
KOOPOVEREENKOMST APPARTEMENTSRECHT(EN)

- PROJECT : **Bad Zandvoort**
 - BOUWNR : *
 - MAKELAAR : **Hertog Makeraars*Esther Otten Makelaardij**
 - NOTARIS : **Krans Notarissen te Haarlem**
-

versie 30-09-2021

ONDERGETEKENDEN:

1. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **BZont B.V.**, gevestigd te Haarlem, feitelijk gevestigd te 2064 LZ Spaarndam, Cornelis Visserstraat 25, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 76549380;
voormelde vennootschap **BZont B.V.** hierna te noemen “de Verkoper”;

EN

De koper(s):

Naam Koper 1 :

Voornamen (voluit) :

Beroep :

Adres :

Postcode en woonplaats :

Geboortedatum en -plaats :

Telefoon thuis :

Telefoon werk :

BZ_model KO_versie 30-09-2021

paraaf Verkoper/Koper

Telefoon mobiel :

Email :

Burgerlijke staat : Alleenstaand / samenwonend met / gehuwd met /
voornemens te huwen met / geregistreerd partnerschap

Naam Koper 2 :

Voornamen (voluit) :

Beroep :

Adres :

Postcode en woonplaats :

Geboortedatum en –: plaats

Telefoon thuis :

Telefoon werk :

Telefoon mobiel :

Email :

Bank-/gironummer :

Burgerlijke staat : Alleenstaand / samenwonend / gehuwd / voornemens
te huwen / geregistreerd partnerschap

Huwelijkse staat : Beiden in eerste echt? ***ja/nee**
***met/zonder** huwelijkse voorwaarden/partnerschapsvoorwaarden

wordt de woning op beider naam gekocht? ***ja/nee**

Gewenste aanspreekvorm Kopers (*alleen in te vullen indien Kopers getrouwd zijn*):

- Geachte heer en mevrouw <naam Koper 1> - <naam Koper 2>
 Geachte heer <naam Koper 1> en mevrouw <naam Koper 2>

Legitimatiebewijs Koper 1

nummer:, uitgegeven te: op:

Legitimatiebewijs Koper 2

nummer:, uitgegeven te: op:

** Aankruisen wat van toepassing is*

hierna **tezamen** te noemen 'de Koper';

IN OVERWEGING NEMENDE:

- dat de Verkoper het nieuwbouwproject "Bad Zandvoort" (hierna: 'BZ') ontwikkelt, bestaande uit een gecombineerde parkeerlaag met bergingen, techniekruimten en groen op de begane grond, waarover gedeeltelijk een toegangsdek met verblijfskwaliteit (groenvoorzieningen, bankjes) is aangebracht en waarop een viertal statige villa's (te weten Villa Olympia, Villa Marina, Villa Esplenada en Villa Oranje) met appartementen zullen worden gerealiseerd. Totaal worden vijftig (50) woonappartementen met bijbehorende bergingen en een en zeventig (71) parkeerplaatsen voorzien;
- dat de Verkoper recht van levering heeft van percelen grond, waarop BZ zal worden gerealiseerd;
- dat de Verkoper reeds een omgevingsvergunning heeft ingediend bij de gemeente Zandvoort;
- dat het nieuwbouwproject BZ thans door de Verkoper in verkoop wordt gebracht;

***optie Blok II**

- dat onderdeel van BZ is Villa Marina (Blok II), zijnde een appartementenvilla van vijf (5) bouwlagen (kelder, begane grond en drie (3) verdiepingen) bestemd voor zestien (16) gestapelde woningen in de vorm van appartementsrechten (hierna ook te noemen: "**het Project**");

einde optie blok II*

*** optie Blok III**

- dat onderdeel van BZ is Villa Esplenada (Blok III), zijnde een appartementenvilla van vier (4) bouwlagen (begane grond en drie (3) verdiepingen) bestemd voor bestaande uit acht (8) gestapelde woningen

(waarvan twee (2) penthouses op de derde verdieping) in de vorm van appartementsrechten. Op de parkeerlaag van Villa Esplenada bevinden zich tevens technische ruimten ten behoeve van de hierna te omschrijven EODI (hierna ook te noemen: “**het Project**”);

einde optie blok III

***optie Blok IV**

- dat onderdeel van BZ is Villa Oranje (Blok IV), zijnde een appartementenvilla van vier (4) bouwlagen (begane grond en drie (3) verdiepingen) bestemd voor bestaande uit acht (8) gestapelde woningen (waarvan twee (2) penthouses op de derde verdieping) in de vorm van appartementsrechten (hierna ook te noemen: “**het Project**”);

einde optie blok IV

- dat ook onderdeel van BZ is Villa Olympia (Blok I), zijnde een appartementenvilla van vier (4) bouwlagen (begane grond en drie (3) verdiepingen) bestemd voor sociale huurwoningen, waarvan de Verkoper de eigendom zal overdragen aan een woningcorporatie;
- dat de Verkoper de betrokken grond zal splitsen in appartementsrechten overeenkomstig de (ontwerp)akte(n) van hoofd- en ondersplitsing (Bijlage 1 tot en met 3) met de daarbij behorende tekening(en) (Bijlage 4) en het in die (ontwerp)akten van (hoofd en onder)splitsing vastgestelde en/of aangeduide reglementen; de splitsingstekening(en) zijn ter inzage bij notaris Krans Notarissen, Van Eedenstraat 20, 2012 EM te Haarlem, hierna in deze akte te noemen: “**de Notaris**”;
- dat in de appartementenvilla Esplenada zich een energie opwekkingsinstallatie- en distributie installatie (hierna: ‘EODI’) bevindt die bedoeld is voor de levering van warmte en koude aan alle appartementenvilla’s behorende tot het plangebied BZ. Daarvoor zal worden gevestigd een recht van opstal ten behoeve van -uiteindelijk- de in de hierna te vermelden akte van splitsing op te richten Vereniging van Eigenaars (welk recht door * zal worden geleverd aan de op te richten Vereniging van Eigenaars) respectievelijk een recht van onder opstal ten behoeve van de hierna te noemen * (hierna te noemen: “*”), met wie koper leveringsovereenkomst zal sluiten (zoals hierna uitgewerkt in artikel 18);
- dat de Koper ervan op de hoogte is dat de technische installaties die zich bevinden de gemeenschappelijke technische ruimtes in het gebouw al hoewel conform (Europese) wet- en regelgeving (waaronder het bouwbesluit/ omgevingsvergunning) zullen worden gerealiseerd, koper er wel rekening dient te houden met mogelijk trilling, dan welgeluid en/of straling afkomstig van de energie opwekkings- en distributie installatie, welke trilling overigens conform de geduide regelgeving niet als ‘hinder’ aan te merken is;
- dat de Koper ervan op de hoogte is dat de verkoop en levering van een losse parkeerplaats eveneens

mogelijk is aan een koper die niet eveneens een woning in het project aankoopt;

- dat de bouw van het Project geschiedt door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Vink Bouw B.V., gevestigd te Nieuwkoop, kantoorhoudende te 2421 Nieuwkoop, Nieuwveenseweg 55 (hierna te noemen: “**de Aannemer**”);
- de Verkoop van de appartementsrechten met bestemming woonappartement respectievelijk berging met daarbij behorende parkeerplaats (en), geschiedt door de Verkoper aan een Koper middels een afzonderlijke Koopovereenkomst waarbij de koopsom voor de onroerende zaak, in rekening zal worden gebracht;
- dat de realisatie van de appartementsrechten met bestemming woonappartement respectievelijk berging met daarbij behorende parkeerplaats(en), voor zover het betreft het door Koper Verkochte door en voor rekening van de Koper geschiedt middels een afzonderlijke met de Koper te sluiten Aanneemovereenkomst;
- dat de Koper ter zake het appartementsrecht met het bouwnummer * een afzonderlijke koopovereenkomst wenst te sluiten met de Verkoper (deze overeenkomst hierna te noemen: “**de Koopovereenkomst**”);
- dat de Koper een separate aanneemovereenkomst zal sluiten ter realisering van het Verkochte met de Aannemer (deze overeenkomst hierna te noemen: “**de Aanneemovereenkomst**”);
- dat de Aanneemovereenkomst volgens het model van het garantie instituut Woningborg is opgesteld en door de Koper in concept is ontvangen;
- dat de levering van het Verkochte zal geschieden ten overstaan van de Notaris;
- dat de Verkoper niet aansprakelijk is voor de wijze van nakoming door de Aannemer van zijn verplichtingen uit de Aanneemovereenkomst en eventuele aanvullende overeenkomsten voortvloeiende, de Aannemer niet aansprakelijk is voor de wijze van nakoming door Verkoper van zijn verplichtingen uit de Koopovereenkomst en eventuele aanvullende overeenkomsten voortvloeiende.

ZIJN PER * _____ OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

I. De Verkoper verkoopt aan de Koper, die koopt van de Verkoper*, ieder voor de onverdeelde helft*:

***optie Blok II/Villa Marina**

A. Woonappartement:

het onderappartementsrecht inhoudende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van het woonappartement *in de kelder* op de *begane grond*eerste*tweede*derde* verdieping en alle toebehoren te Zandvoort, * huisnummer *, kadastraal bekend **gemeente Zandvoort, sectie C, complexaanduiding *, appartementsindex ***, uitmakende * onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het appartementsrecht inhoudende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een appartementenvilla van vijf (5) bouwlagen (kelder, begane grond en drie (3) verdiepingen) bestemd voor zestien (16) woonappartementen met bijbehorende bergingen gelegen in de parkeerlaag/kelder, de centrale entree, de trappenhuizen die toegang geven tot de woonappartementen, de lift met alle toebehoren te Zandvoort aan de *, huisnummers * tot en met * (*on*even nummers), kadastraal bekend gemeente Zandvoort, sectie C nummer *-A-2, uitmakende het * onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit percelen grond percelen grond met zich daarop bevindende opstallen om en nabij de Watertorenplein en Westerparkstraat te Zandvoort, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Zandvoort, sectie C, nummer 5327, groot twee honderd vier en negentig vierkante meter (294 m²) en nummer * (voortgekomen uit het vervallen nummer 6933), circa groot *, aan welk laatste nummer door het een kadaster voorlopige kadastrale grens en – oppervlakte is toegekend, welke percelen grond zijn belast met:

1. het recht van opstal ten behoeve van *;

B. Parkeerplaats

het onderappartementsrecht inhoudende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats in de parkeerlaag van het gebouw met alle toebehoren om en nabij Zandvoort aan de zijde van de Hogeweg (ongenummerd), kadastraal bekend **gemeente Zandvoort, sectie C, complexaanduiding *, appartementsindex ***, uitmakende * onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het appartementsrecht inhoudende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de parkeerlaag bestemd voor parkeerplaatsen en bergingen alsmede technische gemeenschappelijke ruimten (onder meer ten behoeve van de WKO installatie) met alle toebehoren te Zandvoort aan de zijde van de Hogeweg, kadastraal bekend gemeente Zandvoort, sectie C nummer *-A-1, uitmakende het * onverdeeld aandeel in de hiervoor onder A. omschreven gemeenschap;

einde optie blok II*

*** optie Blok III/Villa Esplanada**

A. Woonappartement:

het onderappartementsrecht inhoudende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van het *woonappartement *op de *begane grond*eerste*tweede* verdieping *penthouse op de derde

verdieping*en alle toebehoren te Zandvoort, * huisnummer *, kadastraal bekend **gemeente Zandvoort, sectie C, complexaanduiding *, appartementsindex ***, uitmakende * onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het appartementsrecht inhoudende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een appartementenvilla van vier (4) bouwlagen (begane grond en drie (3) verdiepingen) bestemd voor zes (6) woonappartementen gelegen op de begane grond tot en met de tweede verdieping met bijbehorende bergingen gelegen in de parkeerlaag/kelder en twee (2) penthouses op de derde verdieping met bijbehorende bergingen gelegen in de parkeerlaag/kelder, de centrale entree, de trappenhuisen die toegang geven tot de woonappartementen, de lift met alle toebehoren te Zandvoort aan de *, huisnummers * tot en met * (*on*even nummers), kadastraal bekend gemeente Zandvoort, sectie C nummer *-A-3, uitmakende het * onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit percelen grond percelen grond met zich daarop bevindende opstallen om en nabij de Watertorenplein en Westerparkstraat te Zandvoort, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Zandvoort, sectie C, nummer 5327, groot twee honderd vier en negentig vierkante meter (294 m²) en nummer * (voortgekomen uit het vervallen nummer 6933), circa groot *, aan welk laatste nummer door het een kadaster voorlopige kadastrale grens en – oppervlakte is toegekend, welke percelen grond zijn belast met:

1. het recht van opstal ten behoeve van *;

B. Parkeerplaats

het onderappartementsrecht inhoudende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats in de parkeerlaag van het gebouw met alle toebehoren om en nabij Zandvoort aan de zijde van de Hogeweg (ongenummerd), kadastraal bekend **gemeente Zandvoort, sectie C, complexaanduiding *, appartementsindex ***, uitmakende * onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het appartementsrecht inhoudende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de parkeerlaag bestemd voor parkeerplaatsen en bergingen alsmede technische gemeenschappelijke ruimten (onder meer ten behoeve van de WKO installatie) met alle toebehoren te Zandvoort aan de zijde van de Hogeweg, kadastraal bekend gemeente Zandvoort, sectie C nummer *-A-1, uitmakende het * onverdeeld aandeel in de hiervoor onder A. omschreven gemeenschap;

einde optie blok III*

***optie Blok IV/Villa Oranje**

A. Woonappartement:

het onderappartementsrecht inhoudende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van het *woonappartement *op de *begane grond*eerste*tweede* verdieping *penthouse op de derde verdieping*en alle toebehoren te Zandvoort, * huisnummer *, kadastraal bekend **gemeente Zandvoort, sectie C, complexaanduiding *, appartementsindex ***, uitmakende * onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het appartementsrecht inhoudende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een appartementenvilla van vier (4) bouwlagen (begane grond, en drie

(3) verdiepingen) bestemd voor zes (6) woonappartementen gelegen op de begane grond tot en met de tweede verdieping met bijbehorende bergingen gelegen in de parkeerlaag/kelder en twee (2) penthouses op de derde verdieping met bijbehorende bergingen gelegen in de parkeerlaag/kelder, de centrale entree, de trappenhuisen die toegang geven tot de woonappartementen, de liften met alle toebehoren te Zandvoort aan de *, huisnummers * tot en met * (*on*even nummers), kadastraal bekend gemeente Zandvoort, sectie C nummer *-A-4, uitmakende het * onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit percelen grond percelen grond met zich daarop bevindende opstallen om en nabij de Watertorenplein en Westerparkstraat te Zandvoort, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Zandvoort, sectie C, nummer 5327, groot twee honderd vier en negentig vierkante meter (294 m²) en nummer * (voortgekomen uit het vervallen nummer 6933), circa groot *, aan welk laatste nummer door het een kadaster voorlopige kadastrale grens en – oppervlakte is toegekend, welke percelen grond zijn belast met:

1. het recht van opstal ten behoeve van *;

B. Parkeerplaats

het onderappartementsrecht inhoudende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats in de parkeerlaag van het gebouw met alle toebehoren om en nabij Zandvoort aan de zijde van de Hogeweg (ongenummerd), kadastraal bekend **gemeente Zandvoort, sectie C, complexaanduiding *, appartementsindex ***, uitmakende * onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het appartementsrecht inhoudende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de parkeerlaag bestemd voor parkeerplaatsen en bergingen alsmede technische gemeenschappelijke ruimten (onder meer ten behoeve van de WKO installatie) met alle toebehoren te Zandvoort aan de zijde van de Hogeweg, kadastraal bekend gemeente Zandvoort, sectie C nummer *-A-1, uitmakende het * onverdeeld aandeel in de hiervoor onder A. omschreven gemeenschap;

einde optie blok IV*

hierna tezamen ook te noemen “**het Verkochte**”.

****optie ingeval een tweede parkeerplaats:***

C. Parkeerplaats

het onderappartementsrecht inhoudende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats in de parkeerlaag van het gebouw met alle toebehoren om en nabij Zandvoort aan de zijde van de Hogeweg (ongenummerd), kadastraal bekend **gemeente Zandvoort, sectie C, complexaanduiding *, appartementsindex ***, uitmakende * onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het appartementsrecht inhoudende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de parkeerlaag bestemd voor parkeerplaatsen en bergingen alsmede technische gemeenschappelijke ruimten (onder meer ten behoeve van de WKO installatie) met alle toebehoren te Zandvoort aan de zijde van de Hogeweg, kadastraal bekend gemeente Zandvoort, sectie C nummer *-A-1, uitmakende het * onverdeeld aandeel in de hiervoor onder A. omschreven gemeenschap;

hierna tezamen ook te noemen “**het Verkochte**”.
einde optie ingeval een tweede parkeerplaats*

Bij deze aanvaardt de Koper uitdrukkelijk de lasten en beperkingen omschreven in bij de Koopovereenkomst behorende bijlagen (Bijlagen 6 tot en met 8).

II. De koopsom voor het Verkochte bedraagt:

- A. *, inclusief eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting/omzetbelasting, uit te splitsen in:
- een bedrag groot * voor de grondkosten;
 - een bedrag groot * voor ontwikkelingskosten;
 - een bedrag groot * aan omzetbelasting (thans 21%).

***optie ingeval een tweede parkeerplaats:**

II. A. De koopsom:

1. voor het Verkochte sub A en B bedraagt:

- *, inclusief eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting/omzetbelasting, uit te splitsen in:
- een bedrag groot * voor de grondkosten;
 - een bedrag groot * voor ontwikkelingskosten;
 - een bedrag groot * aan omzetbelasting (thans 21%).

2. voor het Verkochte sub C bedraagt:

- *, inclusief eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting/omzetbelasting, uit te splitsen in:
- een bedrag groot * voor de grondkosten;
 - een bedrag groot * voor ontwikkelingskosten;
 - een bedrag groot * aan omzetbelasting (thans 21%).

einde optie ingeval een tweede parkeerplaats*

B. vergoeding (inclusief omzetbelasting) over de sub A. vermelde kosten berekend overeenkomstig het bepaalde in artikel 5 lid 3

€*

Totaal A.+B

€*

III. De Koper is verplicht om heden bij afzonderlijke overeenkomst opdracht te geven aan de Aannemer, om het bij deze akte Verkochte (af) te bouwen;

Tot de aanneemsom behoren de aanleg- en aansluitkosten op het dienstnet van de nutsbedrijven met betrekking tot de water-, elektra-, en data-aansluitingen. De kosten om een abonnement af te sluiten zitten niet in de koop- dan wel aanneemsom.

IV. Koper verklaart zich uitdrukkelijk akkoord met de in de 'in overweging nemende' omschreven uitgangspunten.

Verkoper draagt er zorg voor dat deze overeenkomst onder berusting van de Notaris wordt gesteld en dat een kopie van deze overeenkomst tezamen met de hierna aan het slot van deze overeenkomst genoemde, door beide partijen gewaarmerkte Bijlagen aan de Koper ter hand wordt gesteld.

Indien over de koopsom omzetbelasting zou zijn/is verschuldigd is deze berekend naar een percentage van een en twintig procent (21 %), conform de bepalingen van de Wet op de Omzetbelasting 1968.

Deze overeenkomst is aangegaan onder de navolgende bepalingen:

Levering

Artikel 1

1. De levering van het Verkochte zal:

- a. wanneer vaststaat dat de Koopovereenkomst niet meer op een van de gronden genoemd in artikel 7 van deze akte kan worden ontbonden; alsmede
- b. wanneer vaststaat dat de in de Koopovereenkomst gestelde opschortende voorwaarden genoemd in artikel 10 zijn vervuld;
- c. wanneer vaststaat dat de Aanneemovereenkomst niet meer op een van de gronden als opgenomen in die overeenkomst kan worden ontbonden;
- d. wanneer vaststaat dat de in de Aanneemovereenkomst gestelde opschortende voorwaarden zijn vervuld;

geschieden bij akte te verlijden ten overstaan van de Notaris, diens plaatsvervanger/waarnemer of opvolger, op een door de Notaris te bepalen tijdstip zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen zes weken (6) na het laatste van de hiervoor sub a. tot en met d. bedoelde tijdstippen.

2. **Medewerking ABC levering**

Indien het Verkochte ten tijde van de levering nog staat/staan 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.

3. **Medewerking overdracht zonder betaling koopsom (Groninger akte)**

Indien Verkoper zulks wenst verplicht Koper zich mede te werken aan een overdracht van het Verkochte, vooruitlopend op de betaling van de koopsom door Koper, mits een dergelijke overdracht geen extra kosten voor Koper met zich meebrengt.

In een dergelijke akte zal als ontbindende voorwaarde voor de overdracht worden opgenomen dat Koper alsnog binnen een bepaalde termijn voldoet aan al zijn financiële verplichtingen jegens Verkooper, alsmede van toepassing worden verklaard de eventueel nog niet in werking getreden opschortende voorwaarden en/of de eventueel nog in te roepen ontbindende voorwaarden.

Het hierna bepaalde in artikel 5 lid 3 ten aanzien van de vergoeding en het hierna bepaalde in artikel 5 lid 4 bepaalde ten aanzien van de (uitstel)rente blijft alsdan onverkort van toepassing tot het moment dat de koopsom van het Verkochte voldaan is.

Koper verklaart dat hij van de toelichting/uitleg behorende bij de onderhavige Koopovereenkomst genaamd: 'Uitleg Groninger akte' (Bijlage 5) kennis heeft kunnen nemen.

Bedenktijd

Artikel 2

De Koper 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 Algemene Bepalingen. Gedurende één kalenderweek na de terhandstelling van de door beide partijen ondertekende Koopovereenkomst 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.

Overmaat, ondermaat

Artikel 3

1. Verschil tussen de werkelijke en de hiervoor opgegeven maat of grootte van het tot de splitsing betrokken perceel geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.
2. Verschil tussen de werkelijke en de blijkens de splitsingstekening(en) aangegeven maat of grootte van het terrein, behorende tot het appartementsrecht zelf geeft evenmin aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.

Geen waarborgsom/bankgarantie

Artikel 4

De koper behoeft GEEN waarborg in de vorm van een waarborgsom of bankgarantie te stellen.

Betaling van de koopsom/rentevergoeding

Artikel 5

1. De termijnen van de koopsom van het Verkochte zijn de volgende:
de kosten zoals vermeld onder II.A. en de eventueel sub II.B bedoelde vergoeding, verschuldigd per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen en te betalen bij de levering van het Verkochte.
2. Per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen zijn de navolgende termijnen van de koopsom van het Verkochte verschuldigd:
 - een bedrag groot * voor de grondkosten;
 - een bedrag groot * voor ontwikkelingskosten;
 - een bedrag groot * aan omzetbelasting (thans 21%).
3. Tot de koopsom van het Verkochte behoort de vergoeding die de Verkoper berekent over de termijnen van de koopsom die per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen reeds zijn verschuldigd vanaf vier (4) weken na de datum waarop de opschortende voorwaarden vervuld zijn verklaard tot aan de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen, indien laatstgenoemde datum na de datum waarop de opschortende voorwaarden vervuld zijn verklaard ligt.

Deze vergoeding wordt berekend naar een percentage van vier procent (4 %) per jaar over het bedrag van de grondkosten en vier procent (4 %) per jaar over het bedrag van de ontwikkelkosten:
 - a. over het bedrag van de grondkosten (exclusief *eventuele* omzetbelasting);
 - b. over het bedrag van de ontwikkelings- en bijkomende kosten (exclusief omzetbelasting).
4. Zolang het Verkochte niet aan de Koper is geleverd, heeft de Koper recht op uitstel van betaling van het verschuldigde deel van de koopsom, waar tegenover hij verplicht is aan de Verkoper rente te vergoeden van vier procent (4 %) per jaar over het in lid 2 vermelde bedrag van de grondkosten (*inclusief eventuele omzetbelasting, indien de grond ten tijde van de levering belast zou zijn met omzetbelasting*) en over het vermelde bedrag van de ontwikkelkosten (*inclusief omzetbelasting*) vanaf de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen, doch niet eerder dan vanaf vier (4) weken na de datum waarop de opschortende voorwaarden vervuld zijn verklaard, tot aan de datum van levering.
5. De rente als bedoeld in lid 3 en of lid 4 dient eveneens bij de levering te worden voldaan.
6. Op de dag van levering wordt het op dat moment reeds verschuldigde deel van de koopsom opeisbaar.

7. Indien en voor zover de Koper een reeds opeisbaar gedeelte van de koopsom of enige andere uit hoofde van de op deze overeenkomst van toepassing zijnde “Algemene Bepalingen” opeisbare betaling 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 vijf procent (5 %) per jaar verschuldigd, vanaf de dag van opeisbaarheid tot die der voldoening, zulks onverminderd de verdere rechten en verplichtingen van partijen uit deze overeenkomst en/of tussen partijen nader te maken afspraken.
8. Bij de berekening van de vergoeding als bedoeld in artikel 5 lid 3 (*indien van toepassing*) en de (uitstel)rente als bedoeld in artikel 5 lid 4 (*indien van toepassing*) en de rente als bedoeld in artikel 7 wordt ervan uitgegaan dat één jaar bestaat uit 365 dagen.
9. De hoogte van de vergoeding als bedoeld in artikel 5 lid 3 (*indien van toepassing*) en de (uitstel)rente als bedoeld in artikel 5 lid 4 (*indien van toepassing*) en de rente als bedoeld in artikel 7 wordt vermeerderd met omzetbelasting *indien de grond ten tijde van de levering belast zou zijn met omzetbelasting*.
10. Ten tijde van de levering van het Verkochte is de Koper als onderdeel van de in deze Koopovereenkomst vermelde koopsom de alsdan reeds vervallen termijnen van de aanneemsom zoals nader omschreven in de Aannemingsovereenkomst aan de Verkoper verschuldigd. Ter vermijding van de kans op een strafheffing overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15 lid 4 Wet op belastingen van rechtsverkeer zullen de termijnen van de aanneemsom die voor de levering van het Verkochte vervallen door de Aannemer aan de Verkoper worden gefactureerd, waarna de Verkoper deze termijnen als onderdeel (verhoging) van de koopsom (inclusief de hierna omschreven vergoedingen en rente) aan de Koper factureert. De na de levering vervallen termijnen van de aanneemsom zullen wel door de Aannemer aan de Koper worden gefactureerd.

Het feit dat Verkoper de reeds vervallen termijnen van de aanneemsom als nagetrokken onderdeel van het Verkochte aan de Koper levert (bij de Levering), leidt niet tot enige aansprakelijkheid van de Verkoper voor de door de Aannemer uitgevoerde werkzaamheden.

De reeds ten tijde van de Levering vervallen termijnen van de aanneemsom worden geacht werkzaamheden te betreffen die door de Aannemer jegens de Koper zijn verricht en waarvoor de Aannemer jegens de Koper aansprakelijk is op de voet van het bepaalde in de Aanneemovereenkomst.

