

AANNEMINGSOVEREENKOMST APPARTEMENT

Strand Residence Bergen aan Zee, gebouw Eyssenstein

De ondergetekenden:

1. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Torero Bouw B.V.**, statutair gevestigd te Alkmaar, feitelijk gevestigd te Alkmaar, Parelweg 6, 1812 RS, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 98980327, te dezen vertegenwoordigd door de besloten vennootschap Torero Invest B.V., die op haar beurt wordt vertegenwoordigd door indirect bestuurder, de heer Tom Stroomer, hierna ook te noemen: “**de Aannemer**”

2.

Achternaam	: {{achternaam}}
Tussenvoegsel(s)	: {{tussenvoegsel}}
Voornaam	: {{voornaam}}
Geboortedatum	: {{geboortedatum}}
Straat + huisnummer	: {{woonadres}}
Postcode + woonplaats	: {{postcode}} {{woonplaats}}
Telefoonnummer	: {{telefoonnummer}}
E-mailadres	: {{e-mail}}

Achternaam	: {{achternaam2}}
Tussenvoegsel(s)	: {{tussenvoegsel2}}
Voornaam	: {{voornaam2}}
Geboortedatum	: {{geboortedatum2}}
Straat + huisnummer	: {{woonadres2}}
Postcode + woonplaats	: {{postcode2}} {{woonplaats2}}
Telefoonnummer	: {{telefoonnummer2}}
E-mailadres	: {{e-mail2}}

Of

Naam	: {{z-naam}}
Vestigingsplaats	: {{vestigingsplaats}}
Kantoorhoudend adres + plaats	: {{kantoorhoudend-adres-plaats}}
KvK nummer	: {{kvk}}
Vertegenwoordigd door	: {{vertegenwoordigd}}
Postcode + woonplaats	: {{z-postcode}} {{z-woonplaats}}
Telefoonnummer	: {{z-telefoonnummer}}
E-mailadres	: {{z-e-mail}}

hierna in deze akte te noemen: “**de Opdrachtgever**”,

De Aannemer en de Opdrachtgever hierna ook gezamenlijk te noemen “**Partijen**”.

in overweging nemende:

- dat de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Coast Two B.V.**, hierna in deze akte te noemen: '**de Verkoper**', gerechtigd is tot een perceel grond plaatselijk bekend Van Hasseltweg 11 tot en met 89 (oneven nummers) en Zeeweg 20 tot en met 24 (even nummers) te Bergen aan Zee, kadastraal bekend gemeente Bergen Noord-Holland, sectie G, nummer 1214, groot eenduizend zesenzestig vierkante meter (1.066 m²) en sectie G, nummer 1225, groot eenduizend driehonderdnegenentachtig vierkante meter (1.389 m²) en sectie G, nummer 1226, groot vijfennegentig vierkante meter (95 m²) en sectie G, nummer 1227, groot drie vierkante meter (3 m²) hierna ook te noemen **de Grond**;
- dat Verkoper een plan heeft ontwikkeld genaamd: "*Strand Residence Bergen aan Zee, appartementencomplex Eyssenstein*", welk plan ziet op de realisatie van negenendertig recreatief te gebruiken recreatieappartementen, die niet bestemd zijn voor permanente bewoning, een appartement met woonbestemming, een drietal commercieel te gebruiken ruimten, vierenzeventig parkeerplaatsen en tweeënveertig bergingen, hierna ook te noemen het "**Project**";
- dat de Grond in opdracht van Verkoper is of zal worden betrokken in een splitsing in appartementsrechten, te verlijden voor één van de (toegevoegd-)notarissen verbonden aan het kantoor van Stouthart Hilber Notarissen, gevestigd te Schagen, hierna ook te noemen "**de Notaris**";
- dat Verkoper heeft verkocht aan de Opdrachtgever:

het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van:

1. een recreatief te gebruiken appartement met indexnummer {{app-index}} op de {{bouwlaag}}, gelegen aan de Van Hasseltweg {{huisnummer}}, in het complex "*Strand Residence Bergen aan Zee {{complex}}*" te Bergen aan Zee, uitmakende het {{breukdeel}}/436.909^e aandeel in de gemeenschap omvattende het perceel/de percelen kadastraal bekend gemeente Bergen sectie {{sectie-letter}} nummer {{sectie-nummer}} met het daarop te realiseren appartementencomplex;
2. een parkeerplaats met indexnummer {{p-index}} gelegen in het complex: "*Strand Residence Bergen aan Zee {{complex}}*" uitmakende het {{p-breukdeel}}/436.909^e aandeel in de voormelde gemeenschap, kadastraal bekend gemeente Bergen sectie {{sectie-letter}} nummer {{sectie-nummer}};
3. een parkeerplaats met indexnummer {{p-index2}} gelegen in het complex: "*Strand Residence Bergen aan Zee {{complex}}*" uitmakende het {{p-breukdeel}}/436.909^e aandeel in de voormelde gemeenschap, kadastraal bekend gemeente Bergen sectie {{sectie-letter}} nummer {{sectie-nummer}};
4. een parkeerplaats met indexnummer {{p-index-eyss}} gelegen in het complex: "*Strand Residence Bergen aan Zee Eyssenstein*" uitmakende het {{p-breukdeel}}/436.909^e aandeel in de voormelde gemeenschap, kadastraal bekend gemeente Bergen sectie {{sectie-letter}} nummer {{sectie-nummer}};
5. een berging met indexnummer {{b-index}} gelegen in het complex: "*Strand Residence Bergen aan Zee {{complex}}*", uitmakende het {{b-breukdeel}}/436.909^e aandeel in de voormelde gemeenschap, kadastraal bekend gemeente Bergen sectie {{sectie-letter}} nummer {{sectie-nummer}};

hierna ook gezamenlijk te noemen: **het Appartementsrecht**".

(A) **Keuze:**

het/de appartementsrecht(en) is/zijn ontstaan door inschrijving in de openbare registers van de in de overweging van deze akte genoemde akte(n) van splitsing;

(B) **Keuze:**

het/de appartementsrecht(en) zal/zullen ontstaan door inschrijving in de openbare registers van de in de overweging van deze akte genoemde (ontwerp) akte(n) van splitsing;

Een exemplaar van de (ontwerp)akte(n) van splitsing en de bijbehorende tekening(en) zijn door Partijen gewaarmerkt en aan deze akte gehecht.

Partijen zijn per heden als volgt overeengekomen:

- I De Opdrachtgever geeft opdracht als deelgerechtigde in het in de overweging van deze akte genoemde gebouw met bijbehorende grond en de Aannemer neemt aan, om met inachtneming van de in de overweging van deze akte bedoelde akte(n) van splitsing en conform de desbetreffende technische omschrijving en tekening(en) en voor zover aanwezig staten van wijziging, al welke tot deze overeenkomst behoren en door beide partijen zijn gewaarmerkt, het gebouw met aanhorigheden, waarvan het/de door de Opdrachtgever gekochte appartementsrecht(en) een aandeel uitmaakt/uitmaken, (af) te bouwen naar de eis van goed en deugdelijk werk, met inachtneming van de voorschriften van overheid en nutsbedrijven.
- het appartement zal turn-key worden opgeleverd, voorzien van onderstaand interieurpakket; Doorhalen wat niet van toepassing is.
 1. (A) **Keuze:** Inclusief interieurpakket Beach Luxury (licht pakket)
 2. (B) **Keuze:** Inclusief interieurpakket Residence Chique (donker pakket)

II De aanneemsom bedraagt:

A	de per de in het hoofd van deze overeenkomst genoemde datum van overeenkomen verschuldigde en in artikel 4 lid 3 van deze overeenkomst genoemde termijnen (te vermeerderen met omzetbelasting)	€ {{aanneemsom-a}},-
B	de nog niet ingevolge artikel 4 lid 1 van deze overeenkomst verschuldigd geworden termijnen (te vermeerderen met omzetbelasting)	€ {{aanneemsom-b}},-
C	vergoeding (te vermeerderen met omzetbelasting) over de per de in het hoofd van deze overeenkomst genoemde datum van overeenkomen en in artikel 4 lid 3 van deze overeenkomst genoemde verschuldigde termijnen, berekend overeenkomstig het bepaalde in artikel 4 lid 4 van deze overeenkomst	€ {{rente-vergoeding}},-
	Totaal (A + B + C) (te vermeerderen met omzetbelasting)	€ {{aanneemsom-incl-rente}},-

Zegge: {{zegge}} euro exclusief omzetbelasting;

Opdrachtgever is gehouden om de omzetbelasting aan Aannemer te voldoen. De in de aanneemsom begrepen omzetbelasting is berekend naar een percentage van 21%, conform de bepalingen van de Wet op de Omzetbelasting 1968. Indien van overheidswege het percentage van de omzetbelasting wordt gewijzigd, zal tussen partijen herrekening plaatsvinden overeenkomstig de wettelijke bepalingen ter zake.

Deze overeenkomst is aangegaan onder de volgende bepalingen:

Bedenktijd

Artikel 1

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om deze aannemingsovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de door partijen ondertekende aannemingsovereenkomst (in kopie) aan koper 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, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn. Als koper binnen de bedenktijd de aannemingsovereenkomst wil ontbinden, moet hij ervoor zorgdragen dat de ontbindingsverklaring de Aannemer voor het einde van de bedenktijd bereikt.

Levering

Artikel 2

1. De levering van het in de overweging van de akte bedoelde appartementsrecht, hierna in deze overeenkomst te noemen de **Levering**, zal geschieden bij akte te verlijden ten overstaan van de Notaris, diens plaatsvervanger of opvolger, overeenkomstig het bepaalde in artikel 1 van de tussen Verkoper en Verkrijger gesloten koopovereenkomst.

Waarborgsom en zekerheden

Artikel 3

1. Waarborgsom

Binnen twee (2) maanden na ondertekening van deze overeenkomst door de Opdrachtgever, doch (indien dit tijdstip eerder valt) uiterlijk ter gelegenheid van de Levering, moet Opdrachtgever aan de Notaris een waarborgsom voldoen ter hoogte van 10% van de aanneemsom. Dit bedrag dient als zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de Opdrachtgever jegens de Aannemer uit hoofde van deze aannemingsovereenkomst.

2. 5%-regeling ten gunste van Opdrachtgever

De Opdrachtgever machtigt de Notaris om de waarborgsom van 10% van de aanneemsom aan de Aannemer over te maken indien en zodra de laatste 10% van de aanneemsom is vervallen, mits de Aannemer ter gelegenheid van de aankondiging van de oplevering van het privé-gedeelte een aan het depot gelijkwaardige zekerheid van 5% van de aanneemsom als ten behoeve van de Opdrachtgever heeft gesteld. Dit bedrag strekt alsdan in mindering op de laatste termijn van de aanneemsom. De Aannemer legt het origineel van deze aan het depot gelijkwaardige zekerheid tijdig over aan de Notaris en stuurt een kopie daarvan aan de Opdrachtgever.

3. Indien de Aannemer ter gelegenheid van de aankondiging van de oplevering van het privé-gedeelte geen aan het depot gelijkwaardige zekerheid van 5% ten behoeve van de Opdrachtgever stelt, geldt het volgende. De Opdrachtgever machtigt de Notaris reeds nu voor alsdan om 50% van de waarborgsom (= 5% van de aanneemsom) aan de Aannemer over te maken. Dit bedrag strekt in mindering op de laatste 10% van de aanneemsom. De andere 50% van de waarborgsom wordt ter gelegenheid van de oplevering van het privé-gedeelte automatisch omgezet in een depot van 5% van de aanneemsom.

4. Extra bedongen zekerheden

Aannemer sluit een project-aannemingsovereenkomst met de besloten vennootschap Smit's Bouwbedrijf B.V., gevestigd te Beverwijk, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 34021458, hierna te noemen "**SBB**". Tot meerdere zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van SBB jegens de Aannemer uit hoofde van de project-aannemingsovereenkomst, is een onherroepelijke garantie ter hoogte van 10% van de aanneemsom afgegeven, een kopie van deze garantie als bijlage aan deze overeenkomst gevoegd.

Termijnen en betalingsregeling

Artikel 4

1. De termijnen van de aanneemsom (exclusief de sub II.C. van deze akte bedoelde vergoeding) zijn de volgende:

Termijn	Omschrijving termijn:	Percentage:	Bedrag(excl. BTW):
1	Start met boren van collectieve bronnen	5%	€ {{uitrekenen}},-
2	Start grondwerk	5%	€ {{uitrekenen}},-
3	Start fundatie	5%	€ {{uitrekenen}},-
4	Constructievloer van de parkeergarage gestort	10%	€ {{uitrekenen}},-
5	Constructievloer verdiepingsvloer van het appartement gereed	10%	€ {{uitrekenen}},-
6	Binnenspouwbladen van het appartement gereed	15%	€ {{uitrekenen}},-
7	Buitengevelafwerking van het appartement gereed	15%	€ {{uitrekenen}},-
8	Hoofddak van het gebouw van het appartement gereed	15%	€ {{uitrekenen}},-
9	Stuc- spuit- en tegelwerk van het appartement gereed	10%	€ {{uitrekenen}},-
10	Start afbouwpakket appartement gereed	5%	€ {{uitrekenen}},-
11	Oplevering van uw appartement	5%	€ {{uitrekenen}},-
		100%	€ {{uitrekenen}},-

