



Postbus 2021 - 3440 DA Woerden  
Westdam 3c - 3441 GA Woerden  
Telefoon 0348 - 412941  
Mail: info@westdam.nl  
www.westdam.nl

d. 147652/mb  
(Model versie 11 oktober 2019)

## KOOPOVEREENKOMST

Project Natuurlijk Stads te Rotterdam, bouwnummer \*

1. de statutair te gemeente Woerden gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Bolton Ontwikkeling B.V.**, kantoorhoudende te 3443 JE Woerden, Zegveldse Uitweg 1, ingeschreven in het handelsregister gehouden door de Kamer van Koophandel onder nummer 30265087, RSIN 820938312,  
te dezen vertegenwoordigt door de heer A.J.G. Ton,  
Bolton Ontwikkeling B.V. hierna te noemen: 'verkoper';

en

2. Koper(s)

*Man of vrouw*

*Echtgeno(o)t(e) of partner*

Naam:

Voorna(a)m(en):

Geboorteplaats:

Geboortedatum:

Woonplaats:

Postcode:

Straat:

E-mailadres:

Telefoon thuis/mobiel:

Telefoon werk:

Burgerlijke staat:      gehuwd / geregistreerd partnerschap / ongehuwd en geen  
geregistreerd partnerschap

---

Paraaf verkoper

Paraaf Koper

Huwelijksgoederenrecht: n.v.t. / gemeenschap van goederen / huwelijkse voorwaarden / partnerschapsvoorwaarden

Legitimatie:

Legitimatienummer:

Afgiftedatum legitimatie:

Plaats van afgifte:

hierna \*samen\* te noemen: 'koper';

sluiten hierbij een koopovereenkomst ten aanzien van een perceel grond, bestemd voor de bouw van een woning.

#### **VERKLARINGEN VOORAF**

Verkoper is eigenaar/gerechtigde van een perceel grond, gelegen aan de Charloisse Lagedijk te Rotterdam, kadastraal bekend als gemeente Charlois sectie C nummer 3183\* 3186\* (gedeeltelijk).

Voor dit perceel is een nieuwbouwplan ontwikkeld onder de naam 'Natuurlijk Stads', bestaande uit veertien (14) twee-onder-één kapwoningen en één (1) vrijstaande woning, en een gemeenschappelijk terrein ten behoeve van de bouwnummers 1 t/m 6 en een gemeenschappelijk terrein ten behoeve van de bouwnummers 7 t/m 15.

Koper koopt een van die woningen met een aandeel in het gemeenschappelijk terrein.

Voor de bouw van de woning wordt een aannemingsovereenkomst gesloten (hierna te noemen: 'de aannemingsovereenkomst') met de statutair te Zegveld gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Bolton Bouw B.V., kantoorhoudende te 3443 JE Woerden, Zegveldse Uitweg 1, ingeschreven in het handelsregister gehouden door de Kamer van Koophandel onder nummer 30083773, (hierna te noemen: 'aannemer'),

De aannemingsovereenkomst vormt een onverbreekelijk geheel met deze koopovereenkomst. Dit betekent onder meer dat bij ontbinding op grond van de in de koopovereenkomst vermelde ontbindende voorwaarden of bij het niet tot stand komen op grond van eventuele opschortende voorwaarden van de ene overeenkomst, de andere overeenkomst eveneens van rechtswege is ontbonden dan wel niet tot stand gekomen, ongeacht welke partij de ontbinding inroept van welke overeenkomst. Dit leidt niet tot enige aansprakelijkheid van de verkoper tegenover de koper op grond van deze overeenkomst en de daarin opgenomen, door de verkoper ten opzichte van de koper te verrichten prestatie(s) en omgekeerd.

## INDELING

Deze koopovereenkomst is ingedeeld in de volgende hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1. Algemene bepalingen
- Hoofdstuk 2. Object van de koop
- Hoofdstuk 3. Koopprijs en kosten
- Hoofdstuk 4. Juridische staat
- Hoofdstuk 5. Feitelijke staat
- Hoofdstuk 6. Ontbindende voorwaarden
- Hoofdstuk 7. Overdracht
- Hoofdstuk 8. Nakomen afspraken
- Hoofdstuk 9. Bepalingen bouwplan
- Slotbepalingen

## HOOFDSTUK 1. ALGEMENE BEPALINGEN

1. Op deze koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.
2. Op de in deze koopovereenkomst vermelde termijnen is de Algemene termijnenwet van toepassing.
3. Met 'de notaris' wordt bedoeld mw. mr. B.G.T.J. Colaris-van der Ven, notaris, gevestigd te Woerden, of (een van) de andere notaris(sen) of haar waarnemer van notariskantoor **Westdam Netwerk Notarissen**, Westdam 3-c te 3441 GA Woerden. Het telefoonnummer van de notaris is 0348 – 412941 en het e-mailadres is [info@westdam.nl](mailto:info@westdam.nl)
4. Met 'schriftelijk' wordt ook bedoeld: per e-mail.
5. Voor geschillen die naar aanleiding van deze koopovereenkomst zijn of zullen ontstaan, is de rechter van de plaats van de nieuw te bouwen woning bij uitsluiting bevoegd.

## HOOFDSTUK 2. OBJECT VAN DE KOOP

### 1. Het object

Object van deze koopovereenkomst is:

1. een perceel grond, bestemd voor de bouw van een **woonhuis** met verder aanbehoren, gelegen aan de Charloisse Lagedijk te Rotterdam, plaatselijk nog ongenummerd, kadastraal bekend gemeente Charlois sectie C nummer \* ter grootte van (ongeveer) \*\*\*, aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en – oppervlakte zijn toegekend, op de aan deze overeenkomst gehechte situatietekening aangegeven met bouwnummer \*\*\*,

### **KEUZE Bouwnummers 1 tot en met 6**

2. het een/zesde (1/6e) onverdeeld aandeel in **het gemeenschappelijke terrein** behorende bij de te bouwen woningen, bestaande uit onder meer een gemeenschappelijke toegangsweg en gemeenschappelijke groenvoorzieningen en water, dit mandelig gebied kadastraal bekend gemeente Charlois, sectie C nummer \*3183 (ged) ter grootte van (ongeveer) \*\*\*, aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en – oppervlakte zijn toegekend,

zijnde de mandelige zaak aangegeven op de aan deze overeenkomst gehechte situatietekening.

