









KOOPOVEREENKOMST (PROJECTMATIGE BOUW) VOOR APPARTEMENTSRECHT

Projectomschrijving : Kop Oostdijk - Hellevoetsluis
Bouwnummer : 

Ondergetekenden:










Van Wijnen Projectontwikkeling West B.V., gevestigd aan de Calandstraat 4, 3316 EA Dordrecht, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 23044199, te dezen vertegenwoordigd door haar zelfstandig bevoegd directeur A.J. van Meijeren

hierna te noemen: '**Verkoper**'; en

Achternaam : 
Voornamen : 
Geboorteplaats : 
Geboortedatum : 
Adres : 
Postcode en plaats : 
Telefoon : 
Email : 
Huwelijkse staat : 
Legitimatiebewijs : 

hierna te noemen: '**Verkrijger**';

OPTIE: indien sprake is van 2 verkrijgers

Achternaam : 
Voornamen : 
Geboorteplaats : 
Geboortedatum : 
Adres : 
Postcode en plaats : 
Telefoon : 
Email : 
Huwelijkse staat : 
Legitimatiebewijs : 

hierna tezamen te noemen: '**Verkrijger**';

verklaren per  het volgende te zijn overeengekomen:

Inhoudsopgave

Onderdelen

- Onderdeel A - Definities
- Onderdeel B - Overwegingen

Artikelen

- Artikel 1 - Verkoop en koop
- Artikel 2 - Koopsom en onder-of overmaat
- Artikel 3 - Kosten en belastingen
- Artikel 4 - Levering en aflevering
- Artikel 5 - Betaling
- Artikel 6 - Opschortende voorwaarden
- Artikel 7 - Ontbindende voorwaarden
- Artikel 8 - Bewijs financiering
- Artikel 9 - Bijzondere lasten en beperkingen
- Artikel 10 - Verklaringen van de Verkrijger
- Artikel 11 - Onverbrekelijkheid Koopovereenkomst en Aannemingsovereenkomst
- Artikel 12 - Verbod overdracht van rechten en vervreemding
- Artikel 13 - Splitsing
- Artikel 14 - Voorschot bijdrage VVE
- Artikel 15 - Volmacht Verkoper en VVE Bestuur
- Artikel 16 - Lasten en beperkingen, volmacht
- Artikel 17 - Informatie en onderzoek
- Artikel 18 - Termijnen
- Artikel 19 - Woonplaatskeuze
- Artikel 20 - Toepasselijk recht en geschillen
- Artikel 21 - Bedenktijd
- Artikel 22 - Zekerheid
- Artikel 23 - Ondeelbaarheid verplichtingen
- Artikel 24 - Energielabel
- Artikel 25 - Bijlagen
- Artikel 26 - Ondertekening

Bijlagen

- Bijlage-1 - Splitsingsakte
- Bijlage-2 - Bijzondere lasten en beperkingen

A. DEFINITIES

A.1 Ter verbetering van de leesbaarheid worden in deze overeenkomst definities gebruikt die steeds beginnen met een hoofdletter. Deze definities hebben de volgende betekenis:

- **Aannemingsovereenkomst**
De tussen de Ondernemer en de Verkrijger gesloten aannemingsovereenkomst met betrekking tot de realisatie van de Opstallen op het Verkochte.
- **Aanneemsom**
De door Verkrijger met de Ondernemer overeengekomen aanneemsom.
- **Gemeenschap**
Het nog te realiseren woongebouw “Nijver” met ondergrond en bijbehorende voorzieningen, thans nog plaatselijk bekend om en nabij de Oostdijk ongenummerd en Oostdijk 64 en 70 en thans nog kadastraal bekend gemeente Hellevoetsluis, sectie C, nummer 3576, 1806, 1807, 1851,
- **Gemeente**
De publiekrechtelijke rechtspersoon: de gemeente Hellevoetsluis.
- **Grond**
De percelen grond (bouwterrein) als bedoeld in de definitie van de Gemeenschap
- **Koopovereenkomst**
De in deze onderhandse akte vervatte overeenkomst van verkoop en koop.
- **Leveringsakte**
De in artikel 4.1 bedoelde notariële akte van levering ter zake van het Verkochte.
- **Leveringsdatum**
De datum waarop de Leveringsakte wordt ondertekend.
- **Notaris**
De notarissen van notariskantoor Verzijl Notarissen, dan wel hun waarnemers, kantoorhoudende aan de Sportlaan 7, 3223 EV Hellevoetsluis.
- **Ondernemer**
Van Wijnen Dordrecht B.V., gevestigd aan de Calandstraat 4, 3316 EA Dordrecht, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 23029736.
- **Openbare Registers**
De openbare registers voor onroerende zaken en rechten, gehouden door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, als bedoeld in artikel 3:16 Burgerlijk Wetboek juncto artikel 8 lid 1 Kadasterwet.
- **Opstallen**
De door de Ondernemer in opdracht van de Verkrijger op de Grond te realiseren opstallen (appartementenrechten als onderdeel van het Project), in hoofdzaak omvattende een woning met bijbehorende voorzieningen, zoals nader omschreven in de Aannemingsovereenkomst.
- **Partij**
Verkoper of Verkrijger.
- **Partijen**
Verkoper en Verkrijger.
- **Project**
Het project "Kop Oostdijk" te Hellevoetsluis, omvattende de ontwikkeling van 3 woongebouwen, genaamd “Noest”, “Vlijt” en “Nijver” met in totaal 81 appartementen, welke woongebouwen ieder bestaan uit 27 appartementen met bijbehorende voorzieningen. Deze overeenkomst ziet op een appartement in het woongebouw “Nijver”, hierna te noemen: “**het Gebouw**”.
- **Splitsingsakte**
De akte van splitsing in appartementenrechten, te verlijden voor de Notaris, welke akte in concept als Bijlage 1 aan de Koopovereenkomst is gehecht.
- **Verkoper**
Van Wijnen Projectontwikkeling West B.V., voornoemd.
- **Verkochte**

het op grond van de Splitsingsakte te creëren appartementsrecht aangeduid met bouwnummer **AC**, dat zal omvatten en rechtgeven op:

- het **AC/AC** en **AC/AC** onverdeeld aandeel in de Gemeenschap bestaande uit het Gebouw met bijbehorende grond;
- het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de **AC** verdieping en de berging gelegen op de begane grond van het Gebouw en verder toe- en aanbehoren, plaatselijk aangeduid als **AC** te Hellevoetsluis,

Het appartementsrecht zal ontstaan door de inschrijving in de openbare registers van de nog op te stellen splitsingsakte, zoals hierna onder B.2 omschreven.

- **Verkrijger**

- AC** voornoemd // **AC** en **AC** tezamen, beiden voornoemd //.

- **VVE**

De bij de Splitsingsakte op te richten vereniging van eigenaars met betrekking tot de Gemeenschap.

- A.2 Indien in de Koopovereenkomst het meervoud of het enkelvoud van een in A.1 bedoelde definitie wordt gebruikt, wordt hieronder verstaan respectievelijk het meervoud of het enkelvoud van hetgeen in de desbetreffende omschrijving is omschreven.
- A.3 Indien in de Koopovereenkomst wordt verwezen naar een artikel of onderdeel, wordt bedoeld een artikel of onderdeel uit de Koopovereenkomst, tenzij uitdrukkelijk anders bepaald.
- A.4 Hoofden van onderdelen en artikelen, de nummering van de onderdelen en artikelen en de inhoudsopgave zijn uitsluitend bedoeld ter verbetering van de leesbaarheid van de Koopovereenkomst. Aan die hoofden, nummering en de inhoudsopgave kan geen enkel recht worden ontleend.

B. OVERWEGINGEN

- B.1 Verkoper heeft recht op levering van de gronden waarop het Project zal worden gerealiseerd.
- B.2 De Gemeenschap zal bij de Splitsingsakte worden gesplitst in appartementsrechten, waarbij onder meer het Verkochte zal ontstaan. De splitsing in appartementsrechten zal plaats vinden overeenkomstig de door de Notaris concept akte(n) met de daarbij behorende tekeningen en het in die akte van splitsing vastgestelde en/of aangeduide reglement. De splitsingstekening is ter inzage bij de Notaris. Een en ander zoals verwoord in artikel 13 van deze overeenkomst.
- B.3 De verkoop van de tot het Project behorende appartementen zal plaats vinden op basis van afzonderlijke door Verkoper met de Verkrijgers te sluiten koopovereenkomsten, waarbij grondkosten inclusief ontwikkelings- en bijkomende kosten aan de Verkrijgers in rekening worden gebracht.
- B.4 De aanneming / bouw van het Project zal plaats vinden op basis van afzonderlijke door de Ondernemer met de Verkrijgers te sluiten aannemingsovereenkomsten, waarbij bouwkosten en voorbereidingskosten van de Ondernemer aan de Verkrijgers in rekening worden gebracht.
- B.5 De Ondernemer zal met de bouw van de Opstallen op het Verkochte starten nadat de in de Aannemingsovereenkomst vermelde opschortende voorwaarden zijn vervuld.
- B.6 Verkoper is bereid het Verkochte aan Verkrijger te verkopen, met dien verstande dat Verkrijger een bouwplicht heeft en gehouden is op de Grond voor zijn rekening en risico de Opstallen te doen realiseren, door het gelijktijdig sluiten van de Aannemingsovereenkomst.
- B.7 Partijen wensen in deze Koopovereenkomst de voorwaarden die van toepassing zijn op de verkoop en koop van het Verkochte vast te leggen.



Verkoop en koop


Artikel 1

1. Verkoper verkoopt hierbij het Verkochte aan Verkrijger, die het Verkochte hierbij van Verkoper koopt.
 2. In de koop van het Verkochte zijn geen roerende zaken begrepen.
- OPTIE: Verkrijger bestaat uit 2 personen**
3. Verkrijger bestaat uit twee personen, die voor hun onderlinge verhouding hebben vastgesteld dat zij ieder voor het een / tweede (1/2e) onverdeeld aandeel hebben gekocht.

Koopsom en onder-of overmaat

Artikel 2

1. De totale koopsom omvat:
 - A. De grondkosten (inclusief omzetbelasting) € 
 - B. De overeenkomstig het bepaalde in artikel 5.5 van de Koopovereenkomst berekende vergoeding (inclusief omzetbelasting) over de grondkosten € 

Totaal: A + B € 

=====
2. Verkrijger zal tegelijk met het aangaan van de Koopovereenkomst de Aannemingsovereenkomst aangaan.
3. Onder- of overmaat van het Verkochte verleent noch aan Verkoper noch aan Verkrijger enig recht.

Kosten en belastingen

Artikel 3

1. De kosten van levering en overdracht van het Verkochte en splitsing in appartementsrechten, waaronder de notariële kosten, de over deze kosten verschuldigde belastingen en de kadastrale rechten, zijn voor rekening van Verkoper (een transactie 'vrij op naam').
2. Ter zake van de levering van het Verkochte is omzetbelasting verschuldigd aangezien de levering van het Verkochte kwalificeert als levering van een bouwterrein in de zin van artikel 11 lid 1 sub a van de Wet op de omzetbelasting 1968.
3. De in de koopprijs begrepen omzetbelasting is berekend naar een percentage van eenentwintig procent (21%). Indien van overheidswege het percentage van de omzetbelasting en/of van de overdrachtsbelasting wordt gewijzigd, zal tussen Partijen doorberekening plaatsvinden overeenkomstig de wettelijke bepalingen ter zake.
4. de op het Verkochte rustende zakelijke lasten en belastingen, alsmede eventuele baten komen ten laste casu quo ten gunste van Verkrijger vanaf de datum van de akte van (juridische) levering.

Levering en aflevering

Artikel 4

1. De levering van het Verkochte (met eventueel het daarop reeds gebouwde deel van de Opstallen) zal geschieden bij akte te verlijden ten overstaan van de Notaris, op een door de Notaris te bepalen tijdstip: zo spoedig mogelijk, doch binnen vier (4) weken na de laatste van de hieronder bedoelde tijdstippen:
 - a. wanneer vaststaat dat de Koopovereenkomst niet meer op een van de gronden genoemd in de artikelen 6, 7 en 22 kan worden opgeschort of ontbonden; en
 - b. wanneer vaststaat dat de Aannemingsovereenkomst niet meer kan worden ontbonden of opgeschort anders dan wegens de levering van het Verkochte.
2. Indien het Verkochte ten tijde van de levering nog ten name van een derde staat, zal Verkrijger ermee genoegen nemen dat, indien Verkoper zulks wenst, die derde rechtstreeks aan Verkrijger levert, eventueel bij verzamelakte.
3. De feitelijke levering (aflevering) van het Verkochte aan Verkrijger zal geschieden bij de oplevering van het in aanbouw zijnde appartementsrecht zoals overeengekomen in de met Ondernemer gesloten aannemingsovereenkomst.
4. Verkoper verplicht zich voor het Verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van feitelijke levering.

Betaling

Artikel 5

1. De koopsom voor het Verkochte als vermeld in artikel 2.1 onder A. is verschuldigd per de in het hoofd van de Koopovereenkomst vermelde datum van overeenkomen en dient te worden

- betaald op de Leveringsdatum en wel door overboeking op een kwaliteitsrekening van de Notaris.
2. Verkrijger is verplicht al het verschuldigde uiterlijk bij het ondertekenen van de Leveringsakte te voldoen, per valuta van die dag.
 3. Uitbetaling aan Verkoper zal plaatsvinden, zodra de Notaris uit onderzoek in de Openbare Registers is gebleken dat de overdracht is geschied zonder inschrijvingen die bij het verlijden van de Leveringsakte niet bekend waren en na het uitvoeren van de gebruikelijke controles met betrekking tot Partijen. Verkoper is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van het ondertekenen van de Leveringsakte en het uitbetalen één of meer werkdagen kunnen verstrijken.
 4. Over de termijnen die verschuldigd zijn per de in het hoofd van de Koopovereenkomst genoemde datum van overeenkomen, wordt geen vergoeding in rekening gebracht.
 5. ~~Tot de koopsom behoort de vergoeding die Verkoper berekent over de grondkosten. Deze vergoeding wordt berekend naar een percentage gelijk aan viereeneenhalf procent (4,5%) per jaar over het bedrag van de grondkosten (exclusief omzetbelasting) als vermeld in artikel 2.1 onder A., vanaf AC tot aan de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen, indien laatstbedoelde datum hierna ligt. Deze vergoeding te vermeerderen met omzetbelasting.~~
 6. Zolang het Verkochte niet aan Verkrijger is geleverd, heeft Verkrijger recht op uitstel van betaling van het gedeelte van de koopsom als vermeld in artikel 2.1 onder A., waar tegenover hij verplicht is aan Verkoper rente te vergoeden van viereeneenhalf procent (4,5%) per jaar, te berekenen over de grondkosten (exclusief omzetbelasting) als vermeld in artikel 2.1 onder A. vanaf **de in het hoofd van deze akte vermelde datum van overeenkomen** tot aan de Leveringsdatum. Deze rente te vermeerderen met omzetbelasting.
 7. Op de Leveringsdatum is de Verkrijger als onderdeel van de in de Koopovereenkomst vermelde koopsom de alsdan reeds vervallen termijnen van de Aanneemsom zoals nader omschreven in de Aannemingsovereenkomst aan Verkoper verschuldigd. Om fiscale redenen, zullen de termijnen van de Aanneemsom die voor de Leveringsdatum vervallen door de Ondernemer aan de Verkoper worden gefactureerd, waarna de Verkoper deze termijnen als onderdeel (verhoging) van de koopsom (inclusief de eventueel in de Aannemingsovereenkomst omschreven vergoedingen en rente) aan de Verkrijger factureert. De na de Leveringsdatum vervallen termijnen van de Aanneemsom zullen wel door de Ondernemer aan de Verkrijger worden gefactureerd.
Het feit dat Verkoper aldus in fiscale zin op de Leveringsdatum reeds vervallen termijnen van de Aanneemsom als nagetrokken onderdeel van het Verkochte aan de Verkrijger levert, leidt niet tot enige aansprakelijkheid van Verkoper voor de door de Ondernemer uitgevoerde werkzaamheden. In juridische zin worden de op de Leveringsdatum vervallen termijnen van de Aanneemsom geacht werkzaamheden te betreffen die door de Ondernemer ten behoeve van de Verkrijger zijn verricht en waarvoor de Ondernemer jegens de Verkrijger aansprakelijk is op de voet van het bepaalde in de Aannemingsovereenkomst. De Verkrijger zal zich jegens Verkoper onthouden van aanspraken uit dien hoofde.
 8. Bij de Levering zullen de op grond van de Aannemingsovereenkomst eventueel verschuldigde contractuele vergoeding(en) alsmede de rente moeten worden betaald, vermeerderd met de hierover verschuldigde omzetbelasting.
 9. Bij de berekening van de vergoeding en de rente als bedoeld in dit artikel wordt ervan uitgegaan dat een jaar bestaat uit 365 dagen.

Opschortende voorwaarden


Artikel 6

1. De Koopovereenkomst is aangegaan onder de opschortende voorwaarden dat binnen negen (9) maanden na ondertekening door de Verkrijger van de Koopovereenkomst:
 - a. de omgevingsvergunning (deelactiviteit bouwen) en overige voor het project benodigde vergunningen/goedkeuringen zijn verleend en onherroepelijk casu quo rechtens onaantastbaar zijn geworden;
 - b. de grond in bouwrijpe staat verkeert en ter vrije beschikking is gesteld aan de Ondernemer.

- c. de akte van splitsing is verleden.
- d. de Aannemingsovereenkomst niet meer kan worden ontbonden of kan worden opgeschort anders dan wegens de levering van het Verkochte.
2. Verkoper zal de Koper bij schrijven (middels de zgn. Goed Nieuws Brief) binnen acht (8) dagen op de hoogte stellen zodra de opschortende voorwaarden zijn vervuld en de Koopovereenkomst daarmee van kracht is geworden.
3. Mochten de opschortende voorwaarden niet tijdig kunnen worden vervuld, dan zal Verkoper de Koper dat bij aangetekend schrijven mededelen binnen acht (8) dagen na het in artikel 6.1 omschreven moment, respectievelijk het nieuw overeengekomen moment.

