

KOOPOVEREENKOMST APPARTEMENT

Strand Residence Bergen aan Zee, Coast Two

De ondergetekenden:

1. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Coast Two B.V.**, statutair gevestigd te Bergen, feitelijk gevestigd te Waalwijk, Prof. Eykmanweg 21 (postcode 5144 ND), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 76261662, 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: **Verkoper**;

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 ook (tezamen in enkelvoud) genoemd: **Koper**;

Verkoper en Koper zullen hierna ook gezamenlijk worden genoemd: **Partijen**.

DEFINITIES

In deze overeenkomst wordt verstaan onder:

1. 'Aannemer': de besloten vennootschap 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,
2. 'aannemingsovereenkomst': de aannemingsovereenkomst zoals deze wordt gesloten tussen Koper en de Aannemer.
3. 'appartement': het door Koper te verkrijgen appartementsrecht;
4. 'appartementsrecht': het appartementsrecht zoals hierna onder 'verkoop en koop' gedefinieerd;
5. 'datum van overeenkomen': de datum waarop deze overeenkomst door de laatst ondertekenende partij is ondertekend;
6. 'gebouw': het overeenkomstig de technische omschrijving in aanbouw zijnde/(af) te bouwen gebouw met de daarbij behorende technische installaties en verder toebehoren inclusief terreininrichting;
7. 'gemeenschap': het gebouw en de grond;
8. 'gemeenschappelijke gedeelten': die gedeelten van het gebouw en de grond die blijkens de akte van splitsing en/of de daaraan gehechte tekening niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
9. 'grond': de percelen 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) overeenkomstig de bij de notaris gedeponeerde situatietekening waarop het gebouw wordt of zal worden gerealiseerd;
10. 'koopovereenkomst': de in deze akte neergelegde overeenkomst van koop;
11. 'koopprijs': de prijs die de Koper verschuldigd is aan de Verkoper voor het Verkochte;
12. 'kwaliteitsrekening': de in artikel 25 van de Wet op het notarisambt bedoelde bijzondere rekening ten name van derdengeldenrekening van Stouthart en Hilber notarissen B.V., welke rekening wordt aangehouden bij de Rabobank onder nummer NL15 RABO 0305 6231 17;
13. 'levering': het ondertekenen van de voor de overdracht van het appartementsrecht vereiste leveringsakte;
14. 'leveringsakte': de voor de levering van het appartementsrecht vereiste akte te verlijden ten overstaan van de notaris;
15. 'leveringsdatum': de datum waarop de leveringsakte ten overstaan van de notaris wordt verleden;
16. 'notaris': mr H.J. (Rik) de Jong van Stouthart en Hilber notarissen B.V., kantoorhoudende Schagen, dan wel diens plaatsvervanger of associé;
17. 'project': de nieuwbouw van het appartementencomplex te Bergen aan Zee onder de naam "Strand Residence Bergen aan Zee, gebouw Eyssenstein".
18. 'splitsingsakte': de akte van splitsing in appartementsrechten te verlijden ten overstaan van notaris mr H.J. de Jong te Schagen, van welke akte een afschrift zal worden ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers voor Nederland met de daarbij behorende tekening(en);
19. 'vereniging': de bij de splitsingsakte opgerichte of op te richten vereniging van eigenaars, bedoeld in artikel 5:124 en verder van het Burgerlijk Wetboek, genaamd Vereniging van eigenaars gebouw Eyssenstein aan de Van Hasseltweg te Bergen aan Zee.

INLEIDING

Partijen overwegen het volgende:

- de Verkoper is of wordt eigenaar van de voormelde grond;
- op de grond zal het project worden gerealiseerd, genaamd: "*Strand Residence Bergen aan Zee*, gebouw Eyssenstein" te Bergen aan Zee, bestaande uit een appartementencomplex met in totaal 39 recreatief te gebruiken appartementen, die niet bestemd zijn voor permanente bewoning, een appartement met woonbestemming, een drietal commercieel te gebruiken ruimten, vierenzeventig parkeerplaatsen en tweeënveertig bergingen;
- Het volledige project Strand Residence Bergen aan Zee bestaat uit 70 appartementen;
- de appartementen zullen verplicht recreatief moeten worden verhuurd via de door de vereniging aangewezen verhuurorganisatie;
- dat de grond in opdracht van Verkoper is of zal worden betrokken in een splitsing in appartementsrechten, te verlijden voor de Notaris.
- Koper wenst een appartement te kopen met de bedoeling om het bedrijfsmatig te laten verhuren door Strand Residence Exploitatie B.V. en met de mogelijkheid om het appartement onder voorwaarden ook periodiek zelf te gebruiken.
- de Koper in verband met de bouw van het project, bij afzonderlijke overeenkomst de aannemingsovereenkomst zal aangaan met de Aannemer;
- Partijen leggen de tussen hen gemaakte afspraken in deze koopovereenkomst vast.

VERKOOP EN KOOP

I. Koper verklaart van Verkoper te hebben gekocht en Verkoper verklaart aan Koper te hebben verkocht:

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-ey}} 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 te noemen: **het Verkochte**.

KOOPPRIJS

1.

A	De koopprijs van het Verkochte bedraagt:	€ {{app-recht}},-
B	De wettelijke verschuldigde omzetbelasting bedraagt:	€ {{app-recht-btw}},-
C	zodat de totale koopprijs inclusief omzetbelasting bedraagt:	€ {{app-recht-incl}},-

Zegge: A: {{zegge-app-recht}} euro exclusief omzetbelasting;
B: {{zegge-app-recht-btw}} euro omzetbelasting;
C: {{zegge-app-recht-incl}} euro inclusief omzetbelasting, hierna ook te noemen de Koopprijs.

2. Koper is gehouden om de omzetbelasting aan Verkoper te voldoen. De in de koopprijs 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.
- II. De Koper geeft daarnaast als voormeld middels de afzonderlijke aannemingsovereenkomst aan de Aannemer opdracht geven om naar de eis van goed en deugdelijk werk, met inachtneming van de voorschriften van overheid en nutsbedrijven het Project te realiseren waarvan het appartement een onderdeel uitmaakt.

De koop is gesloten onder de volgende bedingen:

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 koopovereenkomst 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 koopovereenkomst (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 koopovereenkomst wil ontbinden, moet hij ervoor zorgdragen dat de ontbindingsverklaring de Verkoper voor het einde van de bedenktijd bereikt.

Notariële akte van levering

Artikel 2

De voor de overdracht vereiste akte van levering zal worden verleden ten overstaan van de notaris op een door Verkoper te bepalen datum en door de notaris te bepalen tijdstip, zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen vier (4) weken nadat de opschortende voorwaarden als vermeld in artikel 15 van deze koopovereenkomst in vervulling zijn gegaan of de Verkoper is geïnformeerd, dat ondanks het niet vervuld zijn van deze opschortende voorwaarden de verbintenissen voortvloeiende uit de overeenkomst toch hun werking hebben verkregen en vaststaat dat deze overeenkomst niet meer op grond als vermeld in artikel 17 van deze koopovereenkomst (*financieringsvoorboud*) kan worden ontbonden.

Kosten en belastingen

Artikel 3

1. De notariële kosten wegens de levering en overdracht van het Verkochte, alsmede de over die kosten verschuldigde omzetbelasting, zijn voor rekening van Verkoper. Hieronder zijn uitdrukkelijk niet begrepen de kosten in verband met de door de notaris verplicht uit te voeren (cliënt) onderzoeken, waaronder ondermeer begrepen de onderzoeken die gebaseerd zijn op de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft), alsmede kosten voor financiële- en administratieve afhandeling. Deze kosten komen voor rekening van de partij die het aangaat.

2. De Verkoper verklaart dat hij ondernemer is en dat er op het moment van de levering sprake is van een bouwterrein in de zin van artikel 11 van de Wet op de omzetbelasting 1968, zodat ter zake van de levering van rechtswege omzetbelasting verschuldigd is.
3. Ter zake van de verkrijging van het Verkochte door Koper verklaart Koper een beroep te doen op de vrijstelling van overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15 lid 1 sub a Wet op belastingen van rechtsverkeer.

Betaling

Artikel 4

1. De betaling van de koopprijs vermeerderd met de daarover verschuldigde omzetbelasting en van de overige kosten, rechten en belastingen vindt plaats via het kantoor van de notaris.
2. Koper is verplicht het verschuldigde te voldoen vóór het ondertekenen van de akte van levering door creditering van de bank- en/of girorekening(en) van de notaris per valuta van die dag.
3. Uitbetaling zal eerst 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. Verkoper is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van het ondertekenen en het uitbetalen één of meer werkdagen verstrijken.
4. Koper is aan Verkoper een rente verschuldigd van zes procent (6%), te berekenen over de Koopprijs exclusief omzetbelasting, over de periode gerekend vanaf vier (4) weken nadat de opschortende voorwaarden als vermeld in artikel 15 van deze Koopovereenkomst in vervulling zijn gegaan tot de datum van juridische levering en betaling van de Koopprijs van het Verkochte door Koper aan Verkoper.

Reserveringsovereenkomst en waarborgsom

Artikel 5

1. Indien Koper een reserveringsovereenkomst heeft gesloten met Verkoper, zal het uit dien hoofde door Koper betaalde bedrag ten tijde van de levering worden verrekend met verschuldigde koopsom. Over het uit hoofde van de reserveringsovereenkomst betaalde bedrag wordt geen rente vergoed.
2. Tot meerdere zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen voortvloeiende uit deze Koopovereenkomst, zal de koper binnen vier weken na ondertekening van deze Koopovereenkomst een waarborgsom van tien procent (10%) van de koopprijs inclusief omzetbelasting voldoen op de kwaliteitsrekening van de notaris.
3. Deze waarborgsom zal, behoudens het in artikel 14 bepaalde, met de koopsom worden verrekend voor zover de koopsom en het overige door Koper verschuldigde niet uit een door Koper aangegane geldlening worden voldaan. Het gedeelte van de waarborgsom dat niet wordt verrekend, wordt aan Koper terugbetaald zodra hij aan zijn verplichtingen op grond van deze koopovereenkomst heeft voldaan. Over de waarborgsom wordt door Verkoper en de Notaris geen rente vergoed. Als de Notaris over de waarborgsom rente vergoedt, komt deze rente aan Koper toe.
4. Indien Koper in staat van faillissement wordt verklaard of is toegelaten tot de schuldsaneringsregeling natuurlijke personen en de curator of bewindvoerder deze koopovereenkomst niet gestand wenst te doen, zal de waarborgsom van rechtswege als boete bedoeld in artikel 14.2 aan Verkoper zijn verbeurd.

Feitelijke levering, staat van het Verkochte

Artikel 6

1. Op het moment van de levering zoals omschreven in artikel 1 zal het Verkochte de feitelijke eigenschappen bezitten die nodig zijn voor een normaal gebruik als (aandeel in) bouwgrond en als zodanig door Koper wordt aanvaard.
2. Overeenkomstig de tussen de Koper en Aannemer gesloten en/of te sluiten Aannemingsovereenkomst, zal de Aannemer het project realiseren en zal de feitelijke levering (aflevering) aan Koper geschieden overeenkomstig het bepaalde in de Aannemingsovereenkomst.

Juridische levering

Artikel 7

1. Het Verkochte zal worden overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken en vrij van pandrechten, van beslagen, hypotheken en van inschrijvingen daarvan, het Verkochte tevens met alle aanspraken uit hoofde van erfdienstbaarheden als heersend erf en met alle kwalitatieve rechten.
2. Verkoper heeft aan koper kennisgegeven van alle hem bekende lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf en van alle kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 Burgerlijk Wetboek en blijkend en/of voortvloeiend uit:
 - a. de (laatste) akte(n) van levering;
 - b. andere akten waarbij de hiervoor omschreven rechten werden gevestigd;
 - c. de (concept-)akte van splitsing in appartementsrechten, waarin onder andere kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen zijn opgenomen betrekking hebbend op; het niet maken van bezwaar, de verhuurbemiddelingsovereenkomst en de beheer- en servicesovereenkomst.
 - d. de (concept-)akte van levering, waarin onder andere kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen zijn opgenomen betrekking hebbend op; het niet maken van bezwaar, de verhuurbemiddelingsovereenkomst en de beheer- en servicesovereenkomst.
3. In de akte van levering zullen de ter zake van de levering te vestigen erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen zoals deze ten tijde van de ondertekening van de onderhavige koopovereenkomst aan Verkoper bekend zijn, tussen Verkoper en Koper zijn of worden gevestigd.
4. De te vestigen of doen vestigen erfdienstbaarheden, rechten van opstal en/of kwalitatieve verplichtingen ten behoeve en ten laste van het Verkochte kunnen worden gewijzigd indien en voor zover dit noodzakelijk is om te voldoen aan eisen van de gemeente, andere publiekrechtelijke organen en/of nutsbedrijven, waarmee koper op voorhand instemt. Verkoper dient de koper hierover onverwijld schriftelijk te informeren, onder bijvoeging van relevante bewijsstukken.