2. Behoudens het geval waarin de Opdrachtgever recht op uitstel van betaling heeft zoals bedoeld in lid 5 van dit artikel, worden de in lid 1 van dit artikel bedoelde termijnen steeds opeisbaar veertien (14) dagen na de dagtekening van een door of vanwege de Aannemer gedaan betalingsverzoek. Een betalingsverzoek geeft aan op grond van welk feit de Aannemer recht heeft op betaling, welke termijn het betreft en dat de betaling uiterlijk veertien (14) dagen na de dagtekening door de Aannemer ontvangen dient te zijn.
Door of namens de Aannemer kan alleen aanspraak worden gemaakt op volledig gepresteerde termijnen. Pro rato betaling van een slechts gedeeltelijk gepresteerde termijn is uitgesloten.
3. Per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen zijn de navolgende termijnen (inclusief omzetbelasting) verschuldigd: {{termijnen-verschuldigd}}.
4. Voor zover er op het moment van het sluiten van deze overeenkomst al termijnen vervallen zijn, dienen deze termijnen bij de Levering te worden voldaan.
5. Zolang de Levering niet heeft plaatsgevonden, heeft de Opdrachtgever recht op uitstel van betaling van het verschuldigde deel van de aanneemsom. Op de dag van de Levering wordt het op dat moment reeds verschuldigde deel van de aanneemsom opeisbaar en door Opdrachtgever voldaan.
6. Indien en voor zover de Opdrachtgever een reeds opeisbaar gedeelte van de aanneemsom of enige andere uit hoofde van deze overeenkomst 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 Opdrachtgever daarover aan de Aannemer een rente van 6% per jaar verschuldigd, vanaf de dag van opeisbaarheid tot die van de voldoening, zulks onverminderd de verdere rechten en verplichtingen van partijen uit deze overeenkomst en/of tussen partijen nader te maken afspraken.
7. De rente als bedoeld in lid 6 van dit artikel wordt vermeerderd met omzetbelasting.
8. Meer- en minderwerk is uitsluitend mogelijk met expliciete schriftelijke toestemming van Aannemer, zulks ter behoud van de identiteit van het concept.

9. a. Indien meerwerk overeengekomen wordt, zal de volgende betalingsregeling gelden:
- voor meerwerk geldt dat bij opdracht door de Opdrachtgever 25% mag worden gedeclareerd door de Aannemer als vergoeding voor algemene en voorbereidende kosten. Het resterende gedeelte dient te worden gedeclareerd bij het gereedkomen van het meerwerk dan wel bij de eerst komende betalingstermijn daarna;
 - de leden 2, 4, 5, 6 en 7 van dit artikel zijn van overeenkomstige toepassing ter zake van meerwerk;
 - het meerwerk dient betaald te zijn vóór oplevering van het privé-gedeelte, mits het meerwerk gereed is.
- b. Indien minderwerk overeengekomen wordt, geldt dat de waarde hiervan in mindering wordt gebracht op gelijktijdig verstrekte meerwerkopdrachten of, indien deze laatste er niet zijn dan wel niet toereikend zijn, op de eerstvolgende termijn(en) van de aanneemsom.

Bouwtijd en start werkbare werkdagen

Artikel 5

1. De Aannemer verbindt zich het privé-gedeelte binnen 480 (vierhonderdtachtig) werkbare werkdagen na het gereedkomen van de ruwe begane grondvloer gereed aan de Opdrachtgever op te leveren.
2. **(A) Keuze:**
De ruwe begane grondvloer was op {{datum}} gereed.
(B) Keuze:
De bouw van het gebouw is nog niet begonnen. De Aannemer zal binnen 21 dagen na het gereedkomen van de ruwe begane grondvloer, de aanvangsdatum van de in lid 1 van dit artikel genoemde termijn schriftelijk aan de Opdrachtgever mededelen. Deze schriftelijke mededeling zal geschieden hetzij, indien van toepassing, middels facturering van de desbetreffende termijn van de aanneemsom hetzij middels een andere schriftelijke mededeling.
3. Werkdagen, respectievelijk halve werkdagen worden als onwerkbaar beschouwd wanneer daarop door omstandigheden buiten de aansprakelijkheid van de Aannemer gedurende ten minste vijf (5) uren, respectievelijk ten minste twee (2) uren, door het grootste deel van de werknemers of machines niet kan worden gewerkt. Niet als werkdagen worden beschouwd de algemeen, al dan niet door de overheid dan wel bij of krachtens collectieve arbeidsovereenkomst voorgeschreven, erkende rust- en feestdagen, vakantiedagen en andere vrije dagen alsmede de door de directie van de Aannemer vastgestelde collectieve vakantiedagen en andere roostervrije dagen.

Overheidssubsidie

Artikel 6

Er wordt geen overheidssubsidie verstrekt.

Risico tijdens de bouw en verzekering

Artikel 7

1. Gedurende de bouw blijft het gebouw voor risico van de Aannemer. De Aannemer is verplicht het gebouw tot de algemene oplevering genoegzaam verzekerd te houden. Hij is verplicht op verzoek van de Opdrachtgever de polis van deze verzekering en een bewijs dat de premie is betaald aan de Notaris over te leggen.
2. Op de dag waarop de Opdrachtgever de sleutels van het Verkochte in ontvangst heeft genomen dan wel het Verkochte in gebruik heeft genomen, gaan - onverminderd de verplichtingen van de Aannemer uit hoofde van deze Aannemingsovereenkomst - alle risico's over op de Opdrachtgever.

Kosten

Artikel 8

Alle kosten en rechten aan deze akte verbonden, zijn begrepen in de totale aanneemsom.

Informatie

Artikel 9

De Aannemer verplicht zich de Opdrachtgever regelmatig te informeren omtrent de voortgang van de bouw.

Onlosmakelijk verbonden met koopovereenkomst

Artikel 10

1. Deze aannemingsovereenkomst vormt tezamen met de tussen de Opdrachtgever en de Verkoper gesloten c.q. te sluiten Koopovereenkomst tot en met de juridische levering een onverbreeklijk geheel. Ingeval de juridische levering van het verkochte appartementsrecht nog niet heeft plaatsgevonden, zal bij ontbinding, dan wel het niet tot stand komen op grond van eventuele opschortende voorwaarden, van de ene overeenkomst de andere overeenkomst eveneens en automatisch zijn ontbonden dan wel niet tot stand zijn gekomen. Overigens ongeacht welke partij de ontbinding inroept van welke overeenkomst.
2. Dit artikel leidt niet tot enige aansprakelijkheid van de Verkoper jegens de Opdrachtgever op grond van de onderhavige overeenkomst en de daarin opgenomen, door de Aannemer jegens de Opdrachtgever te verrichten prestatie(s).

Opschortende voorwaarden

Artikel 11

Ten aanzien van de overeengekomen opschortende voorwaarden wordt verwezen naar hetgeen is bepaald in de Koopovereenkomst. Deze opschortende voorwaarden zijn van overeenkomstige toepassing op de onderhavige aannemingsovereenkomst.

Ontbindende voorwaarden

Artikel 12

Ten aanzien van de overeengekomen ontbindende voorwaarden wordt verwezen naar hetgeen is bepaald in de Koopovereenkomst. Deze ontbindende voorwaarden zijn van overeenkomstige toepassing op de onderhavige aannemingsovereenkomst.

Wijzigingen

Artikel 13

1. De Aannemer zal de Opdrachtgever informeren over wijzigingen van de omgevingsvergunning(en) betrekking hebbende op de realisatie van het gebouw, die van overheidswege worden opgelegd en de gevolgen hiervan voor de bouw. De Opdrachtgever stemt op voorhand in met de wijzigingen die hiervan het gevolg zijn.
2. De Aannemer is gerechtigd het Werk, de uitvoering daarvan en/of het bouwplan te wijzigen, indien en voor zover deze wijziging naar het redelijk oordeel van de Aannemer: a. technisch noodzakelijk is; b. leidt tot een verbetering van kwaliteit, bouwbaarheid of veiligheid; of c. anderszins nuttig of wenselijk is voor een doelmatige uitvoering van het Werk. De Aannemer zal de Opdrachtgever tijdig informeren over een voorgenomen wijziging. De Opdrachtgever mag een wijziging slechts weigeren indien deze leidt tot een aantoonbare vermindering van de functionaliteit of kwaliteit van het Werk of een kostenverhoging voor de Opdrachtgever. Een wijziging die niet leidt tot een verslechtering van kwaliteit of functionaliteit en geen financiële gevolgen heeft voor de Opdrachtgever, wordt geacht door de Opdrachtgever te zijn aanvaard.

