

BIEDINGSFORMULIER 5 VRIJE KAVELS HOF FAN LEMMER

Persoonlijke gegevens bidder

Naam:
Voorna(a)m(en):
Geboortedatum:
Geboorteplaats:
Adres:
PC en Woonplaats:
Telefoonnummer:
Email:

Gegevens eventuele mede-bieder

Naam:
Voorna(a)m(en):
Geboortedatum:
Geboorteplaats:
Adres:
PC en Woonplaats:
Telefoonnummer:
Email:

Bieder en mede-bieder hierna zowel afzonderlijk als tezamen te noemen: **"Bieder"**;

De bouwkavels A1, A17, C1, C14 en D1 worden door De Kompanjon BV als verkoper verkocht per bieding.

De kavels worden in beginsel verkocht aan de hoogste bidder. In deze bieding geldt geen voorrangsregeling voor inwoners van Lemmer.

In onderstaande tabel kun je op 1 of meerdere van de hierboven genoemde kavels een bieding uitbrengen vanaf de hieronder aangegeven vanaf-prijs. Mocht je op meerdere kavels de hoogste bidder zijn, dan zal voor de kavel die daarvan je hoogste voorkeur heeft een koopovereenkomst tot stand komen met De Kompanjon BV ingeval van de aanvaarding van je bod.

Je kunt bieden vanaf de onderstaande prijzen:

Kavel:	vanaf:
A1	€695.500,--
A17	€580.250,--
C1	€295.000,--
C14	€309.000,--
D1	€270.000,--

Je bieding:

Voorkeur	kavelnummer	Uw bod in €	Uw bod in euro's voluit geschreven:
1			
2			
3			
4			
5			

Voor je bieding geldt het volgende:

- je bod is de prijs in euro die je biedt voor de aangegeven kavel ***inclusief BTW vrij op naam***;
- door indiening van dit ondertekende formulier is je bod onvoorwaardelijk en zonder voorbehouden en voorts uitgebracht onder de voorwaarden zoals opgenomen in de (model)overeenkomst die als bijlage bij dit formulier is gevoegd en van dit formulier onverbrekelijk deel uitmaakt;
- je bieding op een kavel is slechts geldig als uw bod hoger is dan de aangegeven “vanaf-prijs”;
- als je bod wordt aanvaard door de verkoper is er sprake van wilsovereenstemming en komt daarmee direct een koopovereenkomst tot stand voor de betreffende bouwka­vel voor de door jou geboden prijs als koopsom voor die bouwka­vel met de verdere inhoud conform de (model)overeenkomst die als bijlage bij dit formulier is gevoegd. Het ondertekende formulier en de bijlage (model)overeenkomst kwalificeren als koopakte. De koopovereenkomst zal vervolgens binnen twee weken na de aanvaarding van je bod moeten worden ondertekend;
- de levering van de kavel zal plaatsvinden als de kavel bouwrijp is. Wanneer dat zal zijn verschilt per kavel. Informatie hierover is opgenomen op de website Hoffanlemmer.nl en de bieder wordt geacht daarvan op de hoogte te zijn;
- bieder stemt ermee in zich te identificeren overeenkomstig de voorschriften van de Algemene Verordening Persoonsgegevens (AVG) en de notariële beroeps- en gedagsregels. Hiervoor dient bieder een kopie van een geldig paspoort of identiteitsbewijs bij dit formulier te voegen;
- indien het bod wordt uitgebracht door twee personen zijn zij ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van hun verplichtingen jegens de verkoper;
- in het uitzonderlijke geval dat er twee bidders hetzelfde hoogste bod hebben uitgebracht, staat het verkoper vrij de bouwka­vel aan één van hen te gunnen en daarmee de koopovereenkomst aan te gaan;
- Voor zover het biedingsformulier onvolledig is met betrekking tot andere zaken dan: de naam van de bieder, de kavel, de hoogte van het bod en/of de ondertekening door bieder, kan de verkoper de bieder in de gelegenheid stellen om het biedingsformulier te corrigeren c.q. aan te vullen.

Indien Verkoper het uitgebrachte bod niet uitdrukkelijk aanvaardt dan komt er geen koopovereenkomst tot stand, noch is er sprake van enige andere verbintenis tussen Bieder en verkoper met betrekking tot een voormeld bouwka­vel.

Dit formulier moet uiterlijk op zondag 22 september 2024 om 24.00 uur in het bezit te zijn van Notariaat Lemmer via email naar p.alberda@notariaatlemmer.nl of per post (Visserburen 27 8531 EB Lemmer).

In het onderwerp van de email graag aangeven: bieding kavels Hof fan Lemmer.

Je kunt het formulier voor genoemd tijdstip ook persoonlijk afgeven op het notariskantoor.

In alle gevallen dient het formulier voor de sluiting door de notaris te zijn ontvangen. Te laat ingediende formulieren zijn ongeldig.

Het gebruik van post of email komt voor je eigen risico.

De volgens beoordeling van de notaris tijdig ontvangen biedingen worden na het sluitingstijdstip geopend en beoordeeld door een (kandidaat-) notaris verbonden aan genoemd kantoor. Bij de opening van de biedingen zullen slechts de (kandidaat-) notaris en verkoper aanwezig zijn. Het betreft mitsdien een niet-openbare opening

Zo spoedig mogelijk na 22 september hoor je of je het hoogste bod heeft uitgebracht en dus koper van de kavel bent geworden!

Als je niet de hoogste bidder bent kun je tot 29 september nog meedoen met een inschrijving op de andere 73 bouw kavels.

Succes!

Niet vergeten bij te voegen: kopie paspoort of identiteitsbewijs!

Plaats en datum:

Handtekening(en):

.....

.....

informatie:

Wind Vastgoedontwikkeling

Hans la Faille

h.lafaille@windgroep.nl

0610922341

of via de chat in Nieuwbouwoffice



KOOPAKTE HOF FAN LEMMER

bouwkavel [♦ nummer invoegen]

tussen

De Kompanjon B.V.

en

[♦ invoegen gegevens koper(s)]

DE ONDERGETEKENDEN

Verkoper

1. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **De Kompanjon B.V. B.V.**, statutair gevestigd te Drachten, kantoorhoudende te 9203 KA Drachten, Burgemeester Wuiteweg 35, (postadres: Postbus 160, 9200 AD Drachten) ingeschreven in het handelsregister onder nummer 78317444, welke vennootschap wordt vertegenwoordigd door haar directeur de heer H.H. Wind,

De Kompanjon hierna te noemen: "**Verkoper**";

Koper

2. Achternaam : Man / Vrouw *)

Tussenvoegsel(s) :

Voorna(a)m(en) :

Adres :

Postcode / Woonplaats :

Geboortedatum en – plaats :

Telefoonnummer mobiel :

E-mailadres :

Legitimatiebewijs + nummer :

Burgerlijke staat : Ongehuwd / samenwonend / gehuwd / huwelijkse voorwaarden / voornemens te huwen / geregistreerd partner / partnerschapsvoorwaarden / alleenstaand *)

Achternaam : Man / Vrouw *)

Tussenvoegsel(s) :

Voorna(a)m(en) :

Adres :

Postcode / Woonplaats :

Geboortedatum en – plaats :

Telefoonnummer mobiel :

E-mailadres :

Legitimatiebewijs + nummer :

Burgerlijke staat : Ongehuwd / samenwonend / gehuwd / huwelijkse voorwaarden / voornemens te huwen / geregistreerd partner / partnerschapsvoorwaarden / alleenstaand *)

Wordt de bouwkavel op beider namen gekocht? N.v.t. / Ja / Nee, de bouwkavel wordt op naam van [♦ naam invoegen] gekocht. *)

*) Doorhalen wat niet van toepassing is;

hierna in deze akte (zowel tezamen als afzonderlijk) te noemen: "**Koper**";

VERKLAREN OP [♦ INVOEGEN DATUM] TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT

I. INLEIDING

1. Verkoper heeft in overleg met de gemeente **De Fryske Marren** woningplannen ontwikkeld in het project "Hof fan Lemmer" te Lemmer, hierna aan te duiden als: "**het Project**", de gemeente De Fryske Marren hierna aan te duiden als: "**Gemeente**".