**KEUZE Bouwnummers 7 tot en met 15**

2. het een/negende (1/9e) onverdeeld aandeel in **het gemeenschappelijke terrein** behorende bij de te bouwen woningen, bestaande uit onder meer een gemeenschappelijke toegangsweg en gemeenschappelijke groenvoorzieningen en water, dit mandelig gebied kadastraal bekend gemeente Charlois, sectie C nummer \*3186 (ged.) ter grootte van (ongeveer) \*\*\*, aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en – oppervlakte zijn toegekend, zijnde de mandelige zaak aangegeven op de aan deze overeenkomst gehechte situatietekening.

Dit wordt hierna 'het object' genoemd.

Tot dit gemeenschappelijke terrein(en) behoren onder meer, voor zover aanwezig:

- a. de in, aan of op het gemeenschappelijk terrein aangebrachte kabels, leidingen, leidingtracés, afwateringen, infiltratiekratten, buizen en mogelijkheden tot het aanbrengen van dergelijke voorzieningen of werken;
- b. het straatmeubilair, de verlichting (lichtmasten en –zuilen) met elektriciteitsmeterkast en daarbij behorende voorzieningen;
- c. de voorzieningen voor nuts- en communicatiebedrijven, zoals riolering, leidingen, schakelkasten, toevoerleidingen en afsluiters;
- d. groenvoorzieningen en alle overige gemeenschappelijke voorzieningen op de mandelige zaak.

Ten tijde van de juridische levering zal het gemeenschappelijk terrein belast zijn met het recht van opstal en erfdienstbaarheid ten behoeve van de naamloze vennootschap Evides N.V. te Rotterdam inhoudende de bevoegdheid voor de aanleg en het in eigendom hebben van leidingen, dienende voor de levering en het transport van water, met toebehoren, te vestigen op een strook grond, welke strook deel uitmaakt van het perceel: gelegen aan de: Charloisse Lagedijk, te: Charlois Rotterdam, kadastraal bekend gemeente: Charlois, sectie C nummers 3183 en 3186.

**\*KEUZE Bouwnummers 7 tot en met 15**

Ten tijde van de juridische levering zal het gemeenschappelijk terrein belast zijn met het recht van opstal en erfdienstbaarheid ten behoeve van Stedin Netten B.V. te Rotterdam inhoudende de bevoegdheid strekkende tot het aanleggen, in eigendom hebben, het (onder)houden, vervangen, wijzigen en zonodig verwijderen van opstallen op/in het terrein gelegen aan de: Charloisse Lagedijk, te: Charlois Rotterdam, kadastraal bekend gemeente: Charlois, sectie: C nummer 3186.

**2. Geen verrekening bij onjuiste oppervlakte**

Als de omschrijving van het object en de hiervoor vermelde oppervlakte niet juist is,

kan geen van de partijen hier rechten aan ontlenen.

### **HOOFDSTUK 3. KOOPPRIJS EN KOSTEN**

#### **1. Koopprijs**

- a. De koopprijs voor het object is: \* € ..... (inclusief omzetbelasting).
- b. De koopprijs (en de eventuele vergoeding) zijn verschuldigd per datum overeenkomen en dienen te worden betaald bij de juridische levering.
- c. Zolang het object niet aan de koper is geleverd, heeft de koper recht op uitstel van betaling van de verschuldigde koopprijs voor het object, waartegenover hij verplicht is aan de verkoper rente te vergoeden van **zeven procent (7 %)** per jaar over het bedrag van de koopprijs van het object (exclusief omzetbelasting) vanaf de datum van twee weken nadat de opschortende voorwaarden in vervulling zijn gegaan tot aan de datum van betaling.  
Deze rente wordt vermeerderd met omzetbelasting en dient eveneens bij de levering te worden voldaan.  
Op de dag van de levering wordt de op dat moment verschuldigde koopprijs en de eventuele vergoeding/rente voor de grond opeisbaar.

#### **2. Waarborgsom/bankgarantie**

Koper is niet verplicht tot het storten van een waarborgsom of het afgeven van een bankgarantie als zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen.

#### **3. Kostenverdeling**

De kadasterkosten, de notariskosten en de overige kosten van de overdracht worden betaald door verkoper.

#### **4. Omzetbelasting**

Het object is onbebouwde grond waarvoor ten tijde van de overdracht een omgevingsvergunning zal zijn verleend voor de bouw van een woning. Verkoper verklaart dat met betrekking tot de overdracht omzetbelasting is verschuldigd, omdat het object een bouwterrein is in de zin van artikel 11 lid 1 onderdeel a, onder 1 juncto artikel 11 lid 6 Wet op de omzetbelasting 1968. Deze omzetbelasting is in de koopprijs begrepen (inclusief) en is berekend naar een percentage van 21 % conform de bepalingen van de Wet op de omzetbelasting 1968. Indien van overheidswege het percentage van de omzetbelasting wordt gewijzigd, zal tussen partijen verrekening plaatsvinden overeenkomstig de wettelijke bepalingen terzake.

Er wordt bij de overdracht een beroep gedaan op de vrijstelling voor de overdrachtsbelasting zoals omschreven in artikel 15 lid 1 letter a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.

#### **5. Heffingen en overige belastingen**

De vervallen perioden van de heffingen en belastingen zijn door verkoper betaald. Deze heffingen en belastingen komen voor rekening van koper per de datum van het ondertekenen van de akte van levering.

