

Dirkzwager N.V.
Postbus 111
6800 AC Arnhem
telefoon : (026) 365 55 27
fax : (026) 365 55 00
e-mail : kok@dirkzwager.nl

MAC / 20190878

KOOPOVEREENKOMST

De ondergetekenden:

1. **Buitenplaats Koningsweg B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid met statutaire zetel te Rijssen, kantoorhoudende Reggesingel 4 te 7461 BA Rijssen, ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel onder nummer 53955862 met vermelding RSIN 851088922,
Buitenplaats Koningsweg B.V., hierna genoemd: "**Verkoper**";

2. Man / vrouw¹
Achternaam :
Tussenvoegsel(s) :
Voorna(a)m(en) :
Adres :
Postcode / Woonplaats :
Geboortedatum en -plaats :
Telefoonnummer privé :
Telefoonnummer mobiel :
E-mailadres :
Legitimatiebewijs + nummer :
Burgerlijke staat : ongehuwd / gehuwd met / geregistreerd als partner met ²

- Man / vrouw³
Achternaam :
Tussenvoegsel(s) :
Voorna(a)m(en) :
Adres :
Postcode / Woonplaats :

¹ Doorhalen wat niet van toepassing is.

² Doorhalen wat niet van toepassing is.

³ Doorhalen wat niet van toepassing is.

Geboortedatum en -plaats :
Telefoonnummer privé :
Telefoonnummer mobiel :
E-mailadres :
Legitimatiebewijs + nummer :
Burgerlijke staat : ongehuwd / gehuwd met / geregistreerd als partner met ⁴
hierna (tezamen) genoemd: "**Koper**";

VOORAF

1. Een rechtsvoorganger van Verkoper heeft het voormalig militaire complex Kamp Koningsweg Noord en Zeven Provinciën, gelegen aan/nabij de Koningsweg te Schaarsbergen (hierna: het "**Complex**") gekocht van Bureau Beheer Landbouwgronden (hierna: "**BBL**"), die op haar beurt het Complex heeft gekocht van de Staat der Nederlanden (hierna: de "**Staat**").
2. Het Complex zal door Verkoper (gedeeltelijk) worden herontwikkeld. De herontwikkeling houdt onder meer in dat een deel van de bestaande opstallen wordt gesloopt, en dat op het Complex woningen, kantoren en andere verblijfsmogelijkheden worden ontwikkeld en gerealiseerd.
3. Op het Complex zullen elf (11) verschillende, bijzondere, kleine, architectonische hoogstaande recreatiewoningen gerealiseerd worden, gecamoufleerd in de natuur.
4. De Folly-plekken beschikken over de bestemming 'recreatie', zodat Koper de Folly als recreatiewoning dient te gebruiken. Koper is verplicht de Folly bedrijfsmatig te exploiteren conform het bestemmingsplan.
5. Verkoper heeft de folly met bouwnummer 2 (hierna: de "**Folly**") ontwikkeld. De Folly betreft een rijksmonumentale kapel.
6. Niet Verkoper, maar een door Verkoper aan te wijzen, niet aan Verkoper gelieerde aannemer, te weten *** (hierna te noemen: de "**Aannemer**"), zal de renovatie van de Folly ter hand nemen, waarvoor Koper zich hierbij verplicht tegelijk met het ondertekenen van onderhavige koopovereenkomst een aannemingsovereenkomst te ondertekenen op een door Verkoper te bepalen moment;
7. Het Verkochte maakt onderdeel uit van een waardevol landschap van natuur- en landschappelijke waarden. Verkoper en Koper wensen het Complex / de omgeving in stand te houden en/of te verbeteren naar hogere natuur- en landschappelijke waarden. Koper acht zich ook gebonden aan deze wensen tot instandhouding en/of verbeteringen en wenst daar aan mee te werken. Koper is ervan op de hoogte dat het openbaar gebied binnen het Complex zal worden overgedragen aan de gemeente Arnhem.

ZIJN OP _____ OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT ("**Sluitingsdatum**");

Verkoper verkoopt aan Koper, die van Verkoper koopt:

⁴ Doorhalen wat niet van toepassing is.

- a. de volgende onroerende zaak:
 - een perceel grond met daarop gelegen een recreatiewoning (Folly 2), gelegen nabij de Koningsweg te Schaarsbergen, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie A nummer ***, ter grootte van ***, zoals schetsmatig is aangegeven op de aan deze overeenkomst gehechte kadastrale kaart (**bijlage 1**), met al het aan- en toebehoren, hierna aan te duiden als: het "**Registergoed**" of het "**Verkochte**";
- b. in de koop zijn geen roerende zaken begrepen.

Deze koop geschiedt onder de volgende bepalingen:

Artikel 1

Datum van (af)levering, koopprijs

- 1.1 De akte van levering zal binnen drie (3) maanden na ondertekening van onderhavige koopovereenkomst worden verleden, ten overstaan van mr. R. Berentsen, notaris te Arnhem, of een van de andere notarissen verbonden aan de vennootschap Dirkzwager N.V., danwel zijn of haar waarnemer (hierna genoemd: "**Notaris**"), of zoveel eerder of later als partijen nader overeenkomen.
- 1.2 De koopprijs voor het Verkochte bedraagt € *** inclusief eenentwintig procent (21%) omzetbelasting.
- 1.3 De koopprijs voor het Verkochte dient bij de levering te worden voldaan.
- 1.4 De Verkoper draagt er zorg voor dat deze overeenkomst onder berusting van de Notaris wordt gesteld en dat een kopie van deze akte tezamen met de bijlagen aan de Koper ter hand wordt gesteld.

Artikel 2

Overdrachtsbelasting, kosten en verrekeningen

- 2.1 De eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting, berekend over de als grondslag geldende waarde van het Verkochte, vermeerderd of verminderd als bepaald in de Wet op belastingen van rechtsverkeer (Wbr), is voor rekening van Koper.
- 2.2 Voor rekening van Verkoper zijn de notariële kosten en de onderzoekskosten ter zake van deze overeenkomst en de kosten wegens de levering van het Verkochte, daaronder begrepen het kadastraal recht dat is verschuldigd voor de inschrijving van een afschrift van de akte van levering alsmede de omzetbelasting die over voormelde bedragen wordt geheven.
De notariële kosten worden vermeerderd met de in verband met deze overeenkomst gemaakte verschotten zoals de onderzoekskosten van de overige (openbare) registers en het Verificatie Informatie Systeem (VIS) en de over die kosten verschuldigde omzetbelasting.
- 2.3 Alle eigenaarslasten, -belastingen en heffingen, derhalve niet de gebruikerslasten, worden tussen Verkoper en Koper per de datum van levering niet verrekend over de lopende termijnen.

Artikel 3

Betaling

- 3.1 De betaling van de koopprijs, van de verrekeningen, overige kosten, rechten en belastingen vindt plaats via (het kantoor van) de Notaris.
- 3.2 Koper is verplicht het verschuldigde te voldoen vóór het ondertekenen van de akte van levering op één van de kwaliteitsrekening(en) van de Notaris en wel zodanig dat het verschuldigde op de dag van levering op die kwaliteitsrekening is bijgeschreven.
- 3.3 Uitbetaling aan Verkoper zal eerst plaatsvinden, zodra de Notaris uit onderzoek bij de openbare registers is gebleken, dat de levering 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 ten minste één werkdag kan verstrijken.
- 3.4 Verkoper bedingt ten behoeve van schuldeisers die, in verband met de correcte afwikkeling van de koop en levering van het Verkochte overeenkomstig de voor de Notaris geldende beroeps- en beleidsregels, uit de koopprijs voldaan behoren te worden, de garantie dat hun vorderingen door de Notaris rechtstreeks uit de koopprijs worden voldaan en daartoe van de kwaliteitsrekening worden overgemaakt naar hun bankrekening, zodat de Notaris aan Verkoper zelf slechts het daarna overblijvende restant van de koopprijs verschuldigd is. Verkoper onderwerpt zich aan de vaststelling door de Notaris, welke van de door Verkoper tijdig op te geven schuldeisers aan voormelde maatstaf voldoen en tot welke bedragen. De garantie strekt zich niet mede uit tot het aan Verkoper toekomende restant.

Artikel 4

Waarborg

Koper behoeft geen waarborgsom te storten of bankgarantie te stellen.

Artikel 5

Leveringsverplichtingen Verkoper

Verkoper is verplicht aan Koper een recht van eigendom te leveren:

- a. waarvan de daaraan ten grondslag liggende titel(s) onvoorwaardelijk en onaantastbaar is/zijn;
- b. dat vrij is van pand- en hypotheekrechten, beslagen of inschrijvingen daarvan.

Artikel 6

Juridische staat van het Verkochte

- 6.1 Verkoper garandeert:
 - a. ten tijde van het ondertekenen van de akte van levering zal hij bevoegd zijn tot de levering van het Verkochte.
 - b. het Registergoed is een Rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet.
 - c. het Registergoed is op de Sluitingsdatum niet betrokken in een ruilverkavelings- casu quo herinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen.
 - d. op de Sluitingsdatum bestaat er ten aanzien van het Registergoed geen verplichting het Registergoed te koop aan te bieden aan de gemeente, de Provincie of het Rijk op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten.
 - e. er is op de Sluitingsdatum geen leegstand in de zin van de Huisvestingswet 2014 en de daaruit

voortvloeiende regulering.

- f. krachtens de Woningwet zijn tot op de Sluitingsdatum ten aanzien van het Verkochte van overheidswege geen voorzieningen voorgeschreven of schriftelijk aangekondigd die nog niet zijn uitgevoerd, of van overheidswege zijn uitgevoerd en nog niet zijn betaald.
- g. het Verkochte zal bij het ondertekenen van de akte van levering niet zonder recht of titel in gebruik zijn bij derden.

6.2 Voor zover aan Verkoper bekend:

- a. bestaan er geen zakelijke rechten en gedoogplichten als bedoeld in de Belemmeringenwet Privaatrecht en opstalrechten ten aanzien van het Verkochte.
- b. zijn de eigenaarslasten over de vervallen perioden voldaan, voor zover de desbetreffende aanslagen zijn opgelegd.
- c. is met betrekking tot het Verkochte op de Sluitingsdatum geen rechtsgeding, bindend adviesprocedure of arbitrage aanhangig.
- d. rusten op het Verkochte geen retentierechten en deze zullen evenmin daarop rusten ten tijde van het ondertekenen van de akte van levering.
- e. **keuzeblok Folly's ontstaan uit het perceel 1846**

zijn ten laste van het Verkochte geen beperkingenbesluiten genomen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen (Wkpb), behoudens de aantekening ten aanzien van het perceel kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie A nummer *** (voorheen 1846) betreffende een besluit op basis van artikel 9.1 Wet Natuurbescherming (zie tekening) met als betrokken bestuursorgaan de Staat (Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit) afkomstig uit het stuk ingeschreven in deel 64543 nummer 49 op 1 juli 2014 en het stuk ingeschreven in deel 69186 nummer 46 op 11 oktober 2016 (**bijlage 2**).

einde keuzeblok Folly's ontstaan uit het perceel 1846

keuzeblok Folly's ontstaan uit het perceel 1445 of 1333

zijn ten laste van het Verkochte geen beperkingenbesluiten genomen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen (Wkpb).

einde keuzeblok Folly's ontstaan uit het perceel 1445 of 1333

- 6.3 Voor zover aan Verkoper bekend bestaan ten aanzien van het Verkochte geen erfdienstbaarheden, bijzondere bepalingen, kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen anders dan opgenomen in de ontwerpakte van levering waarvan een kopie aan deze overeenkomst is gehecht (**bijlage 3**);
- 6.4 Op het Verkochte rusten vanuit de Wet Natuurbescherming een aantal verplichtingen op het gebied van flora en Fauna, wat in ieder geval inhoudt dat de Folly onderdak dient te geven aan vleermuizen. Het ontwerpbesluit verlenen ontheffing op grond van de Wet Natuurbescherming is aan deze overeenkomst gehecht (**bijlage 4**). Partijen verklaren dat in de akte van levering een kettingbeding / kwalitatieve verplichting zal worden gevestigd ten aanzien van deze verplichtingen met betrekking tot de vleermuizen, zoals opgenomen in de als bijlage 3 aan deze overeenkomst gehechte ontwerpakte van levering. Voor zover voornoemde een dulden of niet-doen inhouden, zullen deze bepalingen als kwalitatieve verplichting worden opgenomen in de akte van levering. Voor zover genoemde bepalingen niet kunnen gelden als kwalitatieve verplichting, zullen deze bepalingen als kettingbeding in de akte van levering worden opgenomen.

Indien het bevoegd gezag inzake de Wet Natuurbescherming, zijnde de Provincie Gelderland, na de datum van levering extra/nieuwe verplichtingen oplegt aan Koper, dan zal Koper deze verplichtingen uitvoeren. Partijen ambiëren om het Verkochte zo natuurinclusief mogelijk te maken.

- 6.5 Partijen verklaren dat in opdracht en voor rekening van Verkoper een onderzoek is ingesteld in de openbare registers terug tot het jaar 1838 naar het bestaan van die lasten en beperkingen die niet blijken of voortvloeien uit de laatste titel van eigendomsverkrijging, doch wel kenbaar zijn uit gemelde registers. De uitkomst van dit onderzoek de dato 8 februari 2011 is aan deze overeenkomst gehecht (**bijlage 5**).
- 6.6 Koper verklaart uitdrukkelijk de lasten en beperkingen te aanvaarden die zijn vermeld in deze overeenkomst of voortvloeien uit de laatste titel van eigendomsverkrijging, die aan deze overeenkomst is gehecht (**bijlage 6**) en -indien dat een andere akte is- uit de akte waaraan Verkoper zijn bevoegdheid tot levering ontleent, alsmede alle lasten en beperkingen die:
- a. zijn ingeschreven in de openbare registers en wel of niet blijken of voortvloeien uit vroegere notariële akten ten aanzien van het Registergoed;
 - b. voor Koper kenbaar zijn uit de feitelijke situatie;
 - c. voor Koper, gelet op het voorgenomen gebruik van het Registergoed, in geen enkel opzicht bezwaarlijk zijn, ook al zijn die lasten en beperkingen niet kenbaar uit de openbare registers en/of de feitelijke situatie.

Artikel 7

Feitelijke staat van het Verkochte

- 7.1 De feitelijke levering (aflevering) van het Verkochte aan Koper zal geschieden bij de oplevering na uitvoering van de werkzaamheden voortvloeiende uit de onverbrekkelijk met deze koopovereenkomst verbonden aannemingsovereenkomst.
- 7.2 Koper is volledig bekend met de staat van het Verkochte.
- 7.3 Het Verkochte zal leeg en ontruimd zijn per de datum van levering.
- 7.4 Ten aanzien van het Verkochte geldt het beeldkwaliteitsplan "Follies Buitenplaats Koningsweg" (**bijlage 7**). Koper verplicht zich hierbij om er voor zorg te dragen dat het pand voldoet aan de vereisten zoals genoemd in het beeldkwaliteitsplan.
- 7.5 Koper is ermee bekend dat aansluiting op een openbaar gasnet niet tot de mogelijkheden behoort.
- 7.6 Het Verkochte zal aangesloten worden op de aan-/afvoer van water, elektriciteit, riolering en glasvezel. Koper is verplicht om het Verkochte aangesloten te houden op de aan-/afvoer van water.
- 7.7 Indien de door Verkoper opgegeven maat of grootte van het Registergoed of de verdere omschrijving daarvan niet juist of niet volledig zijn zal geen van partijen daaraan enig recht ontlenen.
- 7.8 In het gebied rondom de Folly is geen openbare verlichting aanwezig. Verlichting in en aan de Folly wordt heel terughoudend toegepast om de natuur en het natuurlijke karakter van het gebied zo min mogelijk te verstoren.
- 7.9 Verkoper zal tot de datum van juridische levering geen rechtshandelingen verrichten waardoor enigerlei wijziging in de rechtstoestand van het Verkochte wordt gebracht, tenzij met voorafgaande schriftelijke toestemming van Koper.
- 7.10 Verkoper zal tot de datum van de juridische levering de zorg aan het Verkochte besteden, die van

een zorgvuldig handelend eigenaar verlangd mag worden.

- 7.11 Verkoper zal voor eigen rekening zorgdragen voor de aanleg van het openbaar gebied, overeenkomstig het inrichtingsplan (**bijlage 8**). Koper kan op geen enkele wijze rechten ontleen aan het moment van aanleg, dan wel het per heden nog niet aangelegde openbaar gebied.

Artikel 8

Bestemming en gebruik

- 8.1 Na realisatie dient het Registergoed bedrijfsmatig geëxploiteerd te worden conform het bestemmingsplan, zoals is vastgesteld bij besluit op 5 maart 2018.
- 8.2 Het door Koper voorgenomen gebruik als recreatiewoning voor bedrijfsmatige exploitatie conform het bestemmingsplan is geheel voor rekening en risico van Koper.
- 8.3 De Eigenaar is er uitdrukkelijk mee bekend dat permanente bewoning van de Folly niet is toegestaan.
- 8.4 Koper is verplicht om te parkeren op de daarvoor aangewezen centrale parkeerplaats. De Folly's zijn na oplevering niet meer bereikbaar voor gemotoriseerde voertuigen, hetgeen eveneens verboden is.

Artikel 9

Rechten van derden ter zake van het Verkochte

Verkoper garandeert:

- a. Er bestaan geen verplichtingen ten opzichte van derden uit overeenkomsten van (huur)koop of leasing, opties, rechten van wederinkoop en/of voorkeursrechten, en deze zullen evenmin bestaan bij het ondertekenen van de akte van levering.
- b. Het Verkochte zal bij het ondertekenen van de akte van levering ongevorderd zijn en niet -met of zonder recht of titel- in gebruik bij derden zijn, voor zover in deze overeenkomst niet anders is vermeld.
- c. Het Registergoed zal bij het ondertekenen van de akte van levering vrij zijn van huur en andere gebruiksrechten.

Artikel 10

Milieu / munitie en explosieven / Archeologie

- 10.1 De Verkoper verklaart dat de grond van het Verkochte geschikt is voor het beoogde gebruik.
- 10.2 Met betrekking tot het risico van munitie en explosieven in het om het Verkochte liggende terrein wordt het volgende bepaald:
1. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat zich in het om het Verkochte liggende terrein, een voormalig defensieobject zijnde, explosieven en/of munitie kunnen bevinden.
 2. De kavel van de Folly is vrijgegeven tot twee (2) meter minus maaiveld.
 3. Explosieven en munitie kunnen als gevolg van oorlogshandelingen ten tijde van WOII en hieraan gerelateerde handelingen (bijvoorbeeld kavelvernietiging) en/of als gevolg van oefenhandelingen van de Nederlandse krijgsmacht (bijvoorbeeld door het gebruik van handgranaat- en mortierbanen) in de bodem van om het Verkochte liggende terrein zijn geraakt.
 4. Koper zal Verkoper niet aanspreken tot sanering of het anderszins nemen van maatregelen ten

aanzien van de in dit artikel bedoelde explosieven en munitie in, op en/of aan het om het Verkochte liggende terrein, dan wel tot vergoeding van enige schade ten gevolge van deze explosieven en munitie.

- 10.3 Koper is ervan op de hoogte dat de kavels niet vrij zijn gegeven voor wat betreft archeologie. De verwachting dat archeologische vondsten worden aangetroffen is laag, maar indien ten tijde van graafwerkzaamheden gestuit wordt op archeologie, is Koper verplicht om een projectarcheoloog in te schakelen. Verkoper zal hiertoe gegevens aanleveren. De kosten ten aanzien van voormelde komen voor rekening van Koper.

Artikel 11

Inlichtingenplicht Verkoper versus onderzoeksplicht Koper

Verkoper staat er voor in dat hij dan wel zijn makelaar en/of een andere door hem bij de onderhavige transactie betrokken adviseur, aan Koper met betrekking tot het Verkochte die informatie heeft gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis van Koper behoort te worden gebracht. Koper aanvaardt de risico's voortvloeiende uit feiten die aan hem, dan wel zijn makelaar en/of een andere door hem bij de onderhavige transactie betrokken adviseur, ter zake van het Verkochte bekend zijn of hem uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van Koper verlangd mag worden.

Artikel 12

Cessie van rechten/overdracht titelbewijzen en subsidies

- 12.1 Verkoper zal alle aanspraken die hij ten aanzien van het Verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden wegens het verrichten van werkzaamheden of ter zake van aan het Verkochte toegebrachte schade alsmede aanspraken uit hoofde van garanties overdragen aan Koper per het tijdstip van overdracht van het Verkochte, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval de overgang van aanspraken per dat tijdstip zal plaatshebben.
- 12.2 Aan het Verkochte zijn geen overdraagbare subsidies verbonden.

Artikel 13

Risico, baten en lasten

- 13.1 Het Verkochte komt eerst voor risico van Koper, zodra de notariële akte van levering is ondertekend, met dien verstande dat het Verkochte tot aan de feitelijke levering (aflevering) door de Aannemer zal zijn verzekerd en voor risico voor de Aannemer komt gedurende de bouwperiode.
- 13.2 Indien het Verkochte vóór het tijdstip van risico-overgang anders dan door toedoen van Koper, geheel of gedeeltelijk verloren gaat of in meer dan geringe mate wordt beschadigd, is Verkoper verplicht Koper daarvan onverwijld in kennis te stellen en is hij van rechtswege in verzuim en wordt deze overeenkomst geacht vanwege de Koper te zijn ontbonden, tenzij binnen vier weken nadat Koper in kennis is gesteld, maar in ieder geval vóór de in artikel 1 van deze overeenkomst genoemde datum van levering:

- a. Koper niettemin uitvoering van de onderhavige overeenkomst verlangt, in welk geval Verkoper aan Koper het Verkochte zal overdragen in de staat waarin het zich alsdan bevindt, alsmede - zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de overeengekomen koopprijs- alle rechten, welke Verkoper ter zake van vorenbedoelde schade, hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit anderen hoofde jegens derden kan doen gelden; dan wel
- b. Koper Verkoper in de gelegenheid stelt de schade, voor Verkopers rekening, vóór de in artikel 1 genoemde datum van levering dan wel binnen vier weken nadat de schade is ontstaan, te herstellen.

De juridische levering zal in het onder b. genoemde geval -zo nodig- worden opgeschort tot uiterlijk de dag, volgende op die, waarop de termijn van vier weken is verstreken. Indien binnen genoemde termijn het herstel niet ten genoegen van Koper plaatsvindt, heeft Koper alsnog het recht deze overeenkomst te ontbinden, dan wel binnen veertien dagen na het verstrijken van voormelde periode van vier weken te verklaren dat Koper gebruik wenst te maken van het aan Koper hiervoor onder a. toegekende recht, in welk geval de juridische levering op de overeengekomen datum of uiterlijk zes weken daarna plaatsvindt.

- 13.3 Het in lid 1 van dit artikel gestelde heeft geen toepassing waar het betreft van overheidswege of door nutsbedrijven gegeven aanschrijvingen tot het aanbrengen van veranderingen aan het Verkochte, welke zullen worden uitgebracht in de periode na het tot stand komen van deze overeenkomst doch voor het tijdstip van risico-overgang.

Partijen zullen over de kosten verbonden aan de nakoming van deze eventuele voorschriften nadere afspraken maken.

Artikel 14

Ontbindende voorwaarde(n)

- 14.1 ***Ter zake van de aankoop door de Koper van het Verkochte is geen financiering benodigd.

***Deze overeenkomst kan, mits met inachtneming van het hierna bepaalde, door Koper worden ontbonden in het volgende geval:

Koper, ondanks voldoende inspanningen daartoe zijnerzijds, van een erkende geldverstrekende instelling niet uiterlijk binnen twee (2) maanden na ondertekening van onderhavige overeenkomst een schriftelijke toezegging heeft verkregen voor één of meer geldleningen ter financiering van het Verkochte tot een hoofdsom van maximaal vijftig procent (50%) van de koopsom, onder de bij de grote geldverstrekende instellingen, in de zin van artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht, normaal geldende voorwaarden en bepalingen, mits Koper, uiterlijk op de derde werkdag na gemelde datum, ten minste twee schriftelijk afwijzingen aan de Notaris kan overleggen. Met de overlegging van uitsluitend één schriftelijk gemotiveerde afwijzing kan slechts worden volstaan als daaruit voldoende blijkt dat een reële, goed gedocumenteerde aanvraag is ingediend.

- 14.2 Deze overeenkomst kan door Koper en Verkoper worden ontbonden ingeval er op het tijdstip van de juridische levering een verplichting bestaat om het Registergoed aan de gemeente, de Provincie of het Rijk te koop aan te bieden op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten.
- 14.3 Partijen verlenen hun volle medewerking tot het tijdig verkrijgen van de in lid 1 van dit artikel

bedoelde toezegging(en).

Artikel 15

In gebrekestelling, verzuim, ontbinding en boete

- 15.1 Indien één van de partijen nadat zij in verzuim is, van rechtswege of door in gebreke te zijn gesteld op een termijn van acht dagen, ter zake van de nakoming van één of meer van haar verplichtingen, heeft de wederpartij de keuze of:
- a. uitvoering van de overeenkomst te verlangen, in welk geval de partij die in verzuim is na afloop van voormelde termijn van acht dagen voor elke sedertdien ingegane dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van drie promille van de koopprijs met een maximum van tien procent van de koopsom; of
 - b. de overeenkomst door een schriftelijke verklaring voor ontbonden te verklaren en betaling van een onmiddellijk opeisbare boete te vorderen van tien procent van de koopprijs.
- 15.2 Betaalde of verschuldigde boete strekt in mindering op eventueel verschuldigde schadevergoeding met rente en kosten.
- 15.3 Het is voor de toepassing van dit artikel ter uitsluitende beoordeling van de Notaris of de overeenkomst is nagekomen, of één van de partijen dan wel of beide partijen tekortschiet(en) dan wel tenslotte of hij, Notaris zelve, niet kan beoordelen wie van beide partijen tekortschiet, één en ander met dien verstande dat partijen gedurende één maand nadat de Notaris het vorenstaande schriftelijk heeft verklaard, het recht hebben zich voor beslechting van het geschil te wenden tot de bevoegde rechter.

Artikel 16

Forum- en rechtskeuze

- 16.1 Voor de kennisneming van geschillen, welke naar aanleiding van deze overeenkomst en/of de in de akte van levering vervatte overeenkomst mochten ontstaan, is de rechter van de plaats waar het Verkochte geheel of grotendeels is gelegen, bij uitsluiting bevoegd.
- 16.2 Op deze overeenkomst en op de akte van levering is Nederlands recht van toepassing.
- 16.3 Op de in deze overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.
- 16.4 Alle rechten en verplichtingen voortvloeiende uit deze overeenkomst zijn ondeelbaar en hoofdelijk.

Artikel 17

Registratie koopovereenkomst

Verkoper en Koper stellen **wel/geen**⁵ prijs op registratie van deze overeenkomst in verband met de Wet voorkeursrecht gemeenten en het bepaalde in artikel 7:3 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek. Partijen geven de Notaris opdracht om deze overeenkomst zo spoedig mogelijk te laten registreren. De kosten van deze registratie zijn voor rekening van Koper. Indien de overeenkomst is ingeschreven in de openbare registers en deze overeenkomst wordt ontbonden, zijn de kosten van doorhaling van de inschrijving voor rekening van Koper.

⁵ Doorhalen wat niet van toepassing is.

Artikel 18

Toestemming publicatie beelden van het ontwerp en foto's van de gerealiseerde Folly's

Door de ondertekening van deze overeenkomst verleent Koper uitdrukkelijk toestemming aan Verkoper om beelden van het ontwerp en foto's van de gerealiseerde Folly vrij te mogen gebruiken en te publiceren.

Artikel 19

Koppeling overeenkomsten

De onderhavige koopovereenkomst vormt met de door de met de Aannemer te sluiten aannemingsovereenkomst een onverbrekkelijk geheel. Dit betekent dat in het geval één van beide overeenkomsten om welke reden dan ook wordt ontbonden, de andere overeenkomst eveneens ontbonden is.

Artikel 20

Website Folly's

Koper is verplicht om zijn Folly, tezamen met de andere Folly's in het project, te plaatsen op een gezamenlijke website. Het vorenstaande staat er niet aan in de weg dat de Folly ook op andere website mag worden aangeboden voor boeking.

Zolang de website "Buitenplaatskoningsweg.nl" bestaat zullen de Folly's gezamenlijk op deze website te vinden zijn en bestaat er ten aanzien het van het vorenstaande geen op zichzelf staande verplichting voor Koper.

Artikel 21

Bedenktijd

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 terhandstelling van de door beide partijen ondertekende overeenkomst aan de Koper, heeft de Koper het recht de koopovereenkomst te ontbinden. Als de datum van ontbinding geldt de datum waarop de Koper de ontbindingsverklaring heeft uitgebracht.

Artikel 22

Algemene Voorwaarden Dirkzwager

Op de door de Notaris te verlenen diensten zijn de door de Notaris gehanteerde "Algemene Voorwaarden", waarin een beperking van aansprakelijkheid is opgenomen, van toepassing. Een afdruk van deze Algemene Voorwaarden is aan dit koopcontract gehecht (**bijlage 9**). Bedoelde Algemene Voorwaarden zijn eveneens te raadplegen via www.dirkzwager.nl.

Getekend te _____ op _____

Verkoper:
Buitenplaats Koningsweg B.V.
voor deze

Naam:
Functie:

Getekend te _____ op _____

naam koper: ***

naam 2^e koper: ***

Bijlagenlijst

- Bijlage 1: kadastrale kaart
***Bijlage 2: besluit artikel 9.1 Wet Natuurbescherming (deel 64543 nummer 49 en deel 69186 nummer 46)
Bijlage 3: concept akte van levering
Bijlage 4: vergunning Wet Natuurbescherming zaaknummer 2018-012278 dd 14-09-2020
Bijlage 5: erfdienstbaarheden onderzoek d.d. 8 februari 2011
Bijlage 6: aankomsttitel (deel 63019 nummer 16)
Bijlage 7: beeldkwaliteitsplan "Follies Buitenplaats Koningsweg" dd juni 2021
Bijlage 8: inrichtingsplan versie 9.0 dd 22-01-2020
Bijlage 9: Algemene voorwaarden Dirkzwager N.V.

Koper verklaart bovengenoemde bijlagen digitaal te hebben ontvangen van Verkoper en verklaart hierbij dat deze voor akkoord zijn bevonden.

Getekend te _____ op _____

naam koper: ***

naam 2^e koper: ***