Ontbindende voorwaarden

Artikel 7

1. De Koopovereenkomst wordt aangegaan onder de bij niet-ervulling ontbindende voorwaarden:
dat de Verkrijger binnen twee maanden na diens ondertekening van de Koopovereenkomst voor de financiering van het Verkochte vermeerderd met de Aanneemsom een hypothecaire geldlening verkrijgt tegen geen grotere maandelijkse verplichting aan rente en aflossing en/of rente en premie van een levensverzekering dan € , zulks onder bij de grote geldverstrekking instellingen normaal geldende voorwaarden en bepalingen.
OPTIE: NHG is niet van toepassing
2. Ter zake van de in lid 1 van dit artikel bedoelde financiering wordt geen Nationale Hypotheek Garantie verlangd.
OPTIE: NHG is van toepassing (LET OP MAXIMAAL BEDRAG NHG I.V.M. LID 1)
2. Ter zake van de in artikel 7.1 bedoelde financiering wordt de Nationale Hypotheek Garantie verlangd in verband waarmee de Koopovereenkomst wordt aangegaan onder de bij niet-ervulling ontbindende voorwaarde, dat de Verkrijger binnen twee maanden na diens ondertekening van de Koopovereenkomst een Nationale Hypotheek Garantie verkrijgt voor een hypothecaire geldlening als omschreven in artikel 7.1.
3. Indien één of meerdere van de in de artikelen 7.1 en 7.2 genoemde voorwaarden niet wordt vervuld heeft de Verkrijger het recht bij aangetekende brief met bericht 'handtekening retour' te verzenden aan Verkoper uiterlijk binnen acht (8) dagen na afloop van de voor de vervulling van de betreffende voorwaarde geldende termijn, de ontbinding van deze Koopovereenkomst in te roepen, waardoor de Koopovereenkomst tussen Partijen van rechtswege ontbonden zal zijn.
Het invoeren van de ontbinding op grond van artikel 7.1 zal voorzien zijn van een schriftelijke en gemotiveerde afwijzing van één in Nederland te goeder naam en faam bekend staande bank, verzekeringsmaatschappij of andere hypotheeknemer.
Het invoeren van de ontbinding op grond van artikel 7.2 zal voorzien zijn van de schriftelijke en gemotiveerde afwijzing van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen.
4. Ingeval de voorwaarde met betrekking tot het verkrijgen van de Nationale Hypotheek Garantie als vermeld in artikel 7.2 van toepassing is en die voorwaarde niet binnen twee maanden vervuld is en ook na ommekomst van die twee maanden onvervuld blijft, zal de termijn waarbinnen de Verkrijger recht heeft de ontbinding van de Koopovereenkomst in te roepen geacht worden tussen Partijen verlengd te zijn tot acht (8) dagen na ontvangst van een aan hem verzonden aangetekende brief van Verkoper, waarin deze hem verzoekt of aanzegt zich er over uit te laten of hij al dan niet de ontbinding van de Koopovereenkomst invoert.
Indien de Verkrijger overeenkomstig het bepaalde in artikel 7.2 Nationale Hypotheek Garantie verlangt, zal hij Verkoper terstond informeren indien zijn verzoek ter zake door de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen wordt geweigerd.
5. Indien de door de Verkrijger geaccepteerde financieringsvoorwaarden niet (meer) door de geldgever worden verlengd en gestand worden gedaan tot en met de Leveringsdatum, dan is de Verkrijger verplicht een nieuwe hypothecaire geldlening aan te vragen zodra hem de vermoedelijke datum van levering (al dan niet door of namens Verkoper) is medegedeeld. Indien de Verkrijger geen nieuwe geldlening kan verkrijgen tegen de in artikel 7.1 genoemde maandelijkse verplichting, heeft de Verkrijger het recht alsnog vóór of uiterlijk op de

Leveringsdatum de ontbinding van de Koopovereenkomst in te roepen bij aangetekende brief met bericht 'handtekening retour'.

6. Verkrijger verplicht zich al het nodige te doen, wat tot vervulling van de in de artikel 7.1 en 7.2 vermelde voorwaarde(n) kan leiden en na te laten wat de vervulling zou kunnen verhinderen. Indien aan het invoeren van ontbinding als bedoeld in artikel 7.3 het niet nakomen van de hierboven vermelde verplichtingen ten grondslag ligt, zal deze Koopovereenkomst van rechtswege zijn ontbonden en zal de Verkrijger aan de Verkoper als boete een bedrag verschuldigd zijn ter grootte van 10% van de (totale) koopsom. Het invoeren van de ontbinding zal geschieden bij aangetekende brief met bericht 'handtekening retour'.

Bewijs financiering

Artikel 8

1. Indien de Verkrijger eigen financiële middelen wenst aan te wenden ter financiering van de aankoop van het Verkochte en de realisatie van de Opstallen, dan zal de Verkrijger allereerst deze eigen financiële middelen aanspreken, alvorens uit een verkregen hypothecaire lening te voldoen.
2. Tevens verklaart Verkrijger indien hij de koopsom (gedeeltelijk) financiert door middel van een hypothecaire geldlening, hij zich verplicht uiterlijk op de Leveringsdatum, via bewijsstukken aan de Verkoper aan te tonen dat het saldo van deze geldlening, al dan niet vermeerderd met eigen middelen, voldoende is om de totale koopsom en Aanneemsom, rente en voor zover van toepassing meerwerk te voldoen.
3. De Verkrijger verplicht zich in dit kader tevens om uiterlijk op de Leveringsdatum een bewijsstuk te overleggen waaruit blijkt dat uit het hypotheekdepot alleen betalingen worden verricht door de desbetreffende geldverstrekende instelling aan de Ondernemer en na ontvangst van de originele bouwnota's.

