

Projectomschrijving : **De Brink te Den Hoorn**
Bouwnummer : _____

KOOPOVEREENKOMST

Ondergetekenden:

1. die bij deze akte handelt als vertegenwoordigingsbevoegd bestuurder van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Waijer Projectrealisatie B.V.**, statutair gevestigd te Leidschendam, (bezoek)adres: Sionsstraat 9, 2271 CX Voorburg, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 27140316, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door ***;
hierna ook wel te noemen de "**Verkoper**";

en

2. a. naam: _____
voornamen: _____
adres: _____
postcode en woonplaats: _____
geboorteplaats: _____
geboortedatum: _____
e-mail: _____
(mobiel) telefoonnummer: _____
burgerlijke staat: ongehuwd en niet als partner geregistreerd / gehuwd / als partner geregistreerd (doorhalen wat niet van toepassing is)
- b. naam: _____
voornamen: _____
adres: _____
postcode en woonplaats: _____
geboorteplaats: _____
geboortedatum: _____
e-mail: _____
(mobiel) telefoonnummer: _____
burgerlijke staat: ongehuwd en niet als partner geregistreerd / gehuwd / als partner

hierna ***tezamen te noemen: de "**Koper**" en de Verkoper en Koper hierna tezamen te noemen: de "**Partijen**",

IN OVERWEGING NEMENDE DAT

- Koper wenst een appartementsrecht te kopen in het project **De Brink te Den Hoorn** (hierna ook te noemen: het "**Bouwplan**");
- Verkoper de grond met het daarop te realiseren gebouw heeft (onder)gesplitst of zal (onder)splitsen in appartementsrechten overeenkomstig de (ontwerp)akte van splitsing (hierna te noemen: de "**Akte van Hoofdsplitsing**") en de (ontwerp)akte van ondersplitsing (hierna te noemen: de "**Akte van Ondersplitsing**" en de Akte van Hoofdsplitsing en de Akte van Ondersplitsing hierna tezamen te noemen: de "**Splitsingsakten**") met de daarbij behorende splitsingstekeningen en het in de Akte van Hoofdsplitsing en de Akte van Ondersplitsing vastgestelde reglement;
- De appartementsrechten zullen ontstaan door inschrijving in de openbare registers van de Akte van Hoofdsplitsing en de Akte van Ondersplitsing nadat deze zijn gepasseerd. Concepten van de Akte van Hoofdsplitsing en de Akte van Ondersplitsing en de bijbehorende splitsingstekeningen zullen casu quo zijn door Verkoper aan Koper ter beschikking gesteld;
- De bouw van het gebouw waar het hierna nader te omschrijven appartementsrecht tot zal toebehoren zal geschieden door de besloten vennootschap: **Ter Steege Bouw Vastgoed Delft B.V.**, gevestigd te Den Hoorn (gemeente Midden-Delfland), hierna te noemen de "**Aannemer**";
- Tussen de Koper en de Aannemer een aannemingsovereenkomst is aangegaan (hierna te noemen: de "**Aannemingsovereenkomst**");
- De verkoop en levering van het hierna nader te omschrijven appartementsrecht geschiedt door de Verkoper aan de Koper;
- De onderhavige koopovereenkomst en gemelde Aannemingsovereenkomst onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn.

ZIJN VERKOPER EN KOPER OP

2026 OVEREENGEKOMEN:

I. VERKOOP. AANKOOP.

Verkoper heeft verkocht aan Koper, die van Verkoper heeft aanvaard ***ieder voor de onverdeelde helft*** de eigendom van:

