



# Landgoed DE KLOKKENBERG



## KOOPOVEREENKOMST BOSKAMERS – DE BEUK

Versie d.d. 16-01-2025

Project : De Beuk → 24 nieuwbouwwoningen, Boskamers te Breda  
Bouwnummer : 00

Statutaire naam : Landgoed de Klokkenberg B.V.  
Kantooradres : Fatimastraat 1  
Postcode / Plaats : 4834 XT Breda  
KvK nummer : 69182582  
Telefoonnummer : 076-56 56 056  
E-mail : info@landgoeddeklokkenberg.nl  
Rechtsgeldig vertegenwoordigd door : De heer R.L.I.E.M. Schul  
Functie : statutair directeur

hierna te noemen: "**de Verkoper**";  
en

Achternaam : Man / Vrouw  
Tussenvoegsel(s) :  
Voorna(a)m(en) :  
Adres :  
Postcode / Woonplaats :  
Geboortedatum en -plaats :  
Telefoonnummer :  
E-mailadres :

Burgerlijke staat : Ongehuwd / samenwonend met / gehuwd  
met / voornemens te huwen met /  
geregistreerd als partner met /  
alleenstaand\*)

Achternaam : Man / Vrouw  
Tussenvoegsel(s) :  
Voorna(a)m(en) :  
Adres :  
Postcode / Woonplaats :  
Geboortedatum en -plaats :  
Telefoonnummer :  
E-mailadres :

Wordt de woning op beider namen gekocht? Ja / Nee, de woning wordt op naam van ....  
gekocht. hierna te noemen: "**de Koper**"



# Landgoed DE KLOKKENBERG



## in overweging nemende:

- dat Landgoed De Klokkenberg B.V. verantwoordelijk is voor de overdracht van opstallen en de uitgifte van gronden aan de kopers van het Landgoed, waarvan de Boskamers een onderdeel is;
- dat Landgoed De Klokkenberg Exploitatie B.V. zal optreden als 'projectontwikkelingsmaatschappij', inhoudende dat zij verantwoordelijk is en aldus de actieve en exclusieve regie heeft ten aanzien van de transformatie en projectontwikkeling van de (nieuwbouw)woningen op het Landgoed;
- dat Landgoed De Klokkenberg Exploitatie B.V. aldus de partij is die ten behoeve van de ontwikkeling overeenkomsten sluit met o.a. de (hoofd)aannemers, architect en adviseurs;
- dat Bouwbedrijf De Klokkenberg B.V. zal optreden als gedelegeerd ontwikkelaar van Landgoed De Klokkenberg Exploitatie B.V. grotendeels ten aanzien van bouwprojecten verbonden met het totale complex of de inrichting van het openbaar gebied.
- dat Landgoed De Klokkenberg Exploitatie B.V. ofwel voor haar Bouwbedrijf De Klokkenberg B.V. zal zorgdragen voor de aanleg van de infrastructuur van het landgoed en zal zorgdragen voor de inrichting van het openbaar gebied.
- dat de Verkoper de percelen grond, plaatselijk bekend als de Boskamers, thans kadastraal bekend als gemeente Ginneken, sectie H, nummer 2518 heeft ofwel zal verkrijgen voor de levering;
- dat op gedeelten van die grond bij de Boskamers in totaal 78 woningen worden gesticht/ontwikkeld, verdeeld over 3 blokken.
- dat de (af)bouw van deze woningen zal worden uitgevoerd door Moeskops' Bouwbedrijf B.V. ofwel haar rechtsopvolger zijnde een bij Woningborg of SWK aangesloten gecertificeerd bouwbedrijf, hierna te noemen: "de Ondernemer" en de Koper behalve een koopovereenkomst met de Verkoper met betrekking tot het hierna te omschrijven appartementsrechten ook een aannemingsovereenkomst met de Ondernemer wenst aan te gaan met betrekking tot de bouw van de woning;
- dat de verkoper de te bouwen Boskamers alsmede de onder het gebouw gelegen parkeer-/ bergingsplaats zal doen splitsen in appartementsrechten overeenkomstig de (ontwerp)akte van splitsing met de daarbij behorende tekening(en) en het in die (ontwerp)akte van splitsing vastgestelde en/of aangeduide reglement; splitsingstekening(en) zijn ter inzage bij Sulzer Notarissen, Sophiastraat 20, 4811 EK te Breda (076-5236010) ofwel bij Seydlitz Notarissen, Allerheiligenweg 1, 4834 TM te Breda (076-5607800);
- dat in de akte(n) van splitsing in appartementsrechten, een reglement van splitsing van toepassing zal worden verklaard dat is gebaseerd op het modelreglement van splitsing, vastgesteld door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, in welk reglement uitsluitend die wijzigingen of aanvullingen zullen worden aangebracht, die in verband met de feitelijke situatie van het gebouw nodig of wenselijk worden geacht;
- dat de appartementsrechten zullen ontstaan door inschrijving in de openbare registers van voormelde (ontwerp)akte(n) van splitsing;
- dat in het kader van bedoeld bouwplan waarvan voormeld gebouw deel uitmaakt, in de akte van levering en in andere op het bouwplan betrekking hebbende akten, zullen worden opgenomen erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en gedoogverplichtingen (lasten en beperkingen) die in verband met de feitelijke situatie wenselijk worden geacht.