Overheidssubsidie

Artikel 6

Er wordt geen overheidssubsidie verstrekt.

Ontbindende voorwaarden

Artikel 7

**(A) KEUZE*

1. Ter zake van de verkrijging van het Verkochte is door de Koper geen financieringsvoorbehoud gemaakt en Koper verklaart zich bewust te zijn van de gevolgen hiervan.

**(B) KEUZE*

1. Ter zake van de verkrijging van het Verkochte, inclusief de voor rekening van Koper komende verbouwingen, is door de Koper financiering benodigd in verband waarmee de overeenkomst wordt aangegaan onder de bij niet-ervulling ontbindende voorwaarde dat de Koper binnen twee (2) maanden na diens ondertekening van deze Koopovereenkomst voor de financiering van het Verkochte een hypothecaire geldlening verkrijgt tegen geen grotere maandelijkse verplichting dan EUR , zulks onder bij de grote geldverstrekkende instellingen normaal geldende voorwaarden en bepalingen, gebaseerd op een te verkrijgen hypothecaire geldlening van *.
2. Ter zake van de bewoning van de in de overweging van deze akte bedoelde Verkochte is geen huisvestingsvergunning benodigd.

**(A) KEUZE*

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

**(B) KEUZE*

3. Ter zake van de in lid 1 van dit artikel bedoelde financiering wordt door de Koper Nationale Hypotheek Garantie verlangd, in verband waarmee de Koopovereenkomst wordt aangegaan onder de bij niet-ervulling ontbindende voorwaarde, dat de Koper binnen twee (2) maanden na diens ondertekening van deze Koopovereenkomst de Nationale Hypotheek Garantie verkrijgt voor een hypothecaire geldlening als omschreven in lid 1 van dit artikel.
4. a. Indien de in de lid 1 van dit artikel genoemde voorwaarde niet wordt vervuld, heeft de Koper het

recht, met inachtneming van het hierna onder b. van dit lid gestelde, bij aangetekende brief of telefaxbericht met verzendbevestiging, te verzenden aan de Verkoper uiterlijk binnen acht (8) dagen na afloop van de voor de betreffende voorwaarde geldende termijn, de ontbinding van de Koopovereenkomst in te roepen, waardoor de Koopovereenkomst tussen partijen van rechtswege ontbonden zal zijn.

- b. Het invoeren van de ontbinding op grond van lid 1. van dit artikel zal voorzien zijn van een schriftelijke en gemotiveerde afwijzing van één in Nederland te goeder trouw bekend staande bank, verzekeringsmaatschappij of andere hypotheeknemers.
5. Indien ter zake van de verkrijging van het Verkochte financiering benodigd is als bedoeld in lid 1 van dit artikel én de door de Koper geaccepteerde financieringsvoorwaarden niet (meer) door de geldgever worden verlengd en gestand worden gedaan tot en met de datum van de Levering, dan is de Koper verplicht een nieuwe hypothecaire geldlening aan te vragen zodra hem de vermoedelijke datum van de Levering (al dan niet door of namens de Verkoper) is medegedeeld. Indien de Koper geen nieuwe geldlening kan verkrijgen tegen de in lid 1 van dit artikel genoemde maandelijkse verplichting, heeft de Koper het recht alsnog voor of uiterlijk op de datum van de Levering de ontbinding van de overeenkomst in te roepen bij aangetekende brief of telefaxbericht met verzendbevestiging.
6. Koper verplicht zich al het nodige te doen, ter voorkoming dat de in lid 1 van dit artikel vermelde voorwaarde(n) wordt vervuld.

Geschillenbeslechting

Artikel 8

Alle geschillen (daaronder begrepen die geschillen die door slechts één der partijen als zodanig worden beschouwd), welke ontstaan naar aanleiding van de Koopovereenkomst, worden beslecht door arbitrage overeenkomstig de regelen beschreven in de statuten van de Raad van Arbitrage voor de Bouw, zoals deze luiden ten dage van de aanhangigmaking van het geschil.

Van toepassing zijnde Algemene Bepalingen

Artikel 9

Op de Koopovereenkomst zijn van toepassing de Algemene Bepalingen voor de Koopovereenkomst behorende bij koopovereenkomst Bad Zandvoort, waarvan een exemplaar aan Koper is overhandigd (Bijlage 6).

Opschortende voorwaarden

Artikel 10

1. Deze Koopovereenkomst wordt aangegaan onder de volgende opschortende voorwaarden dat uiterlijk **zes (6) maanden** na het tekenen van de Koopovereenkomst:
 - a. voor Bad Zandvoort, waarvan het Verkochte deel uitmaakt, door Woningborg een bewijs van planacceptatie is afgegeven;
 - b. voor Bad Zandvoort, waarvan het Verkochte deel uitmaakt, de vereiste omgevingsvergunning en alle overige benodigde vergunningen zijn afgegeven, formele rechtskracht hebben verkregen en derhalve niet meer vernietigd of geschorst kan worden;
 - c. de Verkoper in Bad Zandvoortten minste 70% van totaal twee en dertig (32) te verkopen woonappartementen (derhalve drie en twintig (23)), waaruit Bad Zandvoort bestaat, heeft verkocht middels een Koopovereenkomst conform dit model en waarvan de bedenktijd is verstreken, tenzij de Verkoper de Koper binnen de gestelde termijn schriftelijk informeert, dat ondanks het niet vervuld zijn van deze voorwaarde de verbintenissen voortvloeiende uit deze Koopovereenkomst toch hun werking hebben verkregen.
2. Indien en zodra de Verkoper vermoedt dat één of meerdere van de in lid 1 van dit artikel genoemde opschortende voorwaarden niet zal / zullen zijn vervuld binnen de daartoe gestelde termijn, heeft de Verkoper het recht de Koper vóór afloop van de in lid 1 van dit artikel bedoelde termijn schriftelijk, bij voorkeur middels aangetekende brief of telefaxbericht met verzendbevestiging, het verzoek tot verlenging van maximaal **drie (3) maanden** te doen. De Koper zal alsdan vóór afloop van de meerge-noemde termijn, indien zulks door Verkoper is gewenst, het verzoek tot verlenging ondertekenen en aan de Verkoper, bij voorkeur middels aangetekende brief of telefaxbericht met verzendbevestiging, retourneren. Wanneer het verzoek tot verlenging ná de in lid 1 van dit artikel genoemde termijn, door de Koper wordt getekend, heeft dat geen enkele waarde. Alsdan wordt geacht dat de onderhavige overeenkomst niet tot stand is gekomen.
3. De datum, waarop alle in lid 1 van dit artikel genoemde opschortende voorwaarden zijn vervuld, zal binnen 14 (veertien) dagen na deze datum door de Verkoper schriftelijk aan de Koper worden mede-gedeeld. De Verkoper zal bij het niet vervuld zijn van deze voorwaarden binnen de gestelde termijn dit eveneens binnen 14 (veertien) dagen schriftelijk aan de Koper mededelen.
4. De Verkoper is gerechtigd artikel 10 lid 1.c eenzijdig vervallen te verklaren, waarvan hij de Koper uiterlijk 14 (veertien) dagen na de in artikel 10 lid 1 genoemde datum schriftelijk op de hoogte zal stel-len.