### **HOOFDSTUK 4. JURIDISCHE STAAT**

## **1. Onderzoek openbare registers**

- a. Met betrekking tot de juridische staat verklaart verkoper het volgende:
  - > er is geen plicht het object aan het Rijk, de provincie of de gemeente te koop aan te bieden op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten;
  - > er zijn geen publiekrechtelijke beperkingen met betrekking tot het object op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen ingeschreven;
  - > er zijn door of in opdracht van de overheid met betrekking tot het object geen verplichtingen opgelegd, voorzieningen voorgeschreven op grond van de Woningwet die nog niet zijn uitgevoerd, of die van overheidswege zijn uitgevoerd, maar nog niet zijn betaald;
  - > het object is niet aangemerkt als rijksmonument, zoals bedoeld in de Erfgoedwet of als gemeentelijk of provinciaal monument;
  - > er zijn geen beperkte rechten (gedoogplichten) als bedoeld in de Belemmeringenwet privaatrecht of opstalrechten;
- b. Uit het onderzoek in de openbare registers is niet gebleken dat er nu erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen of kettingbedingen op het object rusten anders dan vermeld in de bijlage 'conceptakte van levering' die als bijlage bij deze koopovereenkomst is opgenomen. Verkoper en koper hebben deze bijlage ingezien.
- c. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat bij de akte van levering gevestigd zullen worden al die erfdienstbaarheden, welke nodig, nuttig of gewenst mochten zijn om de toestand van de tot het onderhavige project behorende woningen na afbouw daarvan te handhaven en een en ander volgens de hierna verder in deze overeenkomst omschreven erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, lasten en beperkingen.

## **2. Lasten en beperkingen**

Voor verkoper geldt:

- Hij staat ervoor in dat er geen lasten en beperkingen zijn die voortvloeien uit feiten die in de openbare registers van het kadaster inschrijfbaar zijn, maar die niet zijn ingeschreven.
- Hem zijn geen andere juridische feiten bekend dan in de bijlagen vermeld. Zo is hij niet bekend met:
  - een (aanstaande) aanwijzing van het object als rijksmonument, gemeentelijk of provinciaal monument, beeldbepalend pand of als onderdeel van beschermd stads- of dorpsgezicht;
  - aanstaande wijzigingen in het bestemmingsplan met betrekking tot de omgeving waarin het object ligt;
  - voornemens van de gemeente met betrekking tot onteigening van het object;
  - een (aanstaande) schriftelijke aankondiging met betrekking tot het object op grond van de Woningwet voor voorzieningen die nog niet zijn uitgevoerd, of die van overheidswege zijn uitgevoerd, maar nog niet zijn betaald;
  - een antispeculatiebeding met betrekking tot het object;

- een stadsvernieuwingsplan of een leefmilieuverordening met betrekking tot het object op grond van de per 1 juli 2008 ingetrokken Wet op de stads- en dorpsvernieuwing dan wel de Wet op de ruimtelijke ordening.

Voor koper geldt:

**De koper aanvaardt uitdrukkelijk de lasten en beperkingen (zoals erfdiensbaaheden, kwalitatieve verplichtingen, lasten en beperkingen), zoals hierna onder 4. omschreven in deze koopovereenkomst, het concept van de akte van levering en de bijlage(n) bij deze koopovereenkomst.**

### **3. Overige garanties verkoper**

Verkoper staat ook in voor het volgende:

- Het object is niet verhuurd en is niet op grond van een ander recht bij een derde in gebruik.
- Er zijn geen optierechten en/of voorkeursrechten aan derden verleend.
- Hij is geen verplichting aangegaan om het object te koop aan te bieden.
- Er bestaan ten aanzien van het object geen verplichtingen uit huurkoopovereenkomsten.
- Er is geen lopende procedure bij de rechter, de mediator of arbiter over de ligging van de perceelgrenzen.
- Het object is niet betrokken in een herinrichtingsprocedure, een onteigeningsprocedure of een ruilverkavelingsprocedure.
- Er is bij of door de overheid voor het object geen subsidie aangevraagd of toegekend waarvoor nog voorwaarden moeten worden nagekomen.
- Ten aanzien van het object loopt geen rechtszaak, bindende adviesprocedure, arbitrage of mediation.

### **4. Erfdiensbaaheden, kwalitatieve verplichtingen, lasten en beperkingen** **ERFDIENSBAAHEDEN**

In verband met de bouwkundige toestand waarin het object zich na afbouw bevindt ten opzichte van de naastgelegen nieuw te bouwen woning(en) worden bij de akte van levering - voor zover rechtens vereist - de volgende erfdiensbaaheden gevestigd, aan welke erfdiensbaaheden koper verklaart zijn medewerking te verlenen aan het vestigen en aanvaarden daarvan:

***\*VAN TOEPASSING PER 2-ONDER-1 KAPWONING, niet van toepassing op vrijstaande woning met bouwnummer 11***

#### **Algemene erfdiensbaaheden**

Ten behoeve en ten laste van het object (kadastraal bekend gemeente Charlois sectie C nummer < NNB >) zullen, in de betreffende akte van levering, ten behoeve en ten laste van de tot het project behorende bouwkavels met de bouwnummer \* (kadastraal bekend gemeente Charlois sectie C nummer < NNB >) de volgende erfdiensbaaheden gevestigd worden:

*de erfdiensbaaheden van licht*, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden, dat aan en in de op het heersende erf volgens het bouwplan te bouwen of gebouwde opstallen op kortere afstand van de grens van het dienende erf dan in de wet is toegestaan, balkons, ramen en lichten

aanwezig zijn, zonder dat hiervoor een der in de wet genoemde beperkingen geldt;

*de erfdienstbaarheid van uitzicht*, inhoudende het verbod voor de eigenaar van het dienende erf om de voortuin en eventueel de zijtuin, voor zover deze onmiddellijk grenst aan de openbare straat en voor zover de eigenaar van het heersende erf hierover uitzicht heeft naar de openbare straat waaraan het heersende erf is gelegen, anders te gebruiken dan als siertuin en het verbod hierin opstallen (niet-zijnde beplantingen) te hebben, die het uitzicht uit de ramen in de voorgevel van de volgens het bouwplan op het heersende erf te bouwen of wel gebouwde woning belemmeren;

