

## KOOPOVEREENKOMST

De ondergetekende(n)

1.Ontwikkelingsmaatschappij Loobeek B.V., gevestigd te 5803 AN Venray, aan het Keizersveld 28, te dezen krachtens volmacht vertegenwoordigd door de heer R.C Beurskens, in zijn hoedanigheid van senior verkoop manager

hierna te noemen: "Loobeek" of "verkoper";

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

| 2.                      | Koper 1   | Koper 2 |
|-------------------------|---|---------|
| Naam:                   |   |         |
| Voornamen:              |   |         |
| Geboorteplaats:         |   |         |
| Geboortedatum:          |   |         |
| Woonplaats:             |   |         |
| Postcode:               |   |         |
| Straat:                 |   |         |
| E-mail adres:           |   |         |
| Telefoon thuis:         |   |         |
| Telefoon mobiel:        |   |         |
| Burgerlijke staat:      | gehuwd / geregistreerd partnerschap / ongehuwd en geen geregistreerd partnerschap |         |
| Huwelijksgoederenrecht: | gemeenschap van goederen / huwelijksvoorwaarden                                   |         |

hierna (tezamen) genoemd: **koper**;  
die verklaart (verklaren) van verkoper te hebben gekocht:

een perceel bouwgrond c.q. een bouwkaavel, bestemd voor de bouw van een grondgebonden woning met tuin met de -voor zover aanwezig- daarop in aanbouw zijnde opstallen, gelegen aan /nabij de (keuze) Veldleeuwerik(kavels 1 t/m 16 en 31 t/m 34) Tureluur (kavels 25 t/m 30) in het plangebied Aan den Heuvel te Venray, ter grootte van circa ... **centiare**, aangeduid met kavelnummer (keuze) **1 t/m 16, 25 t/m 34** kadastraal bekend als **gemeente Venray sectie C, nummers (zie bijlage) allen gedeeltelijk** (keuze 32 t/m 34 alsmede toekomstige kavels 21 t/m 23 en 35 t/m 40) alsmede het 1/12<sup>e</sup> onverdeeld aandeel in het achter de kavels 21 t/m 23 alsmede 32 t/m 40 gelegen mandelige pad, in totaliteit groot circa 124 centiare, thans kadastraal bekend als gemeente Venray sectie C, nummers 12211, 9825 en 11286, allen gedeeltelijk, een en ander zoals aangegeven op de bijgevoegde verkoop situatietekening,

hierna ook te noemen het "registergoed", c.q. "het verkochte".

Paraaf verkoper

Paraaf koper

127-50001011

Venray "Aan den Heuvel" bouwnummers 1 t/m 16 en 25 t/m 34 cluster IV

## Koopprijs

De totale koopprijs van het verkochte bedraagt:

€ zie lijst V.O.N. inclusief 21 % omzetbelasting

- € zie lijst inclusief omzetbelasting voor de grondkosten;
- € zie lijst inclusief omzetbelasting voor de bijkomende kosten;

De koop is per \_\_ - \_\_ - \_\_ gesloten onder de volgende:

## BEDINGEN

### Notariële akte van levering

#### Artikel 1

1. De voor de overdracht vereiste akte van levering zal worden verleden ten overstaan van notariskantoor **Mathijssen & Weijs te Venray**, hierna ook te noemen; notaris, of hun plaatsvervanger of ambtsopvolger, uiterlijk
  - binnen zes weken nadat, doch niet eerder dan dat vaststaat dat de in artikel 15 van de, een onverbrekelijk geheel met deze overeenkomst vormende, aannemingsovereenkomst vermelde opschortende voorwaarden vervuld zijn en de aannemingsovereenkomst niet meer ontbonden kan worden op grond van het bepaalde in artikel 7 of 9 van de aannemingsovereenkomst.
2. Indien het verkochte ten tijde van de overdracht nog staat ten name van een derde, zal de koper ermee instemmen dat, indien de verkoper zulks wenst, die derde rechtstreeks aan de koper overdraagt, eventueel bij A-B-C-akte of verzamelakte.

### Kosten en belastingen

#### Artikel 2

1. Ter zake van de levering van het verkochte is omzetbelasting verschuldigd aangezien de levering van het verkochte kwalificeert als levering van een bouwterrein in de zin van artikel 11 lid 1 sub a van de Wet op de omzetbelasting 1968.  
De ter zake verschuldigde omzetbelasting is voor rekening van koper en in de koopsom begrepen. Indien van overheidswege het percentage van de omzetbelasting wordt gewijzigd, zal tussen partijen doorberekening plaatsvinden overeenkomstig de wettelijke bepalingen ter zake.
2. De notariële kosten ter zake de levering en overdracht van het verkochte alsmede de over die kosten verschuldigde omzetbelasting zijn voor rekening van verkoper.

Paraaf verkoper

Paraaf koper

127-50001011

Venray "Aan den Heuvel" bouwnummers 1 t/m 16 en 25 t/m 34 cluster IV

## Betaling van de koopsom/rentevergoeding

### Artikel 3

1. De koopprijs voor het verkochte is verschuldigd per de in het hoofd van deze overeenkomst vermelde datum van overeenkomen en dient te worden betaald bij de levering van het verkochte.
2. Zolang het verkochte niet aan de koper in eigendom is overgedragen, heeft de koper recht op uitstel van betaling van de koopprijs, waar tegenover hij verplicht is aan de verkoper rente te vergoeden:
  - over de grondkosten (exclusief omzetbelasting), berekend naar een percentage per jaar gelijk aan de in de genoemde periode geldende wettelijke rente, vanaf 3 maanden na de dag, waarop het verkoopbesluit ter zake onderhavige bouwkavels door of namens de gemeente ter kennis van Loobeeek is gebracht, tot aan de datum van levering;
  - over de – voor zover van toepassing - reeds vervallen bouwtermijnen (inclusief omzetbelasting), berekend naar een percentage gelijk aan 6 % per jaar, vanaf de respectievelijke (verval) data van de termijnen, zijnde de veertiende dag na die waarop de bouw van de woning is aangevangen c.q. de werkzaamheden zijn gereedgekomen, tot aan de datum van levering;Deze rente (over de grondkosten vermeerderd met omzetbelasting) dient eveneens bij levering te worden voldaan. Bij de renteberekening wordt ervan uitgegaan dat een jaar 365 dagen heeft.
3. De betaling van de koopprijs, omzetbelasting en van de overige kosten, rechten en belastingen vindt plaats door storting op een door notariskantoor **Mathijssen & Weijs te Venray** aan te geven derdenrekening.
4. Koper is verplicht al het verschuldigde te voldoen bij het ondertekenen van de akte van levering door creditering van een bank- en/of girorekening(en) van de notaris, uiterlijk per de dag van het ondertekenen van de akte van levering, 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 lid 7 hierna gestelde is voldaan.
5. Uitbetaling zal eerst plaatsvinden, zodra de notaris uit onderzoek bij de openbare registers is gebleken, dat de overdracht is geschied zonder inschrijvingen die bij het verlijden van de akte van levering niet bekend waren. Verkoper is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van het ondertekenen en het uitbetalen één of meer werkdagen verstrijken.

## Waarborgsom

### Artikel 4

Ter zake van deze overeenkomst is geen waarborgsom verschuldigd.

Paraaf verkoper

Paraaf koper

127-50001011

Venray "Aan den Heuvel" bouwnummers 1 t/m 16 en 25 t/m 34 cluster IV

## **Afwerking infrastructuur**

### **Artikel 5**

Koper is ermee bekend dat de bovenbouw van de infrastructuur wordt afgewerkt, zodra de laatste woning in de straat waarin het registergoed gelegen is voor bewoning gereed is. Koper is er mee bekend dat hiervan enige overlast en hinder ondervonden kan worden.

