 De bij ondergetekende sub 2 vermelde personen zijn hoofdelijk verbonden voor de uit deze overeenkomst voor hen voortvloeiende verplichtingen.

Artikel 17 Domiciliekeuze

Koper kiest ter zake van de uitvoering van deze overeenkomst woonplaats ten kantore van de Notaris.

Artikel 18 Geschillen

Alle geschillen, waaronder die welke slechts door één der Partijen als zodanig worden beschouwd, die naar aanleiding van deze overeenkomst tussen Partijen mochten ontstaan, zullen worden beslecht door de bevoegde rechter van de plaats waar het Verkochte is gelegen, tenzij Partijen anders overeenkomen.

Artikel 19 Verbod overdracht van rechten en vervreemding

Voordat de levering van het Verkochte aan Koper heeft plaatsgevonden en voordat Koper overigens aan al zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst heeft voldaan is het Koper zonder

Contractnummer 330.30001437.@@

voorafgaande schriftelijke toestemming van Verkoper niet toegestaan zijn rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen of te bezwaren.

Artikel 20 Subsidie

Er wordt geen overheidssubsidie verstrekt.

Artikel 21 Promotiemiddelen

Koper is ermee bekend dat alle promotiemiddelen, die door of namens Verkoper ter beschikking zijn gesteld of zijn overhandigd, uitsluitend bedoeld zijn als impressie. Alle getoonde tekeningen, artist impressions, foto's, staten en dergelijke zijn indicatief. In verband hiermee kan Koper aan de promotiemiddelen geen rechten ontleen.

Artikel 22 Woonomgeving

Koper is er mee bekend dat de situatietekening is gebaseerd op onder meer door de gemeente verstrekte gegevens en betreft een momentopname. Koper is er mee bekend dat wijzigingen met betrekking tot de situering van de bebouwingen, groenstroken, waterpartijen, bomen, belendingen, afmetingen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, rijstroken en dergelijke zich dan ook kunnen voordoen. Tekeningen of omschrijvingen, voor zover niet behorend bij een bestemmings- of uitwerkplan, hebben geen juridische werking, zodat daaraan geen rechten kunnen worden ontleend.

Artikel 23 Fasering/herontwikkeling

- 23.1 Koper verklaart ermee bekend te zijn en ermee in te stemmen (onder meer in het geval van veranderende marktomstandigheden) dat:
- het Project, waarvan de in de aanhef van deze overeenkomst genoemde woning deel uitmaakt, voor zover mogelijk in fasen wordt gerealiseerd, of dat verdere realisering van het Project (voor zover mogelijk) geheel of gedeeltelijk wordt gestaakt;
 - onverkochte woningen in het Project binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan herontwikkeld kunnen worden, waardoor woningen in het Project (voor zover mogelijk/van toepassing) worden vervangen door (of het Project wordt aangevuld met) andere woningtypen, zoals rijwoningen, een appartementengebouw en/of (een) commerciële ruimte(n);
 - (eventueel herontwikkelde) woningen in het Project worden verhuurd (waaronder evt. sociale en/of middeldure huur) dan wel anderszins in gebruik worden gegeven;
 - de verkoopprijzen van de onverkochte woningen in het Project aangepast kunnen worden.
- 23.2 Voor zover van toepassing verklaart Koper ermee bekend te zijn dat de omgeving van het Project, waarvan de in de aanhef van deze overeenkomst genoemde woning deel uitmaakt, in (her)ontwikkeling is. Dit betekent (onder meer) dat de woningtypen en -aantallen in de omgeving aan wijzigingen onderhevig kunnen zijn, maar ook dat de komende jaren bouwactiviteiten in de omgeving van het Project plaatsvinden die ook voortduren nadat de woning door de Ondernemer feitelijk aan de Koper is opgeleverd.

Contractnummer 330.30001437.@@

Artikel 24 Persoonsgegevens

In verband met de uitvoering van deze overeenkomst geeft Koper door ondertekening van deze overeenkomst, toestemming aan Verkoper en/of de Ondernemer, de persoonsgegevens (zoals naam, adres, woonplaats en telefoonnummer(s)) van Koper te verstrekken aan de Notaris en – indien van toepassing – de leverancier en/of exploitant van een WKO (Warmte Koude Opslag) installatie of stadsverwarming en/of de (beheerder van de) Vereniging van Eigenaars, een en ander met inachtneming van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG).

Artikel 25 Algemene Voorwaarden/beperking aansprakelijkheid, Wwft

1. Op de door de Notaris te verlenen diensten zijn de door de Notaris gehanteerde Algemene Voorwaarden, waarin een beperking van aansprakelijkheid is opgenomen, van toepassing. Deze Algemene Voorwaarden zijn te raadplegen via de website van de Notaris.
2. Op grond van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft) en aanverwante wet- en regelgeving, is de Notaris gehouden onderzoek te doen naar bij de transactie betrokken partijen en de herkomst van gelden. Teneinde de Notaris in staat te stellen dergelijk onderzoek te verrichten, verklaren Kopers daaraan hun volledige medewerking te verlenen.
Kopers verplichten zich, ieder voor zover het hen betreft, de Notaris op diens eerste verzoek van alle informatie en documentatie te voorzien die hij nodig acht voor het uitvoeren van bedoeld onderzoek. Daaronder is mede - doch niet uitsluitend - begrepen het geven van inzicht in vertegenwoordigingsstructuren, de uiteindelijke belanghebbenden (UBO's), politically exposed persons (PEP's), het aanleveren van daarop betrekking hebbende documentatie, het ondertekenen van verklaringen, het legaliseren van handtekeningen, het tonen van geldige legitimatiebewijzen en het afgeven van scans en/of kopieën daarvan, en voorts alles wat de Notaris verder nodig acht met betrekking tot het door hem naar behoren kunnen naleven van de terzake geldende wet- en regelgeving. Het onthouden van het tijdig verlenen van de door de Notaris gevraagde medewerking dan wel het tijdig aanleveren van informatie en/of documenten kan er onder meer toe leiden dat de Notaris zijn dienst moet weigeren of de levering van het Verkochte wordt uitgesteld. De Notaris zal overgaan tot het inplannen van de datum van ondertekening van de akte van levering **nadat** Koper de Notaris van alle gevraagde informatie en documentatie heeft voorzien.
3. Als de Notaris zijn dienst weigert in verband met (de uitkomsten van) het onderzoek zoals bedoeld in voorgaand artikellid, is de Verkoper gerechtigd om deze overeenkomst door een aangetekend schrijven voor ontbonden te verklaren (waarvan een kopie wordt gestuurd aan de Notaris).
Als de Notaris zijn dienst weigert doordat Kopers zich onthouden van de door de Notaris gevraagde medewerking, is de Verkoper gerechtigd om deze overeenkomst door een aangetekend schrijven voor ontbonden te verklaren (waarvan een kopie wordt gestuurd aan de Notaris) waarbij Verkoper eveneens gerechtigd is om betaling van een onmiddellijk opeisbare boete van Koper te vorderen van vijf procent (5%) van de koopsom.
4. In het kader van het hiervoor onder lid 2 bedoelde onderzoek is het van belang dat de Notaris de tenaamstelling van de bankrekeningen waarvan gelden op de kwaliteitsrekening van de Notaris worden gestort, kan verifiëren. Om die reden dienen de door de Notaris te ontvangen gelden van een op naam van Koper staande Nederlandse bankrekening te worden overgemaakt. Indien dit niet mogelijk is, dient Koper eerst in overleg te treden met de Notaris, alvorens gelden over te maken naar de kwaliteitsrekening van de Notaris. Gelden overgemaakt van een bankrekening waarvan de tenaamstelling niet (of niet geheel) duidelijk is, zullen onverwijld worden teruggestort. Indien de middelen geheel of gedeeltelijk worden