*de erfdienstbaarheid van overbouw*, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden, dat bij de uitvoering van het bouwplan eventueel een op het heersende erf te bouwen of gebouwde woning gedeeltelijk op het dienende erf is/wordt gebouwd, of wel hierboven uitsteekt, of wel de versnijdingen van de funderingen in het dienende erf zijn gelegen of de bij de op het heersende erf gebouwde woning behorende leidingen gedeeltelijk in het dienende erf zijn aangebracht;

*de erfdienstbaarheid tot legalisering* van de bouwkundige situatie, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden dat de toestand waarin die percelen na (af)bouw van de daarop voor de eerste maal gebouwde opstallen zich ten opzichte van elkaar bevinden of zullen bevinden, blijft gehandhaafd, ook al mocht deze toestand in strijd zijn met het burenrrecht, speciaal wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen, kabels ten behoeve van telecommunicatieaansluitingen, de afvoer van hemelwater, gootwater, rook en fecaliën (door goten, schoorstenen, rioleringswerken, drainagesystemen of anderszins), eventuele inbalking, inankering en in-, onder- en overbouw, licht en uitzicht, waaronder begrepen voor de uitspringende muren het recht tot inankering bij eventuele uitbouw, een en ander onder de volgende bepalingen:

- a. deze erfdienstbaarheden houden niet in een verbod om te bouwen of te verbouwen;
- b. deze erfdienstbaarheden worden niet geacht te zijn verzwagd door bebouwing, meerdere bebouwing of verandering van aard of bestemming van de heersende erven;
- c. alle kosten van onderhoud en vernieuwing van de zich op het heersend en dienend erf bevindende werken worden gedragen door de eigenaren die daarvan profiteren;
- d. de eigenaren van het heersend erf zijn bevoegd het dienend erf te betreden indien dit voor de uitoefening van de erfdienstbaarheid nodig is, zoals voor het plegen van onderhoud en vernieuwing;
- e. deze erfdienstbaarheid geldt niet voor bouwwerken die niet zijn voorzien in het bouwplan (inclusief meerwerkopties); voor deze bouwwerken blijft het burenrrecht van Titel 4 van Boek 5 Burgerlijk wetboek gelden;

*de erfdienstbaarheid tot legalisering van later uitgevoerde meerwerkopties*, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden



dat de eigenaar van het heersend erf bouwwerken realiseert voortvloeiend uit de meerwerkopties van het bouwplan, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bouwwerken worden gerealiseerd binnen vijf (5) jaar na de eerste oplevering van de woning op het heersend erf;
- b. de bouwwerken worden gerealiseerd conform de meerwerkopties die door de ondernemer gedurende de bouwperiode worden aangeboden en waarvoor door de ondernemer gedurende de bouwperiode eventueel al de voorbereidende voorzieningen zijn aangebracht;
- c. de bouwwerken op het dienend erf worden zo nodig in de oude staat hersteld op kosten van de eigenaar van het heersend erf;
- d. de bouwwerken worden na schriftelijke aankondiging gerealiseerd in één bouwstroom, binnen een termijn van zes (6) maanden na aanvang van de bouwwerkzaamheden (inclusief eventuele herstelwerkzaamheden);

*de erfdienstbaarheid van afvoer van regenwater en drop*, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om het overlopende water van de volgens de ten tijde van het passeren van de akte van levering dan wel tijdens de oplevering van de gerealiseerde opstallen bestaande toestand overeenkomstig de aanwezige daken, goten, leidingen en putten te ontvangen.

***\*KEUZE: van toepassing bij bouwnummers \*8-9\*, \*10-11\*, \*11-12\*, \*13-14\* met een gezamenlijke toegangspad***

**Vestiging erfdienstbaarheid van voetpad**

Tot het object behoort een deel van een toegangspad gezamenlijk te gebruiken met de aangrenzend woning met bouwnummer \* .

De ondergetekenden komen bij deze overeen om in de akte van levering over en weer ten nutte en ten laste van het bij deze akte gekochte, en ten nutte en ten laste van het naastgelegen tot het bouwproject behorende bouwkegel bouwnummer \* , kadastraal bekend gemeente Charlois sectie C nummer <NNB> , te vestigen:

de erfdienstbaarheid van voetpad om te komen van en te gaan naar de openbare weg <naam> over het pad tussen de woningen, gelegen op het gekochte en op het perceel kadastraal bekend gemeente Charlois sectie C nummer <NNB>, naar en van het betreffende heersende erf.

**Bepalingen**

Met betrekking tot de erfdienstbaarheid van voetpad zullen de volgende bepalingen gelden:

- a. de eigenaren en bevoegde gebruikers van de heersende en lijdende erven mogen het pad gebruiken als voetpad al dan niet tezamen met aan de hand meegevoerde kinderwagens, kruiwagens, rijwielen, motorrijwielen of andere voertuigen van geringe omvang;
- b. het is de eigenaren van de heersende en lijdende erven en alle andere personen die van het voetpad gebruik maken verboden om vervoermiddelen van welke aard ook of andere zaken op het pad te parkeren of te plaatsen,

- zodanig dat dit gebruik niet ongehinderd zal kunnen plaats hebben;
- c. het is verboden om het voetpad met obstakels te blokkeren. De doorgang over het voetpad mag niet worden beperkt door bijvoorbeeld overhangende takken of uitdijende hagen;
  - d. de onderhoudskosten van het voetpad, waaronder begrepen de kosten van het schoonhouden en het vernieuwen van het pad, voor zover dit pad is gelegen tussen de woningen in het onderhavige bouwproject, komen voor rekening van de eigenaren van die twee (2) woningen, die het recht hebben om van dit pad gebruik te maken, ieder voor een gelijk deel (per woning gerekend).

***\*KEUZE: van toepassing bij bouwnummers 8-15***

**De erfdienstbaarheid van weg**

De eigenaar/gebruikers van het aan het bouwplan grenzende perceel kadastraal bekend gemeente Charlois sectie C nummer 3356 heeft de bevoegdheid om eveneens het gemeenschappelijk terrein (mandelig gebied) te gebruiken als toerit om te komen naar zijn perceel plaatselijk bekend Charloisse Lagedijk 820 te Rotterdam.

Hiertoe zal in de betreffende akte van levering en/of vestiging recht van erfdienstbaarheid ten behoeve van het perceel kadastraal bekend gemeente Charlois sectie C nummer 3356 als heersend erf, en ten laste van het mandelig gebied het perceel kadastraal bekend gemeente Charlois sectie C nummer \*3186, als dienend erf, de volgende erfdienstbaarheid gevestigd worden:

De erfdienstbaarheid van weg inhoudende de plicht van de eigenaar om te dulden dat de gerechtigde een strook grond ter breedte van \* meter, deel uitmakend van het dienend erf, gebruikt om te komen van en te gaan naar het heersend erf en de openbare weg zijnde de Charloisse Lagedijk te Rotterdam.

Deze strook grond is met arcering aangegeven op de aan deze akte vastgemaakte tekening en wordt hierna 'de weg' genoemd.

Met betrekking tot deze erfdienstbaarheid geldt het volgende:

**1. Gebruikswijze**

De weg mag uitsluitend worden gebruikt als voetpad voor mens (zo nodig met kinder- of wandelwagens, rollators en andere hulpmiddelen) en dier en als rijweg voor (motorische) vervoermiddelen

**2. Bestrating/verharding en onderhoud van de weg**

De eigenaars en de gerechtigden zijn verplicht tot bestrating/verharding van de weg dan wel de weg bestraat/verhard te houden.

Het onderhoud van de weg en de eventuele afsluiting(en) komen voor rekening van de eigenaars en de gerechtigden, die het recht hebben om van de toegangsweg gebruik te maken, ieder voor een gelijk deel (per woning gerekend).

**3. Blokkeringsverbod**

De doorgang over de weg mag niet worden beperkt door bijvoorbeeld overhangende takken of uitdijende hagen.

Het is verboden om de weg met obstakels te blokkeren

**4. Toekomstige bebouwing**

De erfdienstbaarheid wordt gevestigd met het oog op toekomstige bebouwing van de tot het dienend erf als mandelig terrein behorende woningen bekend als project 'Natuurlijk Stads'.

#### **Nadere vestiging en inwerkingtreding erfdienstbaarheden**

Voor zover nodig en nog niet gevestigd zijn worden door partijen bij de akten van levering betreffende de overige bouwkavels in dit bouwplan gelijke erfdienstbaarheden als hiervoor vermeld gevestigd. Deze erfdienstbaarheden dienen voor ieder van de tot voormeld bouwplan behorende kavels in werking te treden zodra de betreffende kavel door de rechthebbende is overgedragen. Koper verklaart zijn medewerking te verlenen aan het vestigen en aanvaarden van deze erfdienstbaarheden.

#### **BEDINGEN MET KWALITATIEVE WERKING**

De ondergetekenden komen bij deze overeen om in de akte van levering na te melden kwalitatieve verplichtingen (in de zin van artikel 252 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek) van koper te bedingen, welke bepalingen de koper zal dienen na te komen:

#### **Handhaving parkeerplaats**

Op het object zullen twee (2) parkeerplaatsen voor een personenmotorvoertuigen op eigen terrein worden gerealiseerd, zoals aangegeven op de verkooptekening. De koper en zijn rechtsopvolger(s) zijn verplicht te dulden dat deze parkeerplaatsen zich derhalve ook op het gekochte bevinden. Koper is verplicht de parkeerplaatsen in stand te houden, als zodanig te gebruiken en in gebruik te houden.

#### ***\*KEUZE Van toepassing bij bouwnr. 13, 14 en 15 (met geluidswal)***

##### **Instandhouding geluidswal**

Op de erfafscheiding aan de achterzijde van de woningen en bij bouwnummer 15 aan de zijkant van het perceel wordt een geluidswal geplaatst. De koper en zijn rechtsopvolger(s) zijn verplicht te dulden dat deze geluidswal zich derhalve ook op het gekochte bevindt. Koper heeft tevens de verplichting om de door Bolton aan te brengen geluidswal ongewijzigd in stand te houden en te onderhouden.\*

#### ***\*KEUZE Van toepassing bij bouwnr. 1 en 15 (met erfgrens in het water)***

##### **Handhaving oever en onderhoud water**

Het perceel waarop de woning zal worden gerealiseerd is aan een zijkant gelegen aan het water. Deze strook water ligt binnen de kadastrale grens van het gekochte. De koper en zijn rechtsopvolger(s) zijn verplicht te dulden dat dit water zich derhalve ook op het gekochte bevindt en onderdeel is van het door koper gekochte. Koper is verplicht bedoelde strook water te onderhouden en als water in stand te

houden. Koper mag deze strook water derhalve niet bij zijn tuin trekken.\*

### **Handhaving oever en onderhoud water mandelig gebied**

Onderdeel van het gemeenschappelijk eigendom (het mandelig gebied) is een strook water gelegen langs de gemeenschappelijke toegangsweg bestemd om te gaan naar, dan wel te komen van de Charloisse Lagedijk te Rotterdam.

Dit strook water ligt binnen de kadastrale grens van het mandelig gebied en is onderdeel van het door koper gekochte aandeel in het mandelig gebied.

De eigenaren van het mandelig gebied zijn verplicht bedoelde strook water te onderhouden en als water in stand te houden.

### ***\*VAN TOEPASSING PER 2-ONDER-1 KAPWONING, niet van toepassing op vrijstaande woning met bouwnummer 11***

#### **Het kwalitatief beding van uitbouw**

Koper is ermee bekend dat alle kopers van een eengezinswoning in onderhavig bouwplan de bevoegdheid hebben om aan de achterzijde van hun woning een uitbouw te (doen) realiseren.

Deze uitbouw is in het verlengde van de woning geprojecteerd.

Het hart van de scheidingsmuur van bedoelde uitbouw zal op de grenslijn gelegen zijn.