Bijzondere lasten en beperkingen

Artikel 9

1. Het Verkochte wordt op de Leveringsdatum door Verkoper aan Verkrijger overgedragen vrij van hypotheeken, beslagen en inschrijvingen daarvan in de Openbare Registers.
2. Verkrijger is bekend met (en aanvaardt) het bepaalde in de uit de voorgaande eigendomsverkrijgingsakten blijkende bekende lasten en alle lasten uit hoofde van erfdiensbaarheden als dienend erf en van alle kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar ten kantore van de Dienst van het kadaster en de openbare registers, als bedoeld in artikel 3:16 van het BW, welke bekende lasten en beperkingen onder andere zijn weergegeven in de aan deze koopovereenkomst gehechte **Bijlage-2**.

Verklaringen van Verkoper

Artikel 10

Verkoper verklaart als volgt:

- a. Verkoper is bij de ondertekening van de Leveringsakte bevoegd tot levering van het Verkochte;
- b. er zijn tot op heden van overheidswege of door nutsbedrijven ten aanzien van het Verkochte geen voorzieningen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet zijn uitgevoerd, of van overheidswege zijn uitgevoerd en nog niet zijn betaald;
- c. het Verkochte is niet betrokken in een ruilverkavelings- of (land)herinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen;
- d. het Verkochte is niet opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in de Wet Voorkeursrecht Gemeenten;
- e. met betrekking tot het Verkochte bestaan geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht, optierecht, recht van wederinkoop, huurkoop of lease;
- f. het Verkochte zal bij de feitelijke levering geschikt zijn voor het gebruik als woning;
- g. het is Verkoper niet bekend dat in het Verkochte ondergrondse tanks, zoals olie- en septictanks, voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig zijn, dan wel aanwezig zijn geweest;

- h. Er is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de gronden. Uit dit onderzoek kan geconcludeerd worden dat het Verkochte geschikt is voor het beoogde gebruik.

Onverbrekelijkheid Koopovereenkomst en Aannemingsovereenkomst

Artikel 11

1. Verkrijger is gehouden het Verkochte te doen bebouwen overeenkomstig het bepaalde in de Aannemingsovereenkomst. Verkrijger verplicht zich daartoe gelijktijdig met de Koopovereenkomst de Aannemingsovereenkomst te sluiten, krachtens welke overeenkomst Verkrijger opdracht zal geven aan de Ondernemer de Opstallen te bouwen overeenkomstig de bij de Aannemingsovereenkomst behorende verkoopdocumentatie en overige bijlagen.
2. Verkoper en de Ondernemer zijn niet hoofdelijk verbonden jegens de Verkrijger voor de nakoming van de Koopovereenkomst en/of de Aannemingsovereenkomst. Verkoper is dientengevolge niet aansprakelijk voor de nakoming van de Aannemingsovereenkomst door de Ondernemer en de Ondernemer is dientengevolge niet aansprakelijk voor de nakoming van de Koopovereenkomst door Verkoper.
3. De Koopovereenkomst vormt tezamen met de Aannemingsovereenkomst een onverbrekelijk geheel tot het moment waarop Verkoper het Verkochte aan Verkrijger heeft geleverd. Dat betekent dat het in werking treden van beide overeenkomsten tot het moment waarop Verkoper het Verkochte aan Verkrijger heeft geleverd van elkaar afhankelijk is en dat niet in werking treden, ontbinding, beëindiging, vernietiging of nietigheid van de ene overeenkomst zal leiden tot ontbinding van de andere overeenkomst, ongeacht welke Partij ontbindt of beëindigt.

Verbod overdracht van rechten en vervreemding

Artikel 12

1. Voordat de levering van het Verkochte aan Verkrijger heeft plaatsgevonden en voordat Verkrijger overigens aan al zijn verplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst heeft voldaan is het Verkochte zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verkoper niet toegestaan zijn rechten en verplichtingen uit de Koopovereenkomst geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen of te bezwaren.
2. Het is de Verkrijger zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Ondernemer of Verkoper niet toegestaan het Verkochte te vervreemden voor oplevering van de Opstallen.

Splitsingen

Artikel 13

Verkoper draagt er zorg voor dat in de Splitsingsakte de volgende overgangsbepalingen zullen worden opgenomen:

- a. dat de eventuele bepalingen in het reglement van splitsing ingevolge welke het in gebruik nemen van een privé-gedeelte afhankelijk wordt gesteld van de toestemming van de vergadering van eigenaars, niet van toepassing zijn op de eerste bewoners;
- b. dat de vergadering van eigenaars en het bestuur, voor zover aan hem het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken is opgedragen, geen beslissingen kunnen nemen of overeenkomsten aangaan waaruit verplichtingen voortvloeien die zich uitstrekken over een langere periode dan een jaar na de algemene oplevering van het gebouw, behoudens het hierna bepaalde;
- c. dat bedoelde overeenkomsten wel mogen worden aangegaan in die gevallen waarin bedoelde verplichtingen noodzakelijkerwijze voor een langere periode moeten gelden dan wel ten minste twee derde van de appartementsrechten door de Verkoper aan derden is overgedragen.