2. Documentatie omtrent de aard en inrichting van het Project bestaande uit onder meer de verkavelingstekening, de rapporten van het milieukundig onderzoek, alles voorzover deze betrekking hebben op de hierna nader omschreven bouwkavel, zijn door Verkoper gedeponeerd ten kantore van **Notariaat Lemmer, Vissersburen 27 8531 EB te Lemmer**, hierna aan te duiden als: "**Notariskantoor**" en/of "**Notaris**" en de hier bedoelde documentatie hierna aan te duiden als: "**Verkoopdocumentatie**".

3. Verkoper heeft de benodigde bouwkavels in het Project in eigendom.

4. Verkoper is bereid het in deze overeenkomst omschreven perceel bouwgrond met **bouwnummer ♦** aan Koper te verkopen, met dien verstande dat Koper overeenkomstig de geldende algemene voorwaarden van de verkoper en Gemeente een bouwplicht heeft en gehouden is op deze bouwka­vel voor zijn rekening en risico een woning voor permanente bewoning te doen realiseren.

5. Verkoper en Koper, hierna tezamen ook te noemen: "**Partijen**", wensen middels de onderhavige akte, hierna aan te duiden als: "**Koopakte**", de tussen hen gesloten koopovereenkomst, hierna aan te duiden als:

"**Koopovereenkomst**", en ook de (overige) uitgangspunten en condities van de (ver)koop schriftelijk vast te leggen in de Koopakte.

Daartoe komen zij het volgende overeen:

II. KOOPVEREENKOMST | OMSCHRIJVING VERKOCHTE | ROERENDE ZAKEN

1. Verkoper verkoopt aan Koper, die van Verkoper koopt:

a. een KAVEL BOUWTERREIN bestemd voor de bouw van een WONING voor PERMANENTE BEWONING in het plangebied "HOF FAN LEMMER" te LEMMER, aangeduid met **nummer [♦ invoegen nummer]**, conform de omschrijving en tekeningen welke onderdeel vormen van de stukken welke zijn gedeponeerd op het Notariskantoor, welke bouwka­vel ongeveer groot is [♦ invoegen grootte], met inbegrip van een strook bevaarbaar water;

b. het ONVERDEELD [♦ invoegen omvang aandeel] AANDEEL in de tot MANDELIGE ZAAK bestemde strook VAARWATER gelegen tussen de naastgelegen bouwka­vels en projectmatige woningen en de (indien van toepassing) aan de overkant van het water gelegen bouwka­vels en projectmatige woningen (elke bouwka­vel en projectmatige woning voor een gelijk deel)

hierna aan te duiden als: "**Verkochte**" of "**Bouwka­vel**".

2. De ligging / situering en invulling van de Bouwka­vel is bij benadering aangeven op een door Partijen gewaarmerkte situatieschets (kavelpaspoort) die als **BIJLAGE 1** aan de Koopakte wordt gehecht en eveneens als onderdeel van de meergemelde Projectdocumentatie is gedeponeerd bij de Notaris. Aan deze situatietekening kunnen geen maten worden ontleend, met uitzondering van de maten van de bouwka­vel.

3. Verkoper draagt er zorg voor dat de Koopakte onder berusting van de Notaris wordt gesteld en dat een kopie van de Koopakte, tezamen met de hierboven vermelde, door beide partijen gewaarmerkte, bijlagen aan Koper ter hand wordt gesteld.

4. In de Koopovereenkomst zijn geen roerende zaken begrepen.

III. KOOPPRIJS

1. De koopprijs van de Bouwka­vel bedraagt [♦ **koopprijs in te voegen**] vrij op naam en in welk bedrag is begrepen eenentwintig procent (21%) omzetbelasting, hierna te noemen: "**Koopprijs**". Als het percentage van de omzetbelasting wordt aangepast voordat de levering heeft plaatsgevonden, wordt dit doorberekend in de koopprijs.

IV. VOORWAARDEN EN BEDINGEN VERKOOP EN LEVERING BOUWKAVEL

Op de verkoop en koop zijn de volgende voorwaarden en bedingen van toepassing:

Artikel 1 Leveringsdatum | Akte van Levering | Rentevergoeding

1.1 De akte van levering zal ten overstaan van de Notaris worden verleden, deze akte hierna te noemen: "**Akte van Levering**".

1.2 De ondertekening van de Akte van Levering zal plaatsvinden **uiterlijk binnen 1 maand nadat verkoper aan koper heeft gemeld dat de bouwka­vel bouwrijp is, doch niet eerder dan 2025, of zoveel eerder of later als partijen nader overeenkomen.**

1.3 Het is Koper niet toegestaan voordat de Akte van Levering is ondertekend de Bouwka­vel in gebruik te nemen, te (laten) bebouwen en/of anderszins voorbereidingen te treffen met het oog op de bebouwing. Voorts is het Koper niet toegestaan materialen en machines op de Bouwka­vel te plaatsen voordat de Akte van Levering is ondertekend. Van het vorenstaande kan worden afgeweken in overleg met Verkoper en na voorafgaande schriftelijke toestemming van Verkoper.

1.4 Wanneer de levering niet tijdig plaatsvindt om redenen aan de zijde van koper gelegen, waaronder bijvoorbeeld begrepen het niet tijdig beschikbaar hebben van de financiële middelen ter voldoening van de koopprijs of het daarvoor niet tijdig beschikken over de benodigde vergunning(en), is de koper zonder dat een ingebrekestelling is vereist aan verkoper een rentevergoeding verschuldigd van 4% op jaarbasis over de periode vanaf de overeengekomen leveringsdatum tot de feitelijke leveringsdatum. De rente wordt verhoogd met omzetbelasting. Verkoper is eveneens gerechtigd om in een dergelijke situatie deze overeenkomst te ontbinden conform het gestelde in artikel 14.2 van deze overeenkomst.