*het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van [OVERNEMEN UIT SPLITSINGSAKTE WONEN], plaatselijk bekend als **De Schans *** te 2635 DW Den Hoorn**, kadastraal bekend gemeente **Schipluiden**, sectie **H**, complexaanduiding *****-A**, indexnummer *******, welk appartementsrecht het *****/** (***/***)** onverdeeld aandeel uitmaakt van de gemeenschap, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de negen (9) woningen (elk met een eigen privé daktuin) met negen (9) bergingen en verder toebehoren, welke bergingen zijn gelegen op de begane grond van het hierna nader te definiëren Gebouw en welke woningen zijn gelegen op de eerste verdieping van het hierna nader te definiëren Gebouw, met een entree op de begane grond van het hierna nader te definiëren Gebouw, twee (2) techniekruimten op de begane grond van het hierna nader te definiëren Gebouw, één (1) lift, een gemeenschappelijke daktuin en verder toebehoren, plaatselijk bekend als **De Schans 1** tot en met **17** (oneven nummers) te **2635 DW Den Hoorn**, ten tijde van de (onder)splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente **Schipluiden**, sectie **H**, complexaanduiding *****-A**, indexnummer **1**, welk appartementsrecht het *****/** (***/***)** onverdeeld aandeel uitmaakt van de (hoofd)gemeenschap, welk (hoofd)appartementsrecht het *****/** (***/***)** onverdeeld aandeel uitmaakt van de (hoofd)gemeenschap, bestaande uit een perceel grond (voormeld perceel hierna ook te noemen: het "**Grondperceel**"), ***plaatselijk bekend***zonder nadere*

plaatselijke aanduiding, kadastraal bekend gemeente **Schipluiden**, sectie **H**, nummer *******, groot ongeveer *******, aan welk perceel grond door het Kadaster een voorlopige grens en oppervlakte is toegekend, en het daarop te realiseren gebouw (hierna te noemen: het "**Gebouw**"), in welk Gebouw onder meer negen (9) woningen, negen (9) bergingen, twee (2) commerciële ruimten, één (1) lift, een gemeenschappelijke daktuin en verder toebehoren, hierna ook te noemen: het "**Appartementsrecht**" dan wel het "**Verkochte**".

II. KOOPSOM

De koopsom van het Verkochte bedraagt:

- | | |
|--|---|
| (A) grondkosten inclusief omzetbelasting | € |
| (B) rentevergoeding inclusief omzetbelasting
over de grondkosten, berekend
overeenkomstig het bepaalde in
artikel 3 lid 2 | € |
| (C) totaal (A+B) | € |
- hierna ook aan te duiden als: de "**Koopsom**".

DEZE KOOPOVEREENKOMST IS VOORTS AANGEGAAN ONDER DE VOLGENDE BEPALINGEN:

1. Notariële akte van levering

- De levering van het Verkochte, hierna te noemen: de "**Levering**", zal geschieden bij akte, hierna te noemen: de "**Akte van levering**", te verlijden ten overstaan van de in lid 2 van het onderhavige artikel genoemde notaris, diens plaatsvervanger of opvolger, op een door die notaris te bepalen tijdstip, te weten: zo spoedig mogelijk, doch binnen zes weken na het laatste van de hieronder onder a. en b. van dit lid bedoelde tijdstippen:
 - wanneer vaststaat dat deze koopovereenkomst niet meer op één van de gronden genoemd in artikel 13A van deze akte of van de Aannemingsovereenkomst (gesloten ten behoeve van de realisatie van het Verkochte) kan worden ontbonden; alsmede
 - de opschortende voorwaarden van artikel 13B van deze akte én van artikel 15 van de Aannemingsovereenkomst zijn vervuld.
- De Levering zal geschieden bij akte te verlijden voor één van de notarissen van **Westvest Notarissen te Delft**, Westvest 38, Postbus 2823, 2601 CV Delft (telefoonnummer 015 219 19 99, e-mail: info@westvest-notarissen.nl), dan wel een toegevoegd notaris dan wel een waarnemer van één van de notarissen, in deze akte ook te noemen: de "**Notaris**".
- De Verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en tot eigendomsoverdracht van het Verkochte ten tijde van het passeren van de Akte van levering.

2. *Kosten, rechten en belastingen*

1. Ter zake van de levering is omzetbelasting verschuldigd aangezien het Verkochte een bouwterrein is in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968. De omzetbelasting is voor rekening van de Koper en is - naar een tarief van 21% - in de Koopsom begrepen. Indien van overheidswege het percentage van de omzetbelasting wordt gewijzigd, zal tussen Partijen verrekening plaatsvinden overeenkomstig de wettelijke bepalingen terzake.
2. De omzetbelasting wordt niet afzonderlijk aan de Koper in rekening gebracht.
3. Indien de Koper het Verkochte gedeeltelijk gaat gebruiken voor bedrijfsmatige doeleinden en als zodanig ondernemer is in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968 en hij omzetbelasting in aftrek kan brengen, zal de Verkoper – in afwijking op het gestelde in lid 2 – een factuur met omzetbelasting uitreiken aan de Koper.
4. De notariële kosten voor de overdracht van het Verkochte, alsmede de kadasterkosten terzake van de Levering van het Verkochte, waarin begrepen de kosten van kadastrale uitmeting, zijn voor rekening van de Verkoper.

3. *Betalingen. Rentevergoedingen*

1. Vanaf de datum dat de opschortende voorwaarden ex artikel 13B zijn vervallen is de Koper over de Koopsom een rentevergoeding verschuldigd van **zeven procent (7%)** op jaarbasis.
Deze vergoeding, te vermeerderen met omzetbelasting, dient bij de het passeren van de Akte van levering te worden voldaan.
2. Zolang de grond met de eventueel daarop reeds gebouwde opstallen niet aan de Koper is geleverd, heeft de Koper recht op uitstel van betaling van het verschuldigde deel van de Koopsom, waartegenover hij verplicht is aan de Verkoper een rente te vergoeden van **zeven procent (7%)** per jaar over de Koopsom exclusief de wettelijk verschuldigde omzetbelasting, te berekenen vanaf de datum dat de opschortende voorwaarden ex artikel 13B zijn vervallen.
3. Indien en voor zover de Koper een reeds opeisbaar gedeelte van de Koopsom of enige andere uit hoofde van deze koopovereenkomst 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 **zeven procent (7%)** per jaar verschuldigd, vanaf de dag van opeisbaarheid tot die der voldoening, zulks onverminderd de verdere rechten en verplichtingen van Partijen uit deze koopovereenkomst en / of tussen Partijen nader te maken afspraken.
4. Indien uitstel of vertraging van de betaling van opeisbare termijnen het gevolg is van de wijze van financiering van het Verkochte of de wijze waarop door de geldverstrekker aan de financieringsregeling uitvoering wordt gegeven, zal de Koper in afwijking van lid 3 van dit artikel aan de Verkoper een rente verschuldigd zijn van **zeven procent (7%)** per jaar vanaf de dag van opeisbaarheid tot die der voldoening en voorts tegenover de Verkoper wegens dat uitstel of die vertraging niet in gebreke zijn, mits de financieringsregeling aan de Verkoper bekend is en hij daartegen geen bezwaar heeft gemaakt.
5. De Koopsom en de hiervoor sub 3.1, 3.2, 3.3 en 3.4 bedoelde rente moeten bij de ondertekening van de Akte van levering worden voldaan.
6. De Koper is verplicht het krachtens deze koopovereenkomst verschuldigde zodanig te voldoen dat de Notaris daarover bij het ondertekenen van de Akte van levering kan beschikken en ingeval van voldoening per bank zodanig dat de rekening van de Notaris niet later wordt gevaluteerd dan per de in dit lid bedoelde datum.

7. De Verkoper stemt er mee in dat de Notaris het krachtens deze koopovereenkomst casu quo het krachtens het passeren van de Akte van levering verschuldigde onder zich houdt totdat zeker is dat het Verkochte geleverd wordt vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

4. Geen zekerheidsstelling

Er is geen waarborgsom verschuldigd.

5. Over- en ondermaat

Verschil tussen de werkelijke en de hiervoor opgegeven maat of grootte van het Verkochte geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake. Verschil tussen de werkelijke en de blijkens de situatietekening aangegeven maat of grootte van het Grondperceel geeft evenmin aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.

6. Staat van het Verkochte. Voorgenomen gebruik

1. Het Verkochte zal aan Koper worden overgedragen in de staat waarin het zich bevindt op het moment van het passeren van de Akte van levering met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten, en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.
2. Koper aanvaardt uitdrukkelijk de erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, die ten aanzien van het Verkochte zullen worden gevestigd of anderszins van toepassing zullen worden verklaard.
3. Koper is voornemens het Verkochte te gebruiken voor bewoning. De Verkoper verklaart dat dit voorgenomen gebruik van de Koper mogelijk is en niet stuit op bezwaren van publiekrechtelijke of privaatrechtelijke aard.
4. In het kader van de aanvraag van de omgevingsvergunning is onderzoek gedaan naar de aard en de omvang van eventuele verontreiniging van de bodem van het Verkochte (in bijzonder het Grondperceel). Het Grondperceel zal op het moment van passeren van de Akte van levering geschikt zijn voor de bouw van het appartementengebouw.

7. Feitelijke levering. Overdracht aanspraken

1. De feitelijke levering van het Verkochte vindt plaats bij de ondertekening van de Akte van levering. Vanaf die datum komen de baten en lasten voor rekening van de Koper en gaat het risico van het Verkochte op de Koper over.
De feitelijke aanvaarding van het Verkochte, voor zover niet betrekking hebbend op de opstallen, zal plaatsvinden bij de feitelijke levering.
De feitelijke aanvaarding van de opstallen zal plaatsvinden nadat de (conform het bepaalde in de Aannemingsovereenkomst) te realiseren opstallen zijn afgebouwd. Het risico van de opstallen berust bij de Aannemer en niet bij de Verkoper.
2. De feitelijke levering van het Verkochte zal plaatsvinden geheel vrij van huur, pacht, en/of andere aanspraken tot gebruik, ongevorderd en niet in gebruik bij derden.
3. De Aannemer zal de Koper na de Levering van het Verkochte naar vermogen informeren over de bouw van de opstallen en de in zijn bezit zijnde tekeningen, bouwbescheiden, gebruiksaanwijzingen, garantiebewijzen en andere stukken met betrekking tot de opstallen en de daarin aanwezige installaties aan de Koper bij de oplevering afgeven.

8. Verrekening baten en lasten

Alle baten, lasten en verschuldigde retributies komen voor rekening van Koper met ingang van de Levering als bedoeld in artikel 7. De alsdan lopende termijnen zullen niet tussen Partijen worden verrekend.

9. Ondeelbaarheid en hoofdelijkheid

Indien meerdere personen blijkens het voorblad van deze koopovereenkomst als Koper tot deze koopovereenkomst zijn toegetreden, dan is elk hunner hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de bij deze koopovereenkomst horende verplichtingen; deze verplichtingen zijn ondeelbaar.

10. Risico-overgang. Beschadiging door overmacht

1. Het Verkochte is met ingang van de feitelijke levering als bedoeld in artikel 7 voor risico van de Koper, onverminderd de regelingen uit hoofde van de aannemingsovereenkomst met de Aannemer.
2. Indien het Verkochte voor het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, heeft dit geen invloed op hetgeen overeengekomen is in deze koopovereenkomst en dienen de Verkoper en de Koper aan de in deze koopovereenkomst omschreven verplichtingen te voldoen.

11. Ingebrekestelling. Ontbinding

1. Indien één van de Partijen, na in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen nalatig is of blijft in de nakoming van één of meer van haar uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen, kan de wederpartij van de nalatige deze koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden door middel van een schriftelijke verklaring aan de nalatige.
2. Ontbinding op grond van tekortkoming is slechts mogelijk na voorafgaande ingebrekestelling. Bij ontbinding van deze koopovereenkomst op grond van tekortkoming zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij een zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete verbeuren gelijk aan tien procent (10%) van de Koopsom, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding en vergoeding van kosten van verhaal.
3. Indien de wederpartij geen gebruik maakt van zijn recht de koopovereenkomst te ontbinden en nakoming verlangt, zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij na afloop van de in lid 1 vermelde termijn van acht dagen voor elke sedertdien verstreken dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd zijn van drie promille van de Koopsom, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding en vergoeding van kosten van verhaal. Indien de wederpartij na verloop van tijd de koopovereenkomst alsnog ontbindt dan zal deze boete verschuldigd zijn voor elke dag na afloop van de in lid 1 vermelde termijn van acht dagen verstreken dag tot aan de dag waarop de koopovereenkomst ontbonden is.
4. Indien de nalatige partij na in gebreke te zijn gesteld binnen de voormelde termijn van acht dagen alsnog zijn verplichtingen nakomt, is deze partij desalniettemin gehouden aan de wederpartij diens schade als gevolg van de niet-tijdige nakoming te vergoeden.

