

Inschrijvoorwaarden verkoop bij openbare inschrijving 4-tal percelen bouwgrond en 2-tal twee-onder-een-kap woning aangaande woningbouwproject '(ver)bouwen in Escharen'

Artikel 1 Procedure

1. KoDihof BV (hierna te noemen: KoDihof) verkoopt een 4-tal percelen bouwgrond en 2-tal twee-onder-een-kap woning (hierna individueel te noemen: het perceel) aangeduid op **bijlage 1 met de nummers 1 t/m 6**, ter grootte van ca. 453m², resp. ca. 355m² resp. ca. 434m² resp. 373m² resp. ca. 765m² resp. ca. 1080m², gelegen in het projectplan "(ver)bouwen in Escharen" ter hoogte van Veldweg 46 en Beerschemaasweg 54 te Escharen door middel van een vrijwillige openbare inschrijving.

2. Geïnteresseerde worden uitgenodigd een bod te doen. De locatie/kavel wordt gegund aan de inschrijver met de beste bieding (niet enkel het hoogste bod), bestaande uit hoogte financieel bod, koopcondities (voorbehouden) en snelheid notariële levering, behoudens het recht van KoDihof om van de gunning af te zien.

Het bod dient **minimaal € 400,00 excl. b.t.w. per vierkante meter voor kavels 1 t/m 4** te bedragen. Het bod op de tweekappers, **kavel 5 en kavel 6** dient **minimaal € 315.000,- k.k. resp. € 355.000,- k.k.** te bedragen

3. Met degene aan wie wordt gegund wordt een koopovereenkomst gesloten.

Artikel 2 Communicatie, inlichtingen en planning

1. Communicatie verloopt uitsluitend digitaal via het mailadres nieuwbouw@bernheze.nl van Bernheze Makelaars. Aan informatie die op een andere wijze is verstrekt dan via Bernheze Makelaars, kunnen geen rechten worden ontleend. KoDihof en Bernheze Makelaars is niet verantwoordelijk voor gemiste mailcommunicatie door spambox mailaccount van inschrijvers.

2. Tijdens de inschrijfperiode is het mogelijk om per e-mail vragen te stellen. Inhoudelijke vragen kunnen tot uiterlijk **24 mei 2024, 12.00 uur** via nieuwbouw@bernheze.nl worden ingediend o.v.v. 'Inlichtingen (ver)bouwen in Escharen'.

Let op! Vragen die na 24 mei 2024, 12.00 uur worden ingediend worden in principe niet beantwoord. Dit is enkel anders indien KoDihof van mening is dat de vraag dermate essentieel is, dat beantwoording hiervan noodzakelijk is voor alle geïnteresseerden en reeds ingeschrevenen.

Eventuele wijzigingen en aanvullingen op de verkoopdocumentatie, die voortkomen uit de vragen en antwoorden worden door de geïnteresseerden en ingeschrevenen onvoorwaardelijk geaccepteerd, evenals het gegeven dat deze wijzigingen en aanvullingen prevaleren boven de eerder verstrekte verkoopdocumentatie.

3. Onderstaande planning is met zorg samengesteld en is van indicatieve aard. KoDihof behoudt zich zonder meer en zonder tot enigerlei schadeplichtigheid gehouden te zijn het recht om de genoemde datums eenzijdig aan te passen.

Planning verkoop bij openbare inschrijving percelen bouwgrond en tweekappers

1) Start inschrijving /openbare presentatie:	Zaterdag 4 mei 2024
2) Sluitingstermijn indienen vragen:	Vrijdag 24 mei, 12.00 uur
3) Sluitingstermijn inschrijving/bieding	Zondag 26 mei 2024, 23.59 uur
4) Bekendmaking gunning:	Uiterlijk 29 mei 2024, 17.00 uur

Artikel 3 Inschrijving

1. Inschrijven kan uitsluitend digitaal door gebruikmaking van het “Inschrijfformulier V01052024 t.b.v. openbare inschrijving percelen bouwgrond en tweekappers “(ver)bouwen in Escharen”, hierna te noemen: het inschrijfformulier (**Bijlage 2**).

2. Inschrijvingen kunnen **uitsluitend per e-mail (ingescaand inschrijfformulier) bij Bernheze Makelaars** worden ingediend: e-mailadres nieuwbouw@bernheze.nl
De e-mail moet als onderwerp hebben ‘Inschrijving (ver)bouwen in Escharen’.

Inschrijvingen dienen **uiterlijk zondag 26 mei 2024 om 23.59 uur** te zijn ingediend en door Bernheze Makelaars te zijn ontvangen. U ontvangt van Bernheze Makelaars een bevestiging (per e-mail) van ontvangst van uw inschrijving. Mocht u geen ontvangstbevestiging hebben ontvangen vóór dinsdag 28 mei 2024 12.00 uur dan kunt u via Whatsapp op 0646012582 een controleverzoek appen. Na 12.00 uur geen bevestiging ontvangen per e-mail of bevestiging via controleverzoek whatsapp? Dan moet u ervan uitgaan dat u geen inschrijving heeft gedaan. KoDihof heeft niet de plicht of de zorgplicht om inschrijvers te informeren dat de inschrijving niet juist, niet volledig en/of naar het onjuiste e-mailadres is verzonden danwel verantwoordelijk is voor de spambox van het e-mailaccount van inschrijvers.

3. Het financieel bod voor een bouwka­vel moet worden vermeld in euro’s. (bouwka­vel is het bod exclusief 21% b.t.w., tweekapper (boerderij) is het bod Kosten Koper). Het bod dient zowel in cijfers als in woorden te worden vermeld. Niet als bod worden aangemerkt, die biedingen die niet een concreet bod in euro’s noemen (zoals een bieding die luidt: “één euro hoger dan het hoogste bod”). Een bod omvat **niet** de bijbehorende kosten, rechten en dergelijke. Deze zijn naast het bod verschuldigd (kosten koper).

4. Indien blijkt dat twee of meer inschrijvers een even hoog financieel bod hebben ingeschreven met dezelfde keuzes in ‘koopcondities’ en ‘snelheid notariële levering’ én daarmee de beste inschrijvers zijn, zal Bernheze Makelaars deze inschrijvers in de gelegenheid stellen opnieuw een best financieel bod te doen totdat één van hen de hoogste bieding heeft gedaan. Een nieuw financieel bod mag niet lager zijn dan de eerdere bieding en uiterlijk vrijdag 31 mei 2024, 23.59 uur per e-mail gedaan te zijn. Bij indiening van een nieuwe bod is het bepaalde in dit artikel van overeenkomstige toepassing.

5. Maakt geen van de inschrijvers van het onder 4 genoemde recht gebruik, dan zal door loting worden uitgemaakt wie van hen als hoogste/beste inschrijver wordt beschouwd. De betreffende inschrijvers worden uitgenodigd bij de loting aanwezig te zijn te kantoor Bernheze Makelaars
6. Inschrijvingen waarbij het bod lager is dan het onder artikel 1 genoemde minimum zijn niet geldig.
7. De inschrijving dient onherroepelijk te zijn.
8. Het inschrijfformulier dient volledig te zijn ingevuld en te zijn ondertekend.
9. Het inschrijfformulier dient naar waarheid te worden ingevuld. De koopovereenkomst en de akte van levering dient door dezelfde persoon/personen te worden aangegaan zoals is aangegeven op het inschrijfformulier.
10. KoDihof heeft het recht om inschrijvers om verduidelijking en/of aanvulling van gegevens te vragen en om de door de gegadigden versterkte informatie te controleren.

Artikel 4 Beoordeling

1. Na sluiting van de inschrijving worden inschrijvingen beoordeeld door bestuurders van KoDihof.
2. De inschrijving wordt beoordeeld op geldigheid met de volgende uitsluitingsgronden:
 - het bod is lager dan het minimum;
 - het inschrijfformulier is niet digitaal ingediend via Bernheze Makelaars, mailadres nieuwbouw@bernheze.nl
 - het inschrijfformulier is niet tijdig ingediend;
 - het inschrijfformulier is niet volledig ingevuld en/of ondertekend;
 - de inschrijving is niet onherroepelijk.

Artikel 5 Gunning

Na sluiting van de inschrijving zal in beginsel worden gegund aan degene die met een geldige inschrijving het beste bod heeft uitgebracht, behoudens het recht van KoDihof niet tot gunning over te gaan. Gunning is voorbehouden aan het bestuur van KoDihof.

KoDihof kan nooit gehouden worden om te gunnen aan een inschrijver die voorafgaand aan het verkoopproces bij een rechtelijke uitspraak veroordeeld is voor een delict dat de moraliteit van de betreffende inschrijver raakt.

KoDihof zal uiterlijk 29 mei 2024 om 17.00 uur over de gunning besluiten en gegunde worden op de hoogte gebracht door Bernheze Makelaars. Alle inschrijvers ontvangen per e-mail het besluit van gunning nadat gegunde telefonisch zijn geïnformeerd.

Artikel 6 Koopovereenkomst

1. Met degene aan wie wordt gegund wordt een koopovereenkomst gesloten overeenkomstig de bijgevoegde “Koopovereenkomst “(ver)bouwen in Escharen” versie V27032024K resp. V27032024B, hier te noemen ‘koopovereenkomst’ (**Bijlage 3a resp. 3b**). Door de inschrijving verklaart de inschrijver zich akkoord met de koopovereenkomst. Hierover kan niet meer worden onderhandeld.
2. Uiterlijk binnen 14 dagen na gunning moet de koopovereenkomst ondertekend zijn door degene aan wie is gegund. Bij overschrijding van deze periode wordt de gunning teniet gedaan en wordt een volgende nieuwe inschrijver benaderd. Uitstel van genoemde periode kan enkel worden verleend door bestuur van Kodihof.