1.5 Het model van de Akte van Levering is als **BIJLAGE 2** aan deze overeenkomst gehecht.

Artikel 2 Kosten en Belastingen

- 2.1 De kosten ter zake van de Koopovereenkomst, de kosten wegens de levering en overdracht van het Verkochte, waaronder begrepen het notarieel honorarium alsmede de over die kosten eventueel verschuldigde omzetbelasting en kadastrale kosten (daaronder begrepen uitmetingskosten), zijn voor rekening van Verkoper.
- 2.2 De kosten wegens de vestiging van een hypotheek, waaronder begrepen het notarieel honorarium alsmede de over die kosten eventueel verschuldigde omzetbelasting zijn voor rekening van Koper.
- 2.3 De kosten wegens aflossingen en/of doorhaling van hypothecaire inschrijvingen en/of conservatoire of executoriale leverings- of verhaalsbeslagen ter zake het Verkochte, waaronder begrepen het notarieel honorarium alsmede de over die kosten eventueel verschuldigde omzetbelasting, zijn voor rekening van Verkoper.
- 2.4 Ter zake van de levering van het Verkochte is omzetbelasting verschuldigd aangezien de levering van het Verkochte kan worden aangemerkt als een levering van een bouwterrein in de zin van artikel 11 lid 1 sub a juncto lid 6 van de Wet op de omzetbelasting 1968. De Koopprijs is met de verschuldigde omzetbelasting verhoogd en is in de totale Koopprijs begrepen en zal tegelijk met de Koopprijs aan Verkoper worden voldaan.
- 2.5 Voor wat betreft de eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting zal voor rekening en risico van Verkoper een beroep worden gedaan op de vrijstelling als bedoeld in artikel 15 lid 1 sub a van de Wet belastingen van rechtsverkeer, aangezien ter zake de levering van het Verkochte van rechtswege omzetbelasting is verschuldigd.
- 2.6 Indien van overheidswege het percentage van de omzetbelasting en/of van de overdrachtsbelasting wordt gewijzigd, zal tussen Partijen doorberekening plaatsvinden overeenkomstig de wettelijke bepalingen ter zake.

Artikel 3 Betaling

- 3.1 De Koopprijs is verschuldigd per de in het hoofd van de Koopakte genoemde datum van levering.
- 3.2 De eventuele rente als bedoeld in artikel 1.4, te vermeerderen met omzetbelasting, dient te worden voldaan ter gelegenheid van de ondertekening van de Akte van Levering.
- 3.3 De betaling van de Koopprijs, rente, overige kosten, omzetbelasting alsmede de verrekeningen tussen Partijen op basis van de Koopovereenkomst, vindt plaats via de Notaris.
- 3.4 Koper is verplicht al het verschuldigde uiterlijk bij het ondertekenen van de Akte van Levering te voldoen, per valuta van die dag. De Notaris wordt hierbij gemachtigd de Koopprijs en omzetbelasting en alle overige aan Verkoper verschuldigde bedragen aan Verkoper te betalen zodra aan het in artikel 3.6 hierna gestelde is voldaan.
- 3.5 Uitbetaling van het hetgeen Koper aan Verkoper per de leveringsdatum is verschuldigd, vindt plaats in overeenstemming met hetgeen daaromtrent heeft te gelden ingevolge de beroeps- en gedragsregels voor het notariaat, en overigens indien en zodra de Notaris heeft vastgesteld dat de levering van het Verkochte zal zijn geschied vrij van rechten van hypotheek en beslagen.
- 3.6 Partijen geven opdracht aan de Notaris zo spoedig als mogelijk na de inschrijving van een afschrift of uittreksel van de akte van levering in de openbare registers gehouden door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, deze Dienst hierna aan te duiden als: "**Kadaster**", te onderzoeken of de levering van het Verkochte zal zijn geschied vrij van rechten van hypotheek en beslagen. Partijen zijn ermee bekend en stemmen ermee in dat - in verband met het onderzoek van de Notaris - tussen de dag van het ondertekenen van de Akte van Levering en het uitbetalen van gelden één of meer werkdagen kunnen verstrijken.
- 3.7 Met inachtneming van het vorenstaande, zal Verkoper aan Koper in de Akte van Levering kwijting verlenen voor de betaling van al hetgeen Koper per die datum verschuldigd was aan Verkoper.

Artikel 4 Waarborgsom, bankgarantie

- 4.1 Partijen zijn overeengekomen dat geen van hen verplicht is om zekerheid te stellen in de vorm van een waarborgsom of bankgarantie ter zake van de verplichtingen voortvloeiend uit de Koopovereenkomst.

Artikel 5 Juridische levering

- 5.1 Verkoper is verplicht Koper een recht te leveren - en staat daar jegens Koper voor in - , dat:
- a. onvoorwaardelijk is en niet aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging ook onderhevig is;
 - b. niet is bezwaard met beslagen of hypotheeken of inschrijvingen daarvan, dan wel met andere beperkte rechten, behoudens die welke Koper uitdrukkelijk heeft aanvaard.
- 5.2 Het Verkochte zal worden overgedragen met alle daaraan verbonden rechten en bevoegdheden, vrij van alle bijzondere lasten en beperkingen behoudens die welke Koper uitdrukkelijk heeft aanvaard.
- 5.3 Koper verklaart dat hij uitdrukkelijk de bijzondere lasten en beperkingen aanvaardt:

- a. die blijken en/of voortvloeien uit de (laatste) akte(n) van levering en waarnaar in of krachtens de Koopovereenkomst wordt verwezen;
- b. die welke van toepassing zijn op het Verkochte zoals deze zijn gevestigd casu quo overeengekomen in of krachtens de Koopakte en/of verder zijn uitgewerkt in het aangehechte concept van de Akte van Levering;
- c. die voor Koper uit de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 Burgerlijk Wetboek en/of uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen;
- d. die welke na onderzoek als bedoeld in artikel 11 van de Koopakte voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn of hadden kunnen zijn.

5.4 Alle aanspraken die Verkoper ten aanzien van het Verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden waaronder begrepen bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s), gaan – voor zover rechtens mogelijk en onder de opschortende voorwaarde van levering van het Verkochte - over op Koper op het tijdstip van overdracht van het Verkochte. Verkoper is ter zake niet tot vrijwaring verplicht. Voor zover bepaalde aanspraken alsdan niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek, is Verkoper verplicht op eerste verzoek van Koper mee te werken aan een overdracht van die aanspraken. Verkoper is tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot het Verkochte mochten bestaan aan Koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van Koper te doen stellen.

Koper zal zelf zorgdragen voor mededeling aan de personen jegens wie die rechten kunnen worden uitgeoefend.

Artikel 6 kadastrale perceelsvorming | over- en ondermaat

6.1 De juiste oppervlakte van de Bouwkavel zal worden vastgesteld door meting door/vanwege het Kadaster.

6.2 Indien de hiervoor vermelde geschatte oppervlakte van de Bouwkavel niet overeenstemt met de uiteindelijke oppervlakte zoals die geldt op de datum van ondertekening van de Akte van Levering, ontleent Verkoper noch Koper daar enig ander recht aan tenzij na bedoelde inmeting de afwijking ten opzichte van de geschatte oppervlakte van de Bouwkavel vijf procent (5%) of meer bedraagt (als een drempel). Alsdan zal de afwijking van bedoelde inmeting ten opzichte van de geschatte oppervlakte van de Bouwkavel in zijn geheel verrekend worden op basis van de prijs per m² (koop prijs gedeeld door totale oppervlakte droge kavel).

Artikel 7 Feitelijke levering | staat van het Verkochte | bestemming | brochure

7.1 De feitelijke levering (aflevering) van het Verkochte aan Koper vindt plaats terstond na de ondertekening van de Akte van Levering overeenkomstig de staat en toestand als in de Koopovereenkomst overeengekomen.

7.2 De aflevering van het Verkochte geschiedt vrij van huur of ander gebruiksrecht en het Verkochte is niet zonder recht of titel in gebruik bij derden.