Contractnummer 330.30001437.@@

- geleend van (een) derde(n), niet zijnde een grote geldverstekkende instelling, staat Koper er jegens Verkoper voor in dat ook deze derde(n) de ter leen te verstrekken middelen rechtmatig verkregen heeft/hebben en kan koper verplicht worden om die derde(n) richting de Notaris aan te laten tonen dat hij/zij die middelen rechtmatig verkregen heeft/hebben.
5. De kosten voor werkzaamheden als bedoeld in dit artikel 25, en de in verband daarmee gemaakte verschotten, worden door partijen niet beschouwd als kosten in de zin van artikel 3 lid 1 en komen voor rekening van de partij die het betreft.

Artikel 26 Tolk

Indien de Notaris meent dat (één van) Koper(s) de Nederlandse taal niet voldoende verstaat(n), zal de Notaris een door de Notaris aan te wijzen beëdigde tolk uitnodigen die bij het ondertekenen van de akte van levering aanwezig zal zijn. De kosten van deze tolk zijn voor rekening van Koper.

Artikel 27 Waterdichtheid kruipruimte

In aanvulling op bovenstaande verklaart Koper bewust er van te zijn dat de thans op het Verkochte gelegen opstallen mede zullen dienen als de draagstructuur van de te realiseren woning (zulks voor zover niet onderdeel van de sloopopdracht overeengekomen tussen Koper en Ondernemer in de Aannemingsovereenkomst).

Verkoper verklaart in dat kader uitdrukkelijk niet te garanderen dat de kruipruimte van de op het Verkochte te realiseren woning waterdicht zal zijn en Koper zal zich ter zake hiervan dan ook jegens Verkoper expliciet onthouden van alle aanspraken.

Artikel 28 Onherroepelijke volmacht

Koper (en/of zijn rechtsopvolger(s)) dient in de akte van levering onherroepelijk volmacht (met het recht van substitutie) te verlenen tot het vestigen of doen vestigen van al zodanige erfdienstbaarheden en/of kwalitatieve verplichtingen ten behoeve en ten laste van het Verkochte en/of het gebouw, als vereist door de gemeente, casu quo andere publiekrechtelijke organen en/of nutsbedrijven, dan wel voortvloeiende uit het gebruik en de feitelijke situatie c.q. de ligging van het Verkochte c.q. de grond ten opzichte van de naburige percelen en/of erven en/of het legaliseren van de feitelijke situatie van het de op het Verkochte te realiseren woning ten behoeve van het aanleggen, hebben, gebruiken, onderhouden, herstellen en wijzigen van leidingen, kabels, rioleringen en dergelijke.

De onherroepelijke volmacht tot hiervoor vermelde wordt gedurende de bouw en tot twee jaar na de oplevering van (de woning op) het Verkochte gegeven aan de Ondernemer casu quo de Verkoper.

Van het voornemen tot gebruikmaking van de afgegeven volmacht zal door de Ondernemer casu quo Verkoper schriftelijk aan de eigenaar van het Verkochte moeten worden kennis gegeven onder mededeling van hetgeen zal geschieden.

Indien door de Ondernemer casu quo Verkoper niet binnen twee jaar na oplevering van het Verkochte aan de eigenaar van het Verkochte kennis is gegeven dat van de door hen afgegeven volmacht gebruik zal worden gemaakt, zal geen gebruik (meer) mogen worden gemaakt van de afgegeven volmachten.

Koper en/of zijn rechtsopvolger(s) verplicht(en) zich in elke akte van gehele of gedeeltelijke (eigendoms)overdracht van het Verkochte het bepaalde in dit artikel - voor zover nog van toepassing - woordelijk te doen opnemen, de nieuwe eigenaar op te leggen en voor en namens de Ondernemer te doen aannemen, zulks op verbeurte van een onmiddellijk opeisbare boete groot vijftienduizend euro (€ 15.000,00) te voldoen door de nalatige partij die zulks verzuimt, ten behoeve van de Ondernemer.