Zekerheidsstelling

Artikel 11

De Koper verklaart de koopsom van het Verkochte en de aanneemsom (gedeeltelijk) te financieren door middel van een hypothecaire geldlening en verplicht zich binnen 2 (twee) maanden na ondertekening van de Koopovereenkomst, doch uiterlijk ter gelegenheid van het notarieel transport, via bewijsstukken aan te tonen dat het saldo van deze hypotheek, al dan niet vermeerderd met eigen middelen, voldoende is om de totale (koop-/)aanneemsom en eventuele rente te voldoen. De Koper verplicht zich in dit kader tevens om binnen dezelfde periode een bewijsstuk te overleggen waaruit blijkt dat uit het hypotheekdepot alleen betalingen worden verricht door de desbetreffende geldverstrekende instelling, na ontvangst van de originele (bouw)nota's.

Aansprakelijkheid financiering

Artikel 12

1. De Verkoper is niet aansprakelijk voor de (financiële) gevolgen van het verlopen en/of verlengen van hypotheekoffertes welke aan de Koper zijn uitgebracht. Een en ander voor zover dit niet in strijd is met artikel 7 lid 5.
2. De Koper zal ter verkrijging van de financiering al het hem mogelijk doen en kan op de in artikel 7 genoemde ontbindende voorwaarde uitsluitend een beroep doen door aan de Verkoper een schriftelijke afwijzing van een in Nederland te goeder naam en faam bekend staande en in een lidstaat van de EU gevestigde financiële instelling.

Twee of meer Kopers

Artikel 13

Ingeval van twee of meer personen Koper zijn, geldt het volgende:

- a. Kopers kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, met dien verstande dat Kopers elkaar bij deze onherroepelijk volmacht verlenen om namens de ander mee te werken aan levering van het Verkochte;
- b. Kopers zijn hoofdelijk verbonden voor de uit de Koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen.

Overdracht aan derden

Artikel 14

Het is de Koper niet toegestaan zonder uitdrukkelijke, schriftelijke toestemming van de Verkoper zijn rechten en verplichtingen uit deze Koopovereenkomst respectievelijk de voormelde Aanneemovereenkomst aan derden over te dragen, voordat oplevering van het Verkochte aan Koper heeft plaatsgevonden. De Verkoper kan aan deze toestemming nadere voorwaarden stellen.

Elke handeling in strijd met het vorenstaande is nietig ten aanzien van de Verkoper en wordt als niet gedaan beschouwd.

Woonplaatskeuze

Artikel 15

De Koper kiest ter zake van de uitvoering van de Koopovereenkomst inclusief de aanvullende bepalingen woonplaats op zijn op bladzijde 1 van de Koopovereenkomst vermelde adres dan wel op een bij brief met bericht 'handtekening retour' of telefaxbericht met verzendbevestiging aan de Verkoper en de Notaris opgegeven gewijzigd adres.

Bestaande erfdienstbaarheden en bijzondere verplichtingen en bepalingen

Artikel 16

1. De Koper verklaart zich akkoord met de voorwaarden en bepalingen, welke ter zake van de verkrijging in eigendom van het Verkochte, door de gemeente Zandvoort zijn of zullen worden opgelegd (Bijlage Z).
2. De Koper of diens rechtverkrijgende(n) is verplicht eraan mee te werken, dat bij notariële levering van het Verkochte in overleg met de notaris alle gebruikelijke en/of door de Verkoper en de gemeente Zandvoort nodig geoordeelde erfdienstbaarheden en/of (kwalitatieve) verplichtingen en kettingbedingen zoals vermeld in Bijlage 7. worden gevestigd respectievelijk opgelegd.
3. De Koper gedooft als gevolg van de in Bijlage 7. opgelegde (kwalitatieve) verplichtingen en kettingbedingen het bestaan, het onderhoud en het vernieuwen van openbare voorzieningen in, op en/of boven het Verkochte zoals lichtmasten, straatnaamborden en verkeersborden. Onder onderhoud verstaat dit artikel in ieder geval het in, op en/of boven het Verkochte toelaten van functionarissen belast met het onderhoud van genoemde voorzieningen en het in, op en/of boven het Verkochte aanbrengen van materialen voor dit onderhoud. De Koper laat de in de vorige volzin genoemde openbare voorzieningen evenals de daarop aangebrachte materialen ongemoeid. De

Koper neemt voor zover de redelijkheid en billijkheid dat van hem vergt op zijn kosten de maatregelen, die nodig zijn om schade aan de hiervoor genoemde zaken te voorkomen.

4. De gedoogplicht omschreven in lid 3 is ook ten volle van toepassing op de hier bedoelde openbare voorzieningen, welke door openbare nutsbedrijven worden aangebracht.

Nieuw te vestigen erfdienstbaarheden en bijzondere verplichtingen en bepalingen

Artikel 17

1. Koper is ermee bekend en stemt ermee in dat de bouw van naburige woonappartementen met toebehoren kan geschieden met een of meer van de alternatieven opgesomd in de Koperskeuzelijst behorende bij de Aanneemovereenkomst en/of aangegeven op de situatietekening behorende bij het Project, waarvan het Verkochte deel uitmaakt.
2. Bij deze aanvaardt de Koper uitdrukkelijk de 'Nieuw te vestigen' lasten en beperkingen omschreven in de aan deze Koopovereenkomst gehechte Bijlage 8.

Energie (warmte/koude) levering/kettingbeding(en)/kwalitatieve verplichting(en)

Artikel 18

1. Zoals in de 'Overwegingen' is opgenomen is onderdeel van de afgegeven omgevingsvergunning en in lijn met de visie van de ontwikkelaar ('Duurzame Ontwikkeling') juridisch van belang dat het systeem van de aan te leggen WKO installatie gebruikt maakt van een warmte en koude opslag (al dan niet in de bodem). De WKO installatie bedient alle Villa's in Bad Zandvoort. De levering van warmte en koude kan niet separaat worden afgenomen. Koper is verplicht tot het aangaan van de energieleveringsovereenkomst met de exploitant van het WKO-systeem.
2. Het is Koper niet toegestaan om een additionele installatie te doen realiseren dan wel warmte en koude elders in te kopen gedurende de overeengekomen periode waarin de aan te wijzen energie-exploitant de warmte-/koude leveringen verzorgt vanuit de Warmte-Koude (hoofd)installatie waarop Bad Zandvoort en de in dit gebouw te situeren appartementsrechten (woningen) zullen worden aangesloten via de/het mede in het gebouw aan te leggen (verdeel)installatie en leidingnetwerk, zulks met uitzondering van kleinschalige energiebehoefte met afwijkende temperatuurstrajecten zoals koeling ten behoeve van keukeninstallaties, close-in boilers voor tapwater ten behoeve van pantry's en keuken, koeling van serverruimte(s), productkoeling en ingeval de maximaal te leveren koeling niet

voldoende is voor het beoogde gebruik, in welk geval Koper gerechtigd is additionele koeling te installeren.