In verband hiermede komen verkoper en koper overeen en wordt in de akte van levering vastgelegd als kwalitatief beding over en weer ten behoeve en ten laste van de eigenaar van het bij deze verkochte en ten behoeve en ten laste van de eigenaar/eigenaren van de aangrenzende bouwkevel(s):

het kwalitatief beding van uitbouw om te dulden, dat het hart van de scheidingsmuur van bedoelde uitbouw op de grenslijn zal zijn gelegen, zodat een gedeelte van de scheidingsmuur van bedoelde uitbouw op de eigendom van de eigena(a)r(en) van de aangrenzende bouwkevel(s) zal staan.

Indien **na** voltooiing van het huidige bouwplan aan de eigenaar van een bouwkevel een omgevingsvergunning wordt verleend voor het realiseren van een uitbouw aan de achterzijde van de woning, is/zijn de eigena(a)r(en) van de aangrenzende bouwkevel(s) verplicht te dulden, voor zover de buitenmuren van hun uitbouw zich - overeenkomstig het bepaalde in bovenstaande alinea - bevinden op de eigendom van degene die de betreffende uitbouw later wil realiseren, dat de betreffende buitenmuur van hun uitbouw (deels of geheel) verwijderd wordt of wordt vervangen voor een woningscheidende wand, zodat de alsdan te realiseren uitbouw op deze (deels) nieuwe buitenmuur of woningscheidende wand ingebalkt en/of ingeankerd kan worden.

Het is de eigenaar van een bouwkevel die na voltooiing van het onderhavige bouwplan een uitbouw wil realiseren, verboden de fundering, de vloer en een betonnen dak van de te realiseren uitbouw te belasten op de bestaande uitbouw(en), in verband met de draagkracht van de fundering van de bestaande uitbouw(en).

Indien later voor een uitbouw gekozen wordt dient de eigenaar een stalen stabilisatieportaal te monteren van voldoende zwaarte of andere bouwconstructie

in verband met de genoemde draagkracht. Dit ter goedkeuring van Bouw- en Woningtoezicht van de onderhavige gemeente.

#### Werking van de kwalitatieve bedingen

De hierboven omschreven kwalitatieve verplichtingen zullen overgaan op al diegenen die het betreffende registergoed zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel.

Diegenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen, zijn eveneens aan bovenomschreven kwalitatieve verplichtingen gebonden.

De rechten die tegenover bovenomschreven kwalitatieve verplichtingen staan, dienen als kwalitatieve rechten te worden beschouwd en gaan mitsdien over op de rechtsofvolgers onder algemene en bijzondere titel.

Voormelde bepalingen dienen aan de rechtsofvolgers onder bijzondere titel en aan gebruikers kenbaar te worden gemaakt.

#### Handhaving verplichtingen om te doen in kwalitatieve bedingen middels kettingbeding

Voor zover kwalitatieve verplichtingen een verplichting om te "doen" inhouden, gelden die verplichtingen als kettingbeding, zodat een ieder, op wie de verplichtingen tot een "doen" rusten, verplicht is deze verplichtingen op te leggen aan zijn rechtsofvolger(s) onder bijzondere titel en aan te nemen ten behoeve van de gerechtigde(n) tot het kwalitatief beding.

#### Boetebeding bij niet-nakoming van verplichtingen

Bij niet-nakoming van de verplichtingen om te doen in voormelde kwalitatieve bedingen is door de nalatige partij zonder rechterlijke tussenkomst per geval van niet-nakoming aan de gerechtigde(n) tot het kwalitatieve beding verschuldigd een boete van tienduizend euro (€ 10.000,00), onverminderd het recht van de gerechtigde(n) tot het kwalitatieve beding op verdere schadevergoeding of eventuele nakoming.

### **ONHERROEPELIJKE VOLMACHT**

1. Verkoper en koper zullen in de notariële akte levering, voor zover nodig, een onherroepelijk volmacht met de macht van substitutie verlenen, zowel tezamen als ieder afzonderlijk, aan iedere medewerker van voornoemd notariskantoor, om mede namens ieder van hen, verkoper en koper medewerking te verlenen aan het vestigen van kwalitatieve verplichtingen/rechten en/of beperkte rechten, zoals rechten van opstal en/of erfdienstbaarheden, ten behoeve van (nuts)instellingen die daarom verzoeken voor onder andere de instandhouding en/of aanleg van werken in de meest algemene zin van het woord, waaronder dus begrepen leidingen, kabels en buizen met toebehoren, voor voorzieningen, zoals water, gas, transport van data en elektriciteit, in, op of boven – een gedeelte van – het object één en ander onder de voorwaarden en bepalingen als met bedoelde (nuts)voorzieningen is of wordt overeengekomen.

2. Koper verplicht zich jegens verkoper zorg te dragen voor de (eventueel) benodigde toestemming van de eventueel toekomstige hypotheekhouder(s) van het object voor de hiervoor in lid 1 vermelde rechtshandelingen.

### **MANDELIG TERREIN**

Tot het object behoort een \* een/zesde ( $1/6^e$ )\* \*een/negende ( $1/9^e$ )\* onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 2. vermelde registergoed bestemd om tot gemeenschappelijk nut te dienen van de tot het bouwplan bedoelde woonhuizen met bouwnummers \*1 tot en met 6\* \*7 tot en met 15.

De bepalingen/het reglement betreffende het mandelig terrein zijn omschreven in het concept van de akte van levering als bijlage(n) bij deze koopovereenkomst en worden door koper aanvaard.

### **HOOFDSTUK 5. FEITELIJKE STAAT**

#### **1. Verklaringen met betrekking tot het gebruik als bouwterrein**

Verkoper verklaart dat het object voor de start van de bouw van de woning de eigenschappen bevat die voor een gebruik als bouwterrein nodig zijn.

#### **2. Verontreiniging**

- a. Voor zover aan verkoper bekend is de bodem en het grondwater van het object niet zodanig verontreinigd dat de woonbestemming belemmerd wordt of dat zich in de bodem stoffen bevinden die naar de huidige maatstaven schadelijk zijn voor de gezondheid van mens en/of dier dan wel planten.
- b. Voor zover aan verkoper bekend bevinden zich in het object geen asbesthoudende materialen of ondergrondse opslagtanks zoals olietanks of septictanks.