7.3 a. Koper is voornemens het Verkochte te gebruiken als bouwterrein bestemd voor de bouw van een vrijstaande nieuwbouwwoning.

b. Verkoper staat er voor in dat de Bouwkavel bij de aflevering de eigenschappen bezit die voor een normaal gebruik als hiervoor genoemd nodig zijn. Verkoper zijn geen feiten of omstandigheden bekend die aan het hiervoor bedoelde gebruik door Koper in de weg staan, ook niet op grond van publiek- of privaatrechtelijke regels.

Voor andere eigenschappen dan die voor het hiervoor bedoelde gebruik door Koper nodig zijn en voor aan Koper kenbare gebreken staat Verkoper niet in.

c. Aanvraag en verlening van de omgevingsvergunning voor de nieuwbouwwoning komen voor rekening en risico van Koper. Koper is ermee bekend dat de Gemeente bij de beoordeling van de aanvraag van bedoelde vergunning ook zal toetsen aan de door de Gemeente vastgestelde bepalingen inzake beeldkwaliteit. Koper verplicht zich jegens Verkoper bij de aanvraag van een omgevingsvergunning een bouwplan in te dienen dat voldoet aan de inhoud van voornoemd beeldkwaliteitsplan. De kosten in verband met de verkrijging van een omgevingsvergunning zijn voor rekening van Koper.

7.4 De Bouwkavel wordt geleverd in bouwrijpe toestand. Onder 'bouwrijp' wordt verstaan: het aanwezig zijn van openbare voorzieningen en nutsvoorzieningen op en in de Bouwkavel, inclusief een aansluiting op bestaande wegen, het op hoogte zijn van de Bouwkavel en het gedempt zijn van sloten, het aanwezig zijn van riooluitleggers en damwanden. Verkoper is niet aansprakelijk voor de aanwezigheid van draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden.

7.5 De inrichting van het openbaar gebied, waaronder begrepen de openbare voorzieningen zoals – zonder daarmee een uitputtende opgave te doen – dammen, wegen, plantsoenen, parkeerplaatsen, vijverwater, bevaarbaar water en dergelijke, alsmede de riolering, wordt gefaseerd uitgevoerd en afgewerkt. Het openbaar gebied wordt gefaseerd door Verkoper aan de Gemeente in beheer, onderhoud en in eigendom overgedragen. Koper kan geen rechten ontlenen aan eventueel hierin aan te brengen wijzigingen door Verkoper en de Gemeente.

7.6 Woonrijpe afwerking van de openbare voorzieningen vindt (eventueel gefaseerd) plaats wanneer er ter plaatse geen bouwverkeer meer is. Tot aan het moment van bedoelde woonrijpe afwerking is Verkoper verplicht zorg te dragen voor een behoorlijke bereikbaarheid van de afzonderlijke bouwkvavels door middel van de aanleg van een bruikbare bestrating. Indien en voor zover Koper vóór woonrijpe afwerking de Bouwkvavel wenst te voorzien van een tijdelijke in-/uitrit vanaf de erfgrans tot bedoelde weg, geschiedt de uitvoering daarvan geheel voor rekening en risico van Koper.

7.7 Koper is verplicht om de schade aan trottoir, berm, rijweg en/of riolering, welke is ontstaan ten gevolge van werkzaamheden of activiteiten die verband houden met de bouw van de woningen en/of bijgebouwen op de Bouwkvavel alsmede het betrekken daarvan, aan Verkoper en/of de Gemeente te vergoeden. Onder schade aan rioleringen wordt mede verstaan verstopping daarvan.

7.8 Per bouwkvavel wordt een uitlegger van het vuilwaterriool aangelegd tot de erfscheiding. Koper draagt zelf zorg voor een correcte aansluiting. Hemelwaterafvoer – afvoer vanaf de eigen woning – dient door Koper rechtstreeks te geschieden op het open water. Regenwater vanaf de straat geschiedt via een in het openbaar gebied aangelegde voorziening op het open water.

7.9 Koper verklaart kennis te hebben genomen van de inhoud van de brochure “Kavelbrochure Hof fan Lemmer” waarvan de inhoud deel uitmaakt van deze koopovereenkomst. De brochure is bijgevoegd als **BIJLAGE 3**.

Artikel 8 Bodem- en/of milieukwaliteit

8.1 Verkoper staat er jegens Koper voor in dat de bodem van de Bouwkvavel niet zodanig verontreinigingen bevat dat daarin een belemmering is gelegen voor de realisering van de beoogde woningbouwbestemming van de Bouwkvavel en het gebruik daarvan door Koper voor woondoeleinden.

Artikel 9 Risico-overgang | zakelijke lasten

9.1 Het Verkochte komt vanaf de datum van ondertekening van de Akte van levering voor risico van Koper.

9.2 De baten en lasten van het Verkochte zijn met ingang van de dag van het ondertekenen van de Akte van Levering voor rekening van Koper. In afwijking van het vorenstaande zijn Partijen nog het navolgende overeengekomen:

De waterschapslasten met betrekking tot het Verkochte komen met ingang van een januari van het eerstvolgende kalenderjaar na ondertekening van de Akte van Levering voor rekening van Koper. Een eventueel door de Gemeente voor het lopende jaar aan Verkoper op te leggen aanslag onroerende zaakbelasting kan door Verkoper aan Koper worden doorberekend naar rato van de oppervlakte van de Bouwkvavel. Overigens komt de onroerende zaakbelasting voor rekening van Koper met ingang van een januari van het eerstvolgende kalenderjaar na de levering van de Bouwkvavel.

Artikel 10 Garanties | verklaringen van Verkoper

10.1 Onverminderd de overige in de Koopakte opgenomen garanties, garandeert Verkoper jegens Koper:

a. Op het moment van ondertekening van de Akte van Levering is Verkoper bevoegd tot de overdracht van het Verkochte.

b. Er bestaan geen verplichtingen uit huurkoopovereenkomsten, voorkeursrechten of optierechten.

c. De Bouwkvavel is niet betrokken in een ruilverkavelings- casu quo herinrichtingsplan.

d. De Bouwkvavel is niet ter onteigening aangewezen en aan Verkoper is ook geen onteigening van het Verkochte aangezegd.

e. Het Verkochte is ongevorderd en niet zonder recht of titel in gebruik bij derden.

f. Met betrekking tot het Verkochte is geen rechtsgeding, bindend adviesprocedure of arbitrage aanhangig.

g. Het Verkochte zal ten tijde van de feitelijke levering geheel vrij van huur zijn of andere aanspraken tot gebruik en leeg en ontruimd, behoudens voor zover in de Koopakte uitdrukkelijk anders is bepaald.

h. Op het Verkochte, waaronder begrepen de daarbij behorende bestanddelen, rusten geen retentierechten.

i. Op de Bouwkvavel rusten de gebruikelijke zakelijke lasten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan.

10.2 De hiervoor bedoelde garanties alsmede de overige in de Koopakte bedoelde garanties gelden zowel bij de ondertekening van de Koopakte alsook bij de juridische levering van het Verkochte.

Artikel 11 Informatieplicht- en onderzoeksplicht | promotiemiddelen

11.1 Verkoper staat er voor in dat hij 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 in het onderhavige geval of naar de geldende verkeersopvattingen van Koper verlangd mag worden, door Verkoper niet behoeven te worden verstrekt.

11.2 Koper aanvaardt uitdrukkelijk dat de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, voor zijn risico komen (voor zover deze aan Verkoper thans niet bekend zijn).