Indien de sub b. en c. bedoelde overgangsbepalingen niet in de Splitsingsakte zijn opgenomen en in strijd daarmee langlopende verplichtingen bestaan, verbeurt de Verkoper ten behoeve van de Verkrijger een boete van vijfhonderd euro (€ 500,-), onverminderd het recht van de Verkrijger op schadevergoeding, indien en voor zover die het boetebedrag mocht overtreffen.

Het concept van de Splitsingsakte is opgesteld in een vroeg stadium van de realisatie en verkoop van de Opstallen. De Verkrijger is er mee bekend en akkoord dat de regelingen zoals opgenomen in de

concept-akten naar aanleiding van overleg met de diverse betrokken partijen nog aangevuld en/of gewijzigd zullen worden.

De Verkrijger is bekend en akkoord met de volgende regelingen die (onder meer) in de Splitsingsakte nader zijn / zullen worden uitgewerkt:

- gebruiksbeperkingen
- een kostenverdeling
- verplichtingen tot gedogen (al dan niet door vastlegging in het splitsingsreglement of door vestiging van erfdienstbaarheden) van bepaalde gebruikssituaties en de situering van de privé gedeelten ten opzichte van elkaar.

Voorschot bijdrage VVE

Artikel 14

Bij levering van (het) (de) appartementsrecht(en) zal € 250,- verschuldigd zijn als voorschot op de verenigingsbijdrage. Dit bedrag zal opgenomen worden op de nota van afrekening en bij de Notaris in depot gestort worden. Op het moment dat de Vereniging Van Eigenaars (VVE) over een bankrekening beschikt, zal de Notaris het bedrag aan de VVE overmaken. De VVE zal het bedrag aanwenden voor uitgaven welke tot de servicekosten behoren.

Volmacht aan Verkoper en VVE bestuur

Artikel 15

De Verkrijger –en de Verkrijger spant zich in om zijn geldverstrekker daar eveneens toe te bewegen– verlenen bij deze onherroepelijk volmacht aan de Verkoper, alsmede aan het bestuur van de Vereniging van Eigenaars of een door één van beide aan te wijzen derde(n), gedurende de bouw en tot maximaal 2 jaar na oplevering van het gehele appartementencomplex tot:

- a. het vestigen of doen vestigen van al zodanige erfdienstbaarheden en/of kwalitatieve verplichtingen voor en ten laste van het gebouw en/of publiekrechtelijke organen, welke voortvloeien uit het gebruik en/of feitelijke situatie van het gebouw c.q. het verkochte.
- b. het wijzigen dan wel aanpassen van het in de splitsingsakte opgenomen splitsingsreglement aan de feitelijke situatie in, om en aan het gebouw.

Lasten en beperkingen, volmacht

Artikel 16

1. De Verkrijger verklaart ermee bekend te zijn dat in de Grond grondleidingen, kabels, voorzieningen en dergelijke kunnen worden/zijn aangebracht. De Verkrijger zal bij de Levering of bij separate akte meewerken aan de vestiging van erfdienstbaarheden, opstalrechten en/of kettingbedingen ten behoeve van dergelijke grondleidingen, kabels, voorzieningen e.d.
Voorts is Verkrijger er mee bekend – en gaat hij er op voorhand mee akkoord – dat aan hem verplichtingen kunnen worden opgelegd met betrekking tot inspectie, onderhoud, vervanging etc. van deze leidingen, kabels, voorzieningen e.d.
2. Tevens zal Verkrijger gehouden zijn, zijn medewerking te verlenen tot het vestigen van erfdienstbaarheden en/of kettingbedingen en/of kwalitatieve verplichtingen ten behoeve van het gebruik en de feitelijke situatie van de in de splitsingen betrokken grond(en) (“Grond”) en het Gebouw ten opzichte van aangrenzende / omliggende percelen, mede in verband met eventuele strijdigheden met burensrecht, welke zullen worden vastgelegd in de akte van Levering.
3. In de akte van Levering zullen de Verkoper en de Verkrijger bovendien onherroepelijk volmacht verlenen aan iedere medewerker werkzaam op het kantoor van de Notaris zowel tezamen als ieder afzonderlijk, om mede namens ieder van hen, de Verkoper en de Verkrijger, medewerking te verlenen aan het zo nodig, tot uiterlijk één (1) jaar na de oplevering van Gebouw, vestigen van kwalitatieve verplichtingen/rechten en/of beperkte rechten, zoals rechten van opstal en/of erfdienstbaarheden, ten behoeve van de (nuts)instellingen die daarom verzoeken voor onder andere de aanleg en instandhouding van werken in de meest algemene zin des woord, waaronder begrepen leidingen, kabels en buizen met toebehoren, voor voorzieningen, zoals water, gas en elektriciteit, in, op of boven – een gedeelte van – de Grond en/of het Gebouw, één en ander onder de voorwaarden en bepalingen als met bedoelde (nuts)instellingen is of wordt overeengekomen. Voor de vestiging van deze rechten zal de Verkrijger geen recht hebben op een vergoeding.

