

KOOPOVEREENKOMST

versie 3 – 9-5-2018

Project : 62 appartementen "Spaarnelicht" te Heemstede
Bouwnummer : @ + P@ + P@

Statutaire naam : V.O.F. Aan het Spaarne
Kantooradres : Zilverstraat 39
Postcode / Plaats : 2718 RP Zoetermeer
Postbus : 7073
Postcode / Plaats : 2701 AB Zoetermeer
K.v.K. nummer : 32114203
Telefoonnummer : 088 – 010 57 00

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 /
geregistreerd als partner met*)

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? n.v.t. / 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 een perceel grond gelegen aan/nabij de Händellaan / César Francklaan te Heemstede, kadastraal bekend als gemeente Heemstede, sectie A, nummer 10.235 (gedeeltelijk) in eigendom heeft/zal verkrijgen;
- dat op die grond twee woongebouwen met appartementen en een verdiepte stallingsgarage wordt gesticht, tezamen project "Spaarnelicht" te Heemstede;
- dat de (af)bouw van de appartementengebouwen zal worden uitgevoerd door Slokker Bouwgroep B.V. (vestiging Huizen), gevestigd en kantoorhoudende te Huizen, Lindenlaan 75, 1271 AW, 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 de Verkoper het appartementengebouw zal doen splitsen in appartementsrechten overeenkomstig de (ontwerp)akte van splitsing met de daarbij behorende tekening(en) en het in die (ontwerp)akte van splitsing vastgestelde en/of aangeduide reglement; de splitsingstekening(en) zijn ter inzage bij **Notariskantoor Batenburg Notarissen, gevestigd te Haarlem, Tempeliersstraat 20A, 2012 ED, telefoon 023 - 55 30 900;**
- dat in de akte van splitsing in appartementsrechten, van toepassing zal worden verklaard het modelreglement van splitsing, vastgesteld door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, in welk reglement uitsluitend die wijzigingen of aanvullingen zullen worden aangebracht, die in verband met de feitelijke situatie van het gebouw nodig of wenselijk worden geacht;
- dat de appartementsrechten zullen ontstaan door inschrijving in de openbare registers van voormelde (ontwerp)akte van splitsing;
- dat in het kader van bedoeld bouwplan waarvan voormeld gebouw deel uitmaakt, in de akte van levering en in andere op het bouwplan betrekking hebbende akten, zullen worden opgenomen erfdiensbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en gedoogverplichtingen (lasten en beperkingen) die in verband met de feitelijke situatie wenselijk worden geacht.

zijn op _____ 2018 overeengekomen als volgt:

- I. 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 **woning en berging** met aanbehooren, aangeduid op verkooptekening met bouwnummer en op de (concept) splitsingstekening met indexnummer
 - het appartementsrecht, rechtgevend op het **12/1.260^e aandeel** in het in de overweging genoemde gebouw met bijbehorende grond en rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een **stallingsplaats**, aangeduid op verkooptekening met parkeerplaatsnummer P..... en op de (concept) splitsingstekening met indexnummer A-.....;

- het appartementsrecht, rechtgevend op het **12/1.260^e aandeel** in het in de overweging genoemde gebouw met bijbehorende grond en rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een **stallingsplaats**, aangeduid op verkooptekening met parkeerplaatsnummer P..... en op de (concept) splitsingstekening met indexnummer A-.....

hierna te noemen "het verkochte".