Contractnummer 330.30001437.@@

Artikel 29 Parkeren in openbaar gebied

Koper is ermee bekend dat door de gemeente aan ontwikkelaar is opgelegd dat koper niet in aanmerking komt voor een vergunning.

Artikel 30 Notaris: Algemene Voorwaarden/beperking aansprakelijkheid, Wwft

1. Op de door de Notaris te verlenen diensten zijn de door de Notaris gehanteerde "Algemene Voorwaarden", waarin een beperking van aansprakelijkheid is opgenomen, van toepassing. Deze Algemene Voorwaarden zijn te raadplegen via de website van de Notaris.
2. Op grond van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft) en aanverwante wet- en regelgeving, is de Notaris gehouden onderzoek te doen naar bij de transactie betrokken partijen en de herkomst van gelden. Teneinde de Notaris in staat te stellen dergelijk onderzoek te verrichten, verklaren Partijen daaraan hun volledige medewerking te verlenen.
3. Partijen verplichten zich, ieder voor zover het hen betreft, de Notaris op diens eerste verzoek van alle informatie en documentatie te voorzien die hij nodig acht voor het uitvoeren van bedoeld onderzoek. Daaronder is mede - doch niet uitsluitend - begrepen het geven van inzicht in vertegenwoordigingsstructuren, de uiteindelijk belanghebbenden (UBO's), politically exposed persons (PEP's), het aanleveren van daarop betrekking hebbende documentatie, het ondertekenen van verklaringen, het legaliseren van handtekeningen, het tonen van geldige legitimatiebewijzen en het afgeven van scans en/of kopieën daarvan, en voorts alles wat de Notaris verder nodig acht met betrekking tot het door hem naar behoren kunnen naleven van de terzake geldende wet- en regelgeving. Het onthouden van het tijdig verlenen van de door de Notaris gevraagde medewerking dan wel het tijdig aanleveren van documenten kan er onder meer toe leiden dat de Notaris zijn dienst moet weigeren.
4. In het kader van het hiervoor onder lid 2 bedoelde onderzoek is het van belang dat de Notaris de tenaamstelling van de bankrekeningen waarvan gelden op de kwaliteitsrekening van de Notaris worden gestort, kan verifiëren. Om die reden dienen de door de Notaris te ontvangen gelden van een op naam van Koper staande Nederlandse bankrekening te worden overgemaakt. Indien dit niet mogelijk is, dient Koper eerst in overleg te treden met de Notaris, alvorens gelden over te maken naar de kwaliteitsrekening van de Notaris. Gelden overgemaakt van een bankrekening waarvan de tenaamstelling niet (of niet geheel) duidelijk is, zullen onverwijld worden teruggestort.
5. De kosten voor werkzaamheden als bedoeld in dit artikel 25, en de in verband daarmee gemaakte verschotten, worden door partijen niet beschouwd als kosten in de zin van artikel 3 lid 1 en komen voor rekening van de partij die het betreft.

Artikel 31 Medewerking aan afspraak bij notaris voor volmachten

Mede gezien het (fiscale) belang van Verkoper dat zoveel mogelijk woningen in het Project tegelijkertijd en zo spoedig mogelijk worden geleverd zodra de in Artikel 2.1 genoemde tijdstippen zijn verstreken, is Koper jegens Verkoper verplicht eraan mee te werken dat de Akte van Levering evenals de eventuele daarbij behorende hypotheekakte(n) bij volmacht worden gepasseerd, welke volmacht zo spoedig mogelijk na het verstrijken van de bedenktijd als bedoeld in artikel 1, doch uiterlijk twee (2) weken voor de afspraak voor de ondertekening van de Akte van Levering aan iedere medewerker van de Notaris dient te worden verleend, waarbij de kosten van voormelde volmacht voor rekening komen van Verkoper, en één en ander onverminderd het recht van Koper om overeenkomstig de regels van de Wet op het Notarisambt door de Notaris behoorlijk te worden voorgelicht omtrent de inhoud en de rechtsgevolgen van de Akte van Levering en de hypotheekakte, en een en ander onverminderd het bepaalde in artikel 2 lid 3.

Contractnummer 330.30001437.@@

Artikel 32 Koppeling met Aannemingsovereenkomst en koop- en aannemingsovereenkomst parkeerplaats

1. Verkoper heeft, naast de ontwikkeling van de woning op het Verkochte, tevens een tweede bouwplan ontwikkeld in het Plangebied Oudenoord te Utrecht, genaamd Project Oudenoord, op de onroerende zaak kadastraal bekend gemeente Lauwerecht sectie B nummer(s) 4110, groot circa 1.717 centiare (m²), bestaande uit de realisatie van een appartementencomplex, onder meer bestaande uit:
 - vier (4) stadswoningen,
 - zesenvestig (46) woonappartementen,
 - een ondergrondse parkeergarage (op kelderniveau) met tweeëndertig (32) parkeerplaatsen;
 - vijftig (50) bergingen op kelderniveau, en
 - een gemeenschappelijke binnentuin, gelegen boven de parkeergarage.Koper zal ten aanzien van één van de parkeerplaatsen:
 - een koopovereenkomst sluiten met Verkoper, hierna te noemen: **de Koopovereenkomst Blok D**;
 - een aannemingsovereenkomst sluiten met de Ondernemer, hierna te noemen: **de Aannemingsovereenkomst Blok D**,met betrekking tot de koop en realisatie van (onder meer) één van de parkeerplaatsen.
2. Deze (koop)overeenkomst vormt een onverbrekelijk geheel met:
 - de Aannemingsovereenkomst;
 - de Koopovereenkomst Blok D;
 - de Aannemingsovereenkomst Blok D.Bij ontbinding, vernietiging dan wel het niet tot stand komen of anderszins nietig verklaard worden van één van bovengenoemde overeenkomsten, zijn de overige (bovengenoemde) overeenkomsten eveneens en automatisch ontbonden, vernietigd, niet tot stand gekomen of nietig verklaard. Overigens ongeacht welke partij de ontbinding inroept.
3. De koppeling van deze (koop)overeenkomst en de Koopovereenkomst Blok D met de Aannemingsovereenkomst en de Aannemingsovereenkomst Blok D leidt niet tot enige aansprakelijkheid van de Verkoper jegens de Koper op grond van de genoemde Aannemingsovereenkomst en de Aannemingsovereenkomst Blok D en de daarin opgenomen, door de Ondernemer, jegens de Koper te verrichten prestatie(s). Evenmin leidt de vorenbedoelde koppeling tot enige aansprakelijkheid van de Ondernemer jegens de Koper op grond van deze (koop)overeenkomst en de Koopovereenkomst Blok D.
4. Deze (koop)overeenkomst en de Koopovereenkomst Blok D vallen niet onder de Woningborg garantie- en waarborgregeling nieuwbouw.

Bijlagen

Tot deze overeenkomst behoren de volgende bijlagen:

1. Concept Situatietekening d.d. 6 september 2024
2. Concept akte van levering d.d. 9 september 2024

Koper verklaart hierbij uitdrukkelijk een exemplaar van deze bescheiden te hebben ontvangen, bekend te zijn met de inhoud daarvan en deze te aanvaarden.

Aldus overeengekomen en getekend

Contractnummer 330.30001437.@@

De Verkoper:

De Koper:

Namens deze,

Aldus overeengekomen en getekend

De Verkoper:

De Koper:

Namens deze,

CONCEPT