3. Indien Koper in gebreke blijft met zijn verplichting tot het sluiten van de leveringsovereenkomst met de aan te wijzen energie-exploitant dan wel in strijd met zijn verplichting wel energie zal betrekken van een derde partij dan wel zelf energie zal opwekken is Koper een boete verschuldigd aan de aan te wijzen energie-exploitant ten bedrage van honderd euro (€ 100,-) per appartementsrecht per dag dat Koper in strijd handelt met zijn verplichtingen. Bovenstaand geldt als een derdenbeding ten behoeve van de aan te wijzen energie-exploitant.
4. De hiervoor in de leden 1, 2 en 3 van dit artikel vermelde bepalingen en de onderhavige bepaling dienen bij elke verkoop of vestiging van een beperkt zakelijk (genots)recht in de leveringsakte als kettingbeding te worden opgenomen, uit te werken door de Notaris, en te worden aanvaard door de verkopende partij ten behoeve van de aan te wijzen energie-exploitant. In geval van niet of niet behoorlijke nakoming van deze verplichting verbeurt de eigenaar of beperkt zakelijk gerechtigde casu quo diens rechtsopvolger(s) die verzuimt/verzuimen op te leggen, te bedingen, aan te nemen of te doen aannemen een zonder nadere ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete van tienduizend euro (€ 10.000,00) ten behoeve van de aan te wijzen energie-exploitant, met de bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of eventueel meer geleden schade te vorderen. Het kettingbeding vervalt na de einddatum van het gevestigde recht van onderopstal ten behoeve van de aan te wijzen energie-exploitant.

Het vorenstaande geldt ingeval van niet of niet behoorlijke nakoming van de opleggingsverplichting aan een rechtsopvolger, ongeacht of die niet nakoming toerekenbaar is of niet

5. Koper is ervan op de hoogte dat de Verkoper ten behoeve van de aan te wijzen energie-exploitant (hoofd- en of onder)opstalrechten zal vestigen ten laste van het perceel grond waarop Bad Zandvoort zal worden gerealiseerd en dat de in die akte(n) op te nemen bepalingen overgaan op Koper omdat het Verkochte onderdeel is van het te splitsen moederperceel ten laste waarvan het opstalrecht zal worden gevestigd.

Bodemgesteldheid

Artikel 19

1. Verkoper is niet bekend met verontreiniging van het Verkochte die ten nadele strekt van het hiervoor omschreven gebruik of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot sanering of het nemen van andere maatregelen.

2. Verkoper is niet bekend dat ten aanzien van het Verkochte beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 Wet Bodembescherming zijn genomen door het bevoegde gezag.
3. Verkoper staat er voor in dat het hele projectgebied (inclusief het Verkochte) na, door de project aannemer te verrichte saneringswerkzaamheden conform de huidige wet- en regelgeving geschikt is voor het beoogde gebruik, te weten realiseren woningbouw.

Bijzonderheden in verband met splitsing in appartementsrechten

Artikel 20

Overgangsbepalingen

De Verkoper draagt er voor zorg dat in de akte van splitsing wordt opgenomen:

- a. dat de eventuele bepalingen in het reglement van splitsing ingevolge welke het in gebruik nemen van een privé-gedeelte afhankelijk worden 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 aan derden is overgedragen.

Inhoud (concept-)hoofd- en ondersplitsingsakte(n) en volmacht

De relevante hoofd- en ondersplitsingsakte(n) zal/zullen worden verleden bij de Notaris.

De relevante concept hoofd- en ondersplitsingsakte(n) -zijn aan de Koper ter hand gesteld. Totdat de akten van splitsing daadwerkelijk zal zijn verleden, zijn nog wijzigingen op de tekst van deze conceptakten mogelijk. In de akte van levering zal vervolgens nog worden opgenomen een volmacht van de Koper aan de medewerkers de Notaris om wijzigingen door te voeren via een akte van wijziging splitsing, die na het passeren van de akten nog noodzakelijk blijken te zijn voor een passende regeling tussen de eigenaars van appartementsrechten.

In voormelde akte van splitsing is terzake het aanbrengen van harde vloerbedekking in artikel 28 lid 1 opgenomen dat:

1. het aanbrengen van harde vloerbedekking (parket, laminaat, stenen, tegels of andersoortige harde vloeren) in de privé-gedeelten, met uitzondering van de badkamer(s), de keuken(s), en de toilet-ruimte(n), slechts is toegestaan indien onder die vloerbedekking een dusdanig veerkrachtig materiaal

is aangebracht dat een isolatie-index voor contactgeluiden (Ico) wordt bereikt welke aan een minimale waarde voldoet als vermeld in het bouwbesluit dat gold *op het moment* van de afgifte van de omgevingsvergunning voor het gebouw. De isolatie-index wordt bepaald volgens de norm “NEN 5077 geluidswering in gebouwen” of een daarvoor in de plaats getreden norm.

2. De door eigenaar aan te brengen vloerafwerking moet als “zwevende” vloer (dus geheel vrij van de onderliggende (constructie)vloer casu quo wandconstructie) worden uitgevoerd. Een uiterst zorgvuldige uitvoering (door een erkend bedrijf/deskundige) is hierbij een vereiste. Indien de (onder)appartementenrechten worden voorzien van een zwevende dekvloer met daaronder een akoestische isolatie, alsdan geldt het navolgende:

Het aanbrengen van een zwevende afwerking is niet toegestaan.

- Het aanbrengen van zogenaamde harde vloerbedekkingen (zoals bijvoorbeeld plavuizen, parket) is toegestaan mits door deskundigen aangebracht, ter voorkoming van hinderlijke geluidsoverdracht naar omliggende appartementen. Indien van toepassing dient bij de keuze van de vloerafwerking rekening gehouden te worden met het feit, dat de ruimten middels vloerverwarming verwarmd worden én gekoeld kunnen worden.

De eigenaar dient zich voorafgaand aan het (laten) aanbrengen van een harde vloerbedekking zelf te informeren casu quo te laten adviseren door deskundigen over de technische mogelijkheden en voorwaarden.