### **HOOFDSTUK 6. ONTBINDENDE VOORWAARDEN**

Op deze koopovereenkomst zijn de in de aannemingsovereenkomst in artikel 7 en 9 opgenomen ontbindende voorwaarden van toepassing.

### **HOOFDSTUK 7. OVERDRACHT**

#### **1. Akte en datum van levering**

Het object wordt door verkoper aan koper overgedragen doordat zij beiden de notariële akte van levering ondertekenen en de notaris vervolgens een afschrift daarvan inschrijft in de openbare registers van het kadaster. Verkoper draagt (de eigendom van) het object aan koper over met alle daaraan verbonden rechten en bevoegdheden.

De akte van overdracht (juridische levering) wordt zo snel mogelijk, maar uiterlijk binnen zes weken ondertekend nadat:

- vaststaat dat deze overeenkomst niet meer op grond van een van de in artikel 7 en 9 van de aannemingsovereenkomst vermelde voorwaarden ontbonden kan

- worden;
- verkoper is begonnen met de bouw in de zin van artikel 11 lid 2 van de Algemene Voorwaarden voor de aannemingsovereenkomst voor eengezinshuizen (projectmatige bouw), vastgesteld door Woningborg N.V. op 1 januari 2016;
  - vaststaat dat de in deze overeenkomst vermelde opschortende voorwaarde in vervulling is gegaan.

Met het ondertekenen van deze akte vindt ook de aflevering (feitelijke levering) van het object plaats, evenwel met inachtneming van de bepalingen van de aannemingsovereenkomst. Dat betekent dat koper pas feitelijk over het object kan beschikken nadat de oplevering van de nieuwbouwwoning heeft plaatsgevonden.

## **2. Verplichtingen verkoper bij overdracht**

Verkoper staat ervoor in dat hij op het moment van het ondertekenen van de akte van levering en de inschrijving daarvan in de openbare registers van het kadaster bevoegd is het object aan koper over te dragen.

Verkoper draagt het object vrij van hypotheek, beslagen of inschrijvingen daarvan over. Dit betekent dat op het moment van de inschrijving van de akte van levering in de openbare registers van het kadaster het object vrij moet zijn van hypotheek en beslagen dan wel verkoper in het bezit is van onherroepelijke volmachten van de hypotheekhouder(s) en/of, bij beslag, schriftelijke toezeggingen van de deurwaarder tot doorhaling van deze rechten in de openbare registers van het kadaster.

Ook moet verkoper ervoor zorgen dat het recht van eigendom op het moment van de inschrijving van de akte van levering in de openbare registers van het kadaster:

- onvoorwaardelijk is;
- niet ingekort, ontbonden of vernietigd kan worden door een derde.

Verder moet verkoper ervoor zorgen dat het object op het moment van de inschrijving van de akte van levering:

- niet bezwaard is met andere beperkte rechten dan in deze koopovereenkomst of in de bijlagen vermeld;
- niet bezwaard is met andere kwalitatieve verplichtingen dan in deze koopovereenkomst of in de bijlagen vermeld;
- niet bezwaard is met andere bijzondere lasten of beperkingen dan in deze koopovereenkomst of in de bijlagen vermeld.

## **3. Risico**

Het object is vanaf de dag van het ondertekenen van de akte van levering voor rekening en risico van koper. In verband met de bepalingen van de aannemingsovereenkomst, staat de aannemer ervoor in dat de door hem te bouwen/gebouwde opstallen tijdens de bouw bij een verzekeringsmaatschappij met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht, onder de bij Nederlandse schadeverzekeringen gebruikelijke voorwaarde voor herbouwwaarde is verzekerd en verzekerd blijft tot aan het tijdstip van oplevering. Koper moet vanaf het moment van oplevering zelf een zodanige opstalverzekering hebben afgesloten.

## **4. Baten en lasten**

Alle baten en lasten van het object zijn met ingang van de dag van het ondertekenen van de akte van overdracht voor rekening van koper.

#### **5. Betaling koopprijs e.d.**

Koper moet de koopprijs en de eventuele andere kosten op grond van deze koopovereenkomst die ten laste van hem komen tijdig vóór de datum van ondertekening van de akte van levering betalen op een daartoe bestemde rekening van de notaris. De door koper en verkoper (eventueel) te betalen bedragen staan op het door de notaris opgestelde betalingsoverzicht.

#### **6. Ontbindende voorwaarden**

De aan de koop verbonden ontbindende voorwaarden hebben geen werking meer op het moment van de ondertekening van de akte van levering.

### **HOOFDSTUK 8. NAKOMEN AFSPRAKEN**

#### **1. Algemeen**

Als koper of verkoper zijn verplichtingen uit deze koopovereenkomst niet nakomt, wordt hij door de ander schriftelijk in gebreke gesteld. Hij heeft vervolgens acht dagen de tijd om alsnog zijn afspraken na te komen. Als hij dit niet doet is hij in verzuim en kan de ander deze koop ontbinden door een schriftelijke verklaring. In dat geval kan de ander daarnaast een onmiddellijk opeisbare boete opleggen van tien procent (10%) van de koopprijs.

Het hiervoor bepaalde heeft geen gevolg voor de bevoegdheid van de niet-nalatige partij om vergoeding van geleden schade die uitgaat boven de verschuldigde boete te eisen. Deze bepaling is alleen van toepassing als de overdracht en betaling van de koopprijs aan verkoper en zijn schuldeisers nog niet heeft plaatsgevonden.

#### **2. Schadevergoeding**

Als koper of verkoper zijn verplichtingen uit deze koopovereenkomst niet nakomt, is hij aansprakelijk voor alle schade die de ander als gevolg daarvan lijdt en die in direct verband staat tot de niet-nakoming (ook wel 'transactieschade' genoemd), en voor de kosten die hieraan verbonden zijn, waarbij het niet uitmaakt of hij in verzuim is zoals bedoeld in het vorige lid. Als koper of verkoper een verwijt kan worden gemaakt vanwege de niet nakoming, is hij ook aansprakelijk voor de overige schade die de ander als gevolg daarvan lijdt (ook wel 'gevolgschade' genoemd).