# Landgoed DE KLOKKENBERG



Partijen zijn op [ ] overeengekomen als volgt:

I. De verkoper verkoopt aan de koper, die koopt van de verkoper:

- het appartementsrecht, rechtgevend op het [ ] / [ ]<sup>e</sup> aandeel in het in de overweging genoemde gebouw met bijbehorende grond, balkon, berging en parkeerplaats rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een woning met balkon, berging, parkeerplaats en de algemene ruimte aangeduid op verkooptekening met bouwnummer 00 en op de (concept) splitsingstekening met indexnummer 00;

Op grond van deze overeenkomst verkrijgt de Koper bij de Levering vier voornoemde appartementsrechten die betrekking hebben op het appartement, de berging en de twee parkeerplaatsen.

In verband met het feit dat het voor een goed gebruik van het appartement verplicht is om te beschikken over een berging en parkeerplaatsen, is het de Koper niet toegestaan om voornoemde appartementsrechten separaat te verkopen, te vervreemden of in gebruik te geven. Teneinde te voorkomen dat in strijd wordt gehandeld met voormelde zal hetgeen weergegeven is in dit artikel worden opgenomen in de splitsingsakte, zie bijlage.

hierna samen te noemen: "**het verkochte**"

II. De koopsom inclusief belastingen bestaat uit de volgende onderdelen (hierna tezamen aangeduid als: "**de koopsom**"):

|                        |                                                                                                                 |   |     |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|-----|
| A                      | De grondkosten (inclusief omzetbelasting) van het verkochte conform het onder I genoemde appartementsrecht(en), | € | [ ] |
| B.                     | De vergoeding (inclusief omzetbelasting) het verkochte berekend overeenkomstig het hieronder in lid 1 bepaalde  | € | [ ] |
| <b>Totaal (A + B )</b> |                                                                                                                 | € | [ ] |

1. Tot de koopsom behoort de vergoeding die de Verkoper berekent over de grondkosten die per de in het hoofd van deze overeenkomst genoemde datum van overeenkomen reeds is verschuldigd. Deze vergoeding wordt berekend naar een percentage van 5,5 % per jaar over het bedrag van de grondkosten (exclusief omzetbelasting) vanaf het moment dat de opschortende voorwaarden in vervulling zijn gegaan tot aan de in het hoofd van deze overeenkomst genoemde datum van overeenkomen. Deze vergoeding, te vermeerderen met omzetbelasting, dient bij de levering te worden voldaan.



# Landgoed DE KLOKKENBERG



2. Zolang de grond met de eventueel daarop reeds gebouwde opstal(len) niet aan de Koper is geleverd, heeft de Koper recht op uitstel van betaling van de koopsom, waar tegenover hij verplicht is aan de Verkoper rente te vergoeden van 5,5 % per jaar, te berekenen over de bovengenoemde grondkosten (exclusief omzetbelasting) vanaf de in het hoofd van deze overeenkomst genoemde datum van overeenkomen, doch niet eerder vanaf het moment dat de opschortende voorwaarden in vervulling zijn gegaan tot aan de datum van levering.  
Op de dag van de levering worden de koopsom, de in lid 1 omschreven vergoeding en de in dit lid omschreven rente opeisbaar en dienen bij de levering te worden voldaan.
3. Indien en voor zover de Koper de koopsom niet op de daarvoor gestelde vervaldag heeft voldaan en de bepalingen in het vorige lid van dit artikel niet van toepassing zijn, is de Koper daarover aan de Verkoper een rente van 7% per jaar verschuldigd, vanaf de dag van opeisbaarheid tot die van de voldoening, zulks onverminderd de verdere rechten en verplichtingen van partijen uit deze overeenkomst en/of tussen partijen nader te maken afspraken.

De rente als bedoeld in sub 2. en 3. wordt vermeerderd met omzetbelasting.

Verkoper draagt er zorg voor dat deze overeenkomst onder berusting van de Notaris wordt gesteld en dat een kopie van deze overeenkomst aan de Koper ter hand wordt gesteld.

De in de koopsom begrepen omzetbelasting 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 (BTW) wordt gewijzigd zal tussen partijen verrekening plaatsvinden overeenkomstig de wettelijke bepalingen terzake.

## **Deze overeenkomst is aangegaan onder de navolgende bepalingen:**

### **Bedenktijd**

#### **Artikel 1**

De Koper verklaart dat op de datum van ondertekening door hem van deze overeenkomst, deze ook daadwerkelijk aan hem ter hand is gesteld. Gedurende één (1) kalenderweek na de terhandstelling van de door beide partijen ondertekende overeenkomst aan de Koper, heeft de Koper het recht de koopovereenkomst te ontbinden (bedenktijd). Als de datum van ontbinding geldt de datum waarop de Koper de ontbindingsverklaring heeft uitgebracht.

### **Levering**

#### **Artikel 2**

1. De levering van het verkochte zal geschieden bij akte te verlijden ten overstaan van de onder eerder genoemde Notaris, dan wel diens plaatsvervanger of opvolger op een door die Notaris te bepalen tijdstip, zo spoedig mogelijk, doch binnen zes weken na het laatste van de hieronder a. en b. van dit artikel bedoelde tijdstippen:
  - a. wanneer vaststaat dat deze overeenkomst niet meer op één van de gronden genoemd in artikel 12 van deze overeenkomst kan worden ontbonden en nadat de in artikel 18 genoemde opschortende voorwaarden in vervulling zijn gegaan;
  - b. wanneer is begonnen met de bouw in de zin van artikel 11 lid 2 van de algemene voorwaarden behorende bij de aannemingsovereenkomst gesloten casu quo te sluiten tussen de Koper en de Ondernemer.



# Landgoed DE KLOKKENBERG



- Indien de grond ten tijde van de levering nog staat ten name van een derde, zal de Koper ermee genoegen nemen, dat - indien de Verkoper zulks wenst - die derde rechtstreeks aan de Koper overdraagt, eventueel bij verzamelakte.

## **Kosten en belastingen**

### **Artikel 3**

De notariële kosten terzake van deze overeenkomst en de kosten wegens de levering van het verkochte, de over die kosten verschuldigde omzetbelasting alsmede de omzetbelasting (indien verschuldigd) zijn voor rekening van Verkoper. Indien van overheidswege het percentage van de belasting (BTW en OVB) wordt gewijzigd, zal tussen partijen doorberekening plaatsvinden overeenkomstig de wettelijke bepalingen ter zake.

## **Afwijkende perceel grootte**

### **Artikel 4**

- Verschil tussen de werkelijke en de hiervoor opgegeven maat of grootte van de bijbehorende grond geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.
- Verschil tussen de werkelijke en de blijkens de splitsingstekening(en) aangegeven maat of grootte van het terrein, behorende tot het appartementsrecht zelf geeft evenmin aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.

## **Feitelijke levering, staat van het verkochte**

### **Artikel 5**

- De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte aan de Koper zal geschieden zodra de woning wordt opgeleverd, als bedoeld in de ter zake van de bouw van de woning gesloten aannemingsovereenkomst. Indien een onderdeel van het verkochte feitelijk op een later moment plaatsvindt dan de oplevering van de woning, zal Verkoper Koper daarvan tijdig op de hoogte stellen.
- De feitelijke levering van het verkochte zal geschieden vrij van huur, pacht of andere gebruiksrechten.
- Koper is voornemens het verkochte na voltooiing van de separate aannemingsovereenkomst te gebruiken als: woning met berging, buitenruimte en parkeergarage. Ten aanzien van dit gebruik van het registergoed deelt de Verkoper nog het volgende mee: - hem is niet bekend dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.

## **Juridische levering**

### **Artikel 6**

Het verkochte zal worden geleverd met alle daarbij behorende rechten en aanspraken en vrij van pandrechten, van beslagen en van inschrijvingen daarvan. Het verkochte zal tevens worden geleverd met alle aanspraken uit hoofde van erfdienstbaarheden als heersend of dienend erf en met alle kwalitatieve rechten en vrij van hypotheeken.

## **Garanties/verklaringen van Verkoper**

### **Artikel 7**

Verkoper garandeert, onverminderd het hiervoor in de artikelen 5 en 6 bepaalde, het volgende:

- de Verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
- het verkochte zal ten tijde van de feitelijke levering geheel vrij van huur en/of pacht zijn en/of van huurkoopovereenkomsten of andere aanspraken tot gebruik en ongevorderd



# Landgoed DE KLOKKENBERG



- worden geleverd. Het verkochte zal eveneens niet zonder recht of titel in gebruik zijn bij derden;
3. het verkochte is niet betrokken in een landinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen;
  4. aan Verkoper is niet bekend dat het verkochte is opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 of artikel 8 dan wel in een voorstel als bedoeld in artikel 6 of artikel 8a van de Wet voorkeursrecht gemeenten;
  5. het is hem niet bekend dat de gemeente een stadsvernieuwingsplan of een leefmilieuverordening in de zin van de Wet op de stads- en dorpsvernieuwing en de daaruit voortvloeiende regelingen heeft vastgesteld, waarin het verkochte is begrepen;
  6. het verkochte ofwel de ondergrond is opgenomen als registerinschrijving:
    1. als beschermd monument in de zin van de Erfgoedwet;
    2. door de gemeente of provincie als beschermd monument;In het Rijksmonumentenregister is de grond van het Klasse Paviljoen Mannevleugel aangewezen als Rijksmonument behorend bij de Park- en tuinaanleg sanatoriumcomplex De Klokkenberg met het nummer 528719.
  7. met betrekking tot het verkochte is geen rechtsgeding, bindend advies of arbitrage aanhangig;
  8. ten opzichte van derden bestaan overigens geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht, optierecht, huurkoop of leasing;
  9. de verschenen termijnen van de hierna in artikel 10 omschreven zakelijke lasten zijn voldaan;
  10. aan Verkoper is niet bekend of ten aanzien van de onroerende zaak beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet Bodembescherming zijn opgenomen door het bevoegd gezag.

## **Verplichtingen van Verkoper**

### **Artikel 8**

1.
  - a. De Verkoper is verplicht het verkochte over te dragen vrij van alle bijzondere lasten en beperkingen, met uitzondering van die welke de Koper uitdrukkelijk heeft aanvaard. Op hem rusten de verplichtingen bedoeld in de artikelen 7:15 en 7:20 van het Burgerlijk Wetboek. <sup>1)</sup> Hij informeert de Koper over de overgang van eventuele rechten als bedoeld in artikel 6:251 van het Burgerlijk Wetboek. <sup>2)</sup>
  - b. Het verkochte perceel grond zal, na voltooiing van het bouwrijp maken, geschikt zijn voor het beoogde gebruik.
2. In de akte van levering zullen - voor zover daaromtrent in de koopovereenkomst niet anders is bepaald - worden opgenomen:
  - a. de gebruikelijke bepalingen voorkomend in akten van levering;
  - b. alle mandeligheden, erfdiensbaarheden en kwalitatieve verplichtingen ten behoeve en ten laste van het verkochte;
  - c. alle rechten en verplichtingen als zijn vereist om de feitelijke situatie van het gehele project waarvan het verkochte deel uitmaakt te legaliseren;
  - d. alle zodanige verplichtingen als ter zake van de verkrijging van het verkochte op de Verkoper rusten voor zover de Verkoper verplicht is deze aan de Koper op te leggen.
3. De Verkoper draagt er zorg voor dat tijdig voor de levering een concept van de in lid 2 van dit artikel bedoelde akte van levering met eventuele bijlagen aan de Koper ter hand wordt gesteld.



# Landgoed DE KLOKKENBERG



## **Risico-overgang**

### **Artikel 9**

De Koper kan het gekochte in bezit en genot aanvaarden bij de oplevering van gekochte, waarvoor Koper met betrekking tot de (af)bouw een aannemingsovereenkomst heeft gesloten casu quo zal sluiten met Moeskops' Bouwbedrijf B.V. ofwel een andere door Landgoed De Klokkenberg aangewezen aannemer, zijnde een bij Woningborg of SWK aangesloten gecertificeerd bouwbedrijf. Vanaf de datum van juridische levering van het verkochte draagt Koper het risico van het verkochte onverminderd het daaromtrent tussen Koper en de ondernemer in de aanneemovereenkomst bepaalde.

## **Verrekening zakelijke lasten**

### **Artikel 10**

De zakelijke lasten met betrekking tot het verkochte, zullen op en per de dag van het ondertekenen van de akte van levering niet worden verrekend. De op de onroerende zaak rustende zakelijke lasten en belastingen, alsmede eventuele baten komen ten laste casu quo ten gunste van de Koper vanaf de datum van de akte van levering.

## **Waarborgsom**

### **Artikel 11**

Terzake van deze overeenkomst is geen waarborgsom verschuldigd.

## **Ontbindende voorwaarden**

### **Artikel 12**

1. Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de bij niet-ervulling ontbindende voorwaarden:  
Ter zake van de realisering van de in de overweging van deze akte bedoelde woning is door de Koper financiering benodigd in verband waarmee de overeenkomst wordt aangegaan onder de bij niet-ervulling ontbindende voorwaarde dat de Koper binnen twee (2) maanden na diens ondertekening van deze akte voor de financiering van de woning een hypothecaire geldlening verkrijgt tegen geen grotere maandelijkse verplichting dan € [ ] zulks onder bij de grote geldverstrekende instellingen normaal geldende voorwaarden en bepalingen, gebaseerd op een te verkrijgen hypothecaire geldlening van € [ ]
2. Indien één van deze voorwaarden niet wordt vervuld heeft de Koper het recht bij aangetekende brief met bericht 'handtekening retour' te verzenden aan de Verkoper uiterlijk binnen acht dagen na afloop van de voor de vervulling van de betreffende voorwaarde geldende termijn, de ontbinding van de koopovereenkomst in te roepen, waardoor de overeenkomst tussen partijen van rechtswege ontbonden zal zijn.
3. Indien de door de Koper geaccepteerde financieringsvoorwaarden niet (meer) door de geldgever worden verlengd en gestand worden gedaan tot en met de datum van levering van het verkochte, dan is de Koper verplicht een nieuwe hypothecaire geldlening aan te vragen zodra hem de vermoedelijke datum van levering door of namens de Verkoper is medegedeeld. De Verkoper draagt er zorg voor dat de Koper deze datum tijdig verneemt. Indien de Koper geen nieuwe geldlening kan verkrijgen tegen de in lid 1 sub a van dit artikel genoemde maandelijkse verplichting, heeft de Koper het recht alsnog vóór of uiterlijk op de datum van de levering de ontbinding van de overeenkomst in te roepen bij aangetekende brief met bericht 'handtekening retour'.
4. Indien en zodra de Koper op grond van:
  - het niet verkrijgen van een hypothecaire geldlening; of



# Landgoed DE KLOKKENBERG



- het wél verkrijgen van een hypothecaire geldlening maar tegen een grotere maandelijkse verplichting als in deze akte aangegeven.
- de onderhavige overeenkomst wenst te ontbinden, zal het verzoek tot ontbinding vergezeld moeten gaan van minimaal twee schriftelijke, gemotiveerde afwijzingen, afkomstig van twee verschillende, in Nederland te goeder trouw bekend staande banken, verzekeringsmaatschappijen of andere hypotheeknemers.
5. Partijen verplichten zich over en weer al het nodige te doen, wat tot vervulling van de in de lid 1 van dit artikel vermelde voorwaarde(n) kan leiden en na te laten wat de vervulling zou kunnen verhinderen. Indien aan het inroepen van ontbinding als bedoeld in lid 3 van dit artikel het niet nakomen van de hierboven vermelde verplichtingen ten grondslag ligt, zal de koopovereenkomst van rechtswege zijn ontbonden en zal de in gebreke zijnde partij aan de andere als boete een bedrag verschuldigd zijn ter grootte van 10% van de koopsom. Het inroepen van de ontbinding zal geschieden bij aangetekende brief met bericht 'handtekening retour'.

## **Aansprakelijkheid Verkoper**

### **Artikel 13**

De Verkoper is nimmer aansprakelijk voor de (financiële) gevolgen van het verlopen en/of verlopen van het financieringsaanbod welke aan de Koper zijn uitgebracht.

## **Betalingsregeling**

### **Artikel 14**

1. De betaling van de koopsom van het verkochte, de eventueel op dat tijdstip vervallen aanneemtermijnen, de overige kosten, rechten en belastingen vinden plaats via het kantoor van eerdergenoemde Notaris.
2. Koper is verplicht het verschuldigde te voldoen vóór het ondertekenen van de akte van levering door creditering van de rekening van de Notaris per valuta van die dag.
3. 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.

## **Ontbinding van de koopovereenkomst**

### **Artikel 15**

1. Indien één der partijen ook na schriftelijke sommatie in gebreke blijft mede te werken aan het verlijden van de akte van levering, terwijl de andere partij aan zijn verplichtingen heeft voldaan, is de nalatige partij aan de andere partij als boete een bedrag verschuldigd gelijk aan 10% van de koopsom van het verkochte, onverminderd het recht van de niet-nalatige partij de ontbinding van de koopovereenkomst in te roepen of nakoming te verlangen en onverminderd diens recht op aanvullende schadevergoeding. Het inroepen van de ontbinding dient te geschieden bij aangetekende brief of e-mailbericht met verzendbevestiging.
2. Indien één der partijen ook na schriftelijke sommatie met inachtneming van een termijn van acht (8) dagen in gebreke blijft aan zijn verplichtingen te voldoen of indien reeds voor de levering waarschijnlijk wordt, dat één der partijen niet aan zijn verplichtingen zal voldoen of in de nakoming van de koopovereenkomst ernstig te kort zal schieten, zal de andere partij het recht hebben de ontbinding van de koopovereenkomst in te roepen of te vorderen.



# Landgoed DE KLOKKENBERG



- Indien op grond van lid 2 van dit artikel de ontbinding van de koopovereenkomst wordt gevorderd en bedoelde vordering wordt toegewezen bepalen de ingevolge deze koopovereenkomst benoemde scheidslieden de gevolgen daarvan. Zij kunnen de ontbinding doen afhangen van door hen te stellen voorwaarden en indien daartoe gronden aanwezig zijn en zulks gevorderd is, de partij waartegen de ontbinding wordt uitgesproken veroordelen tot schadevergoeding.

## **Aannemingsovereenkomst**

### **Artikel 16**

- Deze koopovereenkomst vormt een onverbrekkelijk geheel met de tussen Moeskops' Bouwbedrijf B.V. ofwel een andere door Landgoed De Klokkenberg aangewezen aannemer, zijnde een bij Woningborg of SWK aangesloten gecertificeerd bouwbedrijf en Koper te sluiten/gesloten aannemingsovereenkomst voor de bouw van de woning met berging en 2 parkeerplaatsen in de parkeergarage, hetgeen inhoudt dat bij ontbinding van:
  - voormelde aannemingsovereenkomst ook deze koopovereenkomst is ontbonden respectievelijk niet tot stand is gekomen;
  - deze koopovereenkomst ook voormelde aannemingsovereenkomst is ontbonden respectievelijk niet tot stand is gekomen.
  - De koopovereenkomst valt niet onder het gewaarborgde van de Garantie- en Waarborgregeling Nieuwbouw 2020 van de Stichting Woningborg ofwel de SWK Garantie- en waarborgregeling
- Elke eerste Koper van de woning verleent middels ondertekening van deze koopovereenkomst onherroepelijk volmacht (met de macht van substitutie) aan de Verkoper tot het overdragen van de aannemingsovereenkomst aan een andere aannemer (aangesloten bij Woningborg of SWK). Van het voornemen tot gebruikmaking van de afgegeven volmacht zal door Verkoper schriftelijk aan de Koper moeten worden kennis gegeven onder mededeling van hetgeen zal geschieden.

## **Geschillenbeslechting**

### **Artikel 17**

- Alle geschillen, welke ook - waaronder begrepen die, welke slechts door één van de partijen als zodanig worden beschouwd - die naar aanleiding van de koopovereenkomst tussen de Koper en Verkoper mochten ontstaan worden beslecht door arbitrage overeenkomstig de regelen beschreven in de statuten van de Raad van Arbitrage voor de Bouw dan wel de gewone rechter zoals deze drie maanden voor de dag van ondertekening van deze overeenkomst luiden.
- Op de in deze overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.
- Op deze koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.
- Deze overeenkomst zal berusten ten kantore van de notaris, alwaar partijen ter zake van deze overeenkomst woonplaats kiezen.

## **Opschortende voorwaarden**

### **Artikel 18**

- Deze koopovereenkomst is voorts aangegaan onder de opschortende voorwaarden dat binnen **9** maanden na ondertekening door de Koper van deze overeenkomst:



# Landgoed DE KLOKKENBERG



- a. voor het project, waarvan de in de aanhef van deze overeenkomst genoemde woning deel uitmaakt, door Woningborg of SWK een bewijs van planacceptatie is afgegeven;
- b. voor het project, waarvan de in de aanhef van deze overeenkomst genoemde woning deel uitmaakt, de vereiste omgevingsvergunning is afgegeven, formele rechtskracht heeft verkregen en derhalve niet meer vernietigd kan worden;
- c. de Verkoper ten minste voor:
  - 17 van 24 woningen van de Boskamers blok 1 een overeenkomst conform dit model heeft gesloten en waarbij voor alle 17 appartementen de bedenktijd uit artikel 1 is verstreken, tenzij de Verkoper de Koper binnen de gestelde termijn schriftelijk informeert, dat ondanks het niet vervuld zijn van deze voorwaarde de verbintenissen voortvloeiende uit deze overeenkomst toch hun werking hebben verkregen;
- d. het perceel grond waarop het onderhavige project wordt gerealiseerd in eigendom heeft verkregen en in bouwrijpe staat verkeert en ter vrije beschikking is gesteld van de Verkoper;
- e. er tussen Verkoper en de ondernemer een onvoorwaardelijke (project)overeenkomst ter zake de realisatie van de ontwikkeling van het Klasse Paviljoen Mannenvleugel is gesloten, tenzij de Koper binnen de gestelde termijn schriftelijk wordt geïnformeerd dat, ondanks het niet vervuld zijn van deze voorwaarde, de verbintenissen voortvloeiende uit de onderhavige overeenkomst toch hun werking hebben gekregen.
- f. voor het project, waarvan het in de aanhef van deze overeenkomst genoemde woning deel uitmaakt, de eventueel vereiste vergunning onder de Wet Natuurbescherming afgegeven, formele rechtskracht heeft verkregen en derhalve niet meer vernietigd kan worden, tenzij de Verkoper de Verkrijger binnen de gestelde termijn schriftelijk informeert dat, op basis van het verrichte vooronderzoek omtrent eventueel onder die wet vergunning plichtige activiteiten, het niet nodig is om een dergelijke vergunning aan te vragen.

Indien en zodra de bovengenoemde opschortende voorwaarden zijn vervuld, zal de Verkoper de Koper daarvan binnen veertien (14) dagen schriftelijk op de hoogte stellen.

Indien en zodra de Verkoper vermoedt dat een (1) of meerdere van de bovengenoemde opschortende voorwaarden niet zal/zullen zijn vervuld binnen de daartoe gestelde termijn, heeft de Verkoper het recht de Koper voor afloop van de hiervoor bedoelde termijn schriftelijk het verzoek tot verlenging te doen. De Verkoper zal alsdan voor afloop van de meergenoemde termijn, indien zulks door Koper is gewenst, het verzoek tot verlenging ondertekenen. Wanneer het verzoek tot verlenging na de in dit lid genoemde termijn, door de Koper wordt getekend, heeft dat geen enkele waarde. Alsdan wordt geacht dat de overeenkomst niet tot stand is gekomen.

Indien de opschortende voorwaarden niet zijn vervuld op bovengenoemde datum, zijn de verbintenissen uit deze overeenkomst niet tot stand gekomen. In het algemeen betekent dit dat geen (ongewijzigde) uitvoering wordt gegeven aan het onderhavige project en dat de koopovereenkomst en daarmee onlosmakelijk verbonden aannemingsovereenkomst, als niet



# Landgoed DE KLOKKENBERG



tot stand gekomen kan worden beschouwd. In dat geval zijn partijen elkaar over en weer geen schadevergoeding, in welke vorm dan ook, verschuldigd.

## **Woonplaatskeuze**

### **Artikel 19**

De Koper kiest ter zake van de uitvoering van de koopovereenkomst woonplaats op het in de aanhef van de overeenkomst vermelde woonadres, dan wel bij aangetekende brief met of e-mailbericht met verzendbericht aan de Verkoper opgegeven gewijzigd woonadres.

## **Vervreemding van het verkochte**

### **Artikel 20**

Het is de Koper niet toegestaan zijn rechten en plichten uit deze overeenkomst aan derden over te dragen voor oplevering van de woning, behoudens in het geval van executoriale verkoop zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete ten behoeve van Verkoper van een bedrag gelijk aan de bovenomschreven koopprijs van het verkochte en onverminderd het recht van Verkoper om nakoming te vorderen. Elke handeling in strijd met het bovenstaande is nietig ten aanzien van de ondernemer en wordt als niet gedaan beschouwd.

## **Hoofdelijkheid**

### **Artikel 21**

Indien meerdere personen als Kopers betrokken zijn bij deze overeenkomst kunnen Kopers slechts gezamenlijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, respectievelijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen nakomen. Bij deze verlenen Kopers elkaar onherroepelijk volmacht om namens elkaar de uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten uit te oefenen, respectievelijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen na te komen. Voor de uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen zijn kopers hoofdelijk verbonden.