Tevens zal deze volmacht strekken tot het eventueel nog nader vestigen of doen vestigen van al zodanige erfdienstbaarheden en/of kwalitatieve verplichtingen ten behoeve en ten laste van het Verkochte, als vereist door de gemeente Zandvoort, casu quo andere publiekrechtelijke organen en/of nutsbedrijven, dan wel voortvloeiende uit het gebruik en de feitelijke situatie, waaronder begrepen het vestigen van erfdienstbaarheden ten behoeve van naastgelegen percelen.

Eerste storting VVE

De koper zal als eerste bijdrage in de servicekosten van vereniging van eigenaars een bedrag van eenhonderdvijftig euro (€ 150,00) per woonappartement en vijftig euro (€ 50,00) per parkeerplaats voldoen uiterlijk drie (3) maanden vóór feitelijke oplevering van het Verkochte zoals omschreven in de akte van splitsing (onder 'Overgangsbepalingen'), zulks ter dekking van de aanvangskosten van de Vereniging van Eigenaars. Het bedoelde voorschot zal op aanwijzing van de aan te wijzen administrateur (JvL Administraties) worden gestort op een bankrekening ten name van de Vereniging van Eigenaars.

Onverbrekelijk geheel met Aanneemovereenkomst

Artikel 21

Deze Koopovereenkomst vormt tezamen met de tussen Koper en de Aannemer gesloten Aanneemovereenkomst ter realisering van de opstallen een onverbrekelijk geheel. Bij ontbinding dan wel het niet tot

stand komen of anderszins nietig verklaard worden van de ene overeenkomst is de andere overeenkomst eveneens en automatisch ontbonden, niet tot stand gekomen of nietig verklaard. Overigens ongeacht welke partij de ontbinding inroept van welke overeenkomst. De Koopovereenkomst valt niet onder de Garantie- en waarborgregeling van Woningborg. De koppeling van de Aanneemovereenkomst met de Koopovereenkomst leidt niet tot enige aansprakelijkheid van de Verkoper jegens de Koper op grond van de Aanneemovereenkomst. Evenmin leidt de vorenbedoelde koppeling tot enige aansprakelijkheid van de Aannemer jegens de Koper op grond van deze Koopovereenkomst.

Wijzigingen aanvraag (ingediende) omgevingsvergunning

Artikel 22

Indien mocht blijken dat het voor de uitwerking en/of realisatie van het Project en/of het gehele project Bad Zandvoort nodig of wenselijk is dat de (aanvraag van de) (ingediende) omgevingsvergunning, dan wel enige andere vergunning, aanvraag of ander document gewijzigd dient te worden, dan zal de verkoper met uitsluiting van de koper hiertoe volledig bevoegd zijn.

Koper verplicht zich nu voor alsdan:

- A. geen enkele beroeps- en/of bezwaar tegen aan te tekenen, dan wel gebruik te maken van welke andere juridische mogelijkheid dan ook (zoals het vragen van een voorlopige voorziening) tegen casu quo gericht op het tegenhouden van de bovenvermelde bescheiden/aanvragen/wijzigingen ten aanzien van de realisatie van het Project en/of het gehele project Bad Zandvoort en verleent privaatieve volmacht aan Verkoper om vorenstaand (rechts)handelingen te verrichten;
- B. In de akte van levering zal nog worden opgenomen dat indien en voorzover Koper jegens Verkoper zijn verplichtingen zoals hierboven omschreven om het te bereiken resultaat te realiseren niet nakomt dan wel niet aan een derde oplegt, Koper een direct opeisbare, zonder tussenkomst van een rechter opeisbare boete is verschuldigd aan Verkoper voor elke dag dat hij in verzuim is.

Promotiemiddelen

Artikel 23

Aan de brochure die ten behoeve van het project is opgesteld, aan de website die voor het project beschikbaar is gesteld en aan de gehele of gedeeltelijke inhoud daarvan kunnen geen rechten worden ontleend. Ten tijde van de vervaardiging van de brochure en de website was het ontwerp van het project nog niet definitief. Bovendien kan het nog fouten of onvolkomenheden bevatten.

Onder meer daarom is het niet uitgesloten dat de opgegeven maten, indelingen, kleurstellingen of feiten en dergelijke kunnen afwijken van hetgeen feitelijk zal worden gerealiseerd.

De brochure, de website en eventuele andere informatie, zoals (maar niet beperkt tot) de perspectiefte-

keningen, computerbeelden of animaties, artist's impressions, indelingsschetsen, maatvoeringen, achtergronden) zijn bedoeld om de geïnteresseerden in het project een globaal inzicht en een voorlopige indruk te geven hoe het project en de omgeving er uit zal kunnen zien, een en ander zonder dat dit verbindend is of tot verbindende verwachtingen kan leiden en zonder dat daaraan rechten kunnen worden ontleend. Hetzelfde geldt voor de materialen, kleurstellingen en voorzieningen die blijken uit de presentaties of maquettes.

De brochure en de website zijn dus geen contractstukken en bevatten geen daarmee gelijk te stellen informatie.

Contractstukken

Artikel 24

Koper en Verkoper verklaren dat de navolgende contractstukken op onderhavige overeenkomst van toepassing zijn en daarvan onverbrekkelijk deel uit maken. Deze stukken – waaronder de stukken als genoemd onder I - zijn niet door beide partijen gewaarmerkt en als bijlage aan deze overeenkomst gehecht, doch door de Verkoper gewaarmerkt en vervolgens gedeponereerd bij de Notaris. De Koper verklaart hierbij uitdrukkelijk een exemplaar van deze bescheiden te hebben ontvangen, bekend te zijn met de inhoud daarvan en deze (met name de daarin vermelde lasten, beperkingen en/of bijzondere voorwaarden) te aanvaarden. De Verkoper verklaart dat de gedeponereerde en verstrekte stukken gelijkkluidend zijn.

Contractstukken:

1. concept hoofdsplitsingsakte, versie d.d. 30-09-2021;
2. concept ondersplitsingsakte villa *Marina*Esplanada*Oranje, versie d.d. 30-09-2021;
3. concept ondersplitsingsakte Parkeerlaag, versie d.d. 30-09-2021;
4. concept splitsingstekening (A-5 met daarop alle indexnummers), versie d.d. 30-09-2021;
5. toelichting Groninger akte, versie d.d. 30-09-2021
6. algemene bepalingen, versie d.d. 30-09-2021;
7. bestaande erfdienstbaarheden en bijzondere verplichtingen, versie d.d. 30-09-2021;
8. nieuw te vestigen bijzondere verplichtingen, versie d.d. 30-09-2021.

Ondertekening

Verkoper:

Naam:

Getekend te _____ op _____ - _____ - _____

Handtekening:

Koper:

Getekend te _____ op ____ - ____ - ____

Naam:

Handtekening:

*Naam: (in geval van twee kopers)

Handtekening:

Verklaring koper

Koper ontvangt de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst digitaal per e-mail en zal de ontvangst van de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst per e-mail bevestigen. Deze bevestiging geldt als 'ter hand stelling' als bedoeld in artikel 2 lid 2 van boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.