Als koper of verkoper zijn verplichtingen niet nakomt en de koop wordt ontbonden, vervallen de verplichtingen die voor het voltooiën van de overdracht nodig zijn en zijn partijen voor zover nodig verplicht tot het ongedaan maken van de gevolgen van het aangaan van deze koopovereenkomst. De eventuele kosten hiervan komen voor rekening van de partij die niet nakomt. Als beide partijen niet nakomen, dan komen de kosten voor rekening van beiden, ieder voor de helft.

### **HOOFDSTUK 9. BEPALINGEN BOUWPLAN**

#### **1. Situatietekening**

De in de verkoopdocumentatie opgenomen situatietekeningen en overige plattegrondtekeningen inzake openbaar gebied en verkaveling van omringende



percelen zijn slechts indicatief. Aan de genoemde situatietekeningen kunnen geen rechten worden ontleend.

## **2. Artist-impression(s)**

Alle artist-impression(s) zijn indicatief. Aan artist- impression(s) kunnen geen rechten worden ontleend. Ook de kleuren in de artist-impression(s) kunnen mogelijk niet geheel representatief zijn voor de werkelijk toe te passen kleuren in de woning.

## **3. Herontwikkeling**

De koper is ermee bekend en stemt ermee in dat verkoper zich het recht voorbehoudt het project gefaseerd te realiseren en/of niet verkochte woningen te herontwikkelen.

## **4. Inklinking**

De koper is ervan op de hoogte dat in verband met het inklinken van de grond restzetting kan optreden. Het optreden van restzetting wordt geacht voor rekening en risico van de koper te zijn, mits de restzetting binnen gebruikelijke en/of redelijke mate optreedt.

## **SLOTBEPALINGEN**

### **A. Overdracht van kooprechten aan een derde**

De rechten uit deze koopovereenkomst zijn zonder toestemming van de verkoper door de koper niet overdraagbaar.

### **B. Opschortende voorwaarden**

Deze koopovereenkomst is aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat de opschortende voorwaarden zoals omschreven in artikel 15 van de aannemingsovereenkomst die met de aannemer is/wordt gesloten voor de bouw van de woning, in vervulling zijn gegaan.

### **C. Bedenktijd/Inschrijving koopovereenkomst in openbare registers**

1. Gedurende één kalenderweek nadat de koper de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst (en de daarbij behorende aannemingsovereenkomst) overhandigd heeft gekregen, heeft hij het recht de koopovereenkomst – en in het verlengde daarvan de hieraan gekoppelde aannemingsovereenkomst – te ontbinden (bedenktijd). Als de datum van ontbinding geldt de datum waarop de koper de ontbindingsverklaring heeft uitgebracht.
2. Zowel verkoper als koper kan verlangen dat deze koopovereenkomst wordt ingeschreven in de openbare registers van het kadaster. De kosten van de inschrijving en de latere doorhaling worden betaald door degene die om de inschrijving vraagt.

Verkoper en koper zijn ermee bekend dat de inschrijving van deze koopovereenkomst als bedoeld in artikel 7:3 leden 1 en 3 Burgerlijk Wetboek koper alleen dan beschermt als de uit deze koopovereenkomst voortvloeiende overdracht binnen zes maanden na de inschrijving plaatsvindt.

### **D. Meerdere personen koper/verkoper**

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

1. (ver)kopers kunnen alleen samen de uit deze koopovereenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, waarbij geldt:
  - kopers geven elkaar onherroepelijk volmacht om namens elkaar mee te werken aan de overdracht van het object (feitelijke en juridische levering);
  - verkopers geven elkaar onherroepelijk volmacht om namens elkaar mee te werken aan de overdracht van het object (feitelijke en juridische levering);
2. kopers zijn hoofdelijk verbonden voor de voor hen uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen;
3. verkopers zijn hoofdelijk verbonden voor de voor hen uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen.

#### **E. Woonplaats bij notaris**

Koper en verkoper kiezen met betrekking tot deze koopovereenkomst en alle gevolgen daarvan, waaronder de fiscale gevolgen, woonplaats op het kantoor van de notaris.

#### **Persoonsgegevens**

Koper is ermee bekend dat verkoper de persoonsgegevens van koper ter beschikking stelt aan de notaris.

#### **Toezending koopakte aan notaris**

De verkoper draagt er zorg voor dat deze koopovereenkomst onder berusting van gemeld notariskantoor Westdam Netwerk Notarissen te Woerden wordt gesteld en dat een kopie van deze akte aan de koper ter hand wordt gesteld.

#### **BIJLAGEN**

De koper verklaart de volgende bijlagen van deze koopovereenkomst te hebben ontvangen:

- de verkooptekening woning d.d. \* ;
- tekening Berging T1 d.d. 27-08-2019
- tekening Berging T2 d.d. 27-08-2019
- tekening DV-A-SP-100 d.d. 18-09-2019;
- tekening DV-B1-100 d.d. 18-09-2019;
- tekening DV-B2-100 d.d. 18-09-2019;
- tekening DV-C-100 d.d. 30-09-2019;
- conceptakte van levering;
- algemene informatie over mandeligheid;
- Kopersmap d.d. \*;
- Optieblad VK-A-1 d.d. 24-09-2019;
- Optieblad VK-A-bergingen d.d. 23-09-2019;
- Optieblad VK-B-1 d.d. 04-10-2019;
- Optieblad VK-C-1 d.d. 30-09-2019;
- de situatietekening nummer \* d.d. \*.

Getekend te \_\_\_\_\_

Getekend te \_\_\_\_\_

op \_\_\_\_\_ **2019**

op \_\_\_\_\_ **2019**

\_\_\_\_\_  
verkoper

\_\_\_\_\_  
koper

**VERKLARING KOPER**

Koper verklaart een afschrift van een door beide partijen getekend exemplaar van deze koopovereenkomst te hebben ontvangen op \_\_\_\_\_ **2019**

Getekend te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_ **2019**