Artikel 7 Aansprakelijkheid KoDihof

KoDihof aanvaardt geen aansprakelijkheid voor mededelingen of inlichtingen die niet in deze voorwaarden en bijbehorende bijlagen zijn opgenomen.

Artikel 8 Aansprakelijkheid inschrijver

1. Met het doen van een inschrijving accepteert de inschrijver deze inschrijfvoorwaarden, inclusief de hierbij behorende bijlagen.

2. De inschrijver is vanaf het moment dat hij/zij de inschrijving indient, gedurende de gehele inschrijfprocedure onvoorwaardelijk en onherroepelijk aan de bieding gebonden. Nadat en voor zover de gunning heeft plaatsgevonden, eindigt deze gebondenheid voor hen aan wie niet is gegund.

3. Inschrijvers die gezamenlijk een bod hebben gedaan zijn ieder voor het geheel (hoofdelijk) aansprakelijk.

4. Iedere inschrijver wordt geacht voor zichzelf te hebben ingeschreven. Inschrijven voor een ander en overdracht van de gunning is niet toegestaan.

Artikel 9 Rechten van KoDihof

KoDihof behoudt zich het recht voor om, zonder tot enigerlei schadevergoeding te zijn gehouden de inschrijfprocedure tussentijds om haar moverende redenen op te schorten of te beëindigen en niet tot gunning over te gaan. De (uitnodiging tot) deelname aan deze inschrijfprocedure impliceert dan ook op geen enkele wijze een aanbod van de kant van KoDihof.

Artikel 10 Kosten inschrijving

Alle kosten die een inschrijver maakt met betrekking tot de inschrijving zijn voor rekening van de inschrijver.

Artikel 11 Overig

1. Door kennis te nemen van de inschrijving en de daarin verstrekte gegevens wordt KoDihof op geen enkele wijze aansprakelijk voor deze gegevens en blijft de inschrijver verantwoordelijk voor fouten en onvolkomenheden in de inschrijving.

2. Op deze inschrijving is Nederlands recht van toepassing.

Bijlagen:

1. Kavel/situatietekening planverkaveling V01052024

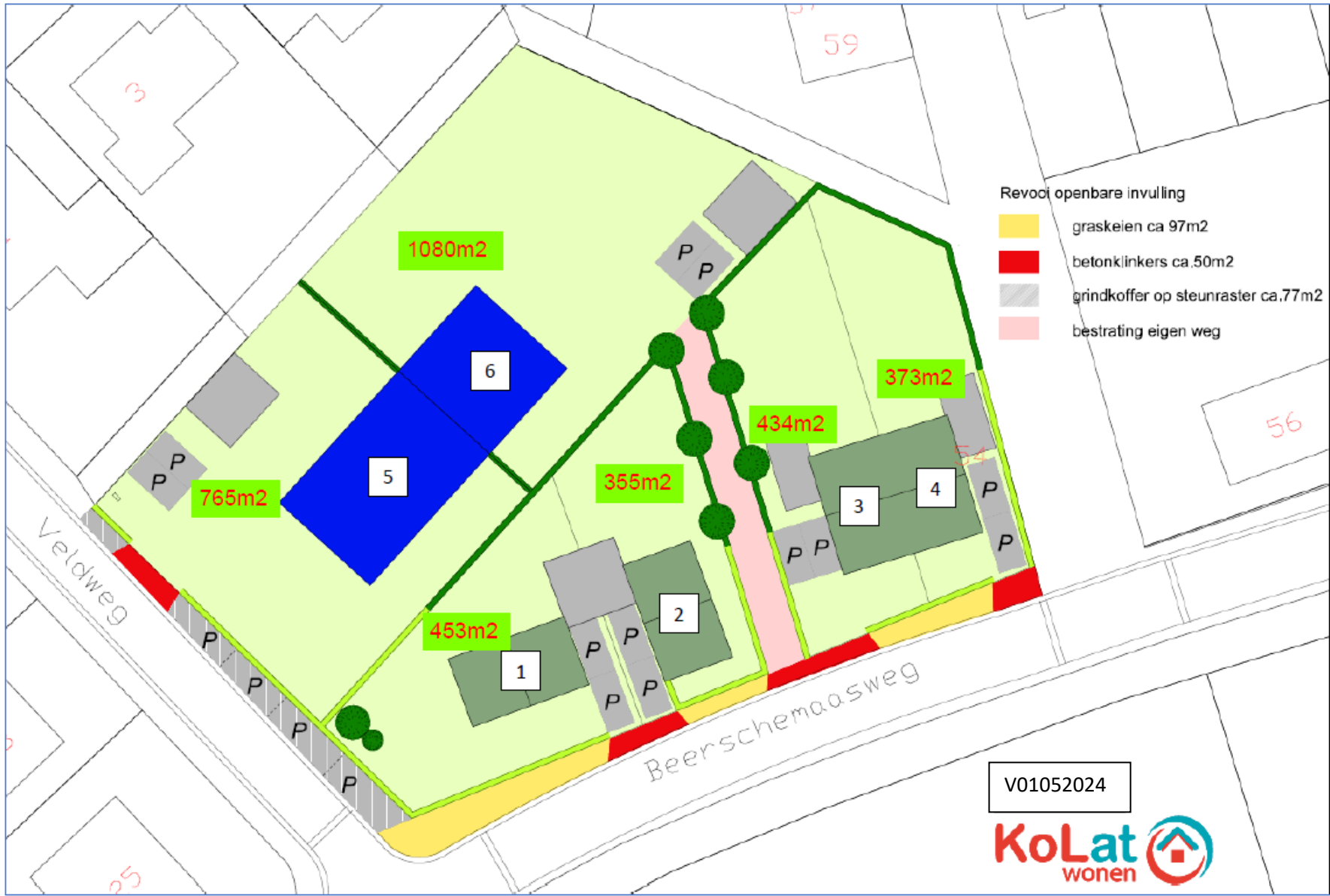
2. Inschrijfformulier V01052024

3a. Koopovereenkomst V27032024K

3b. Koopovereenkomst V27032024B

4. (Ver)bouw richtlijnen en bestemmingsplanregels V27032024

5. Beeldkwaliteitsplan V21062022, indien bestemmingsplan anders stelt, zijn de regels van bestemmingsplan leidend en bindend.



V01052024



Inschrijfformulier t.b.v. openbare inschrijving 4-tal percelen bouwgrond en 2-tal twee-onder-een-kap woning aangaande woningbouwproject '(ver)bouwen in Escharen'

De inschrijving kan uitsluitend worden ingediend via e-mailadres nieuwbouw@bernheze.nl met als onderwerp 'Inschrijving (ver)bouwen in Escharen'.

Na ontvangst bij Bernheze Makelaars ontvangt inschrijver uiterlijk binnen 48 uur na de dag van insturen een bevestiging per e-mail. **NB: controleer mogelijk je spambox hiervoor.**

Dit inschrijfformulier dient volledig te worden ingevuld en door alle ondergenoemde personen ondertekend te worden. Indienen kan tot uiterlijk: **zondag 26 mei 2024, 23.59 uur.**

Ondergetekende(n)

Naam : _____

Woonadres : _____

Postcode en Woonplaats : _____

Telefoon : _____

E-mailadres : _____

en (eventuele) partner.

Naam : _____

Woonadres : _____

Postcode en Woonplaats : _____

Telefoon : _____

E-mailadres : _____

Inschrijver(s) verklaren te handelen als natuurlijk persoon/personen, niet handelend in de uitoefening van een beroep of bedrijf.

Je kan bieden op één bouwkvavel of meerdere bouwkvavels en/of tweekapper tegelijk.

De gunning wordt niet enkel gebaseerd op de hoogte van de financiële bieding. De bijhorende geboden koopcondities en snelheid notariële levering van de inschrijver(s) zijn medebepalend voor uiteindelijke gunning.

Inschrijver(s) biedt/bieden financieel, onherroepelijk;

Bouwkvavel nummer 1, vrijstaand geschakeld, thans 453m², kadaster; Grave C2162 :

Een koopsom van € _____ per vierkante meter, exclusief 21% b.t.w.

Zegge: _____ per vierkante meter exclusief b.t.w.

Bouwkvavel nummer 2, vrijstaand geschakeld, thans 355m², kadaster; Grave C2163 :

Een koopsom van € _____ per vierkante meter, exclusief 21% b.t.w.

Zegge: _____ per vierkante meter exclusief b.t.w.

Bouwkvavel nummer 3, twee-onder-een-kap, thans 434m², kadaster; Grave C2165:

Een koopsom van € _____ per vierkante meter, exclusief 21% b.t.w.

Zegge: _____ per vierkante meter exclusief b.t.w.

Ja, ik heb een voorkeur bouwpartner bouwkvavelnr. 4, zijnde: _____

Bouwkvavel nummer 4, twee-onder-een-kap, thans 373m², kadaster; Grave C2166:

Een koopsom van € _____ per vierkante meter, exclusief 21% b.t.w.

Zegge: _____ per vierkante meter exclusief b.t.w.

Ja, ik heb een voorkeur bouwpartner bouwkvavelnr. 3, zijnde: _____

Tweekapper (Veldweg 46) nummer 5, kvavel thans 765m², kadaster; Grave C2160):

Een koopsom van € _____ , Kosten Koper.

Zegge: _____ Kosten Koper.

Tweekapper (Beerschemaasweg) nummer 6, kvavel thans 1080m², kadaster; Grave C2161+C2164:

Een koopsom van € _____ , Kosten Koper.

Zegge: _____ Kosten Koper.

Gehele boerderij, nummer 5 én 6 tesamen:

Een koopsom van € _____ , Kosten Koper.

Zegge: _____ Kosten Koper.

Inschrijver(s) biedt/bieden bovenstaande koopsom (zet een kruis bij je keuze):

- Zonder enig voorbehoud, dus onvoorwaardelijk
- Met voorbehoud van financiering

Datum notariële levering bouwkaavel (zet een kruis bij je keuze):

- Juni 2024
- Juli 2024
- Augustus 2024
- September 2024
- Anders: _____

De ondergetekende(n) verklaren bekend te zijn en akkoord te gaan met:

- Inschrijfvoorwaarden verkoop bij openbare inschrijving '(Ver)bouwen in Escharen' versie V01052024, inclusief zijn aanhorige bijlagen

Aldus naar waarheid ingevuld en ondertekend, te _____

op _____ (datum)

(handtekening)

(handtekening)

CONCEPT - Koopovereenkomst perceel bouwgrond woningbouwproject

'(Ver)bouwen in Escharen V27032024

....., wonende te

hierna te noemen: de koper [.....nader in te vullen na gunning]

en

KoDihof BV, gevestigd te 5473 KV Heeswijk-Dinther, Heeswijkseweg 7 te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer E.G. van Tilburg en R.G.M.M. Dijkhoff, gezamenlijk bevoegd bestuurders, daarbij handelend ter uitvoering van het besluit van KoDihof BV d.d. en met kenmerk, hierna te noemen: KoDihof [..... nader in te vullen na gunning]

De koper en KoDihof hierna tezamen te noemen: partijen.

Verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

KoDihof verkoopt aan de koper die van KoDihof koopt een perceel bouwgrond, ter grootte van circa m², gelegen in het nieuwbouwplan '(Ver)bouwen in Escharen', plaatselijk bekend als **straatnaam en huisnummer zijn thans nog onbekend**, gelegen te Heeswijk-Dinther, kadastraal nog nader aan te duiden, overeenkomstig de bij notaris **Dielissen en Altena Notarissen te Heeswijk-Dinther**, hierna in deze akte te noemen: "**de Notaris**", gedeponeerde situatietekening aangeduid met het / de bouwnummer(s) [**bouwnummer(s)**], hierna te noemen "**het Verkochte**".

De koopprijs van het verkochte inclusief btw bedraagt €, zegge..... euro, [..... nader in te vullen na gunning]

Artikel 1 Juridische levering

De voor de eigendomsoverdracht van het verkochte vereiste notariële akte van levering zal worden verleden bij Dielissen en Altena Notarissen te Heeswijk-Dinther. Levering dient plaats te vinden uiterlijk datum [... nader in te vullen na gunning]

Artikel 2 Betaling van de koopprijs en rentevergoeding

2.1. De betaling van de koopprijs inclusief btw en van hetgeen de koper eventueel verder ter zake verschuldigd is dient te geschieden uiterlijk op het tijdstip van het verlijden van de tot levering bestemde notariële akte. De betaling geschiedt door overmaking daarvan op de daartoe bestemde rekening van Dielissen en Altena Notarissen.

2.2. Bij levering na het verstrijken van een termijn van 2 maanden na de datum van ondertekening van deze overeenkomst is de koper, met ingang van de dag na het verstrijken van de termijn van 2 maanden tot en met de dag waarop betaling van de koopsom plaats heeft een rentevergoeding verschuldigd van 6% per jaar over de koopprijs, exclusief btw. De btw over deze rente komt voor rekening van de koper.

Artikel 3 Kosten

De kosten van notariële levering en overdracht van het verkochte, alsmede de over die kosten verschuldigde btw, zijn voor rekening van KoDihof.

Artikel 4 Waarborgsom, indien notariële levering ná 1 juli 2024

De koper verplicht zich om tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichting om mee te werken aan de juridische en feitelijke levering van het verkochte binnen 2 weken na de ondertekening van deze overeenkomst een bedrag van € 30.000,- als waarborg te storten op rekening van Dielissen en Altena Notarissen o.v.v. 'waarborg perceel bouwgrond '(Ver)bouwen n Escharen kavel [...]'. Over deze waarborgsom wordt geen rente vergoed. Deze waarborgsom zal, behoudens het bepaalde in artikel 15, worden verrekend met de koopprijs.

Artikel 5 Baten, lasten risico en feitelijke levering

5.1. Het verkochte wordt feitelijk geleverd en aanvaard door de koper op het moment van de juridische levering van het verkochte.

5.2. Het risico met betrekking tot het verkochte gaat op de koper over bij de juridische levering.

5.3. De baten en de lasten van het verkochte zijn met ingang van de datum van juridische levering voor rekening van de koper.

Artikel 6 Juridische staat van het verkochte

Het verkochte wordt juridisch geleverd vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan, pacht en huur doch overigens met alle daaraan verbonden bijzondere lasten en beperkingen waarvan de aan KoDihof bekende aan de koper zijn medegedeeld.

Artikel 7 Oppervlakte van het verkochte

Op **Bijlage 1** (kavel-situatietekening) is het verkochte schetsmatig aangegeven. De exacte oppervlakte van het verkochte zal worden vastgesteld na ambtshalve inmeting door het kadaster. Indien de oppervlakte van het verkochte na opmeting door het kadaster mocht afwijken van de op de tekening aangegeven oppervlakte, levert dit noch voor de koper noch voor KoDihof enigerlei rechtsvordering op.

Artikel 8 Feitelijke staat van het verkochte

8.1. Het verkochte wordt geleverd in de staat waarin het zich ten tijde van het aangaan van deze overeenkomst bevindt.

8.2. Omtrent de milieutechnische staat van het verkochte zijn onderzoeken verricht. De resultaten zijn neergelegd in het rapport 'Verkennd bodemonderzoek Veldweg 46-Beerschemaasweg 54 te Escharen', projectnummer 202111575 d.d. 9 juni 2021'. De koper verklaart met de inhoud van dit rapport bekend te zijn. Uit het rapport blijkt dat het verkochte in milieutechnisch opzicht geschikt is voor het door de koper beoogde bestemming, te weten wonen.

8.3. Het verkochte wordt door KoDihof niet opgehoogd of bewerkt.

8.4. KoDihof staat niet in voor de draagkracht van de grond van het verkochte. Naar de draagkracht van de grond van het verkochte dient de koper in verband met de wijze waarop en de mate waarin funderingswerkzaamheden moeten worden verricht, zelfstandig onderzoek te verrichten.

Artikel 9 Afvoer van grond

Indien in het kader van de realisering van het bouwplan en/of de inrichting van de verkochte grond vrijkomt, dan komen de afvoer en de kosten daarvan geheel voor rekening van de koper, inclusief de eventuele extra kosten indien de grond, hoewel geschikt voor de bestemming, wordt gekwalificeerd als verontreinigd.

Artikel 10 Openbare parkeerplaatsen

KoDihof legt na gereedkomen van de woningbouw voor zijn rekening 4 openbare parkeerplaatsen aan in de Veldweg alsmede voorziet de openbare strook aan de Beerschemaasweg van graskeien en betonklinkers. Zie bijlage 1.

Artikel 11 Riool

Alleen vuilwater (DWA) mag op de persleiding worden aangesloten. Hemelwater (HWA) moet op eigen terrein worden geborgen, 60mm per m² verhard oppervlak. Vuilwater kunt u aansluiten op de hoofdriool

Artikel 12 Aansluiting op water, elektra en telecommunicatie

Voor de aansluiting op water, elektriciteit en (tele)communicatie op het hoofdnet dient de koper contact op te nemen met de verantwoordelijke netbeheerder(s) dan wel leverancier(s). De koper verklaart ermee bekend te zijn dat hij zelf zorg dient te dragen voor het verkrijgen van een aansluiting. De kosten hiervoor komen voor rekening van de koper.

Artikel 13 Aanvraag omgevingsvergunning, start bouw, in gebruik name, kettingbeding(en)

13.1. De koper dient voor zijn rekening en risico uiterlijk 5 maanden na de datum van ondertekening van onderhavige overeenkomst een ontvankelijke aanvraag voor een omgevingsvergunning in voor de bouw van een woning op het verkochte.

13.2 De bouw van de woning dient onafgebroken te worden uitgevoerd en dient gereed en bewoond te zijn binnen 72 weken na datum van het verkrijgen van de bruikbare omgevingsvergunning.

13.3 Schade aan nutsvoorzieningen gelegen in het (toekomstige) openbaar gebied of aan eigendommen van de gemeente Land van Cuijk veroorzaakt door de bouwwerkzaamheden op het verkochte, zijn voor rekening en risico van koper.

13.4 Bouwhoogtes worden gemeten vanaf het bouwpeil. Het bouwpeil wordt door Gemeente, uiterlijk op het moment van afgifte omgevingsvergunning aan koper medegedeeld. De koper is verplicht zich aan het door Gemeente voor te schrijven bouwpeil te houden.

13.5 Koper verklaart ermee bekend te zijn en te aanvaarden dat de door koper te realiseren woning gasloos dient te worden uitgevoerd.

13.6 Koper dient te dulden dat ten laste van het verkochte en ten behoeve van de daaraan grenzende of in de nabijheid daarvan gelegen percelen van de gemeente op de minst bezwarende wijze voorzieningen bestemd voor de uitoefening van nutsdiensten door de gemeente en openbare nutsbedrijven belast met de elektrische- en gasvoorzieningen, zoals kabels, (water)leidingen, rioleringen, lichtmasten, aanduidingen, een en ander met bijbehorende kastjes en installaties, glasvezel, kabel/CAI, armaturen ten behoeve van openbare verlichting, telefoonaansluitingen en dergelijke, worden aangelegd, geplaatst, gehouden onderhouden en vervangen boven, op of in het verkochte onder de door gemeente en/of de betreffende nutsbedrijven te stellen voorwaarden. Koper zal geen activiteiten op of nabij het verkochte uitvoeren waardoor schade aan bedoelde voorzieningen zou kunnen ontstaan. Koper is jegens de daarvoor verantwoordelijke instanties aansprakelijk voor schade aan de voorzieningen in of op het verkochte. Indien de werken worden aangebracht of hersteld is de eigenaar verplicht de daarmee belaste personen te allen tijde onbelemmerd toe te laten.