12. Koper en echtgeno(o)t(e)/partner

Indien en voorzover de partij van de Koper uit twee met elkaar gehuwde personen casu quo twee geregistreerd partners bestaat, verklaren zij elkaar toestemming te verlenen tot het aangaan van deze koopovereenkomst en de daaruit voortvloeiende rechtshandelingen.

13A. Ontbindende voorwaarden

1. Deze koopovereenkomst wordt aangegaan onder de ontbindende voorwaarden:
 - a. dat de Koper uiterlijk binnen twee maanden voor de financiering van het Verkochte met de daarop te stichten opstallen een hypothecaire geldlening verkrijgt tegen geen grotere maandelijkse verplichting aan rente en aflossing of rente en premie (ingeval van een hypotheek op levensverzekeringsbasis) dan _____ euro (€ _____), zulks onder bij de grote geldverstrekking instellingen normaal geldende voorwaarden en bepalingen, gebaseerd op een te verkrijgen hypothecaire geldlening van € _____; De in de vorige zin genoemde termijn van twee (2) maanden gaat in op het moment van ondertekening van deze koopovereenkomst.

Wanneer de Verkoper tijdens de opschortende voorwaardentermijn van artikel 13B geen gebruik heeft gemaakt van de in de vorige zin genoemde mogelijkheid, zal de termijn van twee (2) maanden een aanvang nemen op het moment dat alle in de artikel 13B genoemde opschortende voorwaarden in vervulling zijn gegaan.
 - b. dat de Koper, die een natuurlijke persoon is, die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, waardoor hij het recht heeft om deze koopovereenkomst zonder opgave van redenen te ontbinden op grond van het bepaalde in artikel 7:2 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek.

De Koper verklaart hiertoe dat op de datum van ondertekening door hem van deze koopovereenkomst, deze ook daadwerkelijk aan hem ter hand is gesteld.
Gedurende één (1) 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 datum van ontbinding geldt de datum waarop de Koper de ontbindingsverklaring heeft uitgebracht.
2. Ter zake van de in lid 1 van dit artikel bedoelde financiering wordt **geen** Nationale Hypotheek Garantie verlangd.
3. Indien de voorwaarde in lid 1 onder a. wordt vervuld heeft de Koper het recht bij aangetekende brief met bericht "handtekening retour" 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 deze koopovereenkomst in te roepen, waardoor de koopovereenkomst tussen Partijen van rechtswege ontbonden zal zijn.
4. Voor een geslaagd beroep op de niet-vervulling van de voorwaarde zoals genoemd in lid 1 sub a van het onderhavige artikel, dient de Koper ten minste twee (2) afwijzingsbrieven van twee verschillende, te goeder naam bekend staande financiële instelling te overleggen. De verklaringen dienen op naam van de Koper te staan (indien twee kopers, dan ten name van beide kopers) en dienen de aangevraagde hoogte van de lening te benoemen (welke overeen moet komen met de vrij-op-naam-prijs uit deze koopovereenkomst tezamen met de Aannemingsovereenkomst, vermeerderd met eventuele bouwrente en/of meerwerkkosten waarop eventueel eigen middelen in mindering kunnen worden gebracht).
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 de

Levering, dan is de Koper verplicht een nieuwe hypothecaire geldlening aan te vragen zodra hem de vermoedelijke datum van levering door of namens de Verkoper is medegedeeld. De Verkoper draagt er zorg voor dat de Koper deze datum tijdig verneemt.

Indien de Koper geen nieuwe geldlening kan verkrijgen tegen de in lid 1 sub a van dit artikel genoemde maandelijks verplichting, heeft de Koper het recht alsnog vóór of uiterlijk op de datum van de Levering de ontbinding van de koopovereenkomst in te roepen bij aangetekende brief aan de Verkoper.

6. Partijen verplichten zich over en weer al het nodige te doen, wat tot vervulling van de in de lid 1 van dit artikel vermelde voorwaarde(n) kan leiden en na te laten wat de vervulling zou kunnen verhinderen. Indien aan het invoeren van ontbinding als bedoeld in lid 3 van dit artikel het niet nakomen van de hierboven vermelde verplichtingen ten grondslag ligt, zal deze koopovereenkomst van rechtswege zijn ontbonden en zal de in gebreke zijnde partij aan de andere als boete een bedrag verschuldigd zijn ter grootte van tien procent (10%) van de Koopsom. Het invoeren van de ontbinding zal geschieden bij aangetekende brief.

13B. Opschortende voorwaarden

1. Deze koopovereenkomst wordt aangegaan onder elk van de opschortende voorwaarden dat uiterlijk 9 maanden na ondertekening van deze koopovereenkomst:
 - a. de voor het project, waarvan het Verkochte deel uitmaakt, de benodigde omgevingsvergunning is verleend en deze onherroepelijk is geworden;
 - b. zeven van de negen appartementen in het Bouwplan is verkocht middels een koopovereenkomst;
 - c. het plan waarvan het Verkochte deel uitmaakt door de waarborgende instelling is geaccepteerd;
 - d. de overige voor de bouw eventueel benodigde goedkeuringen en vergunningen onherroepelijk zijn geworden en door Verkoper aan alle publiekrechtelijke verplichtingen is voldaan;
 - e. de Verkoper voor de realisatie van de commerciële ruimten in het Bouwplan een overeenkomst heeft gesloten met de respectievelijke afnemer(s), 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 overeenkomst toch hun werking hebben verkregen;
 - f. de het perceel grond waarop het Bouwplan wordt gerealiseerd in bouwrijpe staat verkeert en ter vrije beschikking staat van de Verkoper.
2. De datum, waarop alle in lid 1 van dit artikel genoemde opschortende voorwaarden zijn vervuld, zal binnen veertien (14) dagen na deze datum door de Verkoper aan de Koper worden medegedeeld bij aangetekende brief.

De Verkoper zal bij niet-vervulling van deze voorwaarden binnen de gestelde termijn dit eveneens binnen veertien (14) dagen bij aangetekende brief aan de Koper mededelen.
3. De Verkoper is gerechtigd het bepaalde in artikel 13B lid 1 sub b eenzijdig vervallen te verklaren, waarvan hij de Koper uiterlijk veertien (14) dagen na de in artikel 13B lid 1 genoemde datum bij aangetekende brief op de hoogte zal stellen.
4. Voormelde opschortende voorwaarden zijn in overeenstemming met de in artikel 15 van voormelde Aannemingsovereenkomst genoemde opschortende voorwaarden. Deze opschortende voorwaarden impliceren niet de opschorting van de renteverplichtingen, zoals gesteld in artikel 3 van de onderhavige koopovereenkomst.

14. Identiteit partijen

Koper en de Verkoper stemmen ermee in, dat indien één van Partijen daarom verzoekt, de wederpartij zich jegens de ander zal identificeren door het tonen van een geldig identiteitsbewijs.

15. Geen recht op overdracht aan derden tijdens de bouwfase

Koper is - zolang de bouw van het Verkochte nog niet geheel is voltooid - niet bevoegd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Verkoper het verkochte geheel of gedeeltelijk te verkopen, te leveren of met een zakelijk beperkt recht te bezwaren (behoudens het vestigen van het recht van hypotheek). De Verkoper kan aan het verlenen van goedkeuring (financiële) voorwaarden verbinden, waaronder in ieder geval de verplichting dat de Koper gehouden is de verplichtingen uit hoofde van deze koopovereenkomst en de daarmee verband houdende Aannemingsovereenkomst aan diens rechtsopvolger op te leggen.

Bij niet-nakoming of overtreding van het in dit lid bepaalde verbeurt de Koper, onverminderd het daartoe bepaalde in de Aannemingsovereenkomst aan en ten behoeve van de Verkoper een dadelijk opeisbare boete van twintigduizend euro (€ 20.000,00).

16. Bijzondere bepalingen

1. De Verkoper heeft het recht zowel ten nutte als ten laste van het door de Koper Verkochte, erfdiensbaarheden te vestigen, kwalitatieve verplichtingen te bedingen, kettingbedingen op te leggen, een en ander uitsluitend in overleg met de Notaris, voor zover dit wenselijk of noodzakelijk mocht zijn in verband met de ligging van het (Grondperceel van het) Verkochte ten opzichte van naburige erven dan wel worden vereist door de Gemeente casu quo andere publiekrechtelijke organen en/of nutsbedrijven alsmede ten behoeve van het aanleggen, hebben, gebruiken, onderhouden, herstellen, wijzigen van leidingen, kabels, rioleringen, buizen en dergelijke dienende voor het verkrijgen van elektriciteit, water, warmte, telefoon, internet, radio- en t.v. ontvangst en dergelijke en/of afvoer van schoon, vuil en rioolwater. Tevens heeft de Verkoper het recht, voor zover nodig, beperkingen op te leggen ten aanzien van het aanbrengen van diepwortelende beplanting en dergelijke.
2. De Koper of diens rechtverkrijgende(n) is verplicht eraan mee te werken, dat bij de Levering van het Verkochte in overleg met de notaris alle gebruikelijke en/of door de Verkoper en de gemeente Midden-Delfland nodig geoordeelde erfdiensbaarheden en/of (kwalitatieve) verplichtingen worden gevestigd respectievelijk opgelegd.
3. De Koper is ermee bekend en gaat ermee akkoord dat ten behoeve van onder meer nutsbedrijven mogelijk zakelijke rechten gevestigd zijn casu quo zakelijke rechten gevestigd dienen te worden. Hiervan blijkt onder meer uit het hiervoor vermelde concept van de akte van levering.
4. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat het Verkochte is gelegen boven twee (2) commerciële ruimten. Het voorgaande kan in enige mate (geluids)hinder met zich meebrengen, voortkomend uit onder meer exploitatiewerkzaamheden als bevoorrading, laden en lossen. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat de exploitant van een van de twee commerciële ruimten, welke onderdeel uitmaken van het Gebouw, van de gemeente Midden-Delfland een (gedeeltelijke) ontheffing heeft gekregen in de vorm van een maatwerkvoorschrift voor wat betreft eventuele geluidsoverlast dat voormelde exploitatie kan veroorzaken gedurende specifieke (in het maatwerkvoorschrift opgenomen) tijdstippen, met dien verstande dat het geluidsoverlast de (gemeentelijke)

norm voor geluidsoverlast tot 50 dB(A) mag overschrijden tot een maximum van 55 dB(A). Het maatwerkvoorschrift zal als bijlage aan deze koopovereenkomst worden gehecht. Koper is ermee bekend dat hij eventuele geluidsoverlast van de exploitant van de commerciële ruimte dient te dulden en hier geen bezwaar over kan indienen bij de gemeente Midden-Delfland dan wel de exploitant van de supermarkt indien en voor zover het betreffende geluidsoverlast binnen de grenzen casu quo normen van het maatwerkvoorschrift valt. Voor voormelde verplichting tot dulden zal in de Akte van levering een kwalitatieve verplichting opgenomen worden.

17. Verband met de Aannemingsovereenkomst

1. Tot de overdracht van het Verkochte maakt deze koopovereenkomst één onverbrekkelijk geheel uit met de per heden door Koper en de Aannemer gesloten Aannemingsovereenkomst.
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. Voornoemde onverbreeklijke band vervalt op het moment van Levering van het Verkochte.
2. Indien bij het aangaan van deze koopovereenkomst reeds een gedeelte van de te bouwen opstallen is gerealiseerd, wordt dat gedeelte geacht ingevolge de in de Aannemingsovereenkomst vervatte aanneming van werk tot stand te zijn gekomen.
3. De Levering van het Verkochte strekt niet tot décharge van de Aannemer en Koper van hun wederzijdse uit de Aannemingsovereenkomst voortvloeiende verplichtingen.
4. Onverminderd hetgeen in deze koopovereenkomst is bepaald ten aanzien van het Verkochte zal Koper zich jegens Verkoper onthouden van alle aanspraken uit welke hoofde ook die verband houden met het te realiseren Verkochte. Verkoper draagt ter zake geen ontwerprisico, constructierisico of uitvoeringsrisico. Verkoper is jegens Koper niet gehouden de uit de Aannemingsovereenkomst voortvloeiende verplichtingen na te komen.

18. Koopovereenkomst. Bijlagen

De bij deze koopovereenkomst behorende bijlagen, behoudens de situatietekening, zijn niet door de Koper gewaarmerkt. De Koper verklaart een exemplaar van deze bescheiden, die als bijlagen zijn genoemd, te hebben ontvangen. De Verkoper verklaart dat de bij de Notaris gedeponeerde stukken gelijkkluidend zijn aan de door de Koper ontvangen stukken.

19. Aansprakelijkheid

Gelet op het bepaalde in artikel 13A van deze koopovereenkomst dient de verkrijger rekening te houden met de noodzaak van het tijdig verlengen van hypotheekoffertes of het doen van nieuwe aanvragen waardoor de verkrijger over een geldige hypotheekofferte beschikt. 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 laat het gestelde in artikel 13A lid 4 onverlet.

20. Overgangsbepalingen

De Verkoper draagt er zorg voor dat in de Splitsingsakte de volgende overgangsbepalingen 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 Koper;
- b. Indien de Koper door het verzuim van de Verkoper de toestemming voor het in gebruik nemen van het privé-gedeelte wel behoeft en deze toestemming niet verkrijgt, verbeurt de Verkoper ten behoeve van de Koper een boete van tien procent (10%) van de Koopsom, onverminderd het recht van de Koper op schadevergoeding, indien en voor zover die het boetebedrag mocht overtreffen en onverminderd het recht op ontbinding.

21. Splitsing in appartementsrechten. Oprichting vereniging van eigenaren

1. De Koper verklaart ermee bekend te zijn en stemt er mee in dat de Verkoper voorafgaand aan de Levering middels het (doen) passeren van de Splitsingsakten de splitsing in appartementsrechten tot stand brengt, een en ander zoals nader omschreven in de Splitsingsakten.
2. De Koper verklaart ermee bekend te zijn dat hij, de Koper, na de Levering de rechten en verplichtingen van de Verkoper (als gerechtigde tot het Verkochte) van de Verkoper overneemt en mitsdien lid wordt van de Vereniging van Eigenaars van de Akte van Ondersplitsing en de daarmee gepaard gaande bijdragen dient te voldoen.
3. De Koper is verplicht een eerste bijdrage van tweehonderd vijftig euro (€ 250,00) te storten ten behoeve van de Vereniging van Eigenaars van de Akte van Ondersplitsing op een rekening ten name van de Notaris als (voorschot)bijdrage op het moment dat de Akte van levering wordt ondertekend. Zodra er een bankrekening is ten name van de Vereniging van Eigenaars zal de Notaris de (voorschot)bijdrage uitboeken op de bankrekening ten name van de Vereniging van Eigenaars.

22. Slotbepaling.

1. Deze overeenkomst wordt uitsluitend beheerst door Nederlands recht.
2. Alle uit de onderhavige overeenkomst, dan wel uit overeenkomsten welke daaruit voortvloeien casu quo welke daarmee samenhangen, voortvloeiende geschillen zullen kunnen worden voorgelegd aan de terzake bevoegde rechter te Den Haag.
3. De bijlagen bij deze overeenkomst vormen een integraal onderdeel van deze overeenkomst en enige verwijzing naar deze overeenkomst zal tevens een verwijzing inhouden naar deze bijlagen en vice versa.
4. Bij eventuele strijdigheden tussen de bepalingen in de koopovereenkomst, de bepalingen in de bijlagen, zijn de bepalingen in de koopovereenkomst leidend en de bijlagen het minst leidend.
5. Deze akte zal berusten, en Partijen kiezen ter zake van deze koopovereenkomst woonplaats, ten kantore van de Notaris.

-- ONDERTEKENING VOLGT OP DE VOLGENDE PAGINA --

Getekend door/namens Verkoper te _____
op _____

Getekend door Koper te _____
op _____

Bijlagen bij deze koopovereenkomst:

- situatietekening d.d. ***;
- concept van de (model)Akte van levering versie d.d. ***;
- concept van de Splitsingsakten d.d. *** en d.d. ***;
- Aannemingsovereenkomst d.d. ***;
- het maatwerkvoorschrift geluidsoverlast.