11.3 Koper is ermee bekend dat alle eventueel verstrekte promotiemiddelen, die door of namens Verkoper ter beschikking zijn gesteld of zijn overhandigd, uitsluitend bedoeld zijn als impressie. In verband hiermee kan Koper aan de promotiemiddelen geen rechten ontlenen.

Artikel 12 Bijzondere bepalingen Bouwkavel

12.1 Bouwplicht 24 maanden

1. De koper is verplicht ervoor te zorgen, dat op het verkochte wordt gerealiseerd woonbebouwing als voorzien in het stedenbouwkundige plan. Toetsingskader voor de ter plaatse te realiseren bebouwing zijn de van toepassing zijnde publiekrechtelijke regelingen waaronder het Omgevingsplan en het vastgestelde beeldkwaliteitsplan. De betreffende bebouwing moet **binnen vier en twintig maanden** na de datum van het verlijden van de voor de overdracht van het verkochte vereiste notariële akte van levering ten genoegen van verkoper worden voltooid, en wel in die zin dat de betreffende bebouwing alsdan glas- en waterdicht is. Verkoper kan in bijzondere gevallen deze termijn verlengen. Als de woning gereed is geldt een bewoningsplicht zoals beschreven in 12.2.

Het is koper niet toegestaan de bouwkavel te verkopen en in eigendom over te dragen voordat de woning gereed is, behoudens toestemming van verkoper, aan welke toestemming verkoper voorwaarden kan verbinden.

2. Bij niet-nakoming van het bepaalde in lid 1 (niet tijdige voltooiing der bebouwing, verkoop voordat de woning gereed is of verkoop in strijd met de aan de toestemming van verkoper verbonden voorwaarden), zulks ter beoordeling van verkoper, is de koper, nadat verkoper hem bij deurwaardersexploot van de niet-nakoming kennis heeft gegeven, door het enkele feit van deze niet-nakoming een boete verschuldigd aan verkoper ter hoogte van 20% van de door koper aan verkoper betaalde koopsom.

3. Kettingbeding: Bij vervreemding van het verkochte of van een gedeelte daarvan vóórdat aan het bepaalde in lid 2 (voltooiing der bebouwing) is voldaan, is de overdragende partij, uiteraard met inachtneming van het bepaalde in dat lid, verplicht de voorwaarden als bedoeld in de leden 1, 2, 3, tegenover de verkrijger(s) ten behoeve van de verkoper te bedingen en namens deze aan te nemen en deze verkrijger(s) te verplichten bij vervreemding van het verkochte dezelfde bedingen op te nemen en aan te nemen.

4. Bij niet-naleving van de verplichting vermeld in 3 verbeurt de nalatige koper casu quo overtreder aan de verkoper voor iedere niet-naleving of overtreding een boete van vijftig duizend euro (€ 50.000,00).

5. De koper is verplicht, indien en zodra zulks door de nutsbedrijven en/of de gemeente De Fryske Marren wordt gewenst, met de nutsbedrijven en/of de gemeente De Fryske Marren een overeenkomst aan te gaan tot vestiging van een zakelijk recht ten behoeve van het aanleggen, hebben, houden, inspec-teren, onderhouden, gebruiken en zonodig wijzigen, vernieuwen of verwijderen van kabels, leidingen, rioleringen, masten, signaleringssystemen en dergelijke (met alle toebehoren) in casu quo op het verkochte, voor zover gelegen langs openbare wegen, dan wel water en voor zoveel betreft een strook ter breedte van maximaal twee meter, gerekend vanaf de openbare weg casu quo het water, en zulks voorts onder de terzake door de nutsbedrijven en/of de gemeente te stellen gebruikelijke voorwaarden. Bedoelde voorwaarden mogen echter tegenover de koper niet onredelijk zijn, deze mogen niet leiden tot een onaantvaardbare beperking in de gebruiksmogelijkheden van bedoelde strook, en - indien in het kader van de aanleg-, inspectie-, onderhouds-, vernieuwings- en/of verwijderingswerkzaamheden schade aan het verkochte wordt toegebracht - dient deze door het betreffende nutsbedrijf, danwel de gemeente te worden vergoed.

6. Bij verkoop van de kavel nadat de bebouwing ten genoegen van verkoper is voltooid dient de inhoud van punt 5 hierboven en het onderhavige punt 6 door koper aan de verkrijger bij iedere latere levering van de bouwkavel of een gedeelte daarvan te worden opgelegd, zulks op straffe van een onmiddellijk opeisbare boete van tien duizend euro (€ 10.000,00), aan de gemeente De Fryske Marren te voldoen door degene die dit opleggen nalaat." De overige bepalingen hierboven behoeven dan niet meer te worden opgelegd.

12.2 Algemene uitgiftevoorwaarden Gemeente

Verkoper legt de onderstaande algemene voorwaarden van de Gemeente op aan koper:

"1. De koper verplicht zich de op de verkochte onroerende zaak te bouwen of gebouwde woning gedurende vijf (5) achtereenvolgende jaren vanaf de datum van voltooiing van de woning, uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf, met zijn eventuele gezinsleden, te bewonen.

2. Het is de koper gedurende de in lid 1 gestelde termijn niet toegestaan de woning in juridische of economische eigendom over te dragen dan wel te bezwaren met een beperkt zakelijk recht danwel onder

enige andere titel aan een derde in gebruik te geven. De vestiging van een recht van hypotheek wordt hieronder niet begrepen.

3. Als ingangsdatum van de termijn na voltooiing van de woning zoals bedoeld in lid 1 geldt de datum waarop de koper als bewoner van het desbetreffende adres in het bevolkingsregister is ingeschreven.

4. De gemeente kan na schriftelijk verzoek ontheffing verlenen van het bepaalde in de leden 1 en 2. Deze ontheffing wordt verleend, mits de koper daartoe relevante schriftelijke bewijzen kan overleggen, in geval van:

- a. verandering van werkkring van de koper of van diens partner op grond waarvan redelijkerwijs uit de gemeente De Fryske Marren verhuisd dient te worden;
 - b. ontbinding van het huwelijk van de koper door echtscheiding of ontbinding van het geregistreerd partnerschap van de koper door de rechter of met wederzijds goedvinden;
 - c. beëindiging van de notariële samenlevingsovereenkomst van de koper;
 - d. verhuizing waartoe de koper wordt genoodzaakt door de gezondheid van koper of één van zijn gezinsleden.
5. De ontheffing wordt, mits de koper daartoe relevante schriftelijke bewijzen kan overleggen, echter steeds verleend in geval van:

- . overlijden van de koper of één van zijn gezinsleden;
- . verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW;
- . executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers als bedoeld in artikel 3:268 BW;
- . schriftelijke ontheffing door de gemeente als bedoeld in lid 4.16;

6. Bij niet, niet-tijdige of niet behoorlijke nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit dit artikel is de koper aan de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van 3% (drie procent), berekend over de koopsom van de desbetreffende woning, zonder dat daartoe enige nadere ingebrekestelling is vereist."

12.3 Bijzondere bepalingen

1. **duurzaamheid**

Koper heeft kennisgenomen van de duurzaamheidsambitie van verkoper ten aanzien van de aanleg en inrichting van het plangebied maar ook ten aanzien van de op het niveau van de te bouwen woningen te plegen duurzaamheidsinvestering. Koper heeft kennisgenomen van het digitale bestand "Duurzaamheidsambitieplan Hof fan Lemmer".