5. Onherroepelijke volmacht vestiging opstalrecht nutsvoorzieningen en overige beperkte rechten en/of erfdienstbaarheden

a. Opstalrecht nutsvoorzieningen

Het is gebruikelijk dat ter zake van de realisatie van een complex zoals het onderhavige project ten laste van het Verkochte een opstalrecht nutsvoorzieningen wordt gevestigd ten behoeve van de betreffende nutspartijen (water, elektra, etc.) op grond van welk recht de in het Verkochte aan te brengen of aangebrachte leidingen eigendom zijn en blijven van de betreffende nutspartij, en in welke akte vestiging opstalrecht nutsvoorzieningen door de betreffende nutspartij rechten en plichten worden vastgelegd omtrent die leidingen.

Verkoper heeft ten doel een dergelijk opstalrecht te vestigen voordat de akte van splitsing is gepasseerd en ingeschreven in de Openbare registers van het Kadaster, doch is hiervoor afhankelijk van de medewerking van de betreffende nutspartij.

Wanneer de betreffende nutspartij niet tijdig, althans niet vóór de splitsing in appartementsrechten, haar medewerking heeft verleend aan de vestiging van een dergelijk recht van opstal ten laste van het registergoed, dan zal het recht van opstal nadien gevestigd moeten worden.

Voor het geval de vestiging van het recht van opstal nutsvoorzieningen plaatsvindt nadat de splitsing in appartementsrechten en levering van de tot het project behorende appartementsrechten heeft plaatsgevonden, is de medewerking van alle eigenaren en hypotheekhouders vereist.

b. Onherroepelijk volmacht vestiging overige rechten en verplichtingen

Ook kan het voorkomen dat na juridische levering van het Verkochte ten behoeve en/of ten laste van het registergoed door de gemeente c.q. andere publiekrechtelijke organen en/of nutsbedrijven, dan wel voortvloeiende uit het gebruik en de feitelijke situatie de vestiging van erfdienstbaarheden, rechten van opstal en/of kwalitatieve verplichtingen vereist is.

1. Koper verleent onherroepelijke volmacht – met de macht van substitutie - aan ieder van de medewerkers werkzaam onder de verantwoordelijkheid van de Notaris, tot het vestigen of doen vestigen van al zodanige erfdienstbaarheden, rechten van opstal en/of kwalitatieve verplichtingen ten behoeve en ten laste van het registergoed en/of het Verkochte als vereist door de gemeente c.q. andere publiekrechtelijke organen en/of nutsbedrijven.

Van het voornemen tot gebruikmaking van de afgegeven volmacht zal door het gevolmachtigde schriftelijk aan de Koper(s) moeten worden kennisgegeven onder mededeling van hetgeen zal geschieden.

Indien door de gevolmachtigde niet binnen twee jaar na oplevering van het appartementengebouw waartoe het Verkochte behoort kennis is gegeven, dat van de door hen afgegeven volmacht gebruik zal worden gemaakt, zal geen gebruik (meer) mogen worden gemaakt van de afgegeven volmachten.

2. Koper is gedurende de periode dat het appartementengebouw waartoe het Verkochte behoort zal worden gerealiseerd en tot twee jaar na oplevering verplicht en verbindt zich jegens de gevolmachtigde om bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het Verkochte, alsmede bij de verlening van een beperkt zakelijk genotsrecht, aan de nieuwe eigenaar of beperkte gerechtigde de verplichting op te leggen eveneens de hiervoor onder b. omschreven volmacht aan de gevolmachtigde te verlenen.
3. Op gelijke wijze als hiervoor bepaald, verbindt de Koper zich jegens de Verkoper tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde, dat hiervoor opgenomen verplichting, zal worden opgelegd aan diens rechtsopvolgers/beperkt gerechtigden.

Overmaat, ondermaat

Artikel 8

1. Verschil tussen de werkelijke en de hiervoor opgegeven maat of grootte van het Verkochte 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 Verkochte zelf geeft evenmin aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.

Verrekening zakelijke lasten

Artikel 9

De op het Verkochte rustende zakelijke lasten en belastingen, alsmede eventuele baten komen ten laste casu quo ten gunste van de Koper vanaf de datum van de akte van levering.

Verklaringen van Verkoper

Artikel 10

Verkoper garandeert, onverminderd het hiervoor verklaarde in de artikelen 6 en 7, het navolgende:

1. hij is bevoegd tot verkoop en levering van het Verkochte;
2. het Verkochte zal geheel vrij van huur/pacht overgedragen worden aan de koper. Het Verkochte zal eveneens niet zonder recht of titel in gