

## CONCEPT-KOOPOVEREENKOMST

Ondergetekende,

De heer [REDACTED], wonende Enghlaan 3 te 3543 BD Utrecht,

hierna te noemen verkoper,

verklaart te hebben verkocht aan:

de gemeente Utrecht, ten deze vertegenwoordigd door **de heer ir. A.H. Kalt, directeur** Ontwikkelingsbedrijf van de gemeente Utrecht,

hierna te noemen koper,

die verklaart onder voorbehoud van goedkeuring door het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Utrecht te hebben gekocht en in eigendom te zullen aannemen:

Een perceel grond, kadastraal bekend gemeente Utrecht, sectie W, nummer 44 gedeeltelijk, groot ongeveer 6.832 m<sup>2</sup> en gelegen ten oosten van de woning, plaatselijk bekend Enghlaan 3 te Utrecht en zoals op de bijbehorende tekening nr. A 31.854a is aangeduid, tegen een koopsom van NLG 239.120,-- (zegge: twee honderd negenendertig duizend en éénhonderd en twintig gulden), inclusief alle bijkomende kosten en schaden waaronder begrepen waardevermindering van het bij verkoper in eigendom blijvende gedeelte van het perceel Enghlaan 3 en planschade ex artikel 49 WRO, doch exclusief de vergoeding zoals vermeld onder ..... van deze overeenkomst.

en voorts onder de navolgende bepalingen en bedingen:

1. Kosten, rechten en overdrachtsbelasting.

Kosten, rechten en overdrachtsbelasting, op deze overeenkomst en de eigendomsoverdracht vallende, zijn voor rekening van de koper.

2. Betaling.

De betaling van de koopsom, rechten, kosten en belastingen vindt plaats via het kantoor van de notaris.

Koper is verplicht het verschuldigde te voldoen bij het passeren van de akte van eigendomsoverdracht door creditering van de bank- of girorekening van de notaris.

De verkoper stemt ermee in dat de notaris de koopsom onder zich houdt totdat zeker is dat het onroerend goed geleverd wordt vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

### 3. Eigendomsoverdracht.

3.1 De akte van eigendomsoverdracht zal gepasseerd worden ten overstaan van een door koper aan te wijzen notaris. Het verlijden van deze akte zal binnen een maand na het besluit tot aankoop van het College van Burgemeester en Wethouders plaatsvinden, doch uiterlijk op 15 januari 2001, mits verkoper deze koopovereenkomst voor 1 december 2000 ondertekend retour bezorgt bij het Ontwikkelingsbedrijf van de gemeente Utrecht, of zoveel eerder of later als partijen nader overeenkomen.

### 4. Staat van onroerend goed, gebruik.

4.1 Het onroerend goed zal aan koper in eigendom worden overgedragen in de staat, waarin het zich bij het tot stand komen van deze overeenkomst bevindt met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

4.2 Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle lijdende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, blijkend en/of voortvloeiend uit de laatste en voorgaande akte(n) van eigendoms- overdracht en/of akte(n) van vestiging van het recht van erfpacht en/of opstal en/of afzonderlijke akte(n). De koper verklaart kennis te hebben genomen van de inhoud van de voornoemde akten.

4.3 Het onroerend goed zal bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten, die voor een normaal gebruik nodig zijn. Koper is voornemens het onroerend goed te gebruiken conform het bestemmingsplan Leidsche Rijn c.q. het uitwerkingsplan Terwijde. Indien de feitelijke levering eerder plaatsvindt, zal het onroerend goed op dat moment de eigenschappen bezitten, die voor een normaal gebruik nodig zijn. Verkoper staat niet in voor andere eigenschappen dan die voor een normaal gebruik nodig zijn noch voor gebreken die dat normale gebruik belemmeren en die aan koper kenbaar zijn op het moment van het tekenen van deze overeenkomst.

4.4 Aan de verkoper is niet bekend, dat het onroerend goed enige verontreiniging bevat, die ten nadele strekt van het in lid 3 omschreven gebruik door koper of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van het onroerend goed, dan wel het nemen van andere maatregelen. Voor zover aan verkoper bekend zijn in het verkochte geen ondergrondse tanks voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig. Koper heeft voor eigen rekening aan de Dienst Stadsontwikkeling opdracht gegeven op het verkochte een indicatief bodemonderzoek, conform norm NVN-5740, te verrichten.

Indien voor de juridische levering mocht blijken dat het verkochte zodanig verontreinigd is dat op basis van wettelijke normen en/of overheidsnormen saneringswerkzaamheden noodzakelijk zijn, mede in relatie tot de bestemming en het gebruik dat koper voor ogen heeft, hebben partijen het recht de koopovereenkomst te ontbinden, tenzij koper en verkoper binnen een termijn van twee maanden na de uitkomst van het bodemonderzoek een nadere regeling met elkaar hebben getroffen.

4.5 Koper heeft het recht voor het passeren van de akte van eigendomsoverdracht het gekochte van binnen en van buiten te inspecteren.

4.6 De verkoper is tot niet meer verplicht dan voortvloeit uit het in deze overeenkomst bepaalde.

4.7 Verkoper staat ervoor in dat hem tot op de dag van het tot stand komen van deze overeenkomst door de overheid of door nutsbedrijven geen verbeteringen of herstellingen zijn voorgeschreven of aangekondigd die nog niet of niet naar behoren zijn uitgevoerd.

4.8 Verkoper verklaart dat ten aanzien van het onroerend goed geen verplichtingen ten opzichte van derden bestaan wegens voorkeursrecht (behoudens Wet voorkeursrecht gemeenten), optierecht, recht van wederinkoop, huurkoop of leasing.

4.9 Verschil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte verleent aan geen der partijen enig recht.

4.10 Verkoper verklaart, dat de lasten over voorgaande jaren, voor zover aanslagen zijn opgelegd, zijn voldaan. Voor zover nog niet voldaan, verklaart de verkoper zich verplicht deze op eerste verzoek te zullen voldoen.

4.11 In de koop is niet begrepen datgene waarop huurders krachtens hun wettelijke wegneemrecht rechten kunnen doen gelden. Het perceel zal vrij van roerende goederen zoals bouwmaterialen, grondstoffen en afval worden opgeleverd.

#### 5. Feitelijke levering, roerende zaken, overdracht aanspraken.

5.1 De feitelijke levering en aanvaarding van het verkochte vindt plaats op de dag waarop de akte van eigendomsoverdracht wordt gepasseerd.

5.2 De verkoper staat er voor in dat de onroerende zaak bij de feitelijke levering geheel vrij is van pacht, huur en/of gebruik, leeg, ontruimd en ongevorderd.

5.3 Indien verkoper het verkochte niet overeenkomstig het gestelde in deze koopovereenkomst en/of niet tijdig feitelijk levert, is de koper bevoegd de ontruiming van het verkochte te bewerkstelligen op kosten van de verkoper.

Alle kosten die het gevolg zijn van niet nakoming door verkoper, waarin begrepen de ontruimingskosten etc., zijn voor rekening van verkoper. In geval van deze niet nakoming zal verkoper bovendien ten behoeve van de koper een boete verbeuren van NLG 20.000,-- (zegge: twintigduizendgulden). Bovendien zal verkoper ten behoeve van koper een boete verbeuren van NLG 1.000,-- (zegge: éénderduizendgulden) voor iedere dag dat de betreffende verplichting van verkoper niet is nagekomen casu quo de ontruimde levering van het verkochte later plaatsvindt, een gedeelte van een dag wordt als volle dag gerekend. Deze boetes zijn onmiddellijk opvorderbaar zonder dat compensatie of schuldvergelijking kan worden toegepast en worden verbeurd door het enkele feit van overtreding zonder dat ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst nodig is, onverminderd het recht van de koper op schadevergoeding en kosten van verhaal.

#### 6. Baten en Lasten.

Alle baten en lasten komen voor rekening van koper met ingang van de juridische eigendomsoverdracht. De dan lopende baten en lasten zullen tussen partijen naar rato worden verrekend. Deze verrekening vindt gelijktijdig met de betaling van de koopsom plaats.

#### 7. Ondeelbaarheid.

De uit deze overeenkomst voor beide partijen jegens elkaar voortvloeiende verbintenissen zijn ondeelbaar en hoofdelijk.

#### 8. Risico-overgang, beschadiging door overmacht.

8.1 Het onroerend goed is eerst met ingang van het moment van tekenen van de akte van eigendomsoverdracht voor risico van koper, met dien verstande dat verkoper het onroerend goed na de periode van voortgezet gebruik zal leveren in de staat zoals het zich ten tijde van het tekenen van deze overeenkomst bevindt.

8.2 Indien het onroerend goed voor het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is verkoper verplicht binnen 48 uur nadat het onheil hem bekend is geworden, koper hiervan in kennis te stellen.

#### 9. Ingebrekestelling, ontbinding.

9.1 Indien één der partijen na in gebreke te zijn gesteld, gedurende 8 dagen nalatig blijven in de nakoming van zijn uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen zal deze overeenkomst van rechtswege zonder rechterlijke tussenkomst ontbonden zijn, tenzij de wederpartij alsnog uitvoering van de overeenkomst verlangt.

9.2 Indien de wederpartij op grond van lid 1 nakoming van de overeenkomst verlangt, zal de nalatige partij in aanvulling op het gestelde in artikel 5.3 ten behoeve van de wederpartij na afloop van de in lid 1 vermelde termijn van acht dagen voor elke sedertdien verstreken dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd zijn van NLG 1.000.-- (zegge éénduizend gulden) per dag, onverminderd het recht op verdere schadevergoeding en vergoeding van kosten van verhaal.

9.3 Indien de nalatige partij na in gebreke te zijn gesteld binnen de voormelde termijn van acht dagen alsnog zijn verplichtingen nakomt, is deze partij desalniettemin gehouden aan de wederpartij diens schade als gevolg van de niet-tijdige nakoming te vergoeden.

#### 10. Bijzondere bepalingen.

10.1 Als begrenzing aan de oostzijde van het aan verkoper verblijvende perceel wordt door koper op het gekochte gedeelte, parallel aan de grens, een sloot/watergang gegraven met een breedte van tenminste 3 meter (op maaiveldniveau).

10.2 Koper zal ten behoeve van de bouw van één vrijstaande woning op het aan verkoper in eigendom verblijvende perceel aan de Enghlaan (tussen de woning Enghlaan 3 en 5), zorgdragen dat er middels een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 WRO dan wel een bestemmingsplanwijzigings-procedure planologische medewerking aan voornoemde bebouwing zal worden verleend.

10.3 De woning zal zoveel mogelijk uit natuurlijke bouwmaterialen, die passen in de omgeving, worden opgetrokken. Het ontwerp dient aan redelijke eisen van welstand en aan de bouwregelgeving te voldoen. De voorgevelrooilijn dient in het verlengde te liggen van de naastgelegen woningen Enghlaan 3 en 5. De noklijn van de woning dient evenwijdig aan de Enghlaan te lopen. De toegestane nokhoogte is maximaal 8 meter. De inhoud van de woning mag maximaal 700 m<sup>3</sup> bedragen. De oppervlakte van de bijgebouwen mag maximaal 60 m<sup>2</sup> bedragen.

10.4 De kosten met betrekking tot de bestemmingsplanprocedure komen voor rekening van koper. De standaard legeskosten in verband met de behandeling van de bouwvergunning zijn voor rekening van verkoper.

10.5 Ten behoeve van de in dit artikel omschreven bebouwing zal koper geen bijdragen in de ontsluitingskosten en/of baatbelasting in rekening brengen bij verkoper of diens rechtsopvolgers.

Tevens zullen geen kosten ten behoeve van inritvergunning voor meergenoemde bebouwing in rekening worden gebracht.

#### 11. Bijdrage in de deskundigenkosten.

11.1 In verband met inschakeling van deskundigenbijstand betaalt de gemeente bij het passeren van de akte van overdracht een bijdrage in de gemaakte deskundigenkosten ten bedrage van NLG 4.866.-- excl. BTW (zegge: vier duizend acht honderd en zes en zestig gulden).

#### 12. Bekendheid inhoud koopakte.

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

Aldus opgemaakt en getekend te Utrecht d.d. november 2000

De koper, A.H. Kalt

De verkoper, [REDACTED]

Handtekening:

Handtekening:

Mevrouw [REDACTED], wonende te Utrecht, Enghlaan 3 verklaart:

- a. dat zij haar echtgenoot de krachtens artikel 88 Boek 1 Burgerlijk Wetboek vereiste toestemming verleent tot het verrichten van voormelde rechtshandelingen:
- b. dat de in deze overeenkomst gemelde zaken onder het bestuur van haar echtgenoot staan:

Mevrouw [REDACTED]

Handtekening: