

**KOOPOVEREENKOMST WONING PROJECT HOFGEEST BUITEN TE VELSERBROEK  
FASE 2**

versie 22-12-2021

Ondergetekenden, verkoper en koper, hebben op \* een koopovereenkomst gesloten, hierna kortweg ook aangeduid als: “de koop”. De koopovereenkomst heeft de volgende inhoud:

**DE PARTIJEN****De verkoper:**

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: De Hofgeester Gronden B.V., gevestigd te Heemstede, feitelijk gevestigd te 2102 LK Heemstede, Nijverheidsweg 41, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 68766270;  
te dezen handelend als enig beherend vennoot van:

de commanditaire vennootschap: C.V. De Hofgeester Gronden, gevestigd te Heemstede, feitelijk gevestigd te 2102 LK Heemstede, Nijverheidsweg 41, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 68785682;

voormelde vennootschap C.V. De Hofgeester Gronden hierna te noemen: “de Verkoper”;

**De koper(s):**

Naam Koper 1 :

Voornamen (voluit) :

Adres :

Postcode en woonplaats :

Geboortedatum en  
-plaats :

Telefoon :

Email :

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

*KO\_ Hofgeest Buiten te Velsbroek\_fase 2\_versie 22-12-2021*

*paraaf Verkoper/Koper*

Naam Koper 2 :

Voornamen (voluit) :

Adres :

Postcode en woonplaats :

Geboortedatum en -plaats :

Telefoon :

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**

Op welk adres wilt u uw post ontvangen:

Adres Koper 1 /  Adres Koper 2 /  Ander adres, namelijk:

Postadres :

Postcode :

Plaats :

Land :

*\* Aankruisen wat van toepassing is*

*KO\_ Hofgeest Buiten te Velsbroek\_fase 2\_versie 22-12-2021*

*paraaf Verkoper/Koper*

Gewenste aanspreekvorm Koper (*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: .....

hierna\*, zowel tezamen als ieder afzonderlijk,\* genoemd: "de Koper".

**In overweging nemende dat:**

- A. de Verkoper eigenaar is van percelen grond, *thans* kadastraal bekend gemeente Velsen, sectie E nummer(s) 1708, 1718, 1719, 1731, 1704, 1423 en 1143, totaal groot 87356m<sup>2</sup> waarop het nieuwbouwproject Hofgeest Buiten te Velsbroek wordt ontwikkeld, bestaande uit totaal twee honderd twee en veertig (242) woningen, waarvan een honderd zeventig (170) grondgebonden eengezinswoningen, om en nabij de Hofgeesterweg/Broekeroog te Velsbroek, hierna te noemen: "het Project";
- B. de Verkoper reeds een omgevingsvergunning heeft ingediend bij de gemeente Velsen;
- C. thans een batch van negenennegentig (99) grondgebonden eengezinswoningen in verkoop wordt gebracht, zijnde de verkoopvelden 1 tot en met 6 (hierna ook te noemen: "Batch 2 van het Project");
- D. de realisatie van het project geschiedt door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Huib Bakker Bouw B.V., gevestigd te Heemstede en kantoorhoudend te 2102 LK Heemstede, Nijverheidsweg 41 (hierna ook te noemen: "Projectaannemer");
- E. de verkoop van het perceel grond waarop door de Projectaannemer een eengezinswoning zal worden gerealiseerd, geschiedt door de Verkoper aan de Koper middels deze afzonderlijke koopovereenkomst (hierna ook te noemen: "de Koopovereenkomst"), waarbij de koopsom voor het perceel grond in rekening zal worden gebracht;
- F. de realisatie van een eengezinswoning op het perceel grond door en voor rekening van de Koper geschiedt door de Projectaannemer middels een afzonderlijke Aannemingsovereenkomst (hierna ook te noemen: "de Aannemingsovereenkomst");

*KO\_ Hofgeest Buiten te Velsbroek\_fase 2\_versie 22-12-2021*

*paraaf Verkoper/Koper*

- G. de Verkoper niet aansprakelijk is voor de wijze van nakoming door de Projectaannemer van zijn verplichtingen uit de Aannemingsovereenkomst en eventuele aanvullende overeenkomsten voortvloeiende, de Projectaannemer niet aansprakelijk is voor de wijze van nakoming door de Verkoper van zijn verplichtingen uit de Koopovereenkomst en eventuele aanvullende overeenkomsten voortvloeiende.

**Komen overeen:**

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

***\*optie rijwoning***

1. een perceel grond bestemd voor de bouw van een eengezinswoning en alle toebehoren gelegen om en nabij de Hofgeesterweg/Broekeroog te Velsbroek, thans bekend als bouwnummer ..... in het Project, deel uitmakende een *aanééngesloten* gedeelte van ongeveer groot \* m2 (een en ander conform de verkooptekening) van de percelen *thans* kadastraal bekend **gemeente Velsen, sectie E nummer(s) 1708, 1731, 1704, 1423 en 1143**, waaraan door het Kadaster een voorlopige grens en oppervlakte zal worden toegekend;
2. het \* onverdeeld aandeel in een perceel grond bestemd als mandeligheid, gelegen om en nabij de sub 1. omschreven registergoed, kadastraal bekend **gemeente Velsen, sectie E nummer \* {dit perceel wordt ook nog kadastraal gevormd}**, waaraan door het Kadaster een voorlopige grens en oppervlakte zal worden toegekend;

***einde optie rijwoning\****

***\*optie woning met 2 privé parkeerplaatsen***

1. een perceel grond bestemd voor de bouw van een eengezinswoning en alle toebehoren gelegen om en nabij de Hofgeesterweg/Broekeroog te Velsbroek, thans bekend als bouwnummer ..... in het Project, deel uitmakende een *aanééngesloten* gedeelte van ongeveer groot \* m2 (een en ander conform de verkooptekening) van de percelen *thans* kadastraal bekend **gemeente Velsen, sectie E nummer(s) 1708, 1731, 1704, 1423 en 1143**, waaraan door het Kadaster een voorlopige grens en oppervlakte zal worden toegekend;
2. twee percelen grond, elk bestemd voor de aanleg van een parkeerplaats gelegen aan de hierna sub 3. omschreven grenzende mandeligheid en alle toebehoren om en nabij de Hofgeesterweg/Broekeroog te Velsbroek, thans beiden bekend onder de parkeerplaatsnummer(s) \* in het Project, kadastraal bekend **gemeente Velsen, sectie E nummer \* en nummer \* {dit perceel wordt ook nog kadastraal gevormd}**, waaraan door het Kadaster voorlopige grenzen en oppervlakten zullen worden toegekend;
3. het \* onverdeeld aandeel in een perceel grond bestemd als mandeligheid, gelegen om en nabij de sub 1. omschreven registergoed, kadastraal bekend **gemeente Velsen, sectie E nummer \* {dit**

*perceel wordt ook nog kadastraal gevormd*}, waaraan door het Kadaster een voorlopige grens en oppervlakte zal worden toegekend;

***einde optie woning met 2 privé parkeerplaatsen\****

***\*optie woning met parkeren op eigen terrein***

1. een perceel grond bestemd voor de bouw van een eengezinswoning met twee (2) parkeerplaatsen op eigen terrein en alle toebehoren gelegen om en nabij de Hofgeesterweg/Broekeroog te Velsbroek, thans bekend als bouwnummer ..... in het Project, deel uitmakende een *aanéénge-sloten* gedeelte van ongeveer groot \* m2 (een en ander conform de verkooptekening) van de percelen *thans* kadastraal bekend **gemeente Velsen, sectie E nummer(s) 1708, 1731, 1704, 1423 en 1143**, waaraan door het Kadaster een voorlopige grens en oppervlakte zal worden toegekend;
2. het \* onverdeeld aandeel in een perceel grond bestemd als mandeligheid, gelegen om en nabij de sub 1. omschreven registergoed, kadastraal bekend **gemeente Velsen, sectie E nummer \*** *{dit perceel wordt ook nog kadastraal gevormd}*, waaraan door het Kadaster een voorlopige grens en oppervlakte zal worden toegekend;

***einde optie woning met parkeren op eigen terrein\****

de omschreven registergoederen hierna tezamen ook te noemen: “het Verkochte”.

Blijkens informatie verstrekt door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers is het Verkochte (voorzover voortgekomen uit het vervallen perceel nummer kadastraal bekend gemeente Velsen sectie E nummer 1731 (die weer is voortgekomen uit de vereniging van de kadastrale percelen met vervallen nummers gemeente Velsen sectie E nummers 1710, 1392 en 1393) en het vervallen perceel nummer kadastraal bekend gemeente Velsen sectie E nummer 1423) belast met een zakelijk recht van opstal (inhoudende het recht tot het aanleggen, in eigendom hebben, gebruiken en instand houden van kabels met eventueel bijbehoren op, in en boven de grond van de eigenaar) ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Verizon B.V., gevestigd te Amsterdam). Dit zakelijk recht ziet echter niet feitelijk op het Verkochte, omdat de betreffende leidingen (waarvoor het zakelijk recht destijds is gevestigd) zich bevinden buiten het Projectgebied. Dit zakelijk recht kleeft derhalve volgens verklaring van de Verkoper slechts ‘kadastraal technisch’, maar sorteert feitelijk geen effect.

***\*optie indien tekenen KO ligt vóór d.d. in vervulling gaan opsch voorw***

II. De koopsom voor het Verkochte bedraagt EUR\*, inclusief verschuldigde omzetbelasting.

***\*einde optie indien tekenen KO ligt vóór d.d. in vervulling gaan opsch voorw***

***\*optie indien tekenen KO ligt ná d.d. in vervulling gaan opsch voorw***

II. De koopsom voor het Verkochte bedraagt:

*KO\_ Hofgeest Buiten te Velsbroek\_fase 2\_versie 22-12-2021*

*paraaf Verkoper/Koper*

- A. voor het Verkochte: EUR\*, inclusief verschuldigde omzetbelasting;
- B. vergoeding EUR\* (inclusief omzetbelasting) over de sub A vermelde koopsom, berekend overeenkomstig het bepaalde in artikel 2 lid c.

Totaal A + B \*

***einde optie indien tekenen KO ligt ná d.d. in vervulling gaan opsch voorw\****

De eventueel in de koopsom begrepen omzetbelasting is berekend naar een percentage van thans een en twintig procent (21 %), conform de bepalingen van de Wet op de omzetbelasting 1968.

- III. De Koper is verplicht om heden bij afzonderlijke overeenkomst opdracht te geven aan de Projectaannemer, om de eengezinswoning (af) te bouwen; deze overeenkomst hierna ook te noemen: “de Aanemingsovereenkomst”.
- IV. Koper verklaart zich uitdrukkelijk akkoord met de bij deze Koopovereenkomst behorende Bijlagen.

**Deze overeenkomst is aangegaan onder de navolgende bepalingen:**

## **DEFINITIES**

In deze koopovereenkomst wordt verstaan onder:

1. ‘de Koop’:  
De in deze koopovereenkomst neergelegde overeenkomst van koop;
2. ‘de Kwaliteitsrekening’:  
De in artikel 25 Wet op het notarisambt bedoelde bijzondere rekening ten name van de hierna onder 4 te noemen notaris dan wel de maatschap of vennootschap waarin hij met meer notarissen samenwerkt, welke rekening wordt aangehouden bij ABN AMRO BANK NV, rekeningnummer: NL23 ABNA 056.04.42.963;
3. ‘de Akte van levering’:  
De voor de levering vereiste akte, mede inhoudende kwijting voor de koopsom, te verlijden ten overstaan van de hierna onder 4. te noemen notaris;
4. ‘de Notaris’:  
Eén van de (waarnemend) notarissen van Krans Notarissen te Haarlem, Van Eedenstraat 20, 2012 EM Haarlem, Postbus 104, 2000 AC Haarlem, telefoon: 023-531.93.98, email: [notarissen@kransnotarissen.nl](mailto:notarissen@kransnotarissen.nl);

*KO\_ Hofgeest Buiten te Velsbroek\_fase 2\_versie 22-12-2021*

*paraaf Verkoper/Koper*

5. 'de Projectaannemer':  
De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Huib Bakker Bouw B.V., gevestigd te Heemstede en kantoorhoudend te 2102 LK Heemstede, Nijverheidsweg 41, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 34051730;
6. 'het Project':  
Het nieuwbouwproject Hofgeest Buiten te Velsbroek, bestaande uit totaal twee honderd twee en veertig (242) woningen, waarvan een honderd zeventig (170) grondgebonden eengezinswoningen, om en nabij de Hofgeesterweg/Broekeroog te Velsbroek;
7. 'de Aannemingsovereenkomst':  
De tussen de Projectaannemer en de Koper te sluiten Aannemingsovereenkomst voor woningen met toepassing van de Woningborg garantie- en waarborgregeling ter realisering van het Verkochte.

## 1. Notariële akte van levering

### 1. Levering van het Verkochte

De voor de overdracht vereiste Akte van levering ten behoeve van juridische levering van het sub I. Verkochte zal worden verleden ten overstaan van de Notaris, op een door de Notaris te bepalen tijdstip zo spoedig mogelijk, doch binnen zes (6) weken na het laatste der hieronder onder a., b., c. en d. bedoelde tijdstippen:

- a. wanneer vaststaat, dat deze overeenkomst niet meer op een van de gronden, genoemd in deze overeenkomst kan worden ontbonden;
- b. wanneer vaststaat, dat de tussen de Projectaannemer en de Koper gesloten Aannemingsovereenkomst ten aanzien van de realisering van de grondgebonden woning niet meer op een van de in die overeenkomst genoemde gronden kan worden ontbonden;
- c. wanneer vaststaat, dat alle opschortende voorwaarden, zoals opgenomen in artikel 15 van de tussen de Projectaannemer en de Koper gesloten Aannemingsovereenkomst ten aanzien van de te realiseren grondgebonden woning, in vervulling zijn gegaan;
- d. wanneer vaststaat, dat alle opschortende voorwaarden, zoals opgenomen in deze overeenkomst, in vervulling zijn gegaan.

### 2. Medewerking ABC levering

Indien het Verkochte ten tijde van de levering nog staat ten name van een derde, zal de Koper ermee genoegen nemen, dat - indien de Verkoper zulks wenst - die derde rechtstreeks aan de de Koper overdraagt, eventueel bij verzamelakte.

## 2. Kosten en belastingen

- a. Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen het kadastrale recht, zijn voor rekening van de Verkoper.

*KO\_ Hofgeest Buiten te Velsbroek\_fase 2\_versie 22-12-2021*

*paraaf Verkoper/Koper*

- b. Indien omzetbelasting verschuldigd is, is deze voor rekening van de Verkoper en is deze in vermelde koopsom begrepen.

***\*letter c is optie alleen vtp als de datum tekenen koopovereenkomst ligt ná datum in vervulling gaan opschortende voorwaarden, anders doorhalen***

- ~~c. Tot de koopsom behoort de vergoeding die de Verkoper berekent over de koopsom over de periode vanaf de datum waarop de opschortende voorwaarden als opgenomen in artikel 15 van de onderhavige overeenkomst in vervulling zijn gegaan tot aan de datum van de betaling van de koopsom, een en ander ongeacht het tijdstip van juridische levering.~~

~~Deze vergoeding wordt berekend naar een percentage van vier procent (4 %) per jaar, te berekenen als volgt:~~

~~over het bedrag van de onder II.A. vermelde koopsom (exclusief omzetbelasting) vanaf de datum waarop de opschortende voorwaarden als opgenomen in artikel 15 van de onderhavige overeenkomst in vervulling zijn gegaan tot aan de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen.~~

~~Deze vergoeding, te vermeerderen met omzetbelasting dient bij de levering te worden voldaan.~~

***einde optie als datum tekenen koopovereenkomst ligt ná datum in vervulling gaan opschortende voorwaarden, anders doorhalen\****

- d. Zolang het Verkochte niet aan de Koper is geleverd, heeft de Koper recht op uitstel van betaling van de onder II.(A.) vermelde koopsom, waar tegenover hij verplicht is aan de Verkoper rente te vergoeden van vier procent (4 %) per jaar, te berekenen als volgt:

over het bedrag van de onder II.(A.) vermelde koopsom (exclusief omzetbelasting) vanaf de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen, doch niet eerder dan vanaf de datum waarop de opschortende voorwaarden als opgenomen in artikel 15 van de onderhavige overeenkomst in vervulling zijn gegaan, tot aan de datum van levering.

Deze vergoeding, te vermeerderen met omzetbelasting dient bij de levering te worden voldaan.

Op de dag van levering wordt de onder II.(A.) vermelde koopsom opeisbaar.

- e. Bij de berekening van de vergoeding als bedoeld in lid c. en lid d. wordt ervan uitgegaan dat één jaar bestaat uit 360 dagen.



### **3. Betaling**

- a. De betaling van de koopsom en van de overige kosten, rechten en belastingen vindt plaats via het kantoor van de Notaris.
- b. De Koper is verplicht het verschuldigde te voldoen bij het ondertekenen van de Akte van levering door creditering van de bankrekening(en) van de Notaris, uiterlijk per de dag van het ondertekenen van de Akte van levering, per valuta van die dag.
- c. Uitbetaling ten behoeve van de Verkoper zal pas plaatsvinden, zodra de Notaris uit onderzoek bij de openbare registers is gebleken, dat de overdracht is geschied zonder inschrijvingen die bij het verlijden van de Akte van levering niet bekend waren. De Verkoper is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van het ondertekenen en het uitbetalen één of meer werkdagen verstrijken.
- d. Ten tijde van de levering van het Verkochte is de Koper als onderdeel van de in deze Koopovereenkomst vermelde koopsom de aldan 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 Projectaannemer 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 Projectaannemer aan de Koper worden gefactureerd.

Het feit dat Verkoper de reeds vervallen termijnen van de aanneemsom als nagetrokken onderdeel van de te realiseren woning aan de Koper levert (bij de levering), leidt niet tot enige aansprakelijkheid van de Verkoper voor de door de Projectaannemer uitgevoerde werkzaamheden.

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

### **4. Geen waarborg**

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

### **5. Feitelijke levering, staat van het verkochte**

- a. De feitelijke levering (aflevering) van de eengezinswoning aan de Koper zal geschieden conform

het bepaalde daaromtrent in de Aannemingsovereenkomst.

- b. Het Verkochte zal bij de feitelijke levering de eigenschappen bezitten die voor het gebruik als in lid d van dit artikel omschreven, nodig zijn, met inachtneming van het feit dat thans op het Verkochte het Project nog zal moeten worden gerealiseerd.
- c. De Koper verplicht zich na de juridische levering de Projectaannemer in de gelegenheid te stellen het Verkochte te betreden voor zover zulks in verband met de voorbereiding en de uitvoering van de bouwwerkzaamheden van het Project vereist en noodzakelijk is.
- d. De Koper is voor wat betreft het perceel grond voornemens ná realisatie door de Projectaannemer het Verkochte te gebruiken als **woning met tuin en met aandeel in gemeenschappelijk terreinrespectievelijk parkeerplaats(en) \*op eigen terrein\***. Ten aanzien van dit gebruik van het verkochte deelt de Verkoper mee, dat het hem niet bekend is, dat dit gebruik op publiekrechtelijke, privaatrechtelijke of andere gronden niet is toegestaan of wordt belemmerd.
- e. De Koper heeft het recht het Verkochte vóór de feitelijke levering in- en uitwendig te inspecteren, met inachtneming van het bepaalde in de Aannemingsovereenkomst.
- f. De Koper is ermee bekend dat de oplevering van de woning door de Aannemer aan de Koper zal plaatshebben los van de oplevering van het mandelige terrein (inclusief de daarin gelegen parkeerplaatsen). De oplevering van het mandelige terrein zal plaatshebben door de Aannemer aan het bestuur van de betreffende Beheervereniging. Mogelijk dat de woning eerder feitelijk wordt opgeleverd dan het mandelige terrein.
- g. **Warmtepomp**  
De Koper is ermee bekend dat:
  - de te realiseren woningen in het Project volledig aardgasloos zullen worden opgeleverd;
  - het Verkochte door Exploitant Econic wordt voorzien van een duurzame energievoorziening ("de Installatie");
  - de Installatie bestaat uit een bodemwisselaar onder de woning of in de tuin en een in de woning geïnstalleerde warmtepomp met boiler;
  - de bodemwisselaar met leidingen tot de warmtepomp onderdeel is van de woning.

De Koper is verplicht een huur- dan wel koopovereenkomst voor de warmtepomp inclusief bijbehorende voorwaarden af te sluiten met Exploitant voor het gebruik. Deze huur- dan wel koopovereenkomst zal ten tijde van het notarieel transport als separate overeenkomst gesloten worden.

*KO\_ Hofgeest Buiten te Velsbroek\_fase 2\_versie 22-12-2021*

*paraaf Verkoper/Koper*

De bron van de warmtepomp wordt onder het bebouwde gedeelte en/of daaromheen van het perceel geplaatst. Het leidingwerk van de bron naar de warmtepomp is bereikbaar vanuit de kruipruimte. De positie van de bron zal ten tijde van de oplevering bekend worden gemaakt.

Er mogen geen graafwerkzaamheden worden uitgevoerd boven of in de grond van de bron om beschadigingen te voorkomen.

Indien deze installatie door Econic om welke reden dan ook niet ten uitvoer kan worden gebracht, dan zal de Verkoper zorgdragen voor een deugdelijke andersoortige, gelijkwaardige (in elk geval 'aardgas loze') variant en dat de elementaire energievoorziening ten behoeve van de Koper is gewaarborgd; e.e.a. voor zover dit niet in strijd is met de onderhavige overeenkomst.

## 6. Juridische levering

Het Verkochte zal worden overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken en vrij van pandrechten, van beslagen en van inschrijvingen daarvan, tevens met alle aanspraken op grond van erfdienstbaarheden, bijzonder verplichtingen als heersend erf en met alle kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, waaronder onder meer begrepen:

### A. (Bestaande erfdienstbaarheden)

In de titel van aankomst zijn bijzondere verplichtingen vermeld, welke zijn verwoord in de aan deze koopovereenkomst gehechte bijlage (Hoofdstuk G in Bijlage 2 concept akte van levering).

### B. (Nieuw te vestigen 'gebruikelijke' erfdienstbaarheden in het kader van burendrecht)

1. In de Akte van levering zullen de gebruikelijke erfdienstbaarheden, geldende tussen de te realiseren woningen onderling in het kader van het burendrecht worden opgenomen, speciaal wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen, kabels voor telecommunicatieaansluitingen, de afvoer van hemelwater, gootwater, rook en fecaliën (door goten, schoorstenen, rioleringswerken, drainagesystemen of anderszins), eventuele inbalking, inankering en in-, onder- en overbouw, licht en uitzicht (waaronder voor sommige woningen meer concreet ook wordt bedoeld het hebben van een raam in de kopgevel van de te realiseren woning binnen de 2 meter tot de erfgrans met de burend benodigd in verband met daglichtvoorziening dan wel in verband met de eisen vanuit beeldkwaliteit), waaronder begrepen voor de uitspringende muren het recht tot inankering bij eventuele uitbouw.

### 2. (Meerwerkopties)

De Koper is ermee bekend en stemt ermee in dat de verbouwing van naburige woningen met toebehoren kan geschieden met een of meer van de alternatieven opgesomd in 'de

Woonwensenlijst' behorende bij de Aannemingsovereenkomst en/of aangegeven op de situatietekening behorende bij het Project, waarvan het Verkochte deel uitmaakt. Daartoe zullen in de Akte van levering erfdienstbaarheden worden opgenomen.

3. (Volmacht door koper aan de Notaris)

In de akte van levering zal de Koper een volmacht voor beperkte duur (te weten geldig tot twee (2) jaar ná oplevering van het laatste (woon)appartement/de laatste woning van het project Hofgeest Buiten geven aan de medewerkers het kantoor van de Notaris, ieder afzonderlijk, zulks met de macht van substitutie, 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, 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.

De te vestigen erfdienstbaarheden en af te geven volmacht als omschreven in dit lid B zijn verwoord in de aan deze koopovereenkomst gehechte bijlage (Hoofdstuk H in Bijlage 2 concept akte van levering).

C. (Nieuw te vestigen kwalitatieve verplichtingen t.b.v. gemeente/nutsbedrijven)

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 zijn of zullen worden opgelegd.
2. De Koper gedooft 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.
3. De gedoogplicht omschreven in letter c is ook ten volle van toepassing op de hier bedoelde openbare voorzieningen, welke door openbare nutsbedrijven worden aangebracht, waaronder onder meer wordt begrepen het aanleggen van werken ten behoeve van Liander.
4. De gedoogplicht omschreven in letter c is specifiek van toepassing voor de navolgende bouwnummers in verband met de hierna omschreven verplichting. De aanleiding voor deze

gedoogverplichting(en) is dat de bouwnummers 186 en 187 een rioolaansluiting krijgen die deels in de eigen voortuin loopt (parallel aan Hofgeesterweg) en vervolgens via het terrein van bouwnummer 185 wordt aangesloten op het gemeentelijk riool.

a. Voor wat betreft bouwnummer 185:

de eigenaar van dit perceel grond moet gedogen dat er via zijn tuin (strook langs Hofgeesterweg) een rioolaansluiting loopt (zijnde een gemengd stelsel voor vuil en – schoonwater) ten behoeve van zijn burens, zijnde de eigenaren van de percelen grond thans bekend als bouwnummer 186 en bouwnummer 187;

b. Voor wat betreft bouwnummer 186:

1. de eigenaar van dit perceel grond is ermee bekend dat dat zijn rioolaansluiting (gemengd stelsel voor vuil en – schoonwater) niet rechtstreeks op het gemeentelijk riool wordt aangesloten, maar in zijn eigen voortuin loopt en via perceel thans bekend als bouwnummer 185 wordt aangesloten op gemeentelijk riool; en
2. de eigenaar van dit perceel grond moet gedogen dat de rioolaansluiting van de eigenaar van het perceel grond thans bekend als bouwnummer 187 (gemengd stelsel voor vuil en – schoonwater) wordt aangesloten op de rioolaansluiting behorende bij bouwnummer 186;

c. Voor wat betreft bouwnummer 187:

de eigenaar van dit perceel grond is ermee bekend dat zijn rioolaansluiting (gemengd stelsel voor vuil en – schoonwater) niet rechtstreeks op het gemeentelijk riool wordt aangesloten, maar rechtstreeks wordt aangesloten via op de rioolaansluiting behorende bij bouwnummer 186 en via perceel, thans bekend bouwnummer 185, wordt aangesloten op gemeentelijk riool.

De gedoogplichten als omschreven in dit lid C zijn verwoord in de aan deze koopovereenkomst gehechte bijlage (Hoofdstuk I.A.1 en verder in Bijlage 2 concept akte van levering).

D. (Nieuw te vestigen kwalitatieve verplichtingen t.b.v. de Hofgeest Buiten -uitstraling)

Binnen het project Hofgeest Buiten te Velsbroek (hierna: 'Hofgeest Buiten') worden gemeenschappelijke voorzieningen aangebracht ten behoeve van 'de Hofgeest Buiten-uitstraling'. Deze uitstraling behelst onder meer dat het projectgebied een 'groene en duurzame' uitstraling heeft. De gemeente Velsen en de ontwikkelaar hebben daartoe onder meer voorzien in het aanbrengen van lage hagen aan de voorzijde van de woningen en het aanbrengen van erfafscheidingen met begroeiing aan de binnenzijde van de te realiseren parkeerhoven (middels weinig onderhoudsplichtige groenvoorzieningen. In de tuinen, aan de achterzijde van de woning zijn de bewoners vrij om op de erfgrans met de burens, gezamenlijk met hun burens, te bepalen wat voor type erfafscheiding zij plaatsen. Ook worden er in het plan in enkele tuinen bomen opgenomen welke in stand gehouden moeten worden. De bewoners zullen verplicht worden tot instandhouding van

deze 'tuindorp-ambitie'.

Daarnaast is het de bedoeling dat de architectonisch uitstraling van de te realiseren woningen eveneens in stand worden gehouden (conform de ingediende bouwaanvraag, het afgegeven welstandsadvies) zodat de kleur- en materiaalstaat behorende bij oplevering van de woningen ook voor de toekomst hetzelfde blijft.

De bijzondere verplichtingen als omschreven in dit lid D zijn verwoord in de aan deze koopovereenkomst gehechte bijlage (Hoofdstuk I.A.2 en verder in Bijlage 2 concept akte van levering).

E. (Nieuw te vestigen kwalitatieve verplichtingen t.b.v. instandhouden parkeerplaatsen)

Voor de aan te leggen parkeerplaatsen (zowel de privé parkeerplaatsen, als de parkeerplaatsen op eigenterrein en de parkeerplaatsen in de parkeerhoven) geldt dat deze in stand dienen te worden gehouden.

De bijzondere verplichtingen als omschreven in dit lid E zijn verwoord in de aan deze koopovereenkomst gehechte bijlage (Hoofdstuk I.A.4 en verder in Bijlage 2 concept akte van levering).

F. (Mandeligheid)

Naast de woonkavels en de privé stallingplaatsen die aan de kopers zullen worden overgedragen, bevat het plangebied per woonveld een collectief privaat deel waarin onder meer zullen worden gerealiseerd de parkeerhoven, bestaande uit de toeritten, rijbaan en de parkeervakken alsmede alle daarbij behorende voorzieningen waaronder de bestratingen, de bomen en groenvoorzieningen, lichtmasten en de ondergrondse infrastructuur zoals kabels, leidingen, rioleringen en drainage.

Dit collectieve deel is privégebied (dus niet openbaar terrein) en is gemeenschappelijk eigendom van de eigenaren van woningen gelegen aan **Woonveld** \* waarvan het Verkochte deel uitmaakt. De gemeenschappelijkheid wordt geregeld door de (kadastrale) percelen grond, waar het collectief zich bevindt te bestempelen als 'mandelig terrein'. Tevens wordt in de Woonvelden 2., 5. en 8. een recht van toegang gevestigd ten behoeve van Liander en ten laste van het bij het Verkochte aanwezige parkeerhof zodat Liander over het parkeerhof kan gaan naar diens eigen perceel grond met zich daarop bevindende trafohuis.

De bijzondere verplichtingen als omschreven in dit lid F zijn verwoord in de aan deze koopovereenkomst gehechte bijlage (Hoofdstuk J. in Bijlage 2 concept akte van levering).

G. Nieuw te vestigen kwalitatieve verplichtingen ten behoeve van de warmtepomp

In verband met de gasloze oplevering van de woning zal een bodembron en bronleidingen worden

aangelegd in de tuin of onder het te bebouwde/gebouwde gedeelte van het Verkochte. Hier geldt een verbod tot graafwerkzaamheden.

Koper is verplicht een huur- dan wel koopovereenkomst voor de warmtepomp inclusief bijbehorende voorwaarden af te sluiten met Exploitant voor het gebruik. Deze huur- dan wel koopovereenkomst zal ten tijde van het notarieel transport als separate overeenkomst gesloten worden.

De bijzondere verplichtingen als omschreven in dit lid G zijn verwoord in de aan deze koopovereenkomst gehechte bijlage (Hoofdstuk I.A.7 en verder in Bijlage 2 concept akte van levering).

#### **7. Overgang, overdracht aanspraken**

Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het Verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden waaronder begrepen bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s), gaan over op de Koper per het tijdstip van overdracht van het Verkochte, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval de overgang van aanspraken per dat tijdstip plaatsheeft. Voor zover bepaalde aanspraken op dat moment niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 251 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek, is verkoper verplicht op eerste verzoek van de Koper mee te werken aan een overdracht van die aanspraken. De Verkoper is tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot het verkochte mochten bestaan aan koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van de Koper te doen stellen.

#### **8. Overmaat, ondermaat**

- a. De juiste ligging, oppervlakte en begrenzing van de grond en de situatie van de opstallen zullen eerst worden vastgesteld na uitzetting en meting ter plaatse, met inachtneming van voormelde situatietekening. Een eventuele afwijking ten opzichte van bedoelde situatietekening en/of een eventueel verschil tussen de hiervoor opgegeven oppervlakte en de werkelijke oppervlakte van het verkochte, zal geen der partijen recht verlenen.
- b. De Koper verklaart dat hij ermee bekend is dat de opgegeven grootte van het Verkochte bij de kadastrale omschrijving een voorlopige opgave is. De landmeetkundige dienst van het kadaster zal na oplevering van de te realiseren Project de juiste kadastrale grenzen bepalen en vastleggen.

#### **9. Verrekening zakelijke belastingen**

Niet van toepassing.

#### **10. Garantieverklaringen van verkoper**

Verkoper garandeert, onverminderd het hiervoor sub 5 en 6 verklaarde, het navolgende:

- a. de Verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het Verkochte;

- b. in het kader van de realisatie van het bouwplan is een verkennend bodemonderzoek verricht. Eventuele verontreiniging in het projectgebied wordt door de Projectaannemer voor eigen rekening en risico zodanig gesaneerd dat het hele projectgebied (inclusief het Verkochte) met inachtneming van de ter zake geldende wettelijke bepalingen en overige daarmee samenhangende overheidsregels geheel voldoet aan de bestemming en het voorgenomen gebruik van het Verkochte. De Verkoper staat er voor in dat het hele projectgebied (inclusief het Verkochte ) bij oplevering door de Projectaannemer aan de Koper geschikt is voor het beoogde gebruik, te weten realiseren woningbouw.
- c. het Verkochte zal ten tijde van de feitelijke levering geheel vrij van huur en/of van huurkoopovereenkomsten of andere aanspraken tot gebruik, leeg en ontruimd (behoudens de eventueel meegekochte roerende zaken) en ongevorderd zijn. Het Verkochte zal eveneens niet zonder recht of titel in gebruik zijn bij derden;
- d. aan de Verkoper zijn van overheidswege of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende het verkochte voorgeschreven of aangekondigd, welke nog niet zijn uitgevoerd;
- e. aan de Verkoper zijn betreffende de percelen grond waarop het Project gerealiseerd zal worden, geen bevelen en/of beschikkingen bekend, die op grond van de Wet Bodembescherming gepubliceerd zijn in de openbare registers;
- f.
  - a. aan de Verkoper is betreffende het Verkochte geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving bekend rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet;
  - b. aan de Verkoper is betreffende het Verkochte geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving bekend tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in de Erfgoedwet;
  - c. aan de Verkoper is betreffende het Verkochte geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving bekend door de gemeente of provincie als beschermd stads- of dorpsgezicht;
- g. het Verkochte is niet betrokken in een ruilverkavelings- casu quo herinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen; er is geen sprake van leegstand in de zin van de Leegstandswet noch van vordering van het Verkochte krachtens de Woonruimtetwet. Ten aanzien van het Verkochte is de Verkoper er ook niet mee bekend dat de gemeente een stadsvernieuwingsplan of een

*KO\_ Hofgeest Buiten te Velsbroek\_fase 2\_versie 22-12-2021*

*paraaf Verkoper/Koper*



leefmilieuverordening in de zin van de Wet op de stads- en dorpsvernieuwing en de daaruit voortvloeiende regelingen heeft vastgesteld, waarin het Verkochte is begrepen;

- h. aan de Verkoper is niet bekend dat het Verkochte is opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 of artikel 8 dan wel in een voorstel als bedoeld in artikel 6 of artikel 8a van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten;
- i. ten opzichte van derden bestaan overigens geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht;
- j. met betrekking tot het Verkochte is geen rechtsgeding, bindend advies of arbitrage aanhangig.

#### **11. Informatieplicht Verkoper, onderzoeksplicht Koper**

Afgezien van het hiervoor bepaalde, staat de Verkoper er voor in aan de Koper met betrekking tot het Verkochte die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis van de Koper behoort te worden gebracht. De Koper 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 de Verkoper thans niet bekend zijn).

#### **12. Risico-overgang, beschadiging**

- a. Het Verkochte komt eerst voor risico van de Koper, zodra de notariële Akte van levering is ondertekend, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat op de Koper, met inachtneming van het bepaalde in de met de Projectaannemer gesloten Aannemingsovereenkomst.
- b. Indien het Verkochte vóór het tijdstip van risico-overgang anders dan door toedoen van de Verkoper, geheel of gedeeltelijk verloren gaat of in meer dan geringe mate wordt beschadigd, wordt voor wat betreft ontbinding van de Koopovereenkomst verwezen naar het bepaalde ter zake risico-overgang opgenomen in de met de Projectaannemer gesloten Aannemingsovereenkomst.
- c. Het in lid a van dit artikel gestelde heeft geen toepassing waar het betreft van overheidswege of door nutsbedrijven gegeven aanschrijvingen tot het aanbrengen van veranderingen aan het Verkochte, welke zullen worden uitgebracht in de periode na het tot stand komen van deze overeenkomst doch voor het tijdstip van risico-overgang. De kosten verbonden aan de nakoming van deze voorschriften zullen voor rekening zijn van de Verkoper, tenzij uit de eisen van redelijkheid en billijkheid anders voortvloeit.

### **13. Ingebrekestelling, verzuim, ontbinding en boete**

- a. Een partij is in verzuim jegens de wederpartij als hij, na in gebreke te zijn gesteld, nalatig is of blijft aan zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst te voldoen. Ingebrekestelling moet schriftelijk geschieden met inachtneming van een termijn van acht dagen. Gemelde termijn kan reeds lopen voordat een partij nalatig is.
- b. Wanneer een partij in verzuim is, is deze verplicht de schade die de wederpartij dientengevolge lijdt te vergoeden en kan deze de overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden.
- c. Wanneer het verzuim betrekking heeft op het meewerken aan de feitelijke en/of juridische levering dan wel op de voldoening van de koopsom, zal de nalatige partij daarnaast ten behoeve van de wederpartij een zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren. De hoogte van deze boete is gelijk aan tien procent (10%) van de totale koopsom. Voor zover de wederpartij meer schade lijdt, heeft hij, naast de boete, recht op aanvullende schadevergoeding. De Notaris wordt bij deze onherroepelijk bevoegd verklaard om, na verloop van genoemde termijn van acht dagen:
  - indien koper in verzuim is, het bedrag van de door deze verschuldigde boete, indien de Verkoper zulks wenst, aan Verkoper te betalen uit de bij de Notaris door de Koper onderscheidenlijk door een bank krachtens een gestelde bankgarantie gestorte bedragen, voor zover deze daartoe toereikend zijn;
  - indien de Verkoper in verzuim is, de door de Koper gestorte bedragen aan hem terug te betalen,*indien mogelijk, omdat uit hoofde van de onderhavige overeenkomst geen waarborgsom dan wel bankgarantie verplichting bestaat voor de Koper.*

### **14. Ontbindende voorwaarden**

- A. Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de gelijke ontbindende voorwaarden als opgenomen in de Aanneemovereenkomst opgenomen in artikel 7.
- B. De Koop is tevens ontbonden, als er tussen het tijdstip van het sluiten van de Koopovereenkomst en het tijdstip van de juridische levering ten aanzien van het Verkochte een aanwijzing op grond van de artikelen 2 of 8 van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten of een voorstel op grond van artikel 6 of 8a van die wet is geschied, tenzij:
  - of de Verkoper door enig besluit van, dan wel enige termijnoverschrijding door de desbetreffende gemeente vrij is tot vervreemding aan de Koper,
  - of een in artikel 10 van genoemde wet gemelde uitzondering van toepassing is.In verband met het vorenstaande *kunnen* partijen opdracht aan de Notaris geven deze koopovereenkomst zo nodig te doen registreren of door middel van een notariële akte van een dagtekening

*KO\_ Hofgeest Buiten te Velsbroek\_fase 2\_versie 22-12-2021*

*paraaf Verkoper/Koper*

te voorzien.

**15. Opschortende voorwaarden**

Deze Koopovereenkomst is aangegaan onder de gelijke opschortende voorwaarden als opgenomen in de Aanneemovereenkomst opgenomen in artikel 15.

**16. Zekerheidsstelling**

De Koper verklaart de (koop-/)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.

**17. Aansprakelijkheid financiering**

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 6 van de Aannemingsovereenkomst.

**18. Uitsluiting ontbindende voorwaarden**

Partijen verbinden zich in de akte van overdracht te verklaren dat alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zullen zijn uitgewerkt. Geen van partijen kan zich ter zake van de koop en de levering na ondertekening van de akte van overdracht nog op een ontbindende voorwaarde beroepen, tenzij zulks uitdrukkelijk door partijen wordt overeengekomen.

**19. Bedenktijd**

De Koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om deze Koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt één kalenderweek nadat de door beide partijen getekende akte (in kopie) aan de Koper al dan niet in digitale vorm ter hand gesteld is. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zodanig verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn. De Koper kan de ontbinding van de Koop bewerkstelligen door voor de afloop van de bedenktijd de ontbinding kenbaar te maken. Ontbinding dient te geschieden bij op schrift gestelde, gedagtekende en ondertekende

verklaring, hetzij rechtstreeks aan de Verkoper, hetzij aan de voornoemde Notaris, die hierbij door de Verkoper bevoegd wordt verklaard de ontbindingsverklaring in ontvangst te nemen. De Verkoper zal de ontbinding zo spoedig mogelijk aan de Koper schriftelijk bevestigen (brief, fax). Na ontbinding zijn beide partijen tegenover elkaar van iedere uit de Koop voortvloeiende verplichting bevrijd.

#### **20. Inschrijving koopovereenkomst bij het kadaster**

Koper maakt *geen/wel* gebruik van zijn recht deze overeenkomst in te doen schrijven in de openbare registers gehouden door de desbetreffende Dienst van het Kadaster en de Openbare registers. Alle daarmee samenhangende kosten komen voor rekening van koper.

De aan deze inschrijving en de eventuele latere doorhaling van deze inschrijving verbonden kosten zijn voor rekening van de koper. Verkoper en koper zijn er mee bekend dat de inschrijving van deze koopovereenkomst als bedoeld in artikel 7:3 leden 1 en 3 Burgerlijk Wetboek de in deze overeenkomst genoemde koper alleen dan beschermt in de zin van de wet als de uit deze koopovereenkomst voortvloeiende levering binnen zes maanden geschiedt.

#### **21. Onverbrekelijkheid onderhavige Overeenkomst met de Aannemingsovereenkomst**

Heden wordt door de Koper met de Projectaannemer een Aannemingsovereenkomst gesloten voor de bouw van een eengezinswoning op het Verkochte. De Aannemingsovereenkomst houdt enkel in zoverre verband met de onderhavige Overeenkomst, dat, indien de Aannemingsovereenkomst respectievelijk de onderhavige Overeenkomst niet tot stand komt, wordt ontbonden (overigens ongeacht welke partij de ontbinding inroept van welke overeenkomst) of vernietigd, tevens de onderhavige Overeenkomst respectievelijk de Aannemingsovereenkomst van rechtswege ontbonden zal zijn.

De Verkoper is niet aansprakelijk voor de uitvoering van de Aannemingsovereenkomst door de Projectaannemer.

#### **22. Meer personen**

Indien bij deze koopovereenkomst meer personen als koper zijn betrokken, zijn hun verplichtingen hoofdelijk.

Is er meer dan één koper, dan komen hen de rechten gezamenlijk, voor gelijke delen, toe, voor zover zij niet anders overeenkomen.

#### **23. Overdracht van kooprechten aan een ander**

Het is de Koper zonder schriftelijke toestemming van de Verkoper niet toegestaan zijn rechten en verplichtingen uit deze Overeenkomst aan derden over te dragen voordat de te realiseren eengezinswoning is opgeleverd. Handelingen in strijd met het vorenstaande zijn als nietig te beschouwen ten

aanzien van de Verkoper.

**24. Wijziging percentage omzetbelasting**

Indien van overheidswege het percentage van de omzetbelasting (BTW) (thans een en twintig procent (21 %) wordt gewijzigd, zal tussen partijen doorberekening plaatsvinden overeenkomstig de wettelijke bepalingen ter zake.

**25. Termijnen**

Op de termijnen in deze koopakte is het bepaalde in de Algemene termijnenwet van overeenkomstige toepassing.

**26. Rechtskeuze. Woonplaatskeuze bij notaris**

1. Partijen kiezen voor deze koop en de uitvoering daarvan voor zover nodig voor toepassing van het Nederlandse recht.
2. Partijen kiezen voor de uitvoering en de afwikkeling van deze koopovereenkomst woonplaats op het kantoor van de Notaris.

**27. Kosten**

Ingeval van ontbinding van de koopovereenkomst in onderling overleg zijn de notariële kosten van deze overeenkomst en de voor de uitvoering daarvan verrichte werkzaamheden voor rekening van de Koper en de Verkoper, ieder voor een gelijk deel. Als de Koopovereenkomst wordt ontbonden door een toerekenbare tekortkoming van één van de partijen zijn deze kosten voor die partij.

**28. Wijzigingen aanvraag (ingediende) omgevingsvergunning**

Indien mocht blijken dat het voor de uitwerking en/of realisatie van het Project 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 en/of Projectaannemer 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 verleent privaatieve volmacht aan de Verkoper om vorenstaand (rechts)handelingen te verrichten;
- B. In de Akte van levering zal nog worden opgenomen dat indien en voorzover de Koper jegens de Verkoper zijn verplichtingen zoals hierboven omschreven om het te bereiken resultaat te realiseren niet nakomt dan wel niet aan een derde oplegt, de Koper een direct opeisbare, zonder

tussenkost van een rechter opeisbare boete is verschuldigd aan de Verkoper voor elke dag dat hij in verzuim is.

### **29. Eerste inleg ter dekking van kosten op te richten Beheervereniging**

De Koper zal als eerste bijdrage ter dekking van de opstartkosten van de op te richten Beheervereniging een bedrag gelijk aan de maandelijkse bijdrage voor het Verkochte als opgenomen in de 'Concept begroting mandelige gebied' voldoen een (1) maand voor de 'oprichtingsvergadering' van de betreffende beheervereniging zulks ter dekking van de eerste beheerskosten van de betreffende beheervereniging

### **30. Persoonsgegevens**

In verband met de uitvoering van deze overeenkomst zullen de persoonsgegevens van de Koper (zoals naam, adres, woonplaats en telefoonnummer(s)), voor zover de Verkoper dit nodig acht, ten behoeve van de aan deze overeenkomst verwante dienstverlening aan derden worden verstrekt zoals de bij het Project betrokken verkooporganisatie, de Notaris, de Projectaannemer, de Beheerder en de leveranciers van het sanitair, tegels, verwarming en dergelijke. Voorts kunnen de gegevens worden gebruikt t.b.v. de afhandeling van eventuele klachten, het uitvoeren van een klantwaarderingsonderzoek, het aanvragen van een waarborgcertificaat bij Woningborg en het informeren over de voortgang van het Project en project gerelateerde nieuwsfeiten. Gegevens worden met de grootst mogelijke vertrouwelijkheid en conform de eisen van de Algemene Verordening Gegevensbescherming behandeld.

### **31. Disclaimer**

De Koper is ermee bekend dat alle promotiematerialen, anders dan de technische omschrijving, inclusief afwerk-staat en bijbehorende verkooptekening(en), die door of namens de Verkoper ter beschikking worden gesteld, dan wel worden overhandigd, uitsluitend bedoeld zijn als impressie van de woning en de leefomgeving. Hieraan, alsmede aan de inhoud van de diverse websites, kunnen geen rechten worden ontleend.

### **32. Contractstukken**

De Verkoper en de Koper verklaren dat de navolgende contractstukken op onderhavige Overeenkomst van toepassing zijn en daarvan onverbrekelijk deel uit maken. Deze stukken zijn niet door beide partijen gewaarmerkt en als bijlage aan deze overeenkomst gehecht, doch door de Verkoper gewaarmerkt en vervolgens gedeponereerd bij de in deze overeenkomst genoemde 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 gelijklopend zijn.

*KO\_ Hofgeest Buiten te Velsbroek\_fase 2\_versie 22-12-2021*

*paraaf Verkoper/Koper*

- Bijlage 1. Toelichting op De Hofgeest Buiten -uitstraling en inrichting versie 03-12-2021;
- Bijlage 2. Concept akte van levering versie 22-12-2021;
- Bijlage 3. Concept akte oprichting Beheervereniging versie 15-11-2021;
- Bijlage 3A Toelichting op concept akte oprichting Beheervereniging versie 15-11-2021;
- Bijlage 4. (Concept) begroting van de Beheervereniging;
- Bijlage 5. Situatietekening versie 1 november 2021, wijzigingsdatum 24 december 2021.

### Ondertekening

Verkoper:

Naam:

Getekend te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_

Handtekening:

---

Koper:

Getekend te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_

Naam:

Handtekening:

---

*KO\_ Hofgeest Buiten te Velsbroek\_fase 2\_versie 22-12-2021*

*paraaf Verkoper/Koper*

*(in geval van twee kopers)*

Naam:

Handtekening:

---

**Verklaring Koper**

De Koper verklaart door ondertekening een afschrift van de Koopovereenkomst te hebben ontvangen..

Getekend te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

Naam:

Handtekening:

---

*(in geval van twee kopers)*

Naam:

Handtekening:

---