## **Bedingen en/of bijzondere verplichtingen**

### **Artikel 22**

De bedingen en/of bijzondere verplichtingen zoals opgenomen in de bij deze koopovereenkomst behorende concept leveringsakte, zullen overgenomen worden in de akte van levering aan de afzonderlijke kopers.

## **Planaanpassing**

### **Artikel 23**

Indien, op aanwijzing van gemeentelijke instanties (of overheidsinstanties) ofwel Woningborg of SWK, het benodigd is om vereiste planaanpassingen door te voeren, hetzij aan het verkochte, hetzij aan de omgeving, vrijwaart de Koper de Verkoper, alsmede Landgoed De Klokkenberg Exploitatie B.V. en Bouwbedrijf De Klokkenberg B.V., van enige aansprakelijkheid en kan dit niet leiden tot de ontbinding van de koopovereenkomst (en de daarmee onlosmakelijk verbonden aannemingsovereenkomst) of enige vorm van (financiële) compensatie aan de Koper.

## **Situatietekening**

### **Artikel 24**

Aan de situatietekening, het inrichtingsplan en de bijbehorende doorsnedetekening kunnen geen rechten worden ontleend. Met name niet ten aanzien van de openbare inrichting van het plan met betrekking tot de straten, paden, speelgelegenheid, parkeerplaatsen, groenvoorziening, openbare verlichting e.d. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat sprake is

van een bouwlocatie, waarvan de exacte uitvoering nog niet definitief vaststaat. Aan gegeven inrichtings- en bebouwingsindicaties kunnen daarom ook geen rechten worden ontleend.

## **Impressies**

### **Artikel 25**

Koper is ermee bekend dat alle promotiematerialen (bijvoorbeeld onder meer de verkoopbrochure en impressies), anders dan de technische omschrijving (als bijlage bij de aannemingsovereenkomst), die door of namens de Verkoper of ondernemer ter beschikking worden gesteld, dan wel worden overhandigd, uitsluitend bedoeld zijn als impressie van de woning en de leefomgeving. Hieraan, alsmede aan de inhoud van de diverse websites, brochures e.d. kunnen aldus geen rechten worden ontleend.

## **Persoonsgegevens**

### **Artikel 26**

In verband met de uitvoering van deze overeenkomst zullen de persoonsgegevens van Koper, (zoals naam, adres, e-mailadres, woonplaats en telefoonnummer(s)), voor zover de Verkoper dit nodig acht, ten behoeve van de aan deze overeenkomst verwante dienstverlening aan derden worden verstrekt zoals de bij het project betrokken verkooporganisatie, notaris, VvE beheerder en aannemer. Voorts kunnen de gegevens worden gebruikt t.b.v. de afhandeling van eventuele klachten, het uitvoeren van een klantwaarderingsonderzoek, het geheel vrijblijvend kunnen aanbieden van een geldlening door een externe (hypotheek)adviseur en het informeren over de voortgang van het project en project gerelateerde nieuwsfeiten. Middels ondertekening van deze overeenkomst stemt de Koper ermee in met het voorgaande. Uiteraard worden uw gegevens met de grootst mogelijke vertrouwelijkheid en conform de eisen van de Europese Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) behandeld.

## **Startkapitaal van de Vereniging van Eigenaren Boskamer – De Beuk**

### **Artikel 27**

De drie appartementengebouwen, waaronder De Beuk, worden per gebouw kadastraal gesplitst waardoor drie Verenigingen van Eigenaren worden opgericht met een eigen bestuur. Overkoepelend over de drie VvE's van de gebouwen wordt tevens een Vereniging van Gezamenlijke Eigenaren opgericht.

De Koper wordt onherroepelijk lid van de Verenigingen van Eigenaren Boskamer – De Beuk, de Vereniging van Gezamenlijke Eigenaren en verbindt zich onherroepelijk bij te dragen aan de Stichting Natuurmonument Landgoed De Klokkenberg.

De Vereniging van Gezamenlijke Eigenaren (VvGE) zal één (1) lid aandragen voor Raad van Eigenaren van de Stichting Natuurmonument Landgoed De Klokkenberg, die het beheer van de openbare ruimte op Landgoed De Klokkenberg uitvoert.

Als eerste beheerder van de VvE en VvGE voor een termijn van een gebroken en een volledig boekjaar na algemene oplevering van het gebouw is aangewezen VanderKlein Vastgoed Beheer, gevestigd te Breda. De koper is hiermee bekend en aanvaardt dit.

Teneinde de Vereniging van Eigenaren Boskamer – De Beuk reeds eigen geldmiddelen te verschaffen, zal de Koper als eerste bijdrage, als voorschot in de servicekosten, bij de overdracht van de appartementsrechten bij de notaris een bedrag van één honderd vijftig euro (€150,-) dienen te voldoen, welk bedrag door de notaris op de rekening van de Vereniging



# Landgoed DE KLOKKENBERG



van Eigenaren zal worden gestort. Dit bedrag vormt het startkapitaal voor de Vereniging van Eigenaren Boskamer – De Beuk en zal niet met de koper worden verrekend, ongeacht de datum van oplevering van het privé-gedeelte aan de Koper. Daarbij zal Koper eveneens een (voorschot)bijdrage leveren, al dan niet via de Vereniging, aan de Stichting Natuurmonument Landgoed De Klokkenberg vanaf de eerste volledige maand na oplevering van de laatste woning in woongebouw De Beuk.

## **Volmacht**

### **Artikel 28**

Elke eerste eigenaar van een appartementsrecht dient in de akte van levering van het betreffende appartementsrecht onherroepelijk volmacht (met de macht van substitutie) te verlenen aan Landgoed De Klokkenberg B.V. (het eerste bestuur) tot:

- a. het vestigen of doen vestigen van al zodanige erfdienstbaarheden en/of kwalitatieve verplichtingen ten behoeve en ten laste van de appartementsrechten en/of het gebouw, als vereist door de gemeente, casu quo andere publiekrechtelijke organen en/of nutsbedrijven, dan wel voortvloeiende uit het gebruik en de feitelijke situatie; en
- b. het zonodig wijzigen en/of aanvullen van de splitsingsakte en tekening, teneinde deze akte aan te passen aan de feitelijke situatie.

Van het voornemen tot gebruikmaking van de afgegeven volmacht zal door Landgoed De Klokkenberg B.V. schriftelijk aan de eigenaars moeten worden kennis gegeven onder mededeling van hetgeen zal geschieden. Indien door Landgoed De Klokkenberg B.V. niet binnen twee jaar na oplevering van het gebouw aan alle eigenaars kennis is gegeven, dat van de door hen afgegeven volmacht gebruik zal worden gemaakt, zal geen gebruik (meer) mogen worden gemaakt van de afgegeven volmachten.

Verkoper en Koper verklaren dat zij, voordat zij deze koopovereenkomst ondertekend hebben, kennis hebben genomen van de bepalingen en dat zij zodanige informatie hebben ontvangen, dat de inhoud en de gevolgen van deze koopovereenkomst hun voldoende voor ogen staan.

De Verkoper:

**Landgoed de Klokkenberg B.V.**  
**De heer R.L.I.E.M. Schul**

\_\_\_\_\_

De Koper:

**De heer** \_\_\_\_\_

**Mevrouw** \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_



# Landgoed DE KLOKKENBERG



Overhandiging stukken aan Koper welke van toepassing zijn op de onderhavige verkoop. Deze stukken zijn niet door beide partijen gewaarmerkt, doch door de Verkoper gewaarmerkt en vervolgens gedeponeerd bij de in deze overeenkomst genoemde notaris. De Koper verklaart een exemplaar van deze bescheiden te hebben ontvangen; de Verkoper verklaart dat de gedeponeerde en verstrekte bescheiden gelijkluidend zijn.

De Koper verklaart een afschrift te hebben ontvangen van:

1. Concept modellevering Boskamers Landgoed De Klokkenberg d.d. \_\_\_\_\_
2. Concept splitsingsakte Boskamers d.d. \_\_\_\_\_
3. Splitsingstekening Boskamers d.d. \_\_\_\_\_
4. Akte oprichting Stichting Natuurmonument Landgoed De Klokkenberg d.d. 22-03-2018 + bijlage 1;
5. Privacy Policy Landgoed de Klokkenberg d.d. 25-05-2018

De Koper:

De heer \_\_\_\_\_

Mevrouw \_\_\_\_\_

{{signature}}



# Landgoed DE KLOKKENBERG



## <sup>1</sup> Artikel 7:15 en artikel 7:20 BW

### Artikel 7:15

1. De verkoper is verplicht de verkochte zaak in eigendom over te dragen vrij van alle bijzondere lasten en beperkingen, met uitzondering van die welke de koper uitdrukkelijk heeft aanvaard.
2. Ongeacht enig andersluidend beding staat de verkoper in voor de afwezigheid van lasten en beperkingen die voortvloeien uit feiten die vatbaar zijn voor inschrijving in de openbare registers, doch daarin ten tijde van het sluiten van de overeenkomst niet waren ingeschreven.

### Artikel 7:20

Is de zaak behept met een last of een beperking die er niet op had mogen rusten, dan kan de koper eisen dat de last of de beperking wordt opgeheven, mist de verkoper hieraan redelijkerwijs kan voldoen.

## <sup>2</sup> Artikel 6:251

### Artikel 6:251

1. Staat een uit een overeenkomst voortvloeiend, voor overgang vatbaar recht in een zodanig verband met een aan de schuldeiser toebehorend goed, dat hij bij dat recht slechts belang heeft, zolang hij het goed behoudt, dan gaat dat recht over op degene die dat goed onder bijzondere titel verkrijgt.
2. Is voor het recht een tegenprestatie overeengekomen, dan gaat de verplichting tot het verrichten van de tegenprestatie mede over, voor zover deze betrekking heeft op de periode na de overgang. De vervreemder blijft naast de koper jegens de wederpartij aansprakelijk, behoudens voor zover deze zich na de overgang in geval van uitblijven van de tegenprestatie van haar verbintenis kan bevrijden door ontbinding of beëindiging van de overeenkomst.
3. Het in de vorige leden bepaalde geldt niet, indien de koper van het goed tot de wederpartij bij de overeenkomst een verklaring richt dat hij de overgang van het recht niet aanvaardt.
4. Uit de rechtshandeling waarbij het goed wordt overgedragen, kan voortvloeien dat geen overgang plaatsvindt.