13.7 De koper is verplicht om minimaal 2 parkeerplaatsen op het verkochte aan te leggen en in stand te houden. Koper mag de aangelegde parkeerplaatsen niet verwijderen en/of voor een personenauto onbereikbaar – of onberijdbaar maken.

Artikel 14 Ontbindingsgrond: verkrijging financiering [... opname artikel nader in te vullen na gunning]

14.1 Deze koopovereenkomst kan door de koper tot uiterlijk 2 maanden na de datum van ondertekening van de onderhavige overeenkomst worden ontbonden, indien de koper voor de financiering van het verkochte geen toezegging heeft verkregen van een erkende geldverstrekker instelling voor een of meer geldleningen onder hypothecair verband tot een hoofdsom van de koopprijs van het verkochte vermeerderd met de kosten voor realisatie van de daarop te realiseren woning, beiden vermeerderd met btw onder de bij grote erkende geldverstrekker instellingen normaal geldende voorwaarden en bepalingen. De koper zal alsdan uiterlijk op de eerste werkdag na het verstrijken van deze termijn schriftelijk en gedocumenteerd, dat wil zeggen tegen overlegging van schriftelijke afwijzingen van ten minste twee instellingen als bedoeld, aan KoDihof verklaren, dat hij wegens het niet of niet tijdig verkrijgen na de genoemde toezegging, deze overeenkomst wil ontbinden. Koper zal ter verkrijging van de toezegging al het mogelijke doen.

Artikel 15 Boete

15.1. Indien de koper, na bij aangetekend schrijven in gebreke te zijn gesteld, gedurende 14 dagen, ingaande de dag na verzending van het aangetekende schrijven, tekortschiet in de nakoming van een van de verplichtingen uit de artikelen 1, 2, 4, 5.1 en 13.1 is de koper in verzuim en verbeurt hij;

- in geval van artikel 1, 2, 4, 5.1 en 13.1 een direct opeisbare boete ter hoogte van € 30.000,-;

15.2. Voor zover de boete wordt verbeurd in verband met het niet nakomen van de artikelen 1, 2, 5.1, 13.1 wordt KoDihof gemachtigd deze boete te verhalen op de overeenkomstig artikel 4 gestorte waarborgsom.

16.3. Het door de koper verbeuren van het in het eerste lid vermelde boeten laat onverlet het recht van KoDihof om nakoming en aanvullende schadevergoeding te vorderen.

Artikel 16 Hoofdelijkheid

Indien in de aanhef van deze overeenkomst meerdere personen als koper staan vermeld:

- kunnen zij slechts gezamenlijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen;

- is ieder van hen hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen.

Artikel 17 - Faillissement en beslag

17.1. Indien de koper voor het verlijden van de akte van levering in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling heeft gekregen of indien op de koper de schuldsaneringsregeling natuurlijke personen definitief van toepassing is, alsmede wanneer er voor het verlijden van de akte van levering executoriaal beslag op zijn goederen wordt gelegd, is KoDihof bevoegd de overeenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.

Artikel 18 - Domicilie keuze / Algemene Termijnenwet

18.1. Deze overeenkomst zal berusten en partijen kiezen terzake van deze overeenkomst domicilie ten kantore van voornoemde notaris.

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

Artikel 19 - Mededelingsplicht / Onderzoeksplicht

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

Artikel 20 - Bijlagen

20.1. De contractstukken die als bijlagen zijn toegevoegd aan deze koopovereenkomst vormen een geheel met voornoemde koopovereenkomst en zijn onlosmakelijk daarmee en met elkaar verbonden. In geval van strijdigheden tussen het bepaalde in deze koopovereenkomst en het bepaalde in de bijlagen, geldt het bepaalde in deze koopovereenkomst.

20.2. In geval van strijdigheden tussen het bepaalde in deze koopovereenkomst en het bepaalde in de verkoopinformatie, geldt het bepaalde in deze koopovereenkomst.

Bijlagen:

1. Kavel/situatietekening planverkaveling V27032024
2. Beeldkwaliteitsplan V21062022

Aldus getekend in tweevoud te _____ op _____

De koper(s)

KoDihof



KOOPOVEREENKOMST WONING

Model koopovereenkomst voor een bestaande eengezinswoning (model 2023). Vastgesteld door de Nederlandse Coöperatieve vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A., Vastgoedpro, VBO Vereniging van makelaars en taxateurs en Vereniging Eigen Huis.

Gebruik van dit model is uitsluitend toegestaan indien de ingevulde, de toegevoegde of de afwijkende tekst duidelijk als zodanig herkenbaar is.

Bij deze koopovereenkomst behoort de 'Toelichting op de koopovereenkomst voor de consument'.

De ondergetekende(n):

A. Verkoper(s)	Echtgeno(o)t(e), geregistreerd partner of andere medeverkoper
Naam: .....	.....
Voornamen: .....	.....
Geboorteplaats: .....	.....
Geboortedatum: .....	.....
Straat : .....	.....
Postcode: .....	.....
Woonplaats .....	.....
E-mailadres: .....	.....
Telefoon: .....	.....
Burgerlijke staat:	gehuwd/geregistreerd partnerschap/ ongetrouwd en geen geregistreerd partnerschap*
Huwelijksgoederenrecht:	gemeenschap van goederen/ huwelijkse voorwaarden*
Toekomstig adres: .....	.....

De onder (A) genoemde perso(o)n(en) hierna (samen) te noemen "verkoper".

Verkoper verklaart voor zover nodig te handelen met toestemming van diens echtgeno(o)t(e)/ geregistreerd partner die als bewijs daarvan deze akte medeondertekent.

B. Koper(s)	Echtgeno(o)t(e), geregistreerd partner of andere medekoper
Naam: .....	.....
Voornamen: .....	.....
Geboorteplaats: .....	.....
Geboortedatum: .....	.....

Betreft: <adres>< postcode> <plaats>

1/15

Paraaf verkoper(s):

Paraaf koper(s):



Straat:
Postcode:
Woonplaats:
E-mailadres:
Telefoon:
Burgerlijke staat: gehuwd/geregistreerd partnerschap/
 ongetrouwd en geen geregistreerd partnerschap*
Huwelijksgoederenrecht: gemeenschap van goederen/
 huwelijkse voorwaarden*

De onder (B) genoemde perso(o)n(en) hierna (samen) te noemen "koper" .

Koper verklaart voor zover nodig te handelen met toestemming van diens echtgeno(o)t(e)/ geregistreerd partner, die door medeondertekening van deze koopovereenkomst hierbij aan koper toestemming en een onherroepelijke volmacht geeft de onroerende zaak te bezwaren. Door medeondertekening verklaart de echtgeno(o)t(e)/geregistreerd partner tevens zich te zullen onthouden van activiteiten die koper tegenwerken bij het verkrijgen van de benodigde vergunningen en/of financieringen en/of Nationale Hypotheek Garantie en/of toezegging(en) en/of andere zaken.

Verkoper en koper worden hierna gezamenlijk ook wel aangeduid als "partijen".

Verkoper en koper komen overeen:

artikel 1 Verkoop en koop

Optie A: Eigendom*

Verkoper verkoopt aan koper, die van verkoper koopt de eigendom van het perceel grond met woning en verdere aanhorigheden:

- plaatselijk bekend (incl. postcode):
- kadastraal bekend gemeente, sectie nummer
- groot m²,

hierna te noemen: "de onroerende zaak",

tegen een koopsom van €, zegge

met inbegrip van de zaken zoals omschreven in de bij deze koopovereenkomst behorende lijst.

De in de koopsom opgenomen roerende zaken worden door partijen gewaardeerd op

€, zegge

Optie B: Erfpacht*

1.1. Verkoper verkoopt aan koper, die van verkoper koopt het recht van erfpacht op het perceel grond met de woning en verdere aanhorigheden:

Betreft: <adres>< postcode> <plaats>

2/15

Paraaf verkoper(s):

Paraaf koper(s):



- plaatselijk bekend (incl. postcode):
- kadastraal bekend gemeente, sectie nummer
- groot m2,
hierna te noemen: “de onroerende zaak”,
tegen een koopsom van €, zegge
- met inbegrip van de zaken zoals omschreven in de bij deze koopovereenkomst behorende lijst.
De in de koopsom opgenomen roerende zaken worden door partijen gewaardeerd op
€, zegge

1.2. Op de onroerende zaak zijn de volgende erfpachtvoorwaarden van toepassing:

.....
Koper verklaart kennis te hebben genomen van de inhoud van de van toepassing zijnde voorwaarden, die aan de koopovereenkomst zijn toegevoegd.

1.3. Het recht van erfpacht is eeuwigdurend/voortdurend/tijdelijk* en loopt tot en met
Het recht van erfpacht kan voor het eerst worden herzien per

1.4. De canon is eeuwigdurend afgekocht/De canon is reeds vooruitbetaald tot en met *

De canon dient periodiek te worden voldaan en bedraagt thans € per

De canon kan voor het eerst worden aangepast op

De canon kan voor het eerst worden geïndexeerd op

artikel 2 Kosten/ Overdrachtsbelasting

2.1. De kosten die op de eigendomsoverdracht betrekking hebben en die de notaris in rekening brengt, zoals overdrachtsbelasting, notariskosten en kadasterkosten, zijn voor rekening van koper/verkoper*. De notaris wordt aangewezen door koper/verkoper*.