Hoofdelijkheid

Artikel 14

Ingeval twee of meer (rechts)personen Opdrachtgever zijn, geldt het volgende:

- a. Opdrachtgevers kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, met dien verstande dat Opdrachtgevers elkaar bij deze onherroepelijk volmacht verlenen om namens elkaar de uit deze overeenkomst en/of nadere meer- en minderwerk opdracht voortvloeiende rechten uit te oefenen, respectievelijk de voor hen uit deze overeenkomst en/of nadere meer- en minderwerk opdracht voortvloeiende verplichtingen na te komen;
- b. Opdrachtgevers zijn hoofdelijk verbonden voor de uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen.

Aanleg en gebruik nutsvoorzieningen

Artikel 15

1. De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot elektriciteit, data- en telefonie, water en riolering (nutsvoorzieningen) zijn niet in de koopsom en de aanneemsom begrepen. Ten behoeve en namens Opdrachtgever zijn door de Aannemer voor de nutsvoorzieningen aanvragen ingediend bij de bevoegde instanties. De Aannemer zal de aanvraag van de nutsaansluitingen aldus coördineren namens Opdrachtgever.
2. Gelet op berichtgeving in de landelijke media onder meer omtrent netcongestie, verklaart Opdrachtgever ermee bekend te zijn dat de beschikbaarheid en werking van de nutsvoorzieningen, in het bijzonder de elektriciteitsvoorziening, afhankelijk is van externe factoren.
3. De kosten van de ten behoeve en namens Opdrachtgever aan te vragen nutsaansluitingen zijn voor rekening van Opdrachtgever. De betreffende kosten zullen ten hoogste € 4.500,- exclusief omzetbelasting bedragen, zijnde € 5.445,- inclusief omzetbelasting. Voor zover de aansluitkosten bij de Verkoper of bij de Aannemer in rekening worden gebracht, zal de Verkoper of de Aannemer de kosten voor de nutsaansluitingen aan Koper doorbelasten.

Brochures en impressies

Artikel 16

1. Opdrachtgever wordt er op gewezen dat er geen rechten kunnen worden ontleend aan de inhoud van brochures, artist impressions en niet in deze aannemingsovereenkomst genoemde documenten.
2. Alleen de bij deze aannemingsovereenkomst als bijlage gevoegde documenten maken onderdeel uit van de aannemingsovereenkomst.

Overmaat, ondermaat

Artikel 17

1. Verschil tussen de werkelijke en de hiervoor opgegeven maat of grootte van het appartementsrecht en/of het in de splitsing in appartementsrechten te betrekken perceel grond, deel uit makende van het project, geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.
2. Verschil tussen de werkelijke en de blijkens de splitsingstekening aangegeven maat of grootte van het terrein, behorende bij het appartementsrecht zelf geeft evenmin aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.

Oplevering, onderhoudstermijn, garantietermijnen en aansprakelijkheid

Artikel 18

1. Aannemer zal Opdrachtgever uitnodigen voor de oplevering.
2. Na oplevering geldt aansluitend een onderhoudstermijn van 6 maanden. Voor technische installaties geldt aansluitend met de datum oplevering een onderhoudstermijn van 12 maanden.
3. Voor alle onderdelen van het Werk geldt van de datum van oplevering een door Aannemer verstrekte minimale garantietermijn van 1 jaar, voor de onderdelen die specifiek genoemd worden op bijgevoegde garantieverklaring gelden de aldaar genoemde garantietermijnen. Door onderaannemers of leveranciers verstrekte garanties zullen aan Opdrachtgever worden verstrekt, zulks ook indien die garantietermijnen langer zijn dan de termijnen zoals opgenomen in de bijgevoegde garantieverklaring.
4. Na de dag waarop het werk als opgeleverd geldt, is de Aannemer niet meer aansprakelijk voor tekortkomingen aan het Werk. Het hiervoor gestelde lijdt uitzondering indien sprake is van:
 - a. een verborgen gebrek, zijnde een gebrek (i) dat in de onderhoudstermijn aan de dag is getreden, dat in de onderhoudstermijn schriftelijk bij Aannemer is gemeld en dat redelijkerwijs niet bij oplevering door de opdrachtgever onderkend had kunnen worden, tenzij de Aannemer aannemelijk maakt dat het gebrek met grote mate van waarschijnlijkheid moet worden toegeschreven aan een omstandigheid, die aan de opdrachtgever kan worden toegerekend; of (ii) dat na afloop van de onderhoudstermijn, maar binnen de garantietermijn aan de dag is getreden, dat binnen de garantietermijn schriftelijk bij Aannemer is gemeld en dat redelijkerwijs niet bij oplevering door de opdrachtgever onderkend had kunnen worden en waarvan de opdrachtgever aannemelijk maakt dat het gebrek met grote mate van waarschijnlijkheid moet worden toegeschreven aan een omstandigheid, die aan de Aannemer kan worden toegerekend; en
 - b. een ernstig gebrek, zijnde een gebrek dat de hechtheid van de constructie van het Werk of een deel daarvan in gevaar brengt, dan wel het Werk of een deel daarvan ongeschikt maakt voor de bestemming waarvoor het is bedoeld, ongeacht het tijdstip waarop dit gebrek aan de dag treedt.
5. De rechtsvordering uit hoofde van het in lid 4 sub a onder (i) bedoelde verborgen gebrek is niet ontvankelijk, indien zij wordt ingesteld na verloop van twee jaren na het verstrijken van de onderhoudstermijn.
6. De rechtsvordering uit hoofde van:
 - a. het in lid 4 sub a onder (ii) bedoelde verborgen gebrek is niet ontvankelijk, indien zij wordt ingesteld na verloop van twee jaren na het verstrijken van de garantietermijn; en
 - b. het in lid 4 sub b bedoelde ernstige gebrek is niet ontvankelijk, indien zij wordt ingesteld na verloop van twintig (20) jaren na de dag van oplevering.
7. De aansprakelijkheid van de Aannemer is beperkt tot 10% van de Aanneemsom en de Aannemer is niet aansprakelijk voor indirecte schade.
8. De in dit artikel opgenomen beperkingen van de Aansprakelijkheid vinden geen toepassing indien de schade het gevolg is van opzet of grove schuld van de Aannemer.

Nazorg

Artikel 19

1. Meldingen uit hoofde van de onderhouds- en garantietermijn kunnen door Opdrachtgever worden gedaan via SBB;
E-mail: garantiewerk@wijzijnsbb.nl
Website: <https://www.wijzijnsbb.nl/nazorg-en-garantie>
Telefoon: 0251-27 77 06

Persoonsgegevens

Artikel 20

1. Aannemer verwerkt persoonsgegevens van Opdrachtgever uitsluitend voor zover dit noodzakelijk is in het kader van:
 - a. de uitvoering van deze aannemingsovereenkomst en de daarmee samenhangende koopovereenkomst;
 - b. de realisatie, financiering, bouw en levering van het appartement;
 - c. het voldoen aan wettelijke verplichtingen, waaronder begrepen verplichtingen op grond van de Wet Bibob, de Omgevingswet, fiscale wetgeving en overige toepasselijke publiekrechtelijke regelgeving.

2. Opdrachtgever verleent Aannemer toestemming om, voor de in lid 1 genoemde doeleinden, relevante persoonsgegevens van Opdrachtgever te verstrekken aan:
 - a. de bij het project betrokken Verkoper, aannemer(s), onderaannemer(s) en bouwgerelateerde partijen, voor zover verstrekking noodzakelijk is voor de uitvoering van de aannemingsovereenkomst en de realisatie van het project;
 - b. de bevoegde gemeente en daaraan gelieerde bestuursorganen, waaronder begrepen de Bibob-coördinator;
 - c. de notaris en overige adviseurs, financiers en professionele dienstverleners die bij de uitvoering van de overeenkomst zijn betrokken.
3. De te verstrekken persoonsgegevens beperken zich tot gegevens die noodzakelijk zijn voor de hiervoor genoemde doeleinden, waaronder in ieder geval kunnen vallen: naam- en contactgegevens, identificatiegegevens, contractgegevens, betaal- en transactiegegevens en – voor zover wettelijk vereist – gegevens met betrekking tot herkomst van middelen en eigendoms- en zeggenschapsstructuren.
4. De verwerking en verstrekking van persoonsgegevens vindt plaats op basis van:
 - a. de uitvoering van een overeenkomst als bedoeld in artikel 6 lid 1 sub b AVG;
 - b. het voldoen aan een wettelijke verplichting als bedoeld in artikel 6 lid 1 sub c AVG; en/of
 - c. een gerechtvaardigd belang van Aannemer als bedoeld in artikel 6 lid 1 sub f AVG, waarbij de belangen van Opdrachtgever niet onevenredig worden geschaad. Aannemer draagt zorg voor passende technische en organisatorische maatregelen ter bescherming van de persoonsgegevens.
5. Persoonsgegevens worden niet langer bewaard dan noodzakelijk is voor de doeleinden waarvoor zij zijn verwerkt, met inachtneming van wettelijke bewaartermijnen.
6. Aannemer zal de persoonsgegevens van Opdrachtgever niet gebruiken of verstrekken voor andere doeleinden dan in dit artikel genoemd, tenzij dit voortvloeit uit een wettelijke verplichting of met voorafgaande schriftelijke instemming van Opdrachtgever.

Van toepassing zijnde Algemene Voorwaarden

Artikel 21

1. Op deze aannemingsovereenkomst zijn de bijgevoegde door Bouwend Nederland vastgestelde Algemene Voorwaarden voor Aanneming van werk voor Zakelijke Opdrachtgevers 2023 van toepassing. In het geval van een particuliere opdrachtgever die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf zijn de bijgevoegde door Bouwend Nederland vastgestelde Algemene Voorwaarden voor Aanneming van werk voor Consumenten 2023 van toepassing.
2. In geval van strijdigheid tussen de inhoud van deze aannemingsovereenkomst en de inhoud van de algemene voorwaarden prevaleert de inhoud van deze aannemingsovereenkomst.
3. Opdrachtgever verklaart met de inhoud van de algemene voorwaarden bekend te zijn en deze te aanvaarden.

Getekend te: _____

Getekend te: _____

Datum: _____ - _____ - _____

Datum: _____ - _____ - _____

Aannemer:

Opdrachtgever:

De Opdrachtgever verklaart een afschrift te hebben ontvangen van de navolgende documenten welke een onverbreekelijk geheel vormen met deze overeenkomst:

- Splitsingsdocumenten:
 - Splitsingsakte (834585 - Akte van splitsing Eyssenstein (ontwerp 22-4-2026).pdf + 834585 - Akte van splitsing Prins Maurits (ontwerp 22-4-2026).pdf)
 - Splitsingstekening (Concept splitsingstekening Zeeweg II (splitsing 20260202)-3u.pdf + Zeeweg en Van Hasseltweg te Bergen aan Zee (splitsing)-3u.pdf)
- Omgevingsvergunningen
 - Besluit aanvraag omgevingsvergunning, d.d. 23 februari 2023 met kenmerk D601877 (WABO - BUCH Beschikking_1533.pdf + WABO - BUCH Beschikking_1535.pdf)
 - Besluit aanvraag omgevingsvergunning, d.d. 8 december 2025 met kenmerk D2025-00068756 (Besluit aanvraag omgevingsvergunning D2025-00068756.pdf)
- Technische omschrijving (20260508 Technische Omschrijving.pdf)
- Contracttekeningen (38490+1_UO52.3.1.BD01.FR0.01 - Verkoopplattegrond BD0X - bnr. X.pdf)
- Situatietekeningen (38490+1_UO01.1.1.00 - Situatie BD01+BD02 nieuw.pdf)
- Inventarislijst (20260205 Inventaris.pdf)
- Interieurpakketten (20260508 Interieurpakketten.pdf)
 - Omschrijving interieurpakket Beach Luxury (licht pakket)
 - Omschrijving interieurpakket Residence Chique (donker pakket)
- Garantie
 - Garantieverklaring (Bergen aan Zee - Garantieverklaring d.d. 07-05-2026.pdf)
- Bankgarantie
 - Kopie bankgarantie Allianz-Trade (Modeltekst uitv-ondh garantie Allianz-Trade.pdf)
- Algemene voorwaarden
 - Algemene Voorwaarden voor Aanneming van werk voor Zakelijke Opdrachtgevers 2023 (ava-zakelijk-2023-definitief-kolommen_v23112023.pdf)
 - Algemene Voorwaarden voor Aanneming van werk voor Consumenten 2023 (ava-consumenten-2023-definitief-kolommen.pdf)

Getekend te: _____

Datum: _____ - _____ - _____

Opdrachtgever: