

---

## KOOPOVEREENKOMST APPARTEMENTSRECHT

### 19 appartementsrechten Plan De Schoven te Holten

---

Bouwnummer : X

#### DE ONDERGETEKENDEN

1. **BRIPRO B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid opgericht naar Nederlands recht, gevestigd en kantoorhoudende aan de Burgemeester van der Zandestraat 21, te (7051 CS) Varsseveld, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer: 09050141, in dezen vertegenwoordigd door de heer A. ten Brinke,

hierna te noemen '**Verkoper**',

2. naam :  
voornamen (voluit) :  
postcode en woonplaats :  
adres :  
telefoon privé :  
telefoon werk :  
telefoon mobiel :  
email-adres :  
  
naam :  
voornamen (voluit) :  
postcode en woonplaats :  
adres :  
telefoon privé :  
telefoon werk :  
telefoon mobiel :  
email-adres :

hierna tezamen, ieder voor de onverdeelde helft, te noemen: '**Verkrijger**'.  
Verkoper en Verkrijger ook te noemen '**Partij**', of gezamenlijk '**Partijen**'.

#### Overwegingen:

- Verkoper heeft een perceel grond, plaatselijk bekend als locatie **Industriestraat 34-36 te Holten**, kadastraal bekend Gemeente **Holten** sectie **F** nummer **6885 en 6911** in eigendom;
- Verkrijger heeft kennis genomen van het ontwikkelplan terzake het Project **De Schoven te Holten**, bestaande uit **19** appartementen, met bijbehorende bergingen, parkeerplaatsen en buitenruimte, hierna te noemen: '**Project**';
- Verkoper zal een gedeelte van de grondpercelen en het op dat gedeelte geprojecteerde gebouw splitsen in appartementsrechten overeenkomstig de ontwerpakte van splitsing met de daarbij behorende tekeningen. De ontwerpakte en de splitsingstekeningen zijn als **bijlage** aan deze overeenkomst, hierna te noemen: '**Koopovereenkomst**' gehecht;
- Verkrijger wenst een appartement met bijbehorende berging en parkeerplaats en buitenruimte te kopen van Verkoper, zoals in de Koopovereenkomst nader omschreven als '**Verkochte**'.



Verkrijger ermee genoegen nemen, dat - indien Verkoper zulks wenst - die derde direct danwel indirect aan Verkrijger levert, eventueel bij verzamelakte.

## **Kosten en belastingen**

### **Artikel 3**

1. Wegens de levering van het Verkochte is naar het oordeel van Verkoper omzetbelasting verschuldigd. De omzetbelasting welke thans 21% bedraagt, komt voor rekening van Verkrijger en is in de koopprijs begrepen, aangezien de Koopsom Vrij Op Naam (VON) is. Indien van overheidswege het percentage van de omzetbelasting wordt gewijzigd, zal tussen partijen doorberekening plaatsvinden overeenkomstig de wettelijke bepaling ter zake.
2. Alle overige kosten en rechten aan de verkoop en overdracht verbonden – waaronder de notariskosten en het kadastraal tarief - zijn voor rekening van Verkoper.
3. De kosten die de notaris in rekening brengt in verband met het vestigen van een hypotheek met betrekking tot de onroerende zaak zijn voor rekening van Verkrijger. Eventuele overige kosten die de notaris in rekening brengt, zoals de kosten van een volmacht en de kosten van een tolk, zijn voor rekening van de partij die hiervan gebruik maakt.
4. De baten en lasten van het Verkochte zijn met ingang van de dag van het ondertekenen van de leveringsakte voor rekening van Verkrijger. Verkoper is gehouden om de lasten over de ten tijde van het ondertekenen van de leveringsakte lopende perioden geheel te voldoen, onverminderd de verrekening tussen partijen.

## **Afwijkende perceelgrootte**

### **Artikel 4**

Een eventuele overmaat of ondermaat van het Verkochte of enig deel daarvan zal geen der Partijen enig recht geven.

Verkoper is voornemens om het Verkochte vóór de Levering kadastraal te laten uitmeten met voorlopige kadastrale grenzen dan wel om het Verkochte definitief kadastraal te laten uitmeten. Verkoper en Verkrijger onderkennen dat het hierdoor noodzakelijk is om binnen de voorlopige c.q. definitief uitgemeten kadastrale grenzen te bouwen. Verkrijger verklaart zonder voorbehoud haar medewerking te zullen verlenen aan de nadere (definitieve) uitmeting dan wel een eventuele latere correctie van de kadastrale grenzen van het Verkochte indien dit nodig mocht blijken te zijn, bijvoorbeeld wanneer niet geheel binnen de uitgemeten kadastrale grenzen werd gebouwd, en verstrekt daartoe bij deze aan Verkoper een onherroepelijke volmacht, op basis waarvan Verkoper Verkrijger, als eigenaar van het Verkochte, kan vertegenwoordigen bij die nadere uitmeting dan wel correctie. De kadasterkosten voor de nadere uitmeting en/of een eventuele correctie van de kadastrale grenzen komen voor rekening van Verkoper.

## **Betaling en grondrente**

### **Artikel 5**

1. De betaling van de Koopsom en het overigens door Verkrijger aan Verkoper verschuldigde vindt plaats via een kwaliteitsrekening van de Notaris.
2. Verkrijger is verplicht het verschuldigde te voldoen vóór het ondertekenen van de leveringsakte door creditering van de kwaliteitsrekening per valuta van die dag.

3. Uitbetaling zal eerst plaatsvinden, zodra de Notaris uit onderzoek van de openbare registers is gebleken, dat de overdracht is geschied zonder inschrijvingen die bij het verlijden van de leveringsakte 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 bouw start vóór de in het hoofd van deze overeenkomst genoemde datum van overeenkomen, dan is Verkrijger over de Koopsom exclusief belasting aan Verkoper een rente van zes procent (6%) op jaarbasis verschuldigd vanaf start bouw tot en met de in het hoofd van deze overeenkomst genoemde datum van overeenkomen, deze rente wordt vermeerderd met overdrachtsbelasting.
5. Indien de bouw start vóór de in het hoofd van deze overeenkomst genoemde datum van overeenkomen, dan is Verkrijger tevens over de Koopsom exclusief belasting aan Verkoper een rente van zes procent (6%) op jaarbasis verschuldigd vanaf de in het hoofd van deze overeenkomst genoemde datum van overeenkomen, tot en met de dag van het passeren van gemelde akte van levering, deze rente wordt vermeerderd met overdrachtsbelasting.
6. Indien de bouw start na de in het hoofd van deze overeenkomst genoemde datum van overeenkomen, maar voordat de levering plaatsvindt, dan is Verkrijger over de Koopsom exclusief belasting aan Verkoper een rente van zes procent (6%) op jaarbasis verschuldigd vanaf start bouw tot en met de dag van het passeren van gemelde akte van levering, deze rente wordt vermeerderd met overdrachtsbelasting.

## **Overheidssubsidie**

### **Artikel 6**

Er wordt geen overheidssubsidie verstrekt.

## **Waarborgsom**

### **Artikel 7**

1. Binnen zeven dagen na ondertekening van de Koopovereenkomst, zal Verkrijger aan de Notaris een waarborgsom voldoen ter hoogte van 10% van de Koopsom. Dit bedrag dient als zekerheid voor de betaling door Verkrijger van de Koopsom. In plaats van de hiervoor genoemde waarborgsom kan Verkrijger een bankgarantie doen stellen voor hetzelfde bedrag. Een bankgarantie als hier bedoeld dient:
  - a. tijdig aan de notaris ter hand gesteld te worden;
  - b. onvoorwaardelijk te zijn en voort te duren tot één maand na de Leveringsdatum;
  - c. afgegeven te zijn door een te goeder naam bekend staande in Nederland gevestigde bank;
  - d. de clausule te bevatten, dat de desbetreffende bank op eerste verzoek van de Notaris het bedrag van de garantie aan de Notaris zal uitkeren.
2. Indien Verkrijger een bankgarantie in de zin van dit artikel aan Verkoper heeft gesteld, vervalt deze per de datum van de voltooiing van de levering en betaling van de Koopsom aan Verkoper.
3. Indien Verkrijger ondanks behoorlijke ingebrekestelling niet tijdig de waarborgsom heeft gestort of de bankgarantie heeft gesteld, verbeurt Verkrijger een onmiddellijk opeisbare boete van 10% van de Koopsom. Verbeurte en betaling van deze boete laat de verplichting tot het stellen van de waarborgsom of bankgarantie onverlet.
4. De Notaris dient de waarborgsom aan Verkoper uit te betalen indien Verkrijger een boete

verbeurt jegens Verkoper op grond van het bepaalde in dit artikel en/of het artikel met de titel 'Ingebrekestelling, verzuim, ontbinding en boete', dan wel indien Verkrijger een schade verschuldigd is aan Verkoper, hoe genaamd dan ook. De rente van de waarborgsom is voor rekening van Verkrijger. De rente kan ook negatief zijn.

5. Het op grond van de afgegeven bankgarantie op de kwaliteitsrekening van de Notaris gestorte bedrag zal de Notaris, onverminderd het bepaalde in de volgende zin, aan Verkoper doen uitkeren indien Verkrijger tekortschiet en Verkrijger een van voormelde boetes verbeurt of vorenbedoelde schade moet voldoen aan Verkoper, dit ter (gedeeltelijke) voldoening van die boete en/of schade. De Notaris zal, indien hij niet kan beoordelen of vaststellen of niet wenst te beoordelen of vast te stellen of Verkrijger tekortschiet, van de bank die de bankgarantie heeft afgegeven, vorderen het bedrag uit te betalen door storting op zijn kwaliteitsrekening, welk bedrag niet wordt uitgekeerd totdat onherroepelijk vaststaat aan welke Partij de Notaris het bedrag moet doen uitkeren.

## Opschortende voorwaarden

### Artikel 8

1. Deze koopovereenkomst is aangegaan onder de opschortende voorwaarden dat binnen 9 maanden na ondertekening door Verkrijger van de Koopovereenkomst:
  - a. voor het Project, waarvan het Verkochte deel uitmaakt, de vereiste omgevingsvergunning is afgegeven, formele rechtskracht heeft verkregen en derhalve niet meer vernietigd kan worden;
  - b. Verkoper voor ten minste 70% van de in totaal 19 appartementen (dus 14 appartementen) een koopovereenkomst heeft gesloten en waarvan de bedenktijd is verstreken, tenzij Verkoper Verkrijger binnen de gestelde termijn schriftelijk informeert, dat ondanks het niet vervuld zijn van deze voorwaarde de verbintenissen voortvloeiende uit de Koopovereenkomst toch hun werking hebben verkregen;
  - c. de percelen grond waarop het onderhavige Project wordt gerealiseerd in bouwrijpe staat verkeert en ter vrije beschikking staat van Verkoper;
  - d. voor het Project door SWK een bewijs van planacceptatie is afgegeven;
2. Indien en zodra Verkoper vermoedt dat één of meerdere van de in lid 1 van dit artikel genoemde opschortende voorwaarden niet zal / zullen zijn vervuld binnen de daartoe gestelde termijn, heeft Verkoper het recht Verkrijger vóór afloop van de in lid 1 van dit artikel bedoelde termijn schriftelijk, bij voorkeur middels aangetekende brief, het verzoek tot verlenging van maximaal drie maanden te doen. Verkrijger zal alsdan vóór afloop van de meergenoemde termijn, indien zulks door Verkrijger is gewenst, het verzoek tot verlenging ondertekenen en aan Verkoper, bij voorkeur middels aangetekende brief, retourneren. Wanneer het verzoek tot verlenging ná de in lid 1 van dit artikel genoemde termijn, door Verkrijger wordt getekend, heeft dat geen enkele waarde. Alsdan wordt geacht dat de Koopovereenkomst niet tot stand is gekomen.
3. De opschortende voorwaarde als genoemd in dit artikel lid 1 sub b wordt geacht te zijn vervuld indien Verkoper binnen de in lid 1 van dit artikel genoemde termijn Verkrijger schriftelijk informeert, dat ondanks dat het hiervoor in dit artikel lid 1 sub b genoemde verkooppercentage niet is gehaald, de verbintenissen uit de koopovereenkomst toch hun werking behouden.

## Koppeling met de Aannemingsovereenkomst

### Artikel 9

1. Indien de Koopovereenkomst, of de Aannemingsovereenkomst vóór de Leveringsdatum door een beroep op de wettelijke bedenktijd van een (1) kalenderweek, of door de niet-vervulling

van een opschortende voorwaarde niet tot stand komt, of door de vervulling van een ontbindende voorwaarde wordt ontbonden, dan komt de andere overeenkomst eveneens niet tot stand, c.q. is die automatisch ontbonden. Dit geldt ongeacht welke Partij de ontbinding inroept. Partijen zijn in dat geval jegens elkaar geen schadevergoeding verschuldigd.

2. Ontbinding van de Koopovereenkomst is na notariële levering van het Verkochte niet meer mogelijk.

## **Aanvaarding rechten en lasten**

### **Artikel 10**

1. Het Verkochte zal worden overgedragen met daarbij behorende rechten en aanspraken en vrij van pandrechten, hypotheek, beslagen en van inschrijvingen daarvan. Het Verkochte zal worden overgedragen met alle aanspraken uit hoofde van erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten.
2. De inhoud van de concept akte van levering, die als **Bijlage ...** is bijgevoegd, is Verkrijger bekend en wordt door Verkrijger geaccepteerd. Verkrijger aanvaardt de uit de akte van levering voortvloeiende lasten en beperkingen uitdrukkelijk.
3. Verkoper heeft aan Verkrijger met betrekking tot het Verkochte die informatie gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis van Verkrijger behoort te worden gebracht. Verkrijger aanvaardt dat de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, voor zijn risico komen.

## **Garantieverklaringen van Verkoper**

### **Artikel 11**

Verkoper verklaart en garandeert het volgende:

- a. Verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het Verkochte;
- b. aan Verkoper is betreffende het Verkochte geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving bekend:
  1. als rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet;
  2. als provinciaal monument of gemeentelijk monument krachtens een provinciale verordening, gemeentelijke verordening of bestemmingsplan;
- c. blijkens het gemeentelijke beperkingenregister rusten er geen voorkeursrechten ingevolge hoofdstuk 9 van de Omgevingswet op het Verkochte.
- d. het Verkochte is niet betrokken in een landinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen;
- e. het Verkochte is niet belast met landinrichtingsrente.
- f. ten opzichte van derden bestaan geen verplichtingen uit hoofde van huurkoopovereenkomsten, voorkeursrechten of optierechten dan wel nog niet nagekomen verplichtingen uit hoofde van subsidieverlening;
- g. op het Verkochte rust geen retentierecht;
- h. aan Verkrijger zijn geen nog niet ingeschreven maar wel voor inschrijving vatbare feiten als bedoeld in artikel 3:17 Burgerlijk Wetboek bekend;
- i. met betrekking tot het Verkochte zijn geen gerechtelijke procedures aanhangig waaronder wordt begrepen arbitrage en bindend advies;
- j. de vereniging van eigenaars heeft ten tijde van het aangaan van de Koopovereenkomst geen andere schulden dan die uit hoofde van de normale lasten en belastingen ter zake van het gebouw met de daarbij behorende grond en de exploitatie, verzekering, beheer en administratie daarvan.

## **Twee of meer Verkrijgers**

## **Artikel 12**

Indien de Verkrijger twee of meer (rechts)personen zijn, geldt het volgende:

- a. Verkrijgers kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit de Koopovereenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, respectievelijk de voor hen uit de Koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen nakomen
- b. Verkrijgers verlenen elkaar bij dezen onherroepelijk volmacht om namens elkaar de uit de Koopovereenkomst voortvloeiende rechten uit te oefenen, respectievelijk de voor hen uit de Koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen na te komen; en
- c. Verkrijgers zijn hoofdelijk verbonden voor de uit de Koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen.

## **Ingebrekestelling, verzuim, ontbinding en boete**

### **Artikel 13**

1. Bij niet of niet tijdige nakoming van de Koopovereenkomst anders dan door niet toerekenbare tekortkoming (overmacht) is de nalatige aansprakelijk voor alle daaruit voor de wederpartij ontstane schade met kosten en rente, ongeacht het feit of de nalatige in verzuim is in de zin van het volgende lid.
2. Indien één van partijen, na bij aangetekend schrijven of deurwaardersexploot in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen tekortschiet in de nakoming van één of meer van haar verplichtingen, is deze partij in verzuim en heeft de wederpartij de al dan niet subsidiaire keus tussen:
  - a. uitvoering van de Koopovereenkomst te verlangen, in welk geval de partij die in verzuim is na afloop van vermelde termijn van acht dagen voor elke sindsdien ingegane dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van drie pro mille (3‰) van de Koopsom; of
  - b. de Koopovereenkomst door een schriftelijke verklaring te ontbinden en betaling van een onmiddellijk opeisbare boete te vorderen van tien procent (10%) van de Koopsom.
3. Van verzuim kan overigens, zonder ingebrekestelling, reeds sprake zijn, in de gevallen als vermeld in de wet (artikel 6:83 Burgerlijk Wetboek). Betaalde of verschuldigde boete strekt in mindering op eventueel verschuldigde schadevergoeding met rente en kosten. Eventueel over de boete verschuldigde omzetbelasting is daarin begrepen.

## **Bedenktijd**

### **Artikel 14**

1. De Koopovereenkomst is een koop als bedoeld in artikel 7:2 lid 1 Burgerlijk Wetboek. De koop wordt bij deze schriftelijk aangegaan. Verkrijger verklaart dat op de datum van ondertekening door hem van de Koopovereenkomst, deze ook daadwerkelijk aan hem ter hand is gesteld, inclusief de daarbij behorende bijlagen alsmede de Aannemingsovereenkomst met de Aannemer inclusief alle daarbij behorende bijlagen.
2. Verkrijger die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om deze koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt een (1) kalenderweek en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de door partijen ondertekende koopovereenkomst (in kopie) aan Verkrijger ter hand gesteld is. Als Verkrijger binnen de bedenktijd de koopovereenkomst wil ontbinden, moet hij ervoor zorgdragen dat de ontbindingsverklaring Verkoper alsmede diens makelaar voor het einde van de bedenktijd bereikt.

3. Indien binnen zes maanden nadat de Koopovereenkomst op de voet van dit artikel is ontbonden tussen Verkrijger en Verkoper met betrekking tot het Verkochte of een onderdeel daarvan opnieuw een koop tot stand komt, dan ontstaat het recht niet opnieuw.
4. Op de ontbinding door Verkrijger van de koop binnen de in dit artikel genoemde termijn, zijn de bepalingen in de Koopovereenkomst betreffende opschortende en ontbindende voorwaarden niet van toepassing. Indien de koop ontbonden wordt binnen de gemelde termijn op grond van voormelde wettelijke bepaling, is geen van partijen schadevergoeding aan de andere partij verschuldigd.

## **Aannemingsovereenkomst**

### **Artikel 15**

Verkrijger heeft gelijktijdig met de Koopovereenkomst ook de Aannemingsovereenkomst gesloten met de Aannemer. Verkoper staat volstrekt buiten deze aanneming en heeft daarvoor geen enkele aansprakelijkheid hoe ook genaamd.

**KEUS in het geval er op het moment van levering al begonnen is met de bouw**  
**Facturering tot aan datum levering onroerende zaak**

### **Artikel 16**

1. De termijnen van de aanneemsom die zijn vervallen per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen, alsmede de vergoeding als bedoeld in artikel 4 lid 4 van de Aannemingsovereenkomst, alsmede de termijnen die eventueel zullen vervallen tussen de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen en de datum van levering aan Verkrijger van de in de overweging genoemde onroerende za(a)k(en) (bij de Notaris), alsmede de rente als bedoeld in artikel 4 lid 5 van de Aannemingsovereenkomst, is Verkrijger niet verschuldigd aan de Aannemer maar aan de Verkoper en worden niet door de Aannemer maar door de Verkoper aan de Verkrijger in rekening gebracht, overigens met inachtneming van het verder in artikel 4 van de Aannemingsovereenkomst bepaalde. De na notarieel transport te vervallen termijnen van de aanneemsom zullen wel door de Verkrijger aan de Aannemer verschuldigd zijn en zullen wel door de Aannemer aan de Verkrijger in rekening worden gebracht, eveneens met inachtneming van het in artikel 4 van de Aannemingsovereenkomst bepaalde.
2. Het voorgaande geschiedt om fiscale redenen. Het feit dat de Verkoper de reeds vervallen termijnen van de aanneemsom als nagetrokken onderdeel van de kavel aan de Verkrijger levert (bij notarieel transport), leidt niet tot enige aansprakelijkheid van de Verkoper voor de door de Aannemer uitgevoerde werkzaamheden. De ten tijde van de levering (notarieel transport) vervallen termijnen van de aanneemsom worden geacht werkzaamheden te betreffen die door de Aannemer jegens de Verkrijger zijn verricht en waarvoor de Aannemer jegens de Verkrijger aansprakelijk is op de voet van het bepaalde in de Koopovereenkomst. Verkrijger zal zich jegens de Verkoper onthouden van aanspraken uit dien hoofde.

## **Artist-impression(s), situatietekening(en)**

### **Artikel 17**

1. De artist-impression(s) zijn indicatief. Aan de artist-impression(s) kunnen geen rechten worden ontleend. Kleuren en materialen in de artist-impression(s) kunnen mogelijk niet geheel representatief zijn voor de werkelijk toe te passen kleuren en materialen in / van het Verkochte en het eventueel in de overwegingen genoemde gebouw.
2. De in de verkoopbrochure en verkooptekeningen opgenomen situatietekening(en) en overige plattegrondtekening(en), inzake openbaar gebied en verkaveling van omringende percelen

etc., zijn slechts indicatief. Aan de genoemde situatietekening(en) kunnen geen rechten worden ontleend.

## **Volmacht tot het vestigen van erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en kettingbedingen**

### **Artikel 18**

1. Aan partijen is bekend dat nog diverse erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen, dienen te worden gevestigd ten behoeve en/of ten laste van het Verkochte en de overige tot de ontwikkeling van het Project behorende registergoederen, waardoor de toestanden die in strijd met onder andere het burendrecht tussen de op die percelen gestichte of te stichten opstallen mochten bestaan, worden geformaliseerd casu quo gehandhaafd, dan wel in verband met de feitelijke toestand na realisatie van het bouwplan noodzakelijk en/of wenselijk zijn, waaronder de erfdienstbaarheden van weg en/of voetpad, alsook die tot het hebben van (schachten ten behoeve van) leidingen, afvoeren, luchtkanalen en dergelijke, zichtbare en onzichtbare leidingen, alsmede kabels ten behoeve van onder meer elektra-, radio- en televisieaansluitingen, telecommunicatie, de afvoer van hemel- en huishoudwater, gootwater en fecaliën en drainagebuizen, rioleringswerken of anderszins en eventuele inbalking, inankering, overbouw, licht en uitzicht, alles op de wijze zoals de opstallen na afbouw zullen zijn gerealiseerd.
2. Verkrijger verleent hierbij onherroepelijk volmacht aan de Notaris, zulks met de macht van substitutie om voor alle hierboven genoemde situaties erfdienstbaarheden te vestigen ten behoeve en ten laste van het Verkochte en het Project, kwalitatieve verplichtingen te bedingen en kettingbedingen op te leggen, alsmede om de feitelijke situatie van het Verkochte en het Project te legaliseren. Verkrijger machtigt de Notaris om de erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen als hiervoor bedoeld uit te werken, voor zoveel nodig te wijzigen en definitief vast te stellen bij de akte van levering of in een separate akte.
3. Ter uitvoering van het in dit artikel gestelde is Verkrijger verplicht gedurende de periode tot twee (2) jaar na oplevering van de te realiseren woning op het Verkochte, bij overdracht van het Verkochte bij wijze van derdenbeding ten behoeve van Verkoper van de nieuwe Verkrijger(s) te bedingen dat (i) hij gelijke volmacht verstrekt, (ii) Verkrijger dit beding ook aan zijn rechtsverkrijgers zal opleggen en van hen zal bedingen en (iii) deze laatstgenoemde verplichtingen mede wordt aangegaan tegenover Verkoper. Verkrijger zal de oplegging en aanvaarding van deze bedingen door zijn rechtsverkrijgers namens Verkoper aanvaarden.

## **Volmacht tot wijziging splitsing/ kettingbeding**

### **Artikel 19**

1. In aanvulling op het gestelde in de overweging van de Koopovereenkomst verklaart de Ondernemer dat de akte van splitsing en het daarbij behorende huishoudelijk reglement zullen worden opgesteld door de Notaris. Deze stukken zijn nog niet gereed. De Ondernemer verklaart dat de akte van splitsing en het huishoudelijk reglement zoveel als mogelijk zullen worden opgesteld conform het laatste door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie opgestelde 'modelreglement bij splitsing in appartementsrechten'. Deze splitsingsakte, het bijbehorende huishoudelijk reglement en de afwijkingen van het modelreglement in de akte van splitsing zullen voor het passeren van de akte van levering aan de Verkrijger ter beschikking worden gesteld. Indien en voor zover deze stukken bepalingen bevatten die onredelijk bezwarend zijn voor de Verkrijger en deze bepalingen bij het overeenkomen van de Koopovereenkomst niet aan de Verkrijger bekend waren, heeft de Verkrijger het recht om binnen acht dagen na ontvangst van deze stukken opheffing van de betreffende bepalingen van de Ondernemer te vorderen of, indien dit niet mogelijk is, ontbinding van de Koopovereenkomst in te roepen.

**OF**

- ~~2. De concepten van de splitsingsakte(s) zijn opgesteld in een vroeg stadium van de realisatie en verkoop van het Project. Verkrijger is er mee bekend en akkoord dat de concept splitsingsakte(s) en bijbehorende splitsingstekeningen en reglementen nog aangevuld en/of gewijzigd kunnen worden.~~
3. Verkrijger verklaart bij het passeren van de akte van levering onherroepelijk volmacht te verlenen aan het bestuur van de VVE, alsmede aan de Notaris, handelend in overleg met voormeld bestuur, zowel tezamen als ieder afzonderlijk, zulks met de macht van substitutie, om, zo nodig gedurende de bouw van het Project tot uiterlijk twee (2) jaar na algehele oplevering van het Project de akte van splitsing met bijbehorend splitsingsplan (inclusief het daarin van toepassing verklaarde reglement), aan te vullen en/of te wijzigen teneinde deze aan te passen aan de feitelijke situatie, een en ander voor zover dit niet in strijd is met de daarvan deel uitmakende algemene voorwaarden.
4. Van het voornemen tot aanpassing aan – dan wel wijziging in verband met de feitelijke situatie – zal gedurende de bouw en tot maximaal twee (2) jaar na algehele oplevering van het Project door het bestuur van de VVE schriftelijk aan de eigenaars van de appartementsrechten moeten worden kennisgegeven, dat van de afgegeven volmachten gebruik zal worden gemaakt, onder mededeling van hetgeen aan de feitelijke situatie zal worden aangepast.
5. Indien het privégedeelte van het Verkochte moet worden gewijzigd, zal door Verkrijger een afzonderlijke schriftelijke volmacht moeten worden verleend, aan welke volmacht verlening Verkrijger zijn medewerking niet op onredelijke gronden zal weigeren.
6. Indien niet binnen twee (2) jaar na algehele oplevering van de gemeenschappelijke delen van het Project door het bestuur schriftelijk aan de eigenaars van de appartementsrechten 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.
7. Ter uitvoering van het gestelde in dit artikel is Verkrijger verplicht gedurende de periode tot twee (2) jaar na de algemene oplevering van de gemeenschappelijke delen van het Project waar het Verkochte deel van uitmaakt, bij overdracht van het Verkochte bij wijze van derdenbeding ten behoeve van Ondernemer van de nieuwe Verkrijger(s) te bedingen dat (i) hij een gelijke volmacht verstrekt, (ii) Verkrijger dit beding ook aan zijn rechtsverkrijgers zal opleggen en van hen zal bedingen en (iii) deze laatstgenoemde verplichting mede wordt aangegaan tegenover Ondernemer. Verkrijger zal de oplegging en aanvaarding van deze bedingen door zijn rechtsverkrijgers namens Ondernemer aanvaarden.

### **Kwalitatieve verplichting haag**

#### **Artikel 20**

1. Op het Verkochte wordt, op vijftien (15) centimeter uit de erfgrans, een éénrijige beukenhaag (Acer Campestre) aangelegd, zoals weergegeven op de Verkooptekening, hierna te noemen: 'Haag'. Verkrijger is verplicht om de Haag te dulden, te onderhouden, inclusief de zijde van de openbare ruimte en in stand te houden op een vaste hoogte van tachtig (80) centimeter. Bij een noodzakelijke vervanging van de Haag is Verkrijger verplicht eenzelfde haag weer aan te brengen.
2. De Haag wordt door de Aannemer aangelegd en kan bij de aanleg lager zijn dan 80 centimeter. Indien het aanplanten in een jaargetijde niet gewenst is zal dit zo spoedig mogelijk gebeuren, wanneer de weersomstandigheden daarvoor het meest geschikt zijn. Verkrijger dient een ruimte vrij te houden langs de perceelsgrens(eigen terrein) van minimaal 50 cm, zodat de beplanting goed geplant kan worden en goed kan groeien.

3. Verkrijger verbindt zich jegens Verkoper, die dit voor zich aanvaardt, het in dit artikel bepaalde bij geheel of gedeeltelijke vervreemding van het Verkochte, alsmede bij elke verlening van enig goederenrechtelijk of persoonlijk gebruiks- of genotsrecht, aan de nieuwe eigenaar, beperkt gerechtigde of gebruiker ten behoeve van Verkoper op te leggen, die ten behoeve van deze aan te nemen en, in verband daarmee, om het in dit artikel bepaalde in de akte tot levering, vestiging van beperkt gebruiks- of genotsrecht of verlening van een persoonlijk gebruiks- of genotsrecht woordelijk op te nemen, behoudens de vervanging van de naam van Verkrijger door die van de nieuwe gebruiks- of genotsgerechtigde.
4. Bij niet of nakoming van de in dit artikel met Verkoper, of de nieuwe eigenaar zoals hiervoor bedoeld, overeengekomen verplichtingen is Verkrijger of de nieuwe eigenaar een direct opeisbare boete verschuldigd van € 50.000,- ten behoeve van Verkoper of diens rechtsopvolger, met bevoegdheid voor deze daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade van Verkrijger te vorderen.
5. Verkrijger of de nieuwe eigenaar zal bij overtreding of niet-nakoming van een of meer der bepalingen van dit artikel in verzuim zijn door het enkele feit van de overtreding of niet-nakoming, zonder dat enige ingebrekestelling daartoe zal worden vereist (of: in verzuim zijn na het verloop van een in een ingebrekestelling genoemde redelijke termijn), zodat zowel de bedongen boete, als de vergoeding van de eventueel meer geleden schade dan terstond zullen kunnen worden gevorderd.

### **Verplichtingen uit de anterieure overeenkomst**

#### **Artikel 21**

1. Verkoper heeft een anterieure overeenkomst gesloten met de gemeente Rijssen-Holten, hierna te noemen: 'Gemeente'. In de anterieure overeenkomst is Verkoper met de Gemeente overeengekomen dat Verkoper een aantal verplichtingen die zij is aangegaan in de anterieure overeenkomst zal opleggen aan haar kopers. Dit betreft de verplichtingen die hieronder letterlijk zijn geciteerd en die Koper hierbij aanvaardt. De artikelnummering uit de anterieure overeenkomst is aangehouden.

#### *Artikel 5: Zelfbewoningsplicht*

*De kopers van betaalbare koopappartementen zoals benoemd in artikel 3.1 zijn verplicht de woningen zelf te gaan bewonen. Deze nieuwe koopwoningen mogen niet verhuurd worden. De woningen mogen in basis alleen bewoond worden door de eigenaar. De gemeente kan in uitzonderingsgevallen toestemming verlenen voor (tijdelijke) verhuur van de woningen. Deze toestemming dient door eigenaar verkregen te worden bij gemeente. Deze verplichting dient als kettingbeding in de notariële akte te worden opgenomen. Het niet opnemen van deze verplichting in de akte leidt tot een direct opeisbare boete van €100.000,- per geval en wordt verbeurd ten behoeve van de Gemeente.*

### **Aansluiting op de waterleiding en waterdruk**

#### **Artikel 22**

1. Koper is ermee bekend dat de woning is aangesloten op het openbare waterleidingnet van Vitens.
2. Vitens heeft aan verkoper meegedeeld dat op piekmomenten (zoals in de ochtend of avond) sprake kan zijn van tijdelijke lage waterdruk in de woning.
3. Vitens is voornemens om deze problematiek in de komende vijf (5) jaar op te lossen middels aanpassing aan het leidingnetwerk in de betreffende regio.
4. Koper aanvaardt de woning inclusief de genoemde tijdelijke beperking.

### **Overige bepalingen**

### Artikel 23

1. Voordat de levering van het Verkochte aan Verkrijger heeft plaatsgevonden en voordat Verkrijger overigens aan al zijn verplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst heeft voldaan is het Verkrijger zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verkoper niet toegestaan zijn rechten en verplichtingen uit de Koopovereenkomst geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen of te bezwaren. Tijdens de bouw van de op het Verkochte te bouwen woning mag Verkrijger het Verkochte niet zonder schriftelijke toestemming van Verkoper vervreemden.
2. Verkoper is gerechtigd zijn rechten en plichten voortvloeiend uit de Koopovereenkomst over te dragen aan een gelieerde vennootschap.
3. De overwegingen maken deel uit van de Koopovereenkomst.
4. De bijlagen bij de Koopovereenkomst vormen een geheel met de Koopovereenkomst en zijn onlosmakelijk daarmee en met elkaar verbonden. Een referte aan de Koopovereenkomst omvat derhalve automatisch tevens een referte aan de bijbehorende bijlagen. In geval van strijdigheden tussen het bepaalde in de Koopovereenkomst en het bepaalde in de bij de Koopovereenkomst behorende bijlagen prevaleert het bepaalde in de Koopovereenkomst.
5. Wijzigingen of aanvullingen op de Koopovereenkomst zijn uitsluitend geldig indien deze schriftelijk tussen Partijen worden overeengekomen en vastgelegd. Handmatig geschreven aanvullingen op deze koopovereenkomst, of de bijlagen die hier onderdeel van uitmaken, zijn niet geldig tenzij deze zijn geparafeerd en gedateerd door alle contractpartijen.
6. Partijen zullen in de akte van levering afstand doen van hun recht om ontbinding en/of vernietiging van de Koopovereenkomst te vorderen. In het geval van een Groninger akte zullen Partijen in de akte van kwijting afstand doen van hun recht om ontbinding en/of vernietiging van de Koopovereenkomst en de akte van levering te vorderen.
7. Indien een bepaling van de Koopovereenkomst nietig of vernietigbaar blijkt te zijn, tast dit de geldigheid van de overige bepalingen van de Koopovereenkomst niet aan.
8. Het nalaten van een Partij om enige actie te nemen waartoe die Partij krachtens de Koopovereenkomst gerechtigd is, zal niet worden uitgelegd als het doen van afstand van recht.
9. Op de Koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing. Geschillen die voortvloeien uit de Koopovereenkomst zullen worden voorgelegd aan de Rechtbank Gelderland.
10. De Koopovereenkomst zal berusten ten kantore van de hiervoor in artikel 2 genoemde Notaris, alwaar partijen ter zake van de Koopovereenkomst woonplaats kiezen.

### Bijlagen

1. Situatietekening: Verkooptekening terreinplan **bouwnummer X** d.d. **4 juli 2025**
2. Concept akte van levering appartementsrechten d.d. inclusief de Algemene Voorwaarden voor bouwterreinen van de gemeente .
3. Concept splitsingsakte d.d.
4. Concept splitsingstekening d.d. **11 augustus 2025**
5. Oprichtingsakte en reglement van de VVE

Verkrijger verklaart de bijlagen te hebben ontvangen en daarmee in te stemmen.

Aldus overeengekomen op ...

**Verkoper**  
BRIPRO B.V.

---

A. ten Brinke

**Verkrijger**

---

De heer / mevrouw