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/de onder I genoemde appartementsrecht(en)	€	@
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 **de datum dat de opschortende voorwaarden zijn vervuld** 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 **de datum dat de opschortende voorwaarden zijn vervuld**, 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

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 1

1. De levering van het/de appartementsrecht(en) zal geschieden bij akte te verlijden ten overstaan van de in de overweging 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 11 van deze overeenkomst kan worden ontbonden en nadat de in artikel 16 genoemde opschortende voorwaarden in vervulling zijn gegaan;
 - b. wanneer is begonnen met de bouw in de zin van artikel 11 lid 2 van de algemene voorwaarden behorende bij de aannemingsovereenkomst gesloten casu quo te sluiten tussen de Koper en de Ondernemer (Slokker Bouwgroep B.V., vestiging Huizen).
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 2

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 3

Verschil tussen de werkelijke en de blijkens de splitsingstekening(en) aangegeven maat of grootte van de ruimten, waarvan de appartementsrechten het recht op uitsluitend gebruik geven, de gemeenschappelijke ruimten alsmede van het terrein behorende bij het gebouw,

hetwelk in appartementen is/zal worden gesplitst, geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding terzake.

Feitelijke levering, staat van het verkochte

Artikel 4

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:
Woning/berging, stallingsplaats
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 5

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 erfdiensbaarheden als heersend erf en met alle kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek.

Garanties/verklaringen van Verkoper

Artikel 6

Verkoper garandeert, onverminderd het hiervoor in de artikelen 4 en 5 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 aanwijzing als bedoeld in artikel 2 of artikel 8 dan wel in een voorstel als bedoeld in artikel 6 of artikel 8a van de Wet voorkeursrecht gemeenten;
5. het is hem niet bekend dat de gemeente een stadsvernieuwingsplan of een leefmilieuverordening in de zin van de Wet op de stads- en dorpsvernieuwing en de daaruit voortvloeiende regelingen heeft vastgesteld, waarin het verkochte is begrepen;
6. het verkochte 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 9 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 7

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 8

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 9

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 10

Terzake van deze overeenkomst is geen waarborgsom verschuldigd.

Ontbindende voorwaarden

Artikel 11

1. Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de bij niet-ervulling ontbindende voorwaarden:

- a. dat de Koper binnen twee maanden na diens ondertekening van deze akte voor de financiering van de woning een hypothecaire geldlening verkrijgt tegen geen grotere maandelijkse verplichting aan rente en aflossing en/of rente en premie van een levensverzekering dan ΔC , zulks onder bij de grote geldverstrekende instellingen normaal geldende voorwaarden en bepalingen, gebaseerd op een te verkrijgen hypothecaire geldlening van $\epsilon \Delta C$;
- b. ~~dat de Koper binnen ΔC maand(en) na diens ondertekening van deze akte een vergunning, althans de toezegging daartoe, om de woning na gereedkoming zelf te bewonen, verkrijgt.~~

(A)*

2. Ter zake van de in lid 1 van dit artikel bedoelde financiering wordt geen Nationale Hypotheek Garantie verlangd.

~~(B)*~~

- ~~2. Ter zake van de in lid 1 van dit artikel bedoelde financiering wordt de Nationale Hypotheek Garantie verlangd in verband waarmee de overeenkomst wordt aangegaan onder de bij niet vervulling ontbindende voorwaarde, dat de Koper binnen twee maanden na diens ondertekening van deze akte een Nationale Hypotheek Garantie verkrijgt voor een hypothecaire geldlening als omschreven in het eerste lid van dit artikel sub a.~~
3. Indien één van deze voorwaarden niet wordt vervuld heeft de Koper het recht bij aangetekende brief of e-mailbericht met verzendbevestiging te verzenden aan de Verkoper uiterlijk binnen acht dagen na afloop van de voor de vervulling van de betreffende voorwaarde geldende termijn, de ontbinding van de koopovereenkomst in te roepen, waardoor de overeenkomst tussen partijen van rechtswege ontbonden zal zijn.
4. Ingeval de voorwaarde met betrekking tot het verkrijgen van de Nationale Hypotheek Garantie als vermeld in lid 2 van dit artikel van toepassing is en die voorwaarde niet binnen twee maanden vervuld is en ook na ommekomst van die twee maanden on vervuld blijft, zal de termijn waarbinnen de Koper recht heeft de ontbinding van de overeenkomst in te roepen geacht worden tussen partijen verlengd te zijn tot acht dagen na ontvangst van een aan hem verzonden aangetekende brief van de Verkoper, waarin deze hem verzoekt of aanzegt zich er over uit te laten of hij al dan niet de ontbinding van de overeenkomst inroept.
5. Indien de door de Koper geaccepteerde financieringsvoorwaarden niet (meer) door de geldgever worden verlengd en gestand worden gedaan tot en met de datum van levering, dan is de Koper verplicht een nieuwe hypothecaire geldlening aan te vragen zodra hem de vermoedelijke datum van levering (al of niet door of namens de Verkoper) is medegedeeld. Indien de Koper geen nieuwe geldlening kan verkrijgen tegen de in lid 1 sub a van dit artikel genoemde maandelijkse verplichting, heeft de Koper het recht alsnog vóór of uiterlijk op de datum van levering de ontbinding van de overeenkomst in te roepen bij aangetekende brief of e-mailbericht met verzendbevestiging.
6. Partijen verplichten zich over en weer al het nodige te doen, dat tot vervulling van de in de leden 1 en 2 van dit artikel vermelde voorwaarde(n) kan leiden en na te laten wat de vervulling zou kunnen verhinderen. Indien aan het inroepen van ontbinding als bedoeld in lid 3 van dit artikel het niet nakomen van de hierboven vermelde verplichtingen ten grondslag ligt, zal de koopovereenkomst van rechtswege zijn ontbonden en zal de in gebreke zijnde partij aan de andere als boete een bedrag verschuldigd zijn ter grootte van 10% van de koopsom. Het inroepen van de ontbinding zal geschieden bij aangetekende brief of e-mailbericht met verzendbevestiging.

Betalingsregeling

Artikel 12

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 13

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 14

Deze koopovereenkomst vormt een onverbrekelijk geheel met de tussen Slokker Bouwgroep B.V. (vestiging Huizen) en Koper te sluiten/gesloten aannemingsovereenkomst, hetgeen inhoudt dat bij ontbinding van:

- voormelde aannemingsovereenkomst ook deze koopovereenkomst is ontbonden respectievelijk niet tot stand is gekomen;
- deze koopovereenkomst ook voormelde aannemingsovereenkomst is ontbonden respectievelijk niet tot stand is gekomen.

De koopovereenkomst valt niet onder het gewaarborgde van de SWK Garantie- en Waarborgregeling.

Geschillenbeslechting

Artikel 15

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 dat 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 16

1. Deze overeenkomst wordt voorts aangegaan onder de opschortende voorwaarden dat binnen zes (6) maanden na ondertekening van deze overeenkomst door de Koper:
 - a. tenminste 22 van de 31 woningen in Woontoren 1 én ten minste 22 van de 31 woningen in Woontoren 2 zijn verkocht, tenzij de Verkoper binnen deze termijn de Koper schriftelijk informeert dat ondanks het niet vervuld zijn van deze voorwaarde de verbintenissen uit deze overeenkomst toch hun werking hebben gekregen;
 - b. aan de ondernemer de planacceptatie van de waarborgende instelling is afgegeven;
 - c. Verkoper over een onherroepelijke omgevingsvergunning beschikt;
 - d. er tussen Verkoper en de ondernemer een onvoorwaardelijke (project)overeenkomst terzake de realisatie van het gehele project is gesloten, tenzij de Koper binnen de gestelde termijn schriftelijk wordt geïnformeerd dat, ondanks het niet vervuld zijn van deze voorwaarde, de verbintenissen voortvloeiende uit de onderhavige overeenkomst toch hun werking hebben gekregen.
 - e. de voor het bouwplan benodigde grond bouwrijp is gemaakt en ter vrije beschikking staat van de Verkoper;
 - f. het kadastrale perceel waarop het gebouw zal worden gebouwd, waarvan het verkochte onderdeel uitmaakt, door de Dienst van het Kadaster is ingemeten en de noodzakelijke splitsingsakte is verleden.
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.

3. ~~Voor artikel 11 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.~~
4. 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.

Financiering

Artikel 17

Indien en zodra de Koper op grond van:

- het niet verkrijgen van een hypothecaire geldlening; of
 - het wél verkrijgen van een hypothecaire geldlening maar tegen een grotere maandelijkse verplichting als in deze akte aangegeven; en / of
 - het niet verkrijgen van een woonvergunning, althans de toezegging daartoe; en / of
 - het niet verkrijgen van de ingevolge deze akte benodigde Nationale Hypotheek Garantie;
- de onderhavige overeenkomst wenst te ontbinden, zal het verzoek tot ontbinding vergezeld moeten gaan van één schriftelijk, gemotiveerde afwijzing, afkomstig van een, in Nederland te goeder trouw bekend staande bank, verzekeringsmaatschappij of andere hypotheeknemer en/of de weigering tot afgifte van een woonvergunning en / of een kopie van afwijzing van de Stichting Waarborgfonds Eigen woningen (WEW) in het geval dat geen Nationale Hypotheek Garantie kan worden verkregen.

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 ten aanzien van de Ondernemer en wordt als niet gedaan beschouwd.

Startkapitaal van de Vereniging van Eigenaars

Artikel 21

De Koper wordt van rechtswege lid van de desbetreffende Vereniging van Eigenaars. 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,-) voor de woning en vijftig euro (€50,-) per stallingplaats 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 bestrijding van de door de Verkoper te maken kosten ter zake van de 1^e vergadering van de Vereniging van Eigenaars en overige kosten.

Administratief beheer

Artikel 22

De Verkoper heeft als eerste bestuurder en als Vereniging van Eigenaars besloten een overeenkomst aan te zullen gaan met **Munnik VvE Beheer uit Hoofddorp** met betrekking tot het administratief beheer van eerdergenoemde Vereniging van Eigenaars. Deze overeenkomst wordt gesloten voor een periode van een jaar met, ingaande na oplevering van de algemene ruimten. De vergadering is aan deze benoeming/overeenkomst gebonden zonder dat zij bekrachtiging behoeft. Na deze periode is de Vereniging van Eigenaars vrij om de overeenkomst te ontbinden of voort te zetten.

Vloerafwerking en vuur/haardinstallatie

Artikel 23

1. De vloerbedekking van de privé-gedeelten dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan. Met name is het niet toegestaan parket of stenen vloeren aan te brengen, tenzij dit geschiedt met inachtneming van normen die bij huishoudelijk reglement of door de vergadering zijn vastgesteld en zodanig dat geen onredelijke hinder kan ontstaan voor de overige eigenaars en/of gebruikers.
2. De Koper mag zonder toestemming van de vergadering geen open vuur/haardinstallatie aanleggen.
3. Bestaande situaties ten tijde van de splitsing dienen te worden geduld.

Hoofdelijkheid

Artikel 24

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 25

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 Heemstede 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.

Situatietekening

Artikel 26

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 27

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 het gebouw c.q. het privé-gedeelte en de leefomgeving. Hieraan, alsmede aan de inhoud van de diverse websites, kunnen geen rechten worden ontleend.

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 Wet Bescherming Persoonsgegevens dan wel de Algemene Verordening Gegevensbescherming behandeld.

Getekend te Zoetermeer

Getekend te _____

op ____/____/____

op ____/____/____

De Verkoper:

De Koper:

V.O.F. Aan het Spaarne

^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 gedeponeerd bij de in deze overeenkomst genoemde Notaris. De Koper verklaart een exemplaar van deze bescheiden te hebben ontvangen; de Verkoper verklaart dat de gedeponeerde en verstrekte bescheiden gelijkkluidend zijn.

De koper verklaart een afschrift te hebben ontvangen van:

1. concept splitsingsakte d.d. 23-4-2018 en bijbehorende splitsingstekening d.d. 23-4-2018
2. modelreglement bij splitsing in appartementsrechten, model 2017

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.