## **Aflevering (feitelijke levering), staat van het verkochte**

### **Artikel 6**

1. De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte aan koper zal geschieden bij de juridische levering, in de staat van bouwrijpe kavel.
2. De levering van het verkochte zal geschieden leeg en ontruimd, vrij van huur en/of pacht, jachtrecht of enig ander gebruik/gebruiksrecht en aanspraken wegens huurbescherming.
3. Koper en/of een door koper aan te wijzen derde heeft het recht het verkochte vóór de aflevering te (doen) inspecteren.
4. Koper is gehouden het registergoed als volgt te gebruiken: als bouwgrond voor de bouw van een woonhuis. Verkoper garandeert dat het verkochte bij de feitelijke aflevering de eigenschappen zal bezitten die voor een normaal gebruik als bouwrijpe kavel nodig zijn. Verkoper staat in voor de afwezigheid van bijzondere lasten en beperkingen die feitelijk en/of juridisch op enige wijze belemmerend (kunnen) zijn voor het beoogde gebruik, behoudens die welke nadrukkelijk door koper zijn aanvaard, onverminderd het bepaalde in artikel 12 van deze overeenkomst.
5. Koper is verplicht in of op het verkochte de aanwezigheid van voorzieningen ten algemene nutte te dulden, onder meer de voorzieningen ten behoeve van energie, water, CAI, telefoonaansluiting en andere infrastructurele voorzieningen en tevens te dulden dat daaraan door de daarvoor verantwoordelijke instanties het noodzakelijke onderhoud en herstel wordt gepleegd. Koper dient zich te onthouden van activiteiten op of nabij het verkochte waardoor schade aan genoemde voorzieningen zou kunnen ontstaan en is jegens de daarvoor verantwoordelijke instanties aansprakelijk voor schade aan die voorzieningen. Koper verleent te allen tijde alle noodzakelijke medewerking indien en voor zover zakelijke rechten gevestigd moeten worden, waaronder opstalrechten, rechten van erfdiensbaarheden.

## **Juridische levering**

### **Artikel 7**

1. Het verkochte zal worden overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken en vrij van pandrechten, beslagen en inschrijvingen daarvan, het registergoed tevens met alle aanspraken uit hoofde van erfdiensbaarheden als heersend erf en met alle kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek.

Paraaf verkoper

Paraaf koper

127-50001011

Venray "Aan den Heuvel" bouwnummers 1 t/m 16 en 25 t/m 34 cluster IV

2. Verkoper heeft nog geen kennis gegeven van alle hem bekende lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf en van alle kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 van het Burgerlijk Wetboek en blijvend en/of voortvloeiend uit:
1. de (laatste) akte(n) van levering;
  2. andere akten waarbij voor omschreven rechten werden gevestigd;
  3. bevelen en/of beschikkingen die op grond van de Wet Bodembescherming gepubliceerd zijn in de openbare registers.
- Koper aanvaardt de lasten en beperkingen die voor hem kenbaar zijn uit de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 Burgerlijk Wetboek en/of uit de feitelijke situatie ter plekke en/of voor hem geen wezenlijke zwaardere belasting betekenen.

### **Overgang, overdracht aanspraken**

#### **Artikel 8**

Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden gaan over op koper per tijdstip van overdracht van het registergoed. Voor zover bepaalde aanspraken alsdan niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 van het Burgerlijk Wetboek, is verkoper verplicht op eerste verzoek van koper mee te werken aan overdracht van die aanspraken.

### **Oppervlakteverschil**

#### **Artikel 9**

Verschil tussen de werkelijke en de hiervoor opgegeven maat of grootte van de grond geeft geen aanleiding tot enige rechtsoverdracht tot vergoeding ter zake.

### **Verrekening lasten en belastingen**

#### **Artikel 10**

De baten en lasten van het verkochte zijn met ingang van de dag van het ondertekenen van de leveringsakte voor rekening van koper. Verkoper is gehouden om de lasten over de ten tijde van het ondertekenen van de leveringsakte lopende perioden geheel te voldoen, onverminderd de verrekening tussen partijen.

### **Verklaringen van verkoper**

#### **Artikel 11**

Verkoper verklaart als volgt:

1. Verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
2. Er zijn tot op heden van overheidswege of door nutsbedrijven ten aanzien van het verkochte geen voorzieningen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet zijn uitgevoerd, of van overheidswege zijn uitgevoerd en nog niet zijn betaald;

Paraaf verkoper

Paraaf koper

127-50001011

Venray "Aan den Heuvel" bouwnummers 1 t/m 16 en 25 t/m 34 cluster IV

3. Het verkochte is niet betrokken in een ruilverkavelings- of (land)herinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen;
4. Het verkochte is niet opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 in samenhang met artikel 3, 4 of 5 of artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 3, 4 of 5 dan wel voorlopige aanwijzing als bedoeld in artikel 6 of in artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 6 van de Wet voorkeursrecht gemeenten.
5. Met betrekking tot het verkochte bestaan geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht, optierecht, recht van wederinkoop, huurkoop of lease.

### **Bodemgesteldheid**

#### **Artikel 12**

1. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in het verkochte is in opdracht van de gemeente Venray een verkennend bodemonderzoek verricht. De resultaten van dat onderzoek zijn vastgelegd in een rapport waarin de toestand van de grond en het grondwater wordt omschreven. Uit het rapport blijkt, dat er geen reden is om aan te nemen, dat zich in de grond dergelijke stoffen bevinden, die naar de huidige maatstaven schadelijk zijn te achten voor het milieu of de volksgezondheid of die anderszins onaanvaardbaar zijn, hetgeen is neergelegd in de door de gemeente te verstrekken zogenaamde geschiktheidsverklaring.  
De geschiktheidsverklaring geeft aan dat de betreffende grond geschikt is voor het in artikel 6 lid 4 beoogde gebruik, hetgeen niet wil zeggen dat de grond dan ook "schoon" is. Evenwel wordt geadviseerd het (freatisch) grondwater ter plekke niet zonder meer op te pompen en te gebruiken voor het beregenen van gewassen of de tuin, als drinkwater en voor veedrenking. Aan verkoper is anderszins ook niet bekend dat het verkochte enige verontreiniging bevat die ten nadeel strekt van het beoogde gebruik door koper of die heeft geleid of naar redelijke verwachting zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van het verkochte, dan wel het nemen van andere maatregelen. Koper neemt het risico voor eventuele verontreiniging van verkoper over en vrijwaart verkoper voor iedere vordering ter zake.
2. Het is verkoper niet bekend dat in het verkochte ondergrondse tanks, zoals olie- en septictanks, voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig zijn, dan wel aanwezig zijn geweest.
3. Aan verkoper is niet bekend dat door daartoe bevoegde instanties, geen nog niet uitgevoerde verbeteringen, herstellingen of andere voorzieningen (waaronder begrepen onderzoek- en saneringsbevelen als bedoeld in artikel 43 van de Wet Bodembescherming) aan het verkochte zijn voorgeschreven noch is een daartoe strekkend voorschrift hem schriftelijk aangekondigd.

Paraaf verkoper

Paraaf koper

127-50001011

Venray "Aan den Heuvel" bouwnummers 1 t/m 16 en 25 t/m 34 cluster IV

## **Informatieplicht verkoper, onderzoeksplicht koper**

### **Artikel 13**

Afgezien van het hiervoor bepaalde, staat verkoper er voor in aan koper met betrekking tot het verkochte die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis van koper behoort te worden gebracht. Koper aanvaardt uitdrukkelijk dat de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, voor zijn risico komen (voor zover deze aan verkoper thans niet bekend zijn).

## **Risico-overgang, beschadiging**

### **Artikel 14**

Het verkochte komt eerst voor risico van koper bij de feitelijke levering.

## **Verzuim en de gevolgen daarvan**

### **Artikel 15**

1. Een partij is in verzuim als zij, na in gebreke te zijn gesteld, nalatig is of blijft aan haar verplichtingen uit hoofde van onderhavige overeenkomst te voldoen. Ingebrekestelling moet schriftelijk geschieden met inachtneming van een termijn van acht (8) dagen. Een partij kan reeds in gebreke worden gesteld voordat zij nalatig is in de nakoming van haar verplichtingen.
2. Wanneer het verzuim betrekking heeft op het meewerken aan de feitelijke en/of de juridische levering van het verkochte onder de voorwaarden zoals opgenomen in deze overeenkomst, dan wel de voldoening van de koopprijs, zal de in verzuim zijnde partij daarnaast ten behoeve van de wederpartij en zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren. De hoogte van deze boete is gelijk aan 10% van de koopprijs. Voor zover de wederpartij meer schade lijdt, heeft zij, naast de boete, recht op aanvullende schadevergoeding.
3. Indien de niet in verzuim zijnde partij van de wederpartij nakoming van de overeenkomst verlangt, zal de in verzuim zijnde partij ten behoeve van de wederpartij na afloop van de in lid 1 vermelde termijn van acht (8) dagen voor iedere dag dat zij in verzuim blijft een boete verbeuren van 5 ‰ (vijf promille) van de koopprijs, welke boete terstond opeisbaar is. Voor zover de wederpartij meer schade lijdt heeft zij recht op aanvullende schadevergoeding.
4. Indien de in verzuim zijnde partij binnen de voormelde termijn van acht (8) dagen alsnog haar verplichtingen nakomt, is deze partij desalniettemin gehouden aan de wederpartij de schade ten gevolge van de niet-tijdige nakoming te vergoeding.

Paraaf verkoper

Paraaf koper

127-50001011

Venray "Aan den Heuvel" bouwnummers 1 t/m 16 en 25 t/m 34 cluster IV

## **Twee of meer (ver)kopers**

### **Artikel 16**

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

1. (ver)kopers kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, met dien verstande dat:  
(ver)kopers elkaar bij deze onherroepelijke volmacht verlenen om namens elkaar mee te werken aan het passeren van de notariële akte van levering;
2. alle partijen zijn hoofdelijk verbonden voor de uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen.

## **Termijnen**

### **Artikel 17**

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

## **Domiciliekeuze**

### **Artikel 18**

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

## **Aanvullende voorwaarden**

## **Aannemingsovereenkomst**

### **Artikel 19**

1. Deze overeenkomst vormt een onverbreekelijk geheel met de heden tussen koper en Bouwmij Janssen BV te Venray (hierna te noemen: "ondernemer") gesloten aannemingsovereenkomst inzake de bouw van een woonhuis op onderhavige kavel. Ontbinding van een van beide overeenkomsten, voordat (juridische) levering aan de koper heeft plaatsgevonden, heeft automatisch ontbinding van de ander tot gevolg.
2. Niettegenstaande het vermeldde in lid 1 is alle aansprakelijkheid inzake de bouw voor de ondernemer. Verkoper staat volstrekt buiten deze aanneming en heeft daarvoor ook geen enkele aansprakelijkheid hoe ook genaamd.

Paraaf verkoper

Paraaf koper

127-50001011

Venray "Aan den Heuvel" bouwnummers 1 t/m 16 en 25 t/m 34 cluster IV



## **Facturering**

### **Artikel 20**

Ten tijde van de levering van het verkochte is koper als onderdeel van de in deze koopovereenkomst vermelde koopprijs de alsdan – voor zover van toepassing -reeds vervallen termijnen van de aanneemsom zoals nader omschreven in de aannemingsovereenkomst alsmede artikel 3 lid 2 van onderhavige overeenkomst aan verkoper verschuldigd. Ter vermijding van de kans op een strafheffing overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15 lid 4 Wet op belastingen van rechtsverkeer zullen de termijnen van de aanneemsom die voor de levering van het verkochte vervallen door ondernemer aan verkoper worden gefactureerd, waarna verkoper deze termijnen als onderdeel (verhoging) van de koopprijs (inclusief de omschreven vergoedingen en rente) aan koper factureert. De na levering vervallen termijnen van de aanneemsom zullen wel door ondernemer aan koper worden gefactureerd.

Het feit dat verkoper aldus in fiscale zin de ten tijde van de levering reeds vervallen termijnen van de aanneemsom als nagetrokken onderdeel van het verkochte aan koper levert, leidt niet tot enige aansprakelijkheid van verkoper voor de door ondernemer uitgevoerde werkzaamheden. In juridische zin worden de ten tijde van de levering vervallen termijnen van de aanneemsom geacht werkzaamheden te betreffen die door ondernemer jegens koper zijn verricht en waarvoor ondernemer jegens koper aansprakelijk is op de voet van het bepaalde in de aannemingsovereenkomst. Koper zal zich jegens verkoper onthouden van aanspraken uit dien hoofde.

## **Gescheiden rioleringsstelsel**

### **Artikel 21**

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat in het bestemmingsplan Aan den Heuvel een gescheiden rioleringsstelsel gerealiseerd zal worden, waarbij een rioolbuis voor de afvoer van vuilwater en een stelsel voor de afvoer van hemelwater wordt aangelegd. Voor de afvoer van het hemelwater naar de openbare weg zal op de kavel door verkoper een voorziening gerealiseerd worden. Na voltooiing van de bovenbouw van de infrastructuur dient deze voorziening door koper op de juiste hoogte gesteld te worden.

De gemeente draagt zorg voor de aanleg van zogenaamde wadi's, waarnaar het hemelwater van de openbare weg kan afvloeien. Indien het verharde oppervlak bij feitelijke levering per kavel groter is dan 160 m<sup>2</sup> wordt op eigen terrein i.c. op het verkochte een infiltratievoorziening voor het hemelwater aangelegd.

De koper is op grond van publiekrechtelijke voorschriften verbonden om voormeld gescheiden rioleringsstelsel te dulden en het niet te wijzigen. Als de verharding op het verkochte een grotere oppervlakte beslaat dan 160 m<sup>2</sup> dient hiervoor bij de gemeente een vrijstelling te worden gevraagd van het uitwerkingsplan.

Paraaf verkoper

Paraaf koper

127-50001011

Venray "Aan den Heuvel" bouwnummers 1 t/m 16 en 25 t/m 34 cluster IV

## Erfdienstbaarheden algemeen

### Artikel 22

1. Verkoper heeft het recht – in overleg met de notaris – bij de akte van levering erfdiensbaarheden, zowel ten nutte als ten laste van de grond te vestigen, voor zover dit wenselijk of noodzakelijk mocht zijn in verband met de ligging van het verkochte ten opzichte van naburige erven, de toestanden waarin deze zich thans alsook na voltooiing van de voorgenomen be- of verbouwing ten opzichte van elkaar bevinden, daaronder begrepen de toestanden in strijd met het burendrecht alsmede ten behoeve van het aanleggen, hebben, gebruiken, onderhouden, herstellen, wijzigen van leidingen, kabels, rioleringen, buizen en dergelijke dienende voor het verkrijgen van elektriciteit, water, telefoon, radio- en tv-ontvangst en dergelijke en/of afvoer van schoon, vuil en rioolwater, onder andere maar niet daartoe beperkt op grond van verzoeken van bevoegde overheden ter zake.
2. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat ondernemer aanbiedt om de op te richten woningen in onderhavig deelplan te vergroten door middel van de realisatie van een uitbouw aan de woonkamer aan de achterzijde (voor de kavels 1 t/m 4, 7 en 8, 11 t/m 16 en 25 t/m 34, zoals nader aangegeven op bijbehorende verkooptekening). De scheidsmuur van de uitbouw nabij de perceelgrens van een belendende kavel is/wordt gemeenschappelijk in de zin van artikel 5:62 van het Burgerlijk Wetboek, ongeacht het feit of de grens er onderdoor loopt of niet.

## Toekomstige bebouwing

### Artikel 23

Koper is ermee bekend dat onderhavig bouwplan onderdeel uitmaakt van het plangebied Aan den Heuvel en dat op de aangrenzende/in de directe nabijheid van het thans verkochte gelegen percelen woningbouw en mogelijk een pad c.q. ontsluiting naar de openbare weg (voor de achtergelegen kavels) gerealiseerd zal worden.

## Hagen

### Artikel 24

Bij de akte van levering zal ten behoeve van de overige kopers in dit deelplan een kwalitatief beding gevestigd worden inhoudende dat de koper de op het thans verkochte perceel aan de voorzijde aan te brengen groenvoorziening (lage haag), en de - voor zover van toepassing - aan de zij- en achtergrens van de kavel aan te brengen groenvoorziening (hoge haag), alsmede het – voor zover van toepassing – op de achtergrens aanwezige hekwerk, een en ander zoals nader aangegeven op bijbehorende en door partijen als zodanig gewaarmerkte situatietekening d.d. 13 augustus 2019 tekeningnummer VT-01 (werknummer: 6217), dient te dulden. Koper mag deze groenvoorziening (haag) alsmede het – voor zover van toepassing – aanwezige hekwerk niet verwijderen. Het onderhoud hiervan dient door de koper te geschieden.

Paraaf verkoper

Paraaf koper

127-50001011

Venray "Aan den Heuvel" bouwnummers 1 t/m 16 en 25 t/m 34 cluster IV

Deze verplichtingen zullen krachtens het bepaalde in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek overgaan op al degenen die het verkochte zullen verkrijgen, hetzij onder algemene, hetzij onder bijzondere titel. Degenen die van de rechthebbende recht tot gebruik van het verkochte zullen krijgen zijn eveneens aan deze verplichtingen gehouden.

### **Zonwering/rolluiken**

#### **Artikel 25**

Bij de akte van levering zal een kwalitatief beding ten behoeve van de overige kopers in dit deelplan gevestigd worden, inhoudende dat koper bij het na bouwkundige oplevering aanbrengen respectievelijk vervangen van rolluiken en/of zonweringen voor raamopeningen het navolgende in acht dient te nemen:

1. dat geleiders/lamellen/doeken/rolluikkasten, voor zover in het zicht komend, uitsluitend worden uitgevoerd in de kleur van het betreffende kozijn;
2. dat de gehele rolluik/zonweringconstructie inclusief geleiders en rolluikkasten **niet** tegen de gevel doch uitsluitend in de dagkant tegen het kozijn bevestigd wordt.

Deze verplichtingen zullen krachtens het bepaalde in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek overgaan op al degenen die het verkochte zullen verkrijgen, hetzij onder algemene, hetzij onder bijzondere titel. Degenen die van de rechthebbende recht tot gebruik van het verkochte zullen krijgen zijn eveneens aan deze verplichtingen gehouden.

### **Algemene grondverkoopvoorwaarden**

#### **Artikel 26**

Op deze overeenkomst zijn van toepassing de "Algemene Grondverkoopvoorwaarden Venray 2011", vastgesteld bij besluit van burgemeester en wethouders van de gemeente Venray d.d. 8 februari 2011, evenwel met uitzondering van artikel 13 leden 3 tot en met 7. Deze voorwaarden zijn van toepassing voor zover verkoper gehouden is deze aan koper op te leggen.

Verkoper heeft koper voormelde algemene grondverkoopvoorwaarden integraal ter hand gesteld zodat koper kennis heeft kunnen nemen van de voor hem/haar relevante artikelen en voorwaarden. Koper verklaart bij deze kennis te hebben genomen van en te aanvaarden het bepaalde in de "Algemene Grondverkoopvoorwaarden Venray 2011".

Paraaf verkoper

Paraaf koper

127-50001011

Venray "Aan den Heuvel" bouwnummers 1 t/m 16 en 25 t/m 34 cluster IV

**Prevalentie/afstand/ontbinding****Artikel 27**

1. De bijlagen bij onderhavige overeenkomst vormen een integraal onderdeel van onderhavige overeenkomst. Ingeval van tegenstrijdigheid tussen de inhoud van deze overeenkomst en de inhoud van de bijlagen, prevaleert het bepaalde in onderhavige overeenkomst.
2. Partijen zullen in de akte van levering afstand doen van hun recht om ontbinding en/of vernietiging van onderhavige koopovereenkomst te vorderen.

**Geschillenregeling****Artikel 28**

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

Aldus overeengekomen en

Getekend te Eindhoven  
op \_\_ - \_\_ - \_\_

Getekend te \_\_\_\_\_  
op \_\_ - \_\_ - \_\_

De Verkoper:

De Koper:

Paraaf verkoper

Paraaf koper

127-50001011

Venray "Aan den Heuvel" bouwnummers 1 t/m 16 en 25 t/m 34 cluster IV

**Bescheidenlijst**

De ondergetekende verklaart de volgende contractstukken te hebben ontvangen:

- Verkoop situatietekening d.d. 13 augustus 2019, tek.nr. VT-01 (werknr: 6217)
- model akte van levering d.d. 13 augustus 2019

Aldus getekend te \_\_\_\_\_ op \_\_ - \_\_ - \_\_\_\_

De Koper:

Paraaf verkoper

Paraaf koper

127-50001011

Venray "Aan den Heuvel" bouwnummers 1 t/m 16 en 25 t/m 34 cluster IV