De gevolmachtigde is gerechtigd de ter zake nodige akten en stukken te tekenen en verder te verrichten al hetgeen de gevolmachtigde raadzaam zal oordelen.

De gevolmachtigde is bevoegd:

- van deze volmacht gebruik te maken, ook indien het een rechtshandeling betreft waarbij de gevolmachtigde optreedt als gevolmachtigde van één of meer andere bij die rechtshandeling betrokkenen;
- deze volmacht aan een ander te verlenen.

Voor wat betreft overige bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en overige bedingen worden verwezen naar de bijzondere bepalingen en verplichtingen welke omschreven zijn in de aan deze overeenkomst gehechte Bijlage 2.

Voor zover eerst na het aangaan van de onderhavige overeenkomst mocht blijken dat er andere lasten & beperkingen zijn dan de hiervoor vermelde casu quo de hiervoor bedoelde, welke door de Verkoper aan de Verkrijger moeten worden opgelegd omdat zij voortvloeien uit het grondcontract tussen de Verkoper en de gemeente Hellevoetsluis dan wel een derde ter zake van het Gebouw, zal Verkrijger deze lasten & beperkingen - welke alsdan zullen blijken uit de akte van levering – aanvaarden, mits deze lasten & beperkingen voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

Informatie en onderzoek

Artikel 17

1. Verkoper staat er voor in aan Verkrijger met betrekking tot het Verkochte die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis van Verkrijger behoort te worden gebracht.
2. Verkrijger aanvaardt uitdrukkelijk dat de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, voor zijn risico komen (voor zover deze aan Verkoper thans niet bekend zijn).

Termijnen

Artikel 18

Op de in de Koopovereenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

Woonplaatskeuze

Artikel 19

1. Verkoper en Verkrijger kiezen ter zake van de uitvoering van de Koopovereenkomst woonplaats op zijn/haar op pagina 1 van onderhavige overeenkomst vermelde adres, dan wel op een bij brief met bericht van ontvangst of telefaxbericht met verzendbevestiging aan de andere Partij opgegeven adres.
2. Verkrijger zal adreswijzigingen zo spoedig mogelijk doorgeven aan de Verkoper en de Notaris.

Toepasselijk recht en geschillen

Artikel 20

1. Op de Koopovereenkomst, de Leveringsakte of enige overeenkomst of document uit hoofde hiervan, is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.
2. Alle geschillen, waaronder die welke slechts door één der Partijen als zodanig worden beschouwd, die naar aanleiding van de Koopovereenkomst tussen Partijen mochten ontstaan, zullen worden beslecht door de bevoegde rechter, tenzij Partijen anders overeenkomen.

Bedenktime

Artikel 21

1. Verkrijger verklaart dat op de datum van ondertekening door hem van deze Koopovereenkomst deze ook daadwerkelijk aan hem ter hand is gesteld, inclusief de daarbij behorende bijlagen.
2. Gedurende één kalenderweek na de terhandstelling van de door beide Partijen ondertekende Koopovereenkomst aan de Verkrijger, heeft Verkrijger het recht deze Koopovereenkomst te

ontbinden (bedenktijd). Als de datum van ontbinding geldt de datum waarop de Verkrijger de ontbindingsverklaring heeft uitgebracht.

Zekerheid

Artikel 22

Verkrijger hoeft geen zekerheid (bankgarantie of waarborgsom) te verlenen voor de nakoming van zijn verplichtingen op grond van de Koopovereenkomst

Ondeelbaarheid verplichtingen

Artikel 23

De ten laste van de Verkrijger komende verplichtingen zijn ondeelbaar. Indien het Verkochte door meer dan één persoon gezamenlijk is aangekocht, zijn deze personen ten opzichte van de Verkoper hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen voortvloeiende uit de Koopovereenkomst.

Energielabel

Artikel 24

Het Verkochte betreft geen gebouw en derhalve is Verkoper niet verplicht de Verkrijger op de Leveringsdatum een definitief energielabel te overhandigen.

Bijlagen

Artikel 25

1. Aan de Koopovereenkomst zijn de volgende bijlagen gehecht:
Bijlage-1 - Splitsingsakte
Bijlage-2 - Bijzondere lasten en beperkingen
2. De bijlagen maken integraal onderdeel uit van de Koopovereenkomst.

Ondertekening

Artikel 26

1. De Koopovereenkomst bindt de Verkoper eerst na diens ondertekening.
2. Verkoper draagt er zorg voor dat de Koopovereenkomst onder berusting wordt gesteld van de Notaris en een kopie van de Koopovereenkomst tezamen met de in artikel 23 bedoelde bijlagen aan de Verkrijger ter hand worden gesteld.

Verkoper

(handtekening)

(paraaf Verkoper voor akkoord)

Verkrijger

(handtekening)

(handtekening)

CONCEPT