Besparing drinkwater

Koper is verplicht in de woning een systeem te realiseren voor de besparing van drinkwater. Koper heeft daarbij de keuze om een systeem te installeren voor reiniging en hergebruik van grijs water (Hydraloop of vergelijkbaar) of een systeem ten behoeve van het doorspoelen van toilet of toiletten door middel van opgevangen regenwater.

Wanneer koper een dergelijk systeem niet heeft gerealiseerd op het moment dat de woning wordt bewoond, is hij aan verkoper een boete verschuldigd van €15.000,--. Koper geeft verkoper bij dezen toestemming om te (doen) controleren of een dergelijk systeem is gerealiseerd. Bij het uitblijven van toestemming voor controle is koper eveneens genoemde boete aan verkoper verschuldigd.

Subsidie aquathermie

De situering van de bouwkael aan het water maakt de kavel bijzonder geschikt om voor de verwarming van de te bouwen woning een systeem van aquathermie te installeren in plaats van andere methodes voor verwarming zoals de lucht-water- warmtepomp of geothermie. Als koper een systeem van aquathermie heeft geïnstalleerd (binnen 1 jaar na de datum van eerste bewoning van de woning) stelt verkoper daarvoor een subsidiebedrag van €5.000,-- beschikbaar. Koper dient de factuur waaruit blijkt dat het systeem is aangebracht aan verkoper te overleggen.

2. **Oeverbescherming**

De Bouwkael wordt geleverd met damwanden als oeverbescherming. Verkoper wijst koper erop dat de damwand kan beschadigen als tijdens de bouw van de woning of aanleg van de tuin of daarna zwaar materieel op korte afstand van de damwand opereert. Verkoper is na de levering niet meer aansprakelijk voor beschadiging en gebreken aan de damwand ten gevolge van te zware belasting van het perceel. Onderhoud en instandhouding van de oever komen geheel voor rekening en risico van Koper.

3. Afwatering

Ten behoeve van de afwatering van het regenwater is Koper verplicht het water dat deel uitmaakt van het Verkochte te onderhouden en in stand te houden. Het is Koper derhalve verboden de afwatering te verstoren door demping van - of gebrek aan onderhoud aan - de strook water.

4. Parkeren

Parkeren op de openbare weg dient zoveel mogelijk te worden voorkomen. In dat verband is Koper er jegens de Gemeente toe verplicht op eigen terrein gelegenheid te realiseren en in stand te houden voor het parkeren van minimaal twee personenauto's. Een garage telt daarvoor niet mee als parkeerplaats.

5. Gefaseerde oplevering plangebied "Hof fan Lemmer", niet blokkeren bouwweg

Het plangebied "Hof fan Lemmer", waar de Bouwkavel deel van uitmaakt, wordt wellicht gefaseerd in deelplannen gerealiseerd. Als gevolg van de ligging van de Bouwkavel ten opzichte van de (geplande) openbare wegen waarop het wordt ontsloten en de door voorgenomen gefaseerde ontwikkeling (en bebouwing) van de afzonderlijke bouwkavels, kan de situatie ontstaan dat Koper na oplevering van zijn nieuwbouwwoning nog enige tijd (over)last kan ondervinden van (bouw)werkzaamheden in het openbaar gebied en op overige tot het plangebied deel uitmakende bouwkavels alsmede (nog) onvolledige openbare voorzieningen.

Koper dient erop toe te zien dat de bouwweg ten gevolge van bouwwerkzaamheden op de Bouwkavel niet wordt geblokkeerd en derhalve te allen tijde toegankelijk blijft voor overig verkeer. In voorkomende gevallen dient Koper zijn aannemer daarop aan te spreken.

6. Kwalitatieve rechten/- verplichtingen; kettingbeding

Het recht op handhaving van de bepalingen hiervoor onder 1 tot en met 5 komt toe zowel aan Verkoper als aan de Gemeente De Fryske Marren. Dit betekent dat indien één van laatstgenoemde partijen (Verkoper of Gemeente) het haar toekomende recht op handhaving niet zou gebruiken, dit recht op handhaving toekomt aan de ander van die twee partijen. Genoemde bepalingen worden in verband daarmee aan Koper opgelegd ten behoeve van Verkoper en de Gemeente en worden voor zover het de Gemeente betreft, voor zoveel nodig, bij deze door Verkoper voor de Gemeente aanvaard. Zij vindt haar oorsprong in de betrokkenheid van de Gemeente bij de totstandkoming van het bestemmingsplan en het daarmee verbonden beeldkwaliteitsplan.

De bepalingen hiervoor onder 1 tot en met 6 worden, voor zover zij voldoen aan de vereisten van de artikelen 6:251 en 6:252 Burgerlijk Wetboek, hierbij bedongen als kwalitatieve rechten en – verplichtingen die overgaan op de verkrijgers van het Verkochte en zij worden als zodanig in de openbare registers ingeschreven.

Ook dienen de bepalingen hiervoor onder 1 tot en met 6, alsmede onderhavige bepaling 7 aan de verkrijger bij iedere latere levering van het Verkochte - of een gedeelte daarvan – te worden opgelegd, zulks op straffe van verbeurte van een boete aan Verkoper en/of de Gemeente van vijftigduizend euro (€ 50.000,--) voor degene die dit opleggen nalaat. Het hiervoor bedoeld kettingbeding zal worden vastgelegd in de Akte van levering.

12.4 Mandelig vaarwater

De strook water (kadastraal bekend **gemeente Oosterzee sectie ♦ nummer ♦**) gelegen tussen de naastgelegen bouwkavels en projectmatige woningen en de (indien van toepassing) aan de overkant van het water gelegen bouwkavels en projectmatige woningen (elke bouwkavel en projectmatige woning voor een gelijk deel) zal worden bestemd tot gemeenschappelijk vaarwater ten behoeve van de meergemelde bouwkavels / woningen, deze meergemelde bouwkavels / woningen hierna aan te duiden als: "**het Erf**" of "**de Erven**".

Instelling van voormelde mandeligheid zal plaatsvinden krachtens de eerste akte van levering waarbij een Erf als hiervoor bedoeld wordt overgedragen aan een koper. Het vaarwater zal alsdan mandelig zijn als bedoeld in artikel 5:60 Burgerlijk Wetboek tussen de eigenaren van de erven, deze eigenaren hierna te noemen: "**een Deelgenoot**" of "**de Deelgenoten**".

Op de mandeligheid zal de volgende regeling als bedoeld in artikel 3:168 juncto artikel 5:69 Burgerlijk Wetboek van toepassing zijn:

(begin regeling mandeligheid)

"Artikel 1.

Het aandeel, overdracht.

1. Het aan een Deelgenoot toebehorend aandeel in het Vaarwater is een van zijn Erf afhankelijk recht. Levering en bezwaring van het Erf treft op gelijke wijze het aandeel.

2. Een aandeel in het Vaarwater kan niet afzonderlijk van het Erf worden overgedragen.

3. De verkrijger en vervreemder van een aandeel in het Vaarwater zijn hoofdelijk aansprakelijk voor hetgeen de vervreemder ter zake van het Vaarwater verschuldigd is.

4. De verkrijger van een aandeel is verplicht onverwijld van zijn verkrijging mededeling te doen aan degene die met het beheer van het Vaarwater is belast of aan de overige Deelgenoten.

Artikel 2.

Verdeling.

Zolang de Mandeligheid bestaat, kan geen van de Deelgenoten verdeling van het Vaarwater vorderen.

