

SYNCHROON

KOOPOVEREENKOMST

vastgesteld d.d. 17-2-2020

te gebruiken bij verkoop EENGEZINSWONINGEN onder Woningborg

Project : WITT in Woerden, 74 appartementen en 38 woningen
Deelgebied : 1 of 2
Bouwnummer : ^C

Statutaire naam : Synchron B.V.
Kantooradres : Stadsplateau 14
Postcode / Plaats : 3521 AZ Utrecht
Postbus : 431
Postcode / Plaats : 3500 AK Utrecht
K.v.K. nummer : 24437966
Telefoonnummer : 088 – 010 57 00
E-mail : info@synchron.nl
Internet : www.synchron.nl
Rechtsgeldig vertegenwoordigd door : De heer ir. H.J. van Dam
Functie : statutair directeur
of
: De heer T.B. Verhoeven MSRE
statutair directeur

hierna te noemen: "de Verkoper";

en

Achternaam : Man / Vrouw *)
Tussenvoegsel(s) :
Voorna(a)m(en) :
Adres :
Postcode / Woonplaats :
Geboortedatum en -plaats :
Telefoonnummer privé :
Telefoonnummer werk :
Telefoonnummer mobiel :
E-mail adres privé :
E-mail adres werk :
Legitimatiebewijs + nummer :

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 privé :
Telefoonnummer werk :
Telefoonnummer mobiel :
E-mail adres privé :
E-mail adres werk :
Legitimatiebewijs + nummer :

Wordt de woning op beider namen gekocht? Ja / Nee, de woning wordt op naam van * gekocht. *)

*) Doorhalen wat niet van toepassing is.

hierna te noemen: "de Koper"

in overweging nemende:

- dat de Verkoper de percelen grond, , thans kadastraal bekend als gemeente Woerden, sectie A nummer(s) 03067 en 06869 (allen geheel) in eigendom heeft/;
- dat op die grond een gezinswoningen inclusief een gezamenlijke tuin, een paviljoen en parkeerhof en 3 appartementengebouwen met een parkeergarage en daktuin worden gesticht, tezamen project Witt te Woerden;
- dat de (af)bouw van deze woningen zal worden uitgevoerd door **Lithos Bouw B.V., gevestigd en kantoorhoudende te Amersfoort, Spaceshuttle 38, 3824 ML**, hierna te noemen: "de Ondernemer" en de Koper behalve een koopovereenkomst met de Verkoper met betrekking tot het hierna te omschrijven verkochte perceel grond ook een aannemingsovereenkomst met de Ondernemer wenst aan te gaan met betrekking tot de (af)bouw van de woning;
- dat in het kader van bedoeld bouwplan waarvan voormelde woning 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.

zijn op overeengekomen als volgt:

- I. De Verkoper verkoopt aan de Koper, die koopt van de Verkoper: een perceel grond ter grootte van circa **^C** m² overeenkomstig de bij **Holtman Notarissen gevestigd te Utrecht, Koningslaan 62, 3583 GP Utrecht**, telefoon 030 215 0515, danwel diens plaatsvervanger of opvolger gedeponeerde situatietekening aangeduid met bouwnummer **^C**, met de -voor zover aanwezig- daarop in aanbouw zijnde opstal(len), afkomstig uit de in de overweging genoemde percelen grond (ook te noemen "het verkochte").

Het verkochte bestaat mede uit:

De Verkoper verkoopt aan de Koper, die koopt van de Verkoper:

- het appartementsrecht, rechtgevend op het / aandeel in het in de overweging genoemde gebouw met bijbehorende grond en rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een **gemeenschappelijke tuin** met aanbehoren,

aangeduid op verkooptekening met bouwnummer en op de (concept) splitsingstekening met indexnummer

-
- het appartementsrecht, rechtgevend op het / aandeel in het in de overweging genoemde gebouw met bijbehorende grond en rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een **stallingsplaats(en)**, aangeduid op verkooptekening met bouwnummer(s) en op de (concept) splitsingstekening met indexnummer(s)

Speciale voorwaarden en bijzondere bepalingen:

- *Ten behoeve van de verwarming en koeling van de woning en warm tapwater zal gebruik gemaakt worden van een warmte- en koude installatie (WKO) die gerealiseerd, geëxploiteerd en onderhouden zal worden door Wellsius Residential Fund 1 B.V. ('Esco').*
- *De warmte en koude wordt aan de bewoners geleverd door Wellsius Energie B.V. ('Leverancier') en bij de koop van een woning is de koper verplicht met deze partij een leveringsovereenkomst voor de afname van warmte en koude ('Leveringsovereenkomst') te sluiten. Tevens is de koper verplicht om de aansluiting in stand te laten. De kopers moeten deze verplichtingen (via een kettingbeding) opleggen aan opvolgende kopers.*
- *De belangrijkste onderdelen van de WKO zullen zijn gelegen in de technische ruimte die gesitueerd is in een naast het Verkochte gelegen appartementencomplex.*
- *De Hoofd VvE van bedoelde appartementen zal een hoofdopstalrecht verkrijgen ten behoeve van de WKO en de Esco een onderopstalrecht ten behoeve van voornoemde installaties. Daarnaast zal het hoofdopstalrecht bezwaard worden met een erfdiensbaarheid ten gunste van de woningeigenaren uit het project. De erfdiensbaarheid zal o.a. inhouden dat de opstalhouder de aansluitingen van de woningen moet dulden en in overleg moet treden met de woningeigenaren over zaken betreffende de WKO. Voorts zal een erfdiensbaarheid worden gevestigd teneinde de Esco het recht te geven de voor de WKO noodzakelijke leidingen aanwezig te hebben in het verkochte.*
- *De Hoofd VvE zal met de Esco en de leverancier een exploitatieovereenkomst sluiten waarin de voorwaarden en eisen t.a.v. de WKO en de leveringen zullen zijn opgenomen. In de exploitatieovereenkomst is ook opgenomen dat de Hoofd VvE de exploitatieovereenkomst ingeval van (bepaalde) tekortkomingen kan ontbinden en het onderopstalrecht kan opzeggen. De VvE kan daarna of de exploitatie zelf ter hand nemen of een andere partij daarvoor inschakelen*
- *Koper is nadrukkelijk op de hoogte dat start bouw van het project volgens de termijnen plaatsvindt en dat start bouw van de grondgebonden woningen plaatsvindt zodra het werk inzake de warmtebronnen in deelgebied 3 gereed is.*
- *Koper koopt de woning inclusief de warmtepompinstallatie. De installatie is onderdeel van de aannemingsovereenkomst, de concept-contractstukken staan genoemd in de aannemingsovereenkomst.*
- *Koper is nadrukkelijk op de hoogte dat er sprake is van een verplicht lidmaatschap van de Vereniging van Eigenaren.*

Bij deze aanvaardt de Koper uitdrukkelijk de lasten en beperkingen omschreven in deze overeenkomst, bij deze overeenkomst behorende bijlagen en aan deze overeenkomst gehechte door partijen ondertekende bijlage(n).

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

A. De grondkosten (inclusief omzetbelasting) van het perceel grond €

B. De vergoeding (inclusief omzetbelasting) over de grondkosten berekend overeenkomstig het hieronder in lid 1 bepaalde €

Totaal (A+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 6% per jaar over het bedrag van de grondkosten (exclusief omzetbelasting) vanaf datum vervullen opschortende voorwaarden 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.~~

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 6% per jaar, te berekenen als volgt:

- over de bovengenoemde grondkosten (exclusief omzetbelasting) vanaf de in het hoofd van deze overeenkomst genoemde datum van overeenkomen, doch niet eerder dan vanaf datum vervullen opschortende voorwaarden, tot aan de datum van levering.

Op de dag van de levering worden de grondkosten, 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 8% 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 de grond met de eventueel daarop reeds gebouwde opstal(len) zal geschieden bij akte te verlijden ten overstaan van de onder I 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 17 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 **Lithos Bouw B.V.**
2. ~~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 overdrachtsbelasting c.q. omzetbelasting (indien verschuldigd) zijn voor rekening van Verkoper.

Afwijkende perceelsgrootte

Artikel 4

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

Feitelijke levering, staat van het verkochte

Artikel 5

1. 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.
2. De feitelijke levering van het verkochte zal geschieden vrij van huur, pacht of andere gebruiksrechten.
3. Koper is voornemens het verkochte te gebruiken als:
grond, bestemd voor de (af)bouw van opstallen, bestemd tot wonen.
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 erfdiensbaarden als heersend erf en met alle kwalitatieve rechten en vrij van hypotheke.

Garanties/verklaringen van Verkoper

Artikel 7

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

1. de Verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
2. 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 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 (voorlopige) aanwijzing als bedoeld in 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 is heden niet opgenomen in een lopende adviesaanvraag voor aanwijzing, aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving als beschermd monument;
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. ¹⁾
Hij informeert de koper over de overgang van eventuele rechten als bedoeld in artikel 6:251 van het Burgerlijk Wetboek. ¹⁾
- 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, erfdienstbaarheden 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 wordt ter hand gesteld.

Risico-overgang

Artikel 9

Het risico van het verkochte gaat over op het moment van de juridische levering. Verkoper verplicht zich voor het verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van feitelijke levering.

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 dezelfde ontbindende voorwaarden als vermeld in artikel 7 van de in de aanhef gemelde aannemingsovereenkomst.
2. Indien minimaal één van de genoemde ontbindende voorwaarden niet wordt vervuld, heeft de Koper het recht, met inachtneming van het genoemde in betreffende artikel 7 van de aannemingsovereenkomst, de ontbinding van deze koopovereenkomst, bij de Verkoper, in te roepen.

Betalingsregeling

Artikel 13

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 14

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 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.
3. 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 15

Deze koopovereenkomst vormt tezamen met de tussen de Koper en de Ondernemer gesloten aannemingsovereenkomst een onverbrekelijk geheel. Bij ontbinding op grond van de in deze akte genoemde ontbindende voorwaarden dan wel het niet tot stand komen op grond van eventuele opschortende voorwaarden van de ene overeenkomst is de andere overeenkomst eveneens en automatisch ontbonden dan wel niet tot stand gekomen. Overigens ongeacht welke partij de ontbinding inroept van welke overeenkomst.

De koopovereenkomst valt niet onder het gewaarborgde van de Woningborg garantie- en waarborgregeling nieuwbouw.

Dit artikel leidt niet tot enige aansprakelijkheid van de Ondernemer jegens de Koper op grond van de onderhavige overeenkomst en de daarin opgenomen, door de Verkoper jegens de Koper te verrichten prestatie(s).

Geschillenbeslechting

Artikel 16

1. 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 zoals deze drie maanden voor de dag van ondertekening van deze overeenkomst luiden, met inachtneming van het navolgende:

- a. De Koper heeft steeds het recht een procedure aanhangig te maken bij Raad van Arbitrage voor de Bouw dan wel de gewone rechter.
 - b. Indien de Verkoper een procedure aanhangig wil maken, moet hij eerst de Koper bij aangetekende brief een termijn van ten minste één (1) maand stellen voor diens schriftelijk bericht of hij het geschil door de Raad van Arbitrage voor de Bouw dan wel de gewone rechter beslecht kan worden.
 - c. De Verkoper is gebonden aan de door de Koper gemaakte keuze. Maakt de Koper binnen de gestelde termijn geen keuze dan heeft ook de Verkoper de vrijheid te kiezen voor de Raad van Arbitrage voor de Bouw dan wel de gewone rechter.
 - d. De Koper en de Verkoper hebben beiden het recht, ondanks de arbitrale overeenkomst en de daarin begrepen mogelijkheid voor een arbitraal kort geding, een voorlopige voorziening te vragen aan de gewone rechter.
2. Op de in deze overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.
 3. Op deze koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.
 4. Deze overeenkomst zal berusten ten kantore van de notaris, alwaar partijen ter zake van deze overeenkomst woonplaats kiezen.

Opschortende voorwaarden

Artikel 17

~~(A) KEUZE~~

Er zijn geen opschortende voorwaarden van toepassing.

(B) KEUZE

1. Deze koopovereenkomst is voorts aangegaan onder de opschortende voorwaarden dat binnen 9 maanden na ondertekening door de Koper van deze overeenkomst:
 - a. voor het project, waarvan de in de aanhef van deze overeenkomst genoemde woning deel uitmaakt, door Woningborg 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, alsmede, indien voor de onderhavige woning van toepassing, ten behoeve van de reeds gekozen of nog te kiezen vergunningsplichtige opties uit de koperskeuzelijst d.d. ^C, nummer ^C, eveneens de vereiste omgevingsvergunning is afgegeven, formele rechtskracht heeft verkregen en derhalve niet meer vernietigd kan worden;
 - c. de Ondernemer voor ten minste 70% van de woningen en 70% van de appartementen van de in totaal 112 woningen waaruit het onderhavige project bestaat, een Woningborg overeenkomst heeft gesloten en waarvan de bedenktijd is verstreken, tenzij de Ondernemer de Verkrijger 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 bouwrijpe staat verkeert en ter vrije beschikking staat van de Ondernemer;
2. 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 Koper 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.

- ~~Voor artikel 12 leden 1 en 2, geldt in plaats van de datum van ondertekening door de Koper en/of na ontvangst van de door de Koper ondertekende akte als peildatum het moment waarop de in lid 1 van dit artikel genoemde voorwaarden in vervulling zijn gegaan.~~
- 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 tot stand gekomen kan worden beschouwd. In dat geval zijn partijen elkaar over en weer geen schadevergoeding, in welke vorm dan ook, verschuldigd.

Aansprakelijkheid Verkoper

Artikel 18

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

Woonplaatskeuze

Artikel 19

De Koper kiest terzake 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. Elke handeling in strijd met het bovenstaande is nietig 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

In de akte van levering aan de afzonderlijke Kopers zullen de bedingen en/of bijzondere verplichtingen worden opgenomen, zoals opgenomen in de gesloten overeenkomst(en) tussen

Verkoper en de gemeente **Woerden** waaraan de Koper of diens rechtsverkrijgende(n) is verplicht mee te werken/te zijn gebonden en tevens bedingen en/of bijzondere verplichtingen waaraan de eigenaars zich onderling dienen te houden.

Omgeving, geluid- en trillingenmaatregelen

Artikel 23

Het is de Koper bekend dat de woning deel uitmaakt van een omvangrijk woningbouwproject, waarbij tevens sprake is van water en overige inrichting openbaar gebied. Koper is bekend met het feit dat het project Witt in fasen wordt gerealiseerd en dat dit water en de inrichting van de openbare ruimte wordt gerealiseerd nadat alle woningen in dit project zijn opgeleverd.

Koper is ermee bekend dat het plan Witt en daarmee het verkochte nabij het spoor respectievelijk de spoorlijnen is gelegen. Daar waar nodig worden geluid/trilling reducerende maatregelen en/of geluid/trilling werende materialen aangebracht om eventuele overlast zoveel mogelijk te beperken. Er worden geen schermen of andere geluids-/trillingwerend materiaal bij het spoor respectievelijk de spoorlijnen aangebracht.

Situatietekening

Artikel 24

Aan de situatietekening kunnen geen rechten worden ontleend ten aanzien van de openbare inrichting van het plan met name met betrekking tot parkeerplaatsen, straten, paden, groenvoorziening, speelgelegenheid, openbare verlichting, waterpartijen 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 geen rechten worden ontleend.

Een en ander voor zover dit niet in strijd is met artikel 2 en/of 3 van de Algemene Voorwaarden behorende bij de tussen de Koper en Ondernemer gesloten aannemingsovereenkomst.

Impressies

Artikel 25

Koper is ermee bekend dat alle promotiematerialen, anders dan de technische omschrijving, inclusief afwerkstaat en bijbehorende verkooptekening(en), die door of namens de Verkoper 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, kunnen geen rechten worden ontleend.

Vrijwaring realisatie

Artikel 26

Onverminderd hetgeen in deze overeenkomst is bepaald ten aanzien van het Verkochte, zal Koper zich jegens Verkoper onthouden van alle aanspraken uit welke hoofde ook die verband houden met de op het Verkochte te realiseren woning. Verkoper draagt ter zake geen ontwerprisico, constructierisico of uitvoeringsrisico. Verkoper is jegens Koper niet gehouden de uit de Aannemingsovereenkomst voortvloeiende verplichtingen na te komen.

Indien reeds gestart is met de bouw geldt aanvullend het navolgende:

Ten tijde van de levering van het Verkochte is Koper als onderdeel van de in deze overeenkomst vermelde koopsom de alsdan reeds vervallen termijnen van de aanneemsom zoals nader omschreven in de Aannemingsovereenkomst aan Verkoper verschuldigd ten titel van koopsom voor het Verkochte. Het feit dat Verkoper 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 de Ondernemer uitgevoerde werkzaamheden. De Ondernemer is op voet van het bepaalde in de Aannemingsovereenkomst jegens de Koper aansprakelijk voor de werkzaamheden van de Ondernemer die verband houden met de ten tijde van de levering vervallen termijnen van de aanneemsom. Koper zal zich jegens Verkoper onthouden van aanspraken uit dien hoofde.

Verplichtingen ten aanzien van de warmte- en koude levering

Artikel 27

1. De Koper is verplicht en verbindt zich jegens Leverancier, dan wel diens rechtsopvolger(s) of opvolgende leverancier, om voor de oplevering van het verkochte voor het gebruik van de WKO een Leveringsovereenkomst voor de levering van warmte en koude te sluiten voor de duur van de door Leverancier op te geven exploitatieperiode en de aansluiting van de woning op de WKO voor die periode in stand te houden. Een concept van de Leveringsovereenkomst met bijlagen is als bijlage aan de aanneemovereenkomst gehecht.
2. Het is de Koper niet toegestaan om gedurende de looptijd van de Leveringsovereenkomst zelf een additionele warmte-installatie te doen realiseren dan wel warmte en koude van een ander dan Leverancier te betrekken.
3. De Koper geeft hierbij onherroepelijk volmacht aan de Verkoper om de bepalingen betreffende de erfdienstbaarheden die zijn opgenomen in de hiervoor aangehaalde (concept) akte vestiging (onder)opstalrecht te wijzigen indien dat noodzakelijk wordt geacht, met dien verstande dat de gerechtvaardigde belangen van de Koper daarbij in acht zullen worden genomen.
4. Indien de Koper (een deel van) het verkochte niet zelf zal gebruiken, is de Koper verplicht om in iedere huur of gebruiksovereenkomst die hij aangaat aan de desbetreffende huurder of gebruiker de verplichting op te leggen om een Leveringsovereenkomst met de Exploitant te sluiten en in stand te houden. De onder 1 genoemde verplichting van de Koper is opgeschort, uitsluitend zolang en voorzover de huurder/gebruiker een Leveringsovereenkomst heeft gesloten en in stand houdt met Exploitant.
5. De bovenstaande verplichtingen en bepalingen (in artikel 27 leden 1 tot en met 4), alsmede het in artikel 27 leden 5-6 hieronder dienen door iedere (opvolgende) eigenaar bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het geheel of een gedeelte van het verkochte alsmede bij verlening van een beperkt zakelijk genotsrecht op (een deel van) het verkochte, in de betreffende akte van vervreemding of vestiging:
 - aan de opvolgende eigenaar of beperkt zakelijk gerechtigde te worden opgelegd; en
 - ten behoeve van Leverancier dan wel diens rechtsopvolger(s) of opvolgende leverancier te worden bedongen en aangenomen; alsmede
 - woordelijk in de betreffende akte te worden opgenomen.
6. In geval van niet of niet behoorlijke nakoming - ongeacht of die niet (behoorlijke) nakoming toerekenbaar is of niet – van deze verplichting verbeurt de Koper of beperkt zakelijk gerechtigde casu quo diens rechtsopvolgers die verzuimt op te leggen, te bedingen, aan te nemen of te doen aannemen een zonder nadere ingebrekestelling of

rechterlijke tussenkomst opeisbare boete van tienduizend euro (€ 10.000,-) alsmede een boete van tweehonderdvijftig euro (EUR 250,-) per dag dat de niet nakoming voortduurt, ten behoeve van Leverancier dan wel diens rechtsopvolger(s)/opvolgende leverancier, met de bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of eventueel meer geleden schade te vorderen.

Persoonsgegevens

Artikel 28

In verband met de uitvoering van deze overeenkomst zullen de persoonsgegevens van Koper, (zoals naam, adres, 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, aannemer en de leveranciers van het sanitair, tegels, verwarming en dergelijke. Voorts kunnen de gegevens worden gebruikt t.b.v. de afhandeling van eventuele klachten, het uitvoeren van een klantwaarderingsonderzoek, het aanvragen van een waarborgcertificaat bij Woningborg, het geheel vrijblijvend kunnen aanbieden van een hypotheek door een externe hypotheekadviseur en het informeren over de voortgang van het project en project gerelateerde nieuwsfeiten. Gegevens worden met de grootst mogelijke vertrouwelijkheid en conform de eisen van de Algemene Verordening Gegevensbescherming behandeld.

Startkapitaal van de Vereniging van Eigenaars

Artikel 29

De Koper wordt van rechtswege lid van de desbetreffende Vereniging van Eigenaars. Deze vereniging heeft onder andere betrekking op de overdekte parkeergelegenheid met privé parkeerplaatsen, op de gezamenlijke tuin met gemeenschappelijk paviljoen en de achterpaden. Een en ander is nader uitgewerkt in de akte van levering. Teneinde de Vereniging van Eigenaars 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, welke door de Notaris op een rekening ten name van de nader te benoemen Vereniging van Eigenaars gestort zal worden. Dit bedrag vormt het startkapitaal voor de Vereniging van Eigenaars en zal niet met de Koper worden verrekend, ongeacht de datum van oplevering van het privé-gedeelte aan de Koper. Dit bedrag mag door de Verkoper worden aangewend ter vergoeding van de door de Verkoper te maken kosten ter zake van de 1^e vergadering van de Vereniging van Eigenaars en overige kosten. Voor stallingplaats(en) dient aanvullend een bedrag ad € 50,- per plaats te worden voldaan.

Administratief beheer

Artikel 30

De Verkoper heeft als eerste bestuurder en als Vereniging van Eigenaars besloten om tot en met de eerste oprichtingsvergadering (vindt plaats enkele maanden voor oplevering) een VvE beheerder te betrekken. Na de oprichtingsvergadering stelt het nieuwe bestuur van de VvE zelf een beheerder aan of neemt het in eigen beheer.

SYNCHROON

Getekend te Utrecht
op ____/____/____

Getekend te _____
op ____/____/____

De Verkoper:

De Koper:

Synchroon B.V.

^C

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 gedeponereerd bij de in deze overeenkomst genoemde notaris. De koper verklaart een exemplaar van deze bescheiden te hebben ontvangen; de verkoper verklaart dat de gedeponereerde en verstrekte bescheiden gelijkkluidend zijn.

De koper verklaart een afschrift te hebben ontvangen van:

(A) Keuze

1. bijlage lasten en beperkingen d.d. ^C

(B) Keuze

1. concept akte van levering d.d. ^C

2. concept oprichtingsakte VvE d.d. ^C

3. concept akte van splitsing d.d. ^C

4. situatietekening d.d. ^C

5. splitsingstekening d.d. ^C

Getekend te _____

op ____/____/____

De Koper:

^C

Noten ¹⁾:

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.

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.