De kosten die de notaris in rekening brengt in verband met de aflossing van overbruggingsleningen en/of aflossing en doorhaling van hypotheek en/of beslagen die op de onroerende zaak rusten, zijn voor rekening van verkoper.

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 koper.

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.

2.2. Indien de overdrachtsbelasting voor rekening van koper komt en de verschuldigde overdrachtsbelasting wordt verminderd op grond van artikel 13 Wet op belastingen van rechtsverkeer (WBR), zal koper aan verkoper wel/niet* uitkeren het verschil tussen enerzijds de overdrachtsbelasting die zonder toepassing van artikel 13 WBR verschuldigd zou zijn en anderzijds de werkelijk verschuldigde overdrachtsbelasting (hierna te noemen: ‘art. 13-verschil’).

Indien het art. 13-verschil aan verkoper wordt uitgekeerd, dan zal koper daarover (ook) overdrachtsbelasting verschuldigd zijn. Partijen spreken af dat de over het art. 13-verschil verschuldigde overdrachtsbelasting in mindering wordt gebracht op het aan verkoper uit te keren art. 13-verschil. Hiermee wordt bewerkstelligd dat het totaalbedrag dat koper betaalt aan overdrachtsbelasting vermeerderd met het aan verkoper uit te keren art. 13-verschil gelijk zal

Betreft: <adres>< postcode> <plaats>

3/15

Paraaf verkoper(s):

Paraaf koper(s):



zijn aan het bedrag dat koper aan overdrachtsbelasting verschuldigd zou zijn geweest zonder toepassing van artikel 13 WBR.

Indien partijen overeenkomen dat het genoemde verschil aan verkoper wordt uitgekeerd zal dit via de notaris gelijktijdig met de betaling van de koopsom plaatsvinden.

artikel 3 Betaling

De betaling van de koopsom, kosten en belastingen vindt plaats via de notaris bij het passeren van de akte van levering.

Verkoper stemt er mee in dat de notaris de koopsom onder zich houdt totdat zeker is dat de onroerende zaak wordt geleverd vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

artikel 4 Eigendomsoverdracht

4.1. De akte van levering zal gepasseerd worden op of zoveel eerder of later als partijen tezamen nader overeenkomen, ten overstaan van een notaris verbonden aan notariskantoor, gevestigd te, hierna verder te noemen notaris.

4.2. Verkoper staat in voor diens bevoegdheid tot verkoop en tot eigendomsoverdracht ten tijde van het passeren van de akte van levering.

4.3. Indien sprake is van de verkoop van een recht van erfpacht moet in deze koopovereenkomst voor 'eigendomsoverdracht' gelezen worden 'de overdracht van het recht van erfpacht'.

artikel 5 Bankgarantie/ Waarborgsom

5.1. Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper zal deze uiterlijk op een schriftelijke door een bankinstelling afgegeven bankgarantie doen stellen voor een bedrag van €, zegge Deze bankgarantie moet onvoorwaardelijk zijn, voortduren tot ten minste één maand na de overeengekomen datum van eigendomsoverdracht, en de clause bevatten dat de desbetreffende bankinstelling op eerste verzoek van de notaris het bedrag van de garantie aan de notaris zal uitkeren. Indien het bedrag van de garantie aan de notaris wordt uitgekeerd, zal deze daarmee handelen als in artikel 11 is bepaald. Indien zich het gestelde in artikel 11.5 sub d voordoet, dient de bankgarantie te worden verlengd bij gebreke waarvan partijen de notaris ingevolge deze koopovereenkomst verplichten de bankgarantie te innen. Bij dezen wordt de notaris verplicht en voor zover nodig onherroepelijk gemachtigd om, zodra koper aan diens verplichtingen heeft voldaan en de juridische levering is voltooid, de bankinstelling te berichten dat de door koper gestelde bankgarantie kan vervallen. Onder bankinstelling wordt in dit artikel begrepen een bank of verzekeraar in de zin van artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht.

5.2. In plaats van deze bankgarantie te stellen kan koper een waarborgsom storten ter hoogte van het in artikel 5.1 genoemde bedrag in handen van de notaris via diens derdenrekening.

De waarborgsom moet uiterlijk op de in artikel 5.1 genoemde dag zijn bijgeschreven op genoemde rekening.

Deze waarborgsom zal, behoudens het in artikel 11 bepaalde, met de koopsom worden verrekend voor zover de koopsom en het overige door koper verschuldigde niet uit een door koper aangegane geldlening worden voldaan. Het gedeelte van de waarborgsom dat niet wordt

Betreft: <adres>< postcode> <plaats>

4/15

Paraaf verkoper(s):

Paraaf koper(s):



verrekend, wordt aan koper terugbetaald zodra koper aan diens verplichtingen op grond van deze koopovereenkomst heeft voldaan.

Over de waarborgsom wordt door verkoper geen rente vergoed.

Als de notaris over de waarborgsom rente vergoedt, komt deze rente aan koper toe.

5.3. Indien koper in staat van faillissement wordt verklaard of is toegelaten tot de schuldsaneringsregeling natuurlijke personen en de curator of bewindvoerder deze koopovereenkomst niet gestand wenst te doen, zal het in artikel 5.1 genoemde bedrag van de bankgarantie respectievelijk de waarborgsom van rechtswege als boete bedoeld in artikel 11.2 aan verkoper zijn verbeurd.

artikel 6 Staat van de onroerende zaak/ Gebruik

6.1. De onroerende zaak zal aan koper in eigendom worden overgedragen in de staat waarin deze zich bij het tot stand komen van deze koopovereenkomst bevindt, derhalve met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten, zichtbare en onzichtbare gebreken en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan. Koper aanvaardt deze staat en daarmee ook de op de onroerende zaak rustende publiekrechtelijke beperkingen voor zover dat geen 'bijzondere lasten' zijn.

6.2. Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle lijdende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen die op de onroerende zaak rusten, e.e.a. voor zover blijkend en/of voortvloeiend uit de laatste en voorgaande notariële akten van levering en/of van vestiging van een beperkt recht op de onroerende zaak, dan wel blijkend en/of voortvloeiend uit een afzonderlijke notariële akte. Verkoper heeft van al deze notariële akten de letterlijke tekst (in kopie) aan koper ter hand gesteld.

Koper verklaart kennis te hebben genomen van de inhoud van deze akten.

Verkoper heeft aan koper medegedeeld dat de volgende publiekrechtelijke beperkingen op de onroerende zaak rusten:

Koper verklaart deze bijzondere (publiekrechtelijke) lasten uitdrukkelijk te aanvaarden.

6.3. De onroerende zaak zal bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die nodig zijn voor een normaal gebruik als:

Indien de feitelijke levering eerder plaatsvindt, zal de onroerende zaak op dat moment de eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn.

Verkoper staat niet in voor andere eigenschappen dan die voor een normaal gebruik nodig zijn. Gebreken die het normale gebruik belemmeren en die aan koper bekend of kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van deze koopovereenkomst komen voor rekening en risico van koper.

Voor gebreken die het normale gebruik belemmeren en die niet aan koper bekend of kenbaar waren op het moment van het tot stand komen van deze koopovereenkomst is verkoper uitsluitend aansprakelijk voor de herstelkosten. Bij het vaststellen van de herstelkosten wordt rekening gehouden met de aftrek 'nieuw voor oud'.

Verkoper is niet aansprakelijk voor overige (aanvullende) schade, tenzij verkoper een verwijt treft.

Betreft: <adres>< postcode> <plaats>

5/15

Paraaf verkoper(s):

Paraaf koper(s):



6.4.1. Aan verkoper is niet bekend of/Aan koper is bekend dat* de onroerende zaak verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het in artikel 6.3 omschreven gebruik of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van de onroerende zaak, dan wel het nemen van andere maatregelen.

6.4.2. Voor zover aan verkoper bekend is in de onroerende zaak wel/geen* ondergrondse tank voor het opslaan van (vloei)stoffen aanwezig.

Voor zover verkoper bekend is met de aanwezigheid van een ondergrondse tank voor het opslaan van (vloei)stoffen, verklaart verkoper met betrekking tot het al dan niet nog in gebruik zijn en/of het volgens wettelijke voorschriften onklaar gemaakt zijn, het volgende:

.....

6.4.3. Aan verkoper is niet bekend of/Aan koper is bekend dat* in de onroerende zaak asbest is verwerkt.

6.4.4. Aan verkoper is niet bekend of/Aan koper is bekend dat* ten aanzien van de onroerende zaak beperkingenbesluiten voor bodem zijn genomen door het bevoegd gezag.

6.5. Koper heeft het recht om direct voorafgaand aan het passeren van de akte van levering de onroerende zaak vanbinnen en vanbuiten te inspecteren.

6.6. Verkoper staat ervoor in dat tot op de dag dat verkoper deze koopovereenkomst heeft ondertekend door de overheid of door nutsbedrijven geen verbeteringen of herstellingen zijn voorgeschreven of aangekondigd die nog niet, of niet naar behoren zijn uitgevoerd.

Indien op of na de dag van ondertekening en voor het moment van levering een verbetering of herstelling door de overheid of nutsbedrijven wordt aangekondigd of voorgeschreven, zijn de gevolgen van de aankondiging of aanschrijving voor rekening en risico van koper. De aankondiging of aanschrijving komt voor rekening en risico van verkoper indien deze verband houdt met het niet-nakomen van uit de wet of deze koopovereenkomst voor verkoper voortvloeiende verplichtingen.

6.7.1. Aan verkoper is niet bekend of/Aan koper is bekend dat* de onroerende zaak is aangewezen of is betrokken in een procedure tot aanwijzing:

- a. als rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet;
- b. als provinciaal monument of gemeentelijk monument krachtens een provinciale verordening, gemeentelijke verordening, bestemmingsplan of omgevingsplan.

6.7.2. Aan verkoper is niet bekend of/Aan koper is bekend dat* de onroerende zaak is gelegen binnen een gebied dat is aangewezen of waarvoor een procedure loopt tot aanwijzing:

- a. als rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in artikel 9.1 lid 1 onder a van de Erfgoedwet respectievelijk artikel 2.34 lid 4 Omgevingswet;
- b. als beschermd stads- of dorpsgezicht krachtens een provinciale verordening, gemeentelijke verordening, bestemmingsplan of omgevingsplan.

6.8. Verkoper verklaart dat ten aanzien van de onroerende zaak geen verplichtingen ten opzichte van derden bestaan wegens voorkeursrecht, optierecht, recht van wederinkoop.

6.9. Voor zover aan verkoper bekend is de onroerende zaak wel/niet* opgenomen in een (voorlopige) aanwijzing als bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten respectievelijk hoofdstuk 9 van de Omgevingswet.

6.10. In de koop is niet begrepen datgene waarop huurders krachtens hun wettelijk wegneemrecht rechten doen gelden.

Betreft: <adres>< postcode> <plaats>

6/15

Paraaf verkoper(s):

Paraaf koper(s):



6.11. Verschil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte verleent aan geen der partijen enig recht. In afwijking hiervan komen partijen het volgende overeen:

6.12. Verkoper verklaart dat de lasten over voorgaande jaren, voor zover de aanslagen zijn opgelegd en de canons die verschuldigd zijn geworden, zijn voldaan.

Voor zover de genoemde aanslagen en/of canons nog niet zijn voldaan, verklaart verkoper deze op eerste verzoek te voldoen.

6.13. De enkele verklaring dat verkoper niet bekend is met bepaalde feiten of omstandigheden houdt geen garantie of vrijwaring in voor koper of verkoper.

artikel 7 Feitelijke levering/ Overdracht aanspraken

7.1. De feitelijke levering en aanvaarding vindt plaats op het moment van het ondertekenen van de akte van levering zoals weergegeven in artikel 4.1, tenzij tussen verkoper en koper een ander tijdstip is overeengekomen, vrij van huur-, lease- en/of huurkoopovereenkomsten met uitzondering van de volgende overeenkomsten welke door koper gestand worden gedaan:

-
-

7.2. Voor zover uit het artikel 7.1 niet anders voortvloeit staat verkoper ervoor in dat de onroerende zaak bij de feitelijke levering vrij is van aanspraken tot gebruik, ongevorderd is, en behoudens de eventueel meeverkochte roerende zaken, leeg en ontruimd is.

7.3. Indien koper de onroerende zaak geheel of gedeeltelijk aanvaardt onder gestanddoening van lopende huur-, lease- of huurkoopovereenkomsten:

a. staat verkoper ervoor in dat verkoper ten tijde van de feitelijke levering niet reeds betalingen heeft ontvangen voor toekomstige termijnen en dat er tevens geen beslag is gelegd op dergelijke termijnen;

b. staat verkoper ervoor in dat vanaf het tot stand komen van deze koopovereenkomst bestaande huur-, lease- en/of huurkoopovereenkomsten niet worden gewijzigd, de onroerende zaak niet geheel of gedeeltelijk wordt verhuurd, in huurkoop wordt gegeven of op enigerlei andere wijze in gebruik wordt afgestaan, tenzij met schriftelijke toestemming van koper; en

c. verklaart koper bekend te zijn met de inhoud van de over te nemen genoemde huur-, lease- en/of huurkoopovereenkomsten.

7.4. In deze koopovereenkomst is voor zover mogelijk begrepen de overdracht van alle aanspraken die verkoper ten aanzien van de onroerende zaak kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen de bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s), architect(en) en leverancier(s), zoals wegens verrichte werkzaamheden of ter zake van aan de onroerende zaak toegebrachte schade, zonder dat verkoper tot vrijwaring verplicht is. Deze overdracht vindt plaats per de datum van de eigendomsoverdracht. Vindt de feitelijke levering op een eerdere datum plaats dan de ondertekening van de akte van levering, dan wordt de overdracht van bovenvermelde aanspraken effectief per die eerdere datum.

In dat laatste geval, verplicht verkoper zich al bij de feitelijke levering de aan verkoper bekende gegevens ter zake aan koper te verstrekken en machtigt verkoper koper hierbij, voor zover nodig, deze overdracht van aanspraken voor rekening van koper te doen mededelen aan de desbetreffende derden overeenkomstig de wettelijke bepalingen.

Betreft: <adres>< postcode> <plaats>

7/15

Paraaf verkoper(s):

Paraaf koper(s):



artikel 8 Baten, lasten en canons

De baten, lasten, belastingen, heffingen en verschuldigde canons komen voor rekening van koper met ingang van

De dan lopende baten, lasten, belastingen, heffingen en canons, zullen per die datum tussen partijen naar rato van tijd worden verrekend. Deze verrekening vindt gelijktijdig plaats met de betaling van de koopsom. Voor zover er met betrekking tot de onroerende zaak belastingen en/of heffingen ten laste van het gebruik worden geheven zullen deze niet tussen partijen worden verrekend.

artikel 9 Hoofdelijkheid

Indien verkoper en/of koper twee of meer (rechts)personen zijn, geldt het volgende:

- a. de (rechts)personen die verkoper, respectievelijk koper zijn, kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit deze koopovereenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, respectievelijk de voor hen uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen nakomen;
- b. de (rechts)personen die verkoper, respectievelijk koper zijn, verlenen elkaar bij dezen onherroepelijk volmacht om namens elkaar de uit deze koopovereenkomst voortvloeiende rechten uit te oefenen, respectievelijk de voor hen uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen na te komen; en
- c. de (rechts)personen die verkoper, respectievelijk koper zijn, zijn hoofdelijk verbonden voor de uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen.

artikel 10 Risico-overgang/ Beschadiging door overmacht

10.1. De onroerende zaak is met ingang van het moment van tekenen van de akte van levering voor risico van koper, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval het risico per dat moment overgaat op koper.

10.2. Indien de onroerende zaak voor het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is verkoper verplicht koper hiervan onverwijld in kennis te stellen.

10.3. Indien de onroerende zaak door overmacht voor het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is deze koopovereenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij binnen vier weken na het onheil, maar in ieder geval vóór de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht:

- a. koper uitvoering van deze koopovereenkomst verlangt, in welk geval verkoper - zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de vastgestelde koopsom - aan koper op de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht de onroerende zaak aflevert in de staat waarin deze zich dan bevindt, met daarbij alle rechten welke verkoper ter zake van het onheil - hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit anderen hoofde - jegens derden toekomen. De levering van deze rechten geschiedt overeenkomstig het bepaalde in artikel 7.4; dan wel
- b. verkoper verklaart de schade voor diens rekening te zullen herstellen vóór de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht dan wel indien het onheil zich voordoet in de vier weken voorafgaande aan de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht, binnen vier weken na het onheil. In het laatste geval verschuift een eerder overeengekomen datum van eigendomsoverdracht naar de dag volgend op die waarop die vier weken na het onheil zijn

Betreft: <adres>< postcode> <plaats>

8/15

Paraaf verkoper(s):

Paraaf koper(s):



verstrekken. Vindt herstel niet ten genoegen van koper plaats, dan is deze koopovereenkomst alsnog ontbonden, tenzij koper binnen veertien dagen nadat op basis van dit artikel herstel plaatsgevonden behoort te hebben, verklaart alsnog gebruik te willen maken van het aan koper onder sub a. van dit artikel 10.3 toegekende recht, in welk geval de eigendomsoverdracht plaatsvindt op de overeengekomen datum dan wel, indien het onheil zich voordoet binnen vier weken voorafgaande aan de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht, uiterlijk zes weken na het onheil.

Ingeval zowel koper als verkoper verklaren gebruik te willen maken van de in artikel 10.3 toegekende rechten, prevaleert de keuze van koper.

10.4. Indien koper na de eigendomsoverdracht de koop op goede gronden heeft ontbonden als bedoeld in artikel 7:10 lid 3 BW, blijft het risico in afwijking van die bepaling voor koper tot aan het moment van de terugoverdracht aan verkoper, indien en voor zover dat risico door koper is verzekerd of - bij gebreke daarvan - indien en voor zover dat risico bij een object als het verkochte door een gebruikelijke opstalverzekering pleegt te worden gedekt. Voor de overige risico's waartegen koper niet is verzekerd en die bij een object als het verkochte ook niet plegen te worden verzekerd, blijft het bepaalde in artikel 7:10 leden 3 en 4 BW van kracht.

artikel 11 Ingebrekestelling/ Ontbinding

11.1. Indien één van de partijen, na in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen nalatig is of blijft in de nakoming van één of meer van diens uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen, kan de wederpartij van de nalatige partij deze koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden door middel van een schriftelijke verklaring aan de nalatige partij.

11.2. Ontbinding op grond van tekortkoming is slechts mogelijk na voorafgaande ingebrekestelling. Bij ontbinding van de koopovereenkomst op grond van toerekenbare tekortkoming zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij een zonder rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete van tien procent (10%) van de koopsom verbeuren, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding, indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijk opeisbare boete, en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal.

11.3. Indien de wederpartij geen gebruik maakt van diens recht de koopovereenkomst te ontbinden en nakoming verlangt, zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij na afloop van de in artikel 11.1 vermelde termijn van acht dagen voor elke sedertdien verstreken dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd zijn van drie promille (3‰) van de koopsom met een maximum van tien procent (10%) van de koopsom, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding, indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijk opeisbare boete, en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal.

Indien de wederpartij na verloop van tijd de koopovereenkomst alsnog ontbindt dan zal de nalatige partij een boete verschuldigd zijn van tien procent (10%) van de koopsom verminderd met het reeds in de vorm van een dagboete betaalde bedrag, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding, indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijk opeisbare boete, en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal.

Betreft: <adres>< postcode> <plaats>

9/15

Paraaf verkoper(s):

Paraaf koper(s):



11.4. Indien de nalatige partij na ingebreke te zijn gesteld binnen de voormelde termijn van acht dagen alsnog diens verplichtingen nakomt, is de nalatige partij desalniettemin gehouden aan de wederpartij diens schade als gevolg van de niet-tijdige nakoming te vergoeden.

11.5. De notaris wordt bij dezen verplicht, en voor zover nodig door partijen onherroepelijk gemachtigd, om:

- a. indien koper een boete is verschuldigd, het bedrag van deze boete uit het aan de notaris uitgekeerde bedrag van de bankgarantie dan wel uit de bij de notaris gestorte waarborgsom, aan verkoper te betalen;
- b. indien verkoper een boete is verschuldigd, de aan de notaris ter hand gestelde bankgarantie aan de bankinstelling terug te zenden dan wel de door koper bij de notaris gestorte waarborgsom aan koper terug te betalen;
- c. indien het geval van artikel 5.3 zich voordoet het bedrag van de bankgarantie respectievelijk de waarborgsom als boete aan verkoper te betalen;
- d. indien beide partijen tekortschieten of de notaris onvoldoende kan beoordelen wie van beide partijen tekortschiet dan wel of er sprake is van tekortschieten, - behoudens eensluidende betalingsopdracht van partijen - de bankgarantie of waarborgsom onder zich te houden totdat bij in kracht van gewijsde gegane uitspraak of uitvoerbaar bij voorraad verklaard vonnis is beslist aan wie de notaris het bedrag moet afdragen.

11.6. Er kunnen geen boetes meer worden verbeurd op grond van artikel 11.2 en/of artikel 11.3 zodra de koopsom is betaald en de levering van de onroerende zaak heeft plaatsgevonden. De boetes die tot dat moment ingevolge artikel 11.3 zijn verbeurd, blijven verschuldigd. De omstandigheid dat geen boetes meer kunnen worden verbeurd krachtens artikel 11.2 en/of artikel 11.3 (nadat de koopsom is betaald en de onroerende zaak aan koper is geleverd), laat onverlet dat een partij schadevergoeding kan vorderen indien aan de daarvoor geldende wettelijke eisen is voldaan.

artikel 12 Woonplaats

Deze koopovereenkomst wordt verzonden naar de notaris en partijen kiezen ter zake van deze koopovereenkomst woonplaats ten kantore van de notaris.

artikel 13 Registratie koopovereenkomst

Partijen geven de notaris hiermee wel/niet* de opdracht deze koopovereenkomst zo spoedig mogelijk in de openbare registers in te laten schrijven. De inschrijving vindt niet eerder plaats dan

Voor het geval dat de koopovereenkomst wordt ontbonden, verlenen partijen bij deze aan de notaris een volmacht om zorg te dragen voor de doorhaling van de inschrijving van de koopovereenkomst in de openbare registers. De aan deze inschrijving en doorhaling van de inschrijving verbonden kosten komen voor rekening van koper/verkoper*.

artikel 14 Identiteit partijen

Koper en verkoper stemmen ermee in, dat indien één van partijen daarom verzoekt, de wederpartij zich jegens de verzoekende partij zal identificeren door het tonen van een geldig identiteitsbewijs.

Betreft: <adres>< postcode> <plaats>

10/15

Paraaf verkoper(s):

Paraaf koper(s):



artikel 15 Ontbindende voorwaarden

15.1. Deze koopovereenkomst kan door koper worden ontbonden indien uiterlijk:

a. op koper voor de financiering van de onroerende zaak voor een bedrag van, zegge geen bindend aanbod tot een hypothecaire geldlening van een erkende geldverstrekker bankinstelling heeft verkregen, zulks tegen geen hogere bruto jaarlast dan zegge, of een rentepercentage niet hoger dan, bij de volgende hypotheekvorm:

Onder bankinstelling wordt in dit artikel begrepen een bank of verzekeraar in de zin van artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht; of

b. op koper geen met de aangevraagde hypothecaire geldlening corresponderende Nationale Hypotheek Garantie heeft verkregen; of

c. op..... uit het rapport van een bouwtechnische keuring uitgevoerd door (naam keurder) / nader te bepalen * blijkt dat de kosten van direct noodzakelijk herstel van gebreken en achterstallig onderhoud een bedrag van €....., zegge, te boven gaan of als aanvullend specialistisch onderzoek wordt aanbevolen. Als de keurder bij onderdelen in het rapport een bandbreedte in de herstellkosten aanhoudt, wordt uitgegaan van het hoogste bedrag.

15.2. Deze koopovereenkomst kan door ieder van de partijen worden ontbonden indien verkoper ingevolge de Wet voorkeursrecht gemeenten respectievelijk hoofdstuk 9 van de Omgevingswet niet in staat is om de eigendom van de onroerende zaak op de overeengekomen dag over te dragen. Verkoper is verplicht om zodra duidelijk is dat verkoper ingevolge genoemde wet niet of niet tijdig aan diens verplichting tot levering kan voldoen, koper daarvan schriftelijk op de hoogte te stellen.

15.3. Partijen verplichten zich over en weer al het redelijk mogelijke te doen teneinde de hierboven bedoelde financiering en/of Nationale Hypotheek Garantie en/of toezegging(en) en/of andere zaken te verkrijgen.

De partij die de ontbinding inroept, dient er zorg voor te dragen dat de mededeling dat de ontbinding wordt ingeroepen, uiterlijk op de werkdag na de datum waarvan in de betreffende ontbindende voorwaarde sprake is door de wederpartij of diens makelaar is ontvangen.

Deze mededeling dient schriftelijk en goed gedocumenteerd via gangbare communicatiemiddelen te geschieden. Indien koper de ontbinding wenst in te roepen als gevolg van het (tijdig) ontbreken van een financiering als bedoeld in artikel 15.1 onder sub a. wordt, tenzij partijen anders overeenkomen, onder 'goed gedocumenteerd' verstaan dat één afwijzing van een erkende geldverstrekker bankinstelling aan verkoper of diens makelaar dient te worden overgelegd. In aanvulling hierop/In afwijking hiervan* komen partijen overeen dat koper de/het volgende stuk(ken) dient over te leggen om te voldoen aan het vereiste van 'goed gedocumenteerd':Indien koper de ontbinding wenst in te roepen als gevolg van de bouwtechnische keuring als bedoeld in artikel 15.1 onder c wordt onder 'goed gedocumenteerd' verstaan dat een kopie van het keuringsrapport, met daarin een overzicht van de kosten voor het direct noodzakelijk herstel van gebreken en het achterstallig onderhoud, aan verkoper of diens makelaar dient te worden overgelegd. Alsdan zijn beide partijen van deze koopovereenkomst

Betreft: <adres>< postcode> <plaats>

11/15

Paraaf verkoper(s):

Paraaf koper(s):



bevrijd. De door koper reeds gedane stortingen worden vervolgens gerestitueerd. Degenen die deze stortingen onder zich hebben worden daartoe bij dezen verplicht, en voor zover nodig onherroepelijk gemachtigd.

artikel 16 Bedenktijd

De koper 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 drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de door partijen ondertekende koopovereenkomst (in kopie) aan koper ter hand gesteld is.

Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.

De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

Als koper binnen de bedenktijd de koopovereenkomst wil ontbinden, moet koper ervoor zorgdragen dat de ontbindingsverklaring verkoper of diens makelaar voor het einde van de bedenktijd bereikt.

artikel 17 Schriftelijke vastlegging

17.1. Uit deze koopovereenkomst vloeien pas verplichtingen voort als beide partijen deze koopovereenkomst hebben ondertekend.

17.2. De partij die deze koopovereenkomst als eerste ondertekent, doet dit onder voorbehoud dat deze partij uiterlijk op de werkdag nadat deze partij de koopovereenkomst ondertekend heeft (een kopie van) de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst heeft ontvangen. Indien de partij die als eerste heeft ondertekend niet tijdig (een kopie van) de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst heeft ontvangen, heeft deze partij het recht zich op het voorbehoud te beroepen, waardoor deze partij niet (meer) gebonden is. Dit recht vervalt als daar niet uiterlijk op de tweede werkdag nadat alsnog (een kopie van) de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst is ontvangen, gebruik van is gemaakt.

artikel 18 Nederlands recht

Op deze koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.

artikel 19 Bijlagen

Tot deze koopovereenkomst behoren de volgende bijlagen:

- toelichting op de koopovereenkomst voor de consument;
- lijst van zaken;
- vragenlijst verkoop woning;
- ontvangstbevestiging;

.....
.....

artikel 20 Nadere afspraken

Betreft: <adres>< postcode> <plaats>

12/15

Paraaf verkoper(s):

Paraaf koper(s):



.....

Verkoper en koper verklaren dat zij, voordat zij deze koopovereenkomst ondertekend hebben, kennis hebben genomen van de bepalingen, zoals nader uitgelegd in de bij deze koopovereenkomst behorende toelichting en dat zij zodanige informatie hebben ontvangen, dat de inhoud en de gevolgen van deze koopovereenkomst hun voldoende voor ogen staan.

Betreft: <adres>< postcode> <plaats>

13/15

Paraaf verkoper(s):

Paraaf koper(s):



Verkoper(s)

naam:
plaats:
datum:

naam:
plaats:
datum:

Koper(s)

naam:
plaats:
datum:

naam:
plaats:
datum:

Voor akkoord

Echtgeno(o)t(e)/Geregistreerd partner
verkoper

Echtgeno(o)t(e)/Geregistreerd partner koper

naam:
plaats:
datum:

naam:
plaats:
datum:

Voor gezien NVM-lid optredende
voor de verkoper:

Voor gezien NVM-lid optredende
voor de koper:



* Doorhalen wat niet van toepassing is

(Ver)bouw richtlijnen en bestemmingsplanregels - V27032024

Voor het bouwen op de bouwkevels en het verbouwen van de 2-tal tweekapen zijn richtlijnen aan verbonden. Alle richtlijnen zijn vastgelegd in het bestemmingsplan en te vinden op www.omgevingswet.overheid.nl . wij adviseren nadrukkelijk deze regels en toelichtingen goed door te lezen.

Een aantal belangrijke regels zijn:

- Tenminste 2 parkeerplaatsen op eigen terrein aan te leggen en in stand te houden. Zie verbeelding bijlage 1
- Kavel 1 en 2 moet een vrijstaand geschakeld worden gebouwd
- Kavel 3 en 4 moet een twee-onder-een-kap worden gebouwd
- Woningen op kavel 1 t/m 4 moeten de zijgevels worden voorzien van ingebouwde vleermuis kastjes (Natuurinclusief).
- Hemelwaterafvoer moet via infiltratiesysteem op eigen terrein worden gerealiseerd, 60mm per m2 verhard oppervlak.
- Erfafscheiding grenzend aan openbaar terrein moet van natuurlijke-groene materialen, zoals hedra en beukenhagen, worden gerealiseerd. Houten of betonschuttingen mag niet.
- Woningen moeten gasloos worden gebouwd en moeten voldoen aan de BENG-norm.
- Kavel 5 en 6: Aan de buitenmuren hangen tijdelijke vleermuis kastjes. Deze mogen pas worden verwijderd nádat in de 4 nieuwe woningen nieuwe vleermuis kastjes in de zijgevels zijn ingebouwd. Bouw hoeft niet gereed te zijn, inbouw + stijgers weg is voldoende.

Visualisatie:

Erfafscheiding:



Beeldkwaliteitsplan

Escharen Veldweg 46 Beerschemaasweg 54



Inleiding

Het dorp Escharen is een akkerdorp, ontstaan op de overgang van het dal van de Graafsche Raam en de hoger gelegen esgronden. Zoals vele dorpen is het dorp van oorsprong een concentratie van enkele boerderijen rond een kerk. De belangrijkste wegen lopen over de hoge delen van het landschap, hetgeen soms een grillig patroon oplevert. De groei van Escharen vond vooral in de 20e eeuw plaats, aanvankelijk als lintbebouwing langs bestaande routes, later ook als nieuwe straten. In de jaren 80/90 is de meest recente uitbreiding ontstaan aan de Akkerslagen.

Op deze locatie zijn de kaderstellende documenten het bestemmingsplan 'Kerkdorpen, Grave' en de Welstandsnota Grave van toepassing.

Na vaststelling door de gemeenteraad vervangt het Beeldkwaliteitplan Escharen Veldweg 46 Beerschemaasweg 54, in formele zin, het gestelde in de Welstandsnota Grave. Daar waar het beeldkwaliteitplan Escharen Veldweg 46 Beerschemaasweg 54 niet in voorziet, blijft de Welstandsnota van kracht.

Plangebied



Algemeen

- Plan biedt ruimte aan 4 nieuwe woningen (1 twee-onder-één-kap woning en 2 vrijstaand);
- Bestaande boerderij aan Veldweg wordt gesplitst en ontsloten via Veldweg en een nieuw aan te leggen eigen weg aan de Beerschemaasweg.

Dorps karakter met kappen

- Uitgangspunt voor alle woningen is dat er gebouwd wordt met een kap;
- De woningen mogen in zadeldak (eventueel met wolfseind) worden uitgevoerd;
- De minimale kaphelling is 25 graden, de maximale kaphelling 50 graden;
- De kap wordt gerealiseerd op het hoofdgebouw;
- Bij- en aanbouwen mogen met plat dak uitgevoerd worden.

Architectuur hoofdgebouw

- De woningen mogen in 1 a 1,5 laag met kap gebouwd worden, goot maximaal 4 m./ nokhoogte maximaal 10 m.;
- De opstelplaats van de auto's dienen aan een zijde te worden opgelost, dit mag per woning wisselen;
- In architectuur dient uitgegaan te worden van een dorps karakter.

Erfafscheiding

- Lage beukhaag van ca. 80 - 100 cm aan de voorzijde;
- Hoge groene erfafscheiding van ca. 1,80 m (haag of begroeid hekwerk) tussen de kavels en bij hoekkavels aan de zijde van het openbaar gebied;
- De hoge groene erfafscheiding mag bij hoekkavels starten vanaf ca. 5 meter achter de voorgevel, mede afhankelijk van de indeling van de zijgevel.

Materialisatie

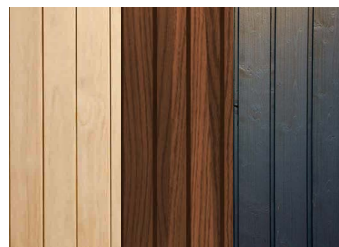
De gevel- en dakmaterialen bepalen het aanzien van de woning. Voor een samenhangende uitstraling aan de openbare ruimte wordt een materialen- en kleurenpalet voorgeschreven. Binnen het palet zijn er keuzevrijheden, zonder dat de samenhang verloren gaat. Het algemene uitgangspunt is toepassing van natuurlijke materialen. Materialen moeten ter goedkeuring aan supervisor en welstandscommissie worden voorgelegd met materialenmonsters.

Materialen:

- Baksteenarchitectuur;
- Eenduidige kleurstelling bakstenen: bruin-rode nuances of wit gekeimd;
- Aanvullen met landelijke elementen in hout;
- Antraciet keramische dakpan of rieten kap;
- Donkergrijze houten kozijnen, natuurlijke teinten.



Bruin-rode baksteen of wit gekeimde baksteen

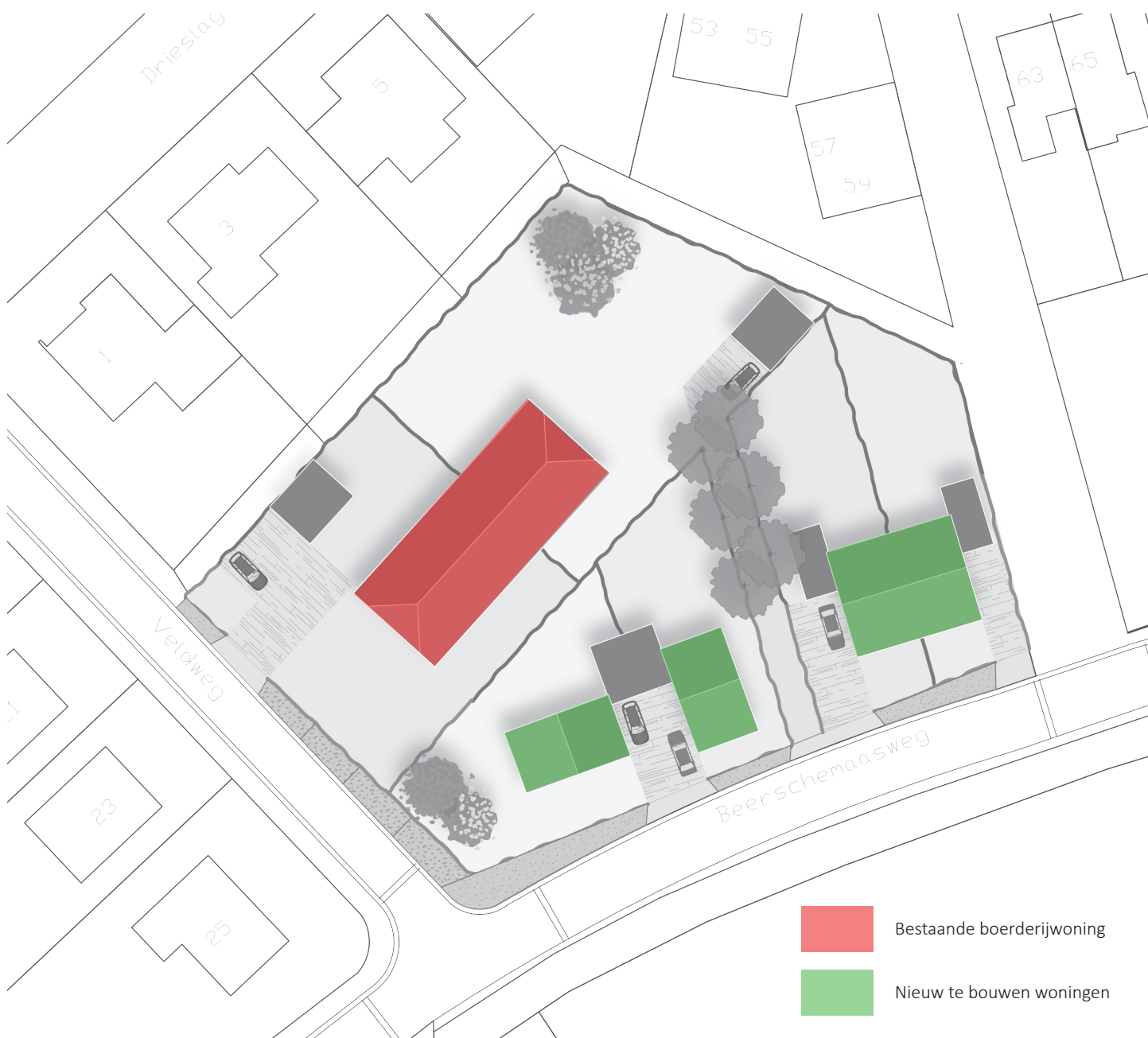


Aanvullingen in hout



Rieten kap, keramische zwarte dakpan

Planopzet



Referentiebeelden

