



Postbus 2021 - 3440 DA Woerden

Westdam 3c - 3441 GA Woerden

Telefoon 0348 - 412941

Mail: info@westdam.nl

www.westdam.nl

d. 168553/mb

(modelversie 2 oktober 2026)

Koopovereenkomst

Project 'De Egelantier' te Papendrecht

Bouwnummer */indexnummer *

1. de statutair te gemeente Woerden gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Bolton Projectontwikkeling B.V.**, kantoorhoudende te 3443 JE Woerden, Zegveldse Uitweg 1, ingeschreven in het handelsregister gehouden door de Kamer van Koophandel onder nummer 97951919, RSIN 868301474,
te dezen vertegenwoordigt door de heer A.J.G. Ton,
Bolton Projectontwikkeling B.V. hierna te noemen: 'verkoper';

en

2. Koper(s)

Koper 1

Koper 2 (Echtgeno(o)t(e) of partner)

Naam:

Voorna(a)m(en):

Geboorteplaats:

Geboortedatum:

Woonplaats:

Paraaf Verkoper

Paraaf Koper

leidt niet tot enige aansprakelijkheid van de verkoper tegenover de koper op grond van deze overeenkomst en de daarin opgenomen, door de aannemer ten opzichte van de koper te verrichten prestatie(s) en omgekeerd.

De terminologie in de aannemingsovereenkomst is anders dan in deze koopovereenkomst. Daarin wordt de koper aangeduid als 'de Verkrijger' en de aannemer als 'de Ondernemer'. Hiermee is geen inhoudelijke wijziging beoogd.

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
4. Met 'derdengeldenrekening' wordt bedoeld de in artikel 25 Wet op het notarisambt bedoelde bijzondere rekening op naam Westdam Notarissen; deze rekening wordt aangehouden onder nummer NL48RABO0158312600;
5. Met 'schriftelijk' wordt ook bedoeld: per e-mail.
6. 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.
7. Er wordt gekozen voor het adres van het notariskantoor als het gaat om instanties die met deze koopovereenkomst te maken krijgen, zoals de Belastingdienst.

HOOFDSTUK 2. OBJECT VAN DE KOOP

1. Het object

Object van deze koopovereenkomst is:

**** overnemen uit splitsingsakte ****

Dit wordt hierna tezamen 'het object' genoemd.

2. Geen verrekening bij onjuiste oppervlakte

Als de omschrijving van het object en de hiervoor vermelde oppervlakte niet juist is, kunnen hieraan geen rechten worden ontleend.

3. Het gebouw

Het object gaat deel uitmaken van een nog te stichten gebouw. Dit gebouw met grond en toebehoren wordt hierna 'het gebouw' genoemd.

Het gebouw heeft privégedeelten en gemeenschappelijke gedeelten. Wat privégedeelten en wat gemeenschappelijke gedeelten zijn, staat op de aan de akte van splitsing vastgemaakte tekening.

4. De vereniging van eigenaars

- a. Na overdracht van het object wordt de koper lid van de volgende vereniging van eigenaars: "VVE De Egelantier" te Papendrecht.
Deze vereniging(en) van eigenaars wordt hierna genoemd: 'de vereniging'.
- b. Het splitsingsreglement van de vereniging staat in de door de notaris opgemaakte akten van splitsing in appartementsrechten. De koper moet zich houden aan de regels van het splitsingsreglement en het eventuele huishoudelijk reglement.
- c. De administratie van de vereniging wordt gedaan door:
J & M Beheer B.V., kantoorhoudende te 2718 SL Zoetermeer, Heliumstraat 64, ingeschreven in het handelsregister gehouden door de Kamer van Koophandel onder nummer 27329053.
- d. De vereniging heeft – voor zover bekend bij de verkoper – nog geen betalingsverplichtingen.
- e. Aan het object is geen ander lidmaatschap verbonden dan het lidmaatschap van de vereniging van eigenaars.

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 **6 %** per jaar over het bedrag van de koopprijs van het object (exclusief omzetbelasting) vanaf de datum waarop vaststaat dat de in deze overeenkomst vermelde opschortende voorwaarde in vervulling is 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

De 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, de kosten voor de koopovereenkomst en de overige kosten van de overdracht worden betaald door de verkoper.

De kosten van toetreding tot de vereniging van eigenaars, die de vereniging of haar administratief beheerder eventueel in rekening brengt, zijn voor rekening van de koper.

4. Omzetbelasting

Het appartementsrecht maakt deel uit van een nog te stichten gebouw dat op grond staat waarvoor ten tijde van de overdracht een omgevingsvergunning zal zijn verleend voor de bouw van een appartementengebouw.

De 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). 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 de verkoper betaald. Deze heffingen en belastingen komen voor rekening van de koper per de datum van het ondertekenen van de akte van overdracht.

6. Heffingen en overige belastingen

Omdat het gebouw waarvan het object deel uitmaakt, nog niet is gebouwd, is er nog geen reserve- en/of onderhoudsfonds gevormd. In het object zijn daarom niet begrepen de aanspraken van de verkoper op de vereniging met betrekking tot het object en/of op de door die vereniging en/of derden met betrekking tot de hiervoor vermelde gemeenschap gehouden reserve- of onderhoudsfondsen.

HOOFDSTUK 4. JURIDISCHE STAAT

1. Onderzoek openbare registers

Met betrekking tot de juridische staat verklaart verkoper het volgende:

- a. > er is geen plicht het object aan het Rijk, de provincie of de gemeente te koop aan te bieden op grond van hoofdstuk 9 Omgevingswet (voorkeursrecht);
- > er zijn geen publiekrechtelijke beperkingen met betrekking tot het object op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen ingeschreven, behoudens de aantekeningen:
 - *Kennisgeving, vordering, bevel of beschikking, Wet Bodembescherming Betrokken bestuursorgaan Provincie Zuid-Holland*
Afkomstig uit stuk Hyp4 56766/29 Ingeschreven op 08-06-2009 om 14:58
 - *Kennisgeving, vordering, bevel of beschikking, Wet Bodembescherming Betrokken bestuursorgaan Provincie Zuid-Holland*
Afkomstig uit stuk Hyp4 80834/88
Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
Is met tekening ingeschreven Ingeschreven op 18-03-2021 om 13:47
 - *Wet bodembescherming: Instemming nazorgplan*
Betrokken bestuursorgaan Provincie Zuid-Holland
Datum in werking 02-11-2022 Afkomstig uit stuk Hyp4 85376/27
Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
Datum kenbaarheid: 04-11-2022 Ingeschreven op 11-11-2022 om 09:00
- > er zijn door of in opdracht van de overheid met betrekking tot het object en/of de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw 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 gebouw is niet aangemerkt als rijksmonument, zoals bedoeld in de Erfgoedwet of als gemeentelijk monument;
- > er zijn geen beperkte rechten (gedoogplichten) zoals bedoeld in de Belemmeringenwet privaatrecht of opstalrechten, *behoudens een recht van opstal ten behoeve van HVC Warmte B.V. voor het hebben en houden van een technische ruimte en in pandig leidingnetwerk ten behoeve van de aansluiting van de appartementen op het warmtenet.*

De juridische staat blijkt uit de bijlagen bij deze koopovereenkomst, die bestaan uit de volgende onderdelen:

- Een kopie van de (concept-)akte van splitsing in appartementsrechten.
- Een kopie van de splitsingstekening die bij het gebouw hoort.

- 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 bijlagen op deze koopovereenkomst, onder meer in de bijlage 'conceptakte van levering'. De verkoper en de 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 gebouw/woningen na afbouw daarvan te handhaven, dan wel nader omschreven kwalitatieve verplichtingen, lasten en beperkingen.

2. Lasten en beperkingen

De verkoper:

- 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 deze overeenkomst, het concept van de akte van levering en in de bijlagen vermeld.

Voor koper geldt:

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

3. Overige garanties verkoper

De 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.
- De verkoper 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. Geen ballotage

De overdracht van het object is op grond van de statuten of het reglement van splitsing niet afhankelijk gesteld van de toestemming van de vereniging.

KETTINGBEDING

In de akte van levering, waarbij het object aan de koper zal worden geleverd, zal mede ten behoeve van de gemeente Papendrecht de navolgende bepalingen aan de koper worden opgelegd, welke bepalingen de koper zal dienen na te komen:

Bewoningsplicht

- (i) Koper moet de woning (het Verkochte) zelf (met zijn partner en/of andere gezinsleden) bewonen. Koper mag deze woning dus niet verhuren of op een andere manier in gebruik geven aan andere personen of bedrijven. Deze zelfbewoningsplicht eindigt 3 jaar na oplevering van de woning aan Koper. Op het moment dat Koper de woning binnen deze termijn verkoopt en levert aan een ander, dan moet hij deze zelfbewoningsplicht doorleggen aan de nieuwe koper/eigenaar. Deze verplichting wordt daarom als een kettingbeding in de leveringsakte opgenomen. Wanneer Koper of zijn rechtsopvolger (nieuwe koper/eigenaar) deze verplichting niet doorlegt aan de nieuwe koper/eigenaar dan is hij een direct opeisbare boete aan de gemeente Papendrecht verschuldigd van € 50.000,-.
- (ii) Burgemeester en wethouders kunnen schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel. Deze ontheffing wordt in ieder geval verleend indien wordt aangetoond dat de volgende situatie zich voordoet: verandering van werkkring van koper als gevolg van reorganisatie op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden; overlijden van koper, diens echtgeno(o)t(e) of geregistreerd partner; ontbinding van het huwelijk van koper door echtscheiding; verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van koper of van één van zijn gezinsleden

Recht van overpad

Koper is jegens de eigenaren van perceel Papendrecht A 4221 verplicht te dulden dat een gedeelte van het registergoed (dienend erf) zoals weergegeven op de tekening, wordt gebruikt als pad, uitsluitend bedoeld voor niet-gemotoriseerd verkeer, om te komen van en te gaan naar de openbare weg. In verband hiermee wordt in de leveringsakte gevestigd en aanvaard, over en weer, ten behoeve en ten laste van de betreffende percelen de erfdienstbaarheid van overpad.

Toegang

Ten aanzien van het gekochte moet, voor het aangrenzende perceel Papendrecht A 8244, rekening mee worden gehouden met:

- a. het behoud van een huisaansluiting riolering ten gunste van het betreffende gebouw (gemarkeerd op de uitgiftetekening). Deze leiding moet toegankelijk blijven;
- b. de vluchtdoor en noodtrappenhuis van het betreffende gebouw die uitkomt op het gekochte. De vluchtdoor kan in overleg met de gebouweigenaar vervallen.

Kettingbeding

Alle verplichtingen moeten bij elke vervreemding van het gekochte of een gedeelte daarvan, alsmede bij elke toekenning van een zakelijk genotsrecht daarop of op een gedeelte daarvan, aan de opvolgende eigena(a)r(en) en/of zakelijk gerechtigde(n) bij wijze van kettingbeding worden opgelegd en worden bedongen ten behoeve van de Gemeente (derdenbeding), zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van éénhonderdduizend euro (€ 100.000,00) ten behoeve van de Gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.

Boeteclausule

Bij niet- of niet-behoorlijke nakoming van deze verplichting verbeurt koper indien hij, na door de Gemeente in gebreke te zijn gesteld, na de in die ingebrekestelling vermelde termijn in gebreke blijft, ten behoeve van de Gemeente voor iedere overtreding een boete ter hoogte van EUR 1.000,- voor iedere dag dat de overtreding voortduurt, met een maximum van EUR 300.000,-, onverminderd het recht van de Gemeente om alsnog nakoming te vorderen en onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding.

ERFDIENSTBAARHEDEN

Kerkgebouw

In verband met de bouwkundige toestand waarin het gebouw zich na afbouw bevindt ten opzichte van het naastgelegen kerkgebouw "Elimkerk", P.C. Hooftlaan 178 te Papendrecht, worden /zijn erfdienstbaarheden gevestigd met de navolgende strekking;

- Ten behoeve van het kerkgebouw, en ten laste van het appartementencomplex Egelantier waarvan het object deel uitmaakt, de erfdienstbaarheid van voetpad inhoudende plicht van de appartamenteigenaars te dulden dat de gerechtigden van het kerkgebouw een strook grond gebruikt om te komen van en te gaan naar het kerkgebouw en de openbare weg.
- Ten behoeve van het appartementencomplex Egelantier waarvan het object deel uitmaakt, en ten laste van het kerkgebouw:

De erfdienstbaarheid van deuren, ramen, licht- en luchtopeningen

die inhoudt het recht tot het hebben, houden en vervangen van deuren, ramen, licht- en luchtopeningen in de op het heersend erf te stichten

opstallen, bekend als appartementencomplex onder de naam 'De Egelantier', eventueel aanwezig op kortere afstand van de grens van het dienend erf dan in de wet is toegestaan, zonder dat hiervoor een van de in de wet genoemde beperkingen geldt, en die ook inhoudt het recht om zo nodig het dienend erf te betreden voor onderhoud en reparatie aan bedoelde werken.

De hiervoor omschreven situatie die tot stand mag worden gebracht dan wel in stand mag worden gehouden, blijkt uit de aan deze akte gehechte tekening en is met name, maar niet uitsluitend van toepassing op het terras en de gemeenschappelijke daktuin van de op het heersend erf te stichten opstallen.

De erfdienstbaarheid van uitzicht

die inhoudt het verbod voor het dienend erf om in de tuinen beplantingen of bebouwing (waaronder grensafscheidingen, zoals schuttingen) aan te brengen of toe te laten op een zodanige wijze, dat hierdoor het uitzicht vanuit de zich op het heersend erf bevindende woningen wordt belemmerd.

- Bekendheid nabijgelegen kerkgebouw

Koper is ermee bekend dat het object gelegen is in de nabijheid van het kerkgebouw en verklaart op de hoogte te zijn van de aanwezigheid van het kerkgebouw en van de daarmee samenhangende kerkelijke activiteiten, waaronder – doch niet beperkt tot – kerkdiensten, huwelijken, uitvaarten, feestelijkheden en overige religieuze bijeenkomsten, alsmede het luiden van de kerkklokken op reguliere tijden en bij bijzondere gelegenheden.

Warmtenet

In verband met de inpandige ruimte ten behoeve van het warmtenet waarvoor het recht van opstal is of zal worden gevestigd zal tevens een erfdienstbaarheid worden gevestigd ten behoeve van Opstalhouder inhoudende de erfdienstbaarheid van weg ten behoeve van het Warmtenet en ten laste van het appartementencomplex als dienend erf om te dulden dat het opstal bereikt kan worden vanaf de openbare weg en omgekeerd, op de minst bezwarende wijze via de bestaande werkwegen.

HOOFDSTUK 5. FEITELIJKE STAAT

1. Verklaringen met betrekking tot het gebruik als bouwterrein

De verkoper verklaart dat de grond waarop het gebouw wordt gebouwd, voor de start van de bouw van het gebouw de eigenschappen bevat die voor een gebruik als bouwterrein nodig zijn.

2. Oppervlakte

Het is de verkoper niet bekend dat de feitelijke grenzen van het object en/of de gemeenschappelijke gedeelten afwijken van de grenzen zoals die op de splitsingstekening zijn aangegeven.

3. Verontreiniging

- a. Voor zover aan de verkoper bekend is de bodem en het grondwater van het object en/of het gebouw niet zodanig verontreinigd dat de woonfunctie 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. Er is een milieukundig bodemonderzoek verricht.
- b. Voor zover aan de verkoper bekend bevinden zich in het gebouw 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 overdracht

Het object wordt door de verkoper aan de koper overgedragen doordat zij beiden de notariële akte van overdracht ondertekenen en de notaris vervolgens een afschrift daarvan inschrijft in de openbare registers van het kadaster. De verkoper draagt (de eigendom van) het object aan de 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;
- de verkoper is begonnen met de bouw in de zin van artikel 11 lid 2 van de Algemene Voorwaarden voor de aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten, vastgesteld door Woningborg N.V. op 1 januari 2024 (hierna te noemen: 'algemene voorwaarden').
- 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 de koper pas feitelijk over het object kan beschikken nadat de oplevering van de nieuwbouwwoning heeft plaatsgevonden.

2. Verplichtingen verkoper bij overdracht

De verkoper staat ervoor in op het moment van het ondertekenen van de akte van overdracht en de inschrijving daarvan in de openbare registers van het kadaster bevoegd te zijn het object aan de koper over te dragen.

De verkoper draagt het object vrij van hypotheken, beslagen of inschrijvingen daarvan over. Dit betekent dat op het moment van de inschrijving van de akte van overdracht in de openbare registers van het kadaster het object vrij moet zijn van hypotheken en beslagen dan wel de 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 de verkoper ervoor zorgen dat het recht van eigendom op het moment van de inschrijving van de akte van overdracht in de openbare registers van het kadaster:

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

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

- 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 overdracht voor rekening en risico van de koper. In verband met de bepalingen van de algemene voorwaarden, staat de aannemer ervoor in dat de door de aannemer te bouwen/gebouwde opstallen tijdens de bouw voldoende zijn verzekerd en verzekerd blijven tot aan het tijdstip van oplevering. De koper moet vanaf het moment van oplevering zelf een zodanige opstalverzekering hebben afgesloten. Deze verplichting geldt niet als het gebouw al op deze wijze is verzekerd door de vereniging.

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 de koper. Alle in hoofdstuk 3 vermelde heffingen en belastingen worden per die dag voor de lopende periode tussen de verkoper en de koper verrekend.

Als de koper op grond van artikel 5:122 lid 3 Burgerlijk Wetboek hoofdelijk aansprakelijk is voor bijdragen aan de vereniging, verplicht de verkoper zich die bijdragen te betalen.

5. Betaling koopprijs e.d.

De koper moet de koopprijs, de te verrekenen heffingen en belastingen en de eventuele andere kosten op grond van deze koopovereenkomst die ten laste van de koper komen tijdig vóór de datum van ondertekening van de akte van overdracht betalen op een daartoe bestemde derdengeldenrekening van het notaris kantoor. De door de koper en de verkoper (eventueel) te betalen bedragen staan op het door de notaris opgestelde betalingsoverzicht.

Als uit het betalingsoverzicht blijkt dat de verkoper of de koper een bedrag moet (bij)betalen, moet dit bedrag uiterlijk op de betaaldatum op de derdengeldenrekening zijn ontvangen.

6. Ontbindende voorwaarden

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

HOOFDSTUK 8. NAKOMEN AFSPRAKEN

1. Algemeen

Als de koper of de verkoper de verplichtingen uit deze koopovereenkomst niet nakomt, wordt die door de ander schriftelijk in gebreke gesteld. Die heeft vervolgens acht dagen de tijd om alsnog de afspraken na te komen. Als dit niet gebeurt, is er sprake van verzuim en kan de ander de koopovereenkomst 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 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 de verkoper en de schuldeisers nog niet heeft plaatsgevonden.

2. Schadevergoeding

Als de koper of de verkoper de verplichtingen uit deze koopovereenkomst niet nakomt, is deze 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 deze in verzuim is zoals bedoeld in het vorige lid. Als een van hen een verwijt kan worden gemaakt vanwege de niet nakoming, is deze ook aansprakelijk voor de overige schade die de ander als gevolg daarvan lijdt (ook wel 'gevolgschade' genoemd).

Als de koper of de verkoper de verplichtingen niet nakomt en de koop wordt ontbonden, vervallen de verplichtingen die voor het voltooien van de overdracht nodig zijn en zijn zij 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 degene die niet nakomt. Als beiden niet nakomen, dan komen de kosten voor rekening van beiden, ieder voor de helft.

HOOFDSTUK 9. BEPALINGEN BOUWPLAN

1. Instandhouding daktuin

De daktuin mag niet worden versteend (tachtig procent (80%) moet vrij blijven). De daktuin moet klimaat adaptief worden aangelegd en onderhouden.

2. Vluchtroute

Betreffende de vluchtweg vanuit het pand van Woonkracht10 langs de achterzijde van het complex Schoolstraat/ Markt is het volgende van toepassing:

- vanaf de begane grond kan gevlucht worden via de tuin, door nog te verplaatsen een poort richting de Schoolstraat;
- vanaf de bovengelegen verdiepingen wordt gevlucht via het vluchtrappenhuis, dat wordt aangesloten op de brede galerij van de nieuwbouw op de eerste verdieping; een route die via het dak van de parkeergarage eveneens leidt richting de Schoolstraat.

De aansluiting wordt voorzien van een deur die alleen vanaf de zijde van het complex Schoolstraat/ Markt is te openen en zonodig wordt voorzien van een exit-control.

Hiertoe wordt in de splitsingsakte /leveringsakte een bepaling opgenomen met de navolgende strekking:

De eigenaren, bewoners en gebruikers van het naastgelegen woongebouw bekend als Woonkracht10, plaatselijk bekend als Markt 22 te Papendrecht, zijn te allen tijde, doch uitsluitend in geval van nood, gerechtigd gebruik te maken van de galerijen van het appartementencomplex De Egelantier waar het object deel van uitmaakt, teneinde in dergelijke noodsituaties het gebouw te verlaten om de openbare weg te bereiken, indien en voor zover normale toegang tot de openbare weg op het moment van de noodsituatie niet mogelijk of niet toereikend is. Voormeld gebruik als vluchtweg geeft geen recht op gebruik van de galerijen buiten noodsituaties, en evenmin op enig ander gebruik van het appartementencomplex dan het passeren over de galerijen ter bereiking van de openbare weg.

3. Warmtenet Papendrecht

Het object wordt aangesloten op het warmtenet van HVC Groep (www.hvcgroep.nl/warmtenet-papendrecht).

In verband hiermee is of zal een recht van opstal worden gevestigd ten behoeve van HVC ten laste van het registergoed waar het object deel van uitmaakt. Van de opstalvoorwaarden blijkt onder meer uit de bij deze overeenkomst behorende conceptakte van splitsing in appartementsrechten en/of conceptakte van levering. Koper verklaart het Warmtebedrijf te erkennen als bevoegd aanlegger en daarmee als eigenaar van het Warmtenet en zal dulden dat het net blijft gehandhaafd en niet zullen worden verwijderd en de opstalvoorwaarden te aanvaarden.

4. Zonnepanelen

Van de op het gemeenschappelijk dak aan te leggen zonnepanelen is een verdeling gemaakt van het maximale aantal panelen en van de ligging van de zonnepanelen, blijkens een ontwerp-tekening die aan deze akte is gehecht.

Aan het object worden ** < aantal >* panelen toegedeeld.

5. Situatietekening

De in de verkoopdocumentatie opgenomen situatietekeningen en overige plattegrondtekeningen inzake openbaar gebied zijn slechts indicatief. Aan de genoemde situatietekeningen kunnen geen rechten worden ontleend.

6. 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.

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. Bijdrage Vereniging van eigenaren

Bij het ondertekenen van de akte van levering zal door de koper als eerste bijdrage ten behoeve van de Vereniging van Eigenaars (hierna aan te duiden als: V.v.E.) een bedrag ad € 300,00 op een derdenrekening van de notaris worden voldaan.

De notaris wordt bij deze door de koper gemachtigd dit bedrag over te maken naar een rekening ten name van de V.v.E.

C. 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.

D. Bedenktijd/Inschrijving koopovereenkomst in openbare registers

1. De koper verklaart dat op de dag dat deze overeenkomst is ondertekend, de koper

die ook daadwerkelijk overhandigd heeft gekregen. Gedurende één kalenderweek nadat de koper de volledig ondertekende koopovereenkomst (en de daarbij behorende aannemingsovereenkomst) overhandigd heeft gekregen, heeft deze 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 de verkoper als de 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.

De verkoper en de koper zijn ermee bekend dat de inschrijving van deze koopovereenkomst zoals bedoeld in artikel 7:3 leden 1 en 3 Burgerlijk Wetboek en/of artikel 9.9 lid 1 onder b Omgevingswet de koper alleen dan beschermt als de inschrijving heeft plaatsgevonden vóór een voorkeursrecht als bedoeld in hoofdstuk 9 Omgevingswet bekend is gemaakt en de uit deze koopovereenkomst voortvloeiende overdracht binnen zes maanden na de inschrijving plaatsvindt.

E. Meerdere personen koper/verkoper

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

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

Persoonsgegevens

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

Toezening 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.

Algemene voorwaarden notaris

Op de diensten van de notaris zijn de door haar gehanteerde algemene voorwaarden van toepassing. In de algemene voorwaarden is een beperking van de aansprakelijkheid opgenomen.

BIJLAGEN

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

- de (concept-)akte van splitsing in appartementsrechten;
- het (concept-)splitsingstekening;
- conceptakte van levering;
- Kopersmap;
- *- Situatietekening
- *- Verkooptekening
- *- Inrichtingsplan binnentuin

Getekend te _____

Getekend te _____

op _____ **2026**

op _____ **2026**

verkoper

koper

VERKLARING KOPER

De koper verklaart een afschrift van een volledig ondertekend exemplaar van deze koopovereenkomst te hebben ontvangen op _____2026.

Getekend te _____ op _____2026

Paraaf Verkoper

Paraaf Koper