Artikel 3.

Bestemming en gebruik.

1. Het Vaarwater is bestemd om te worden gebruikt als vaarwater ten behoeve van de bereikbaarheid van de aanliggende Erven en het openbare vaarwater en vice versa. Het Vaarwater is niet bestemd om te worden gebruikt als ligplaats.
2. Elke Deelgenoot heeft de bevoegdheid het Vaarwater te gebruiken overeenkomstig de bestemming daarvan, mits dit gebruik verenigbaar is met de gebruiksrechten van de overige Deelgenoten.
3. De omvang van ieders aandeel is bepalend voor de mate waarin een Deelgenoot ten opzichte van de andere Deelgenoot gerechtigd is tot de uitoefening van het hiervoor vermelde gebruiksrecht.

Artikel 4.

Onderhoud, herstel, reiniging, beheer en vernieuwing.

1. Het Vaarwater wordt op kosten van de Deelgenoten onderhouden, gebaggerd, gereinigd en beheerd.
2. Iedere Deelgenoot is naar evenredigheid van zijn aandeel of aandelen draagplichtig voor deze kosten.

Artikel 5.

Beheer.

1. Bij een op de in artikel 7 vermelde wijze tot stand gekomen besluit, kan voor een in dat besluit aangegeven periode of voor onbepaalde duur, één van de Deelgenoten of een derde voor het beheer worden aangewezen.
2. Onder beheer wordt verstaan het verrichten van alle handelingen welke dienstig kunnen zijn voor de instandhouding van het Vaarwater.
3. De beheerder is bevoegd tot handelingen dienende tot gewoon onderhoud of tot behoud van het Vaarwater en in het algemeen tot handelingen die geen uitstel kunnen lijden. Hij vertegenwoordigt daarbij de overige Deelgenoten.

De beheerder kan wanneer hij handelt binnen de vooromschreven bevoegdheid, geen hoofdelijke aansprakelijkheid overeenkomen.

4. De beheerder is bij het einde van elk kalenderjaar, alsmede bij het einde van zijn beheer, verplicht tot rekening en verantwoording jegens de gezamenlijke Deelgenoten. De beheerder is verplicht de op zijn beheer betrekking hebbende bescheiden aan de opvolgende beheerder ter hand te stellen.

Artikel 6.

Andere handelingen.

Tot alle andere handelingen dan beheershandelingen zijn de Deelgenoten slechts gezamenlijk bevoegd.

Artikel 7.

Nadere regels omtrent het gebruik en beheer.

1. Iedere Deelgenoot is bevoegd om, met inachtneming van een oproepingstermijn van dertig (30) dagen, de dag van de oproeping en die van de vergadering daar niet onder begrepen, schriftelijk de overige Deelgenoten ter vergadering op te roepen. De oproepingsbrief moet het onderwerp van de vergadering bevatten.

2. Een Deelgenoot heeft recht op zoveel stemmen als hij aandelen in het Vaarwater heeft.

De overeenkomstig het vorige lid bijeengeroepen vergadering is - mits ten minste twee/derde (2/3e) van de stemmen aanwezig of vertegenwoordigd is - bevoegd om met twee/derde (2/3e) meerderheid van stemmen, mits schriftelijk, besluiten te nemen, waarbij nadere regels worden vastgesteld met betrekking tot:

- a. het gebruik van het Vaarwater;
- b. het beheer van het Vaarwater.

Een Deelgenoot kan zich slechts door een mededeelgenoot doen vertegenwoordigen. Een Deelgenoot kan slechts één mededeelgenoot vertegenwoordigen.

Is op de vergadering waarin over nadere regels moet worden besloten betreffende het gebruik en beheer van het Vaarwater, niet ten minste twee/derde (2/3e) van de stemgerechtigden aanwezig of vertegenwoordigd, dan zal een nieuwe vergadering worden bijeengeroepen, te houden niet eerder dan veertien (14) dagen en niet later dan dertig (30) dagen na de bedoelde vergadering, waarin het besluit kan worden genomen ongeacht het aantal aanwezigen.

3. Regels voor gebruik en beheer gelden voor iedere Deelgenoot. Aan een Deelgenoot kan niet bij besluit tijdelijk of blijvend zijn gebruiksrecht worden onttrokken.

4. Bij aanvang van iedere vergadering wordt bij besluit een voorzitter aangewezen.

5. Het in artikel 2:13 lid 3 en 4 BW bepaalde omtrent het oordeel van de voorzitter dat een besluit is genomen en wat de inhoud daarvan is, is van overeenkomstige toepassing.

Artikel 8.

Einde Mandeligheid.

De Mandeligheid eindigt:

- a. wanneer de gemeenschap van het Vaarwater eindigt;
- b. wanneer de bij deze akte aan die zaak gegeven bestemming wordt opgeheven bij een tussen alle Deelgenoten opgemaakte notariële akte, gevolgd door inschrijving in de Openbare Registers;
- c. zodra het nut voor elk van het Erf is geëindigd.

Artikel 9.

Inschrijving wijzigingen.

De Deelgenoten zijn verplicht en iedere Deelgenoot is bevoegd wijzigingen ten opzichte van de in de onderhavige akte opgenomen regeling betreffende het genot, het gebruik en het beheer van het Vaarwater terstond te doen inschrijven in de Openbare Registers."

6(einde regeling mandeligheid)

12.5 Voorts zal in de Akte van Levering – onverminderd de overigens van toepassing zijnde of overeen gekomen bepalingen en bedingen - de navolgende gedoogplicht worden opgenomen:

Gedoogplicht: dat palen, kabels, draden, isolatoren, rozetten, armaturen, aanduidingsbordjes en pijpleidingen etc, voor openbare of gemeenschappelijke doeleinden op, in, aan of boven het Verkochte en de -daarop aanwezige casu quo op te richten- opstellen worden aangebracht en onderhouden, op de plaatsen en de wijze waarop verkoper of de gemeente en/of de openbare nutsbedrijven dit zal nodig achten. Koper is verplicht al hetgeen krachtens deze bepaling is aangebracht, te laten bestaan.

Artikel 13 ontbindende voorwaarde(n) Koper

[OPTIE: FINANCIERINGSVOORBEHOUD] **NB : geldt niet voor koopovereenkomsten na bieding!!**

13.1 Koper heeft een financieringsvoorbehoud gemaakt, op grond waarvan Koper het recht heeft om de Koopovereenkomst binnen [♦ aantal maanden] na de datum van ondertekening van de Koopakte (= ontbindingsperiode) te ontbinden, indien Koper binnen die periode niet een toezegging heeft gekregen voor het aangaan van één of meer geldleningen of kredieten, ter financiering van een bedrag van [♦ invoegen bedrag], onder de gebruikelijk bij de grote geldverstrekkende instellingen te hanteren voorwaarden. Koper verplicht zich al het redelijk mogelijke te doen teneinde de hierboven bedoelde financiering te verkrijgen.

Indien Koper de ontbinding wenst in te roepen, dient hij er zorg voor te dragen dat de mededeling dat de ontbinding wordt ingeroepen uiterlijk op de derde werkdag na afloop van de ontbindingsperiode door Verkoper of diens makelaar is ontvangen. Deze mededeling dient goed gedocumenteerd te geschieden bij "aangetekende brief met bericht handtekening retour". Alsdan zijn beide partijen van de verplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst bevrijd. Koper dient voor een geldig beroep op het hier bedoelde financieringsvoorbehoud, gelijktijdig ten minste [♦ twee (2)] schriftelijke financieringsafwijzingen over te leggen aan Verkoper.

[EINDE OPTIE]

[OPTIE: GEEN FINANCIERINGSVOORBEHOUD]

13.2 Koper verklaart uitdrukkelijk geen financieringsvoorbehoud te zijn overeengekomen.

[EINDE OPTIE]

Artikel 14 Ingebrekestelling, verzuim, ontbinding en boete

14.1 Een Partij is in verzuim jegens de wederpartij als hij, na in gebreke te zijn gesteld, nalatig is of blijft aan zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst te voldoen. Een ingebrekestelling moet met inachtneming van een termijn van ten minste acht (8) dagen, schriftelijk geschieden, met bericht van ontvangst of bij aangetekende brief of deurwaardersexploit. Eveneens kan een ingebrekestelling per e-mail worden verzonden, mits elektronische verzending en ontvangst kan worden geverifieerd en bevestigd. Indien de nalatige partij na in gebreke te zijn gesteld binnen de voormelde termijn alsnog zijn verplichtingen nakomt, is deze partij desalniettemin gehouden aan de wederpartij diens schade ten gevolge van de niet-tijdige nakoming te vergoeden.

14.2 Wanneer een Partij in verzuim is, derhalve na gemelde termijn van ten minste acht (8) dagen, is deze verplicht de schade die de wederpartij dientengevolge lijdt, te vergoeden. Wanneer het verzuim betreft het door Koper, om welke reden dan ook, niet of niet tijdig meewerken aan de notariële levering van de

Bouwkavel, heeft Verkoper het recht de Koopovereenkomst schriftelijk met bericht van ontvangst of bij aangetekende brief of deurwaardersexploit, dan wel per e-mail mits elektronische verzending en ontvangst kan worden geverifieerd en bevestigd, voor ontbonden te verklaren, waarvan een kopie wordt gestuurd aan de Notaris, en van Koper betaling van een onmiddellijk opeisbare boete te vorderen van tien procent (10%) van de Koopprijs.

Voorwaarden en gevolg invoeren ontbindende voorwaarde

Artikel 15

15.1 Een beroep op een in de Koopakte overeengekomen ontbindende voorwaarde moet geschieden schriftelijk, met bericht van ontvangst of bij aangetekende brief of deurwaardersexploit. Eveneens kan een hier bedoeld beroep per e-mail worden verzonden, mits elektronische verzending en ontvangst kan worden geverifieerd en bevestigd.

Het hier bedoelde beroep op de betreffende voorwaarde dient te worden gericht aan de Notaris of aan de wederpartij en dient uiterlijk vóór afgaand aan het verstrijken van de voor de ontbindende voorwaarde opgenomen termijn door één van beiden te zijn ontvangen.

15.2 Indien een overeengekomen ontbindende voorwaarde wordt vervuld (al dan niet van rechtswege of door middel van een beroep op een overeengekomen ontbindende voorwaarde door Partijen of één van hen) dan wel ingeval de Koopovereenkomst met wederzijds goedvinden wordt ontbonden, zal:

1. iedere Partij de kosten van de hoor hem ingeschakelde adviseur(s) dragen;
2. Verkoper en Koper geen enkel recht hebben op (schade)vergoeding of compensatie, onder welke titel of hoe genaamd dan ook;
3. het in dit artikel 16.2 bepaalde niet worden ontbonden en derhalve van kracht blijven na de ontbinding.

Artikel 16 Twee of meer kopers

16.1 Indien de ondergetekende sub 2 meer dan één persoon betreft, dan kunnen zij slechts gezamenlijk de voor hen uit de Koopovereenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, met dien verstande dat de kopers elkaar bij deze onherroepelijke volmacht verlenen om namens elkaar mee te werken aan de juridische levering.

16.2 De bij ondergetekende sub 2 vermelde personen zijn hoofdelijk verbonden voor de uit de Koopovereenkomst voor hen voortvloeiende verplichtingen.

Artikel 17 Verbod overdracht van rechten en vervreemding

17.1 Voordat de levering van het Verkochte aan Koper heeft plaatsgevonden en voordat Koper overigens aan al zijn verplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst heeft voldaan is het Koper 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.

Artikel 18 Bedenktijd

19.1 De Koopovereenkomst is **geen** koopovereenkomst in de zin van artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek, hetgeen betekent dat er **geen** wettelijke bedenktijd van drie dagen geldt waarbinnen Koper de Koopovereenkomst zou kunnen ontbinden.

Artikel 19 geen inschrijving Koopakte

20.1 Verkoper en Koper geven (vooralsnog) geen opdracht aan de Notaris om de Koopovereenkomst, conform het bepaalde in artikel 7:3 Burgerlijk Wetboek of artikel 10 lid 3 van de Wet voorkeursrecht gemeenten, in te schrijven in de daartoe bestemde openbare registers van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers.

Artikel 20 Persoonsgegevens

21.1 In verband met de uitvoering van deze overeenkomst geeft Koper door ondertekening van de Koopovereenkomst, toestemming aan Verkoper, de persoonsgegevens (zoals naam, adres, woonplaats en telefoonnummer(s)) van Koper te verstrekken aan de Notaris, een en ander met inachtneming van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG).

Artikel 21 Slotbepalingen

21.1 Op de in de Koopakte gemelde termijnen is de Algemene termijnenwet van toepassing.

21.2 De Koopakte zal berusten op het kantoor van de Notaris. Partijen zullen in de Akte van Levering ter zake de inschrijving van een afschrift van de Akte van Levering in de openbare registers voor registergoederen alsmede ter zake de fiscale gevolgen van de (uitvoering van deze) Koopovereenkomst woonplaats kiezen op het kantoor van de Notaris.

21.3 De Koopovereenkomst wordt beheerst door Nederlands recht.

21.4 Eventuele geschillen voortvloeiende uit de Koopovereenkomst, waaronder die welke slechts door één der Partijen als zodanig worden beschouwd, zullen in eerste aanleg worden beslecht door de daartoe bevoegde sector van de rechtbank binnen wiens rechtsgebied het Verkochte is gelegen.

21.5 Indien en voor zover bepalingen uit de Koopakte geheel of gedeeltelijk tegenstrijdig mochten zijn met eerdere mondelinge of schriftelijke overeenkomsten of de eerder tussen of namens partijen gevoerde correspondentie of andere documenten prevaleert de tekst van de Koopakte.

Artikel 22 bijlagen

22.1 Aan de Koopakte zijn de volgende bijlagen gehecht:

- Bijlage 1: gewaarmerkte situatietekening (kavelpaspoort);
- Bijlage 2: concept akte van levering
- Bijlage 3: Kavelbrochure Hof fan Lemmer

22.2 Verkoper en Koper verklaren door ondertekening op deze pagina van de bijlagen te hebben kennisgenomen, daarmee akkoord te gaan en deze als onderdeel van de Koopovereenkomst te accepteren. De bijlagen bij de Koopakte vormen een integraal onderdeel van de Koopovereenkomst.

ONDERTEKENING

In enkelvoud ondertekend, in de plaats en op de datum als onder de handtekening vermeld:

Verkoper, (indirect) namens deze:

.....

door : functie :

plaats : _____

datum : _____

Koper:

.....

[♦] [♦]

plaats : _____ plaats : _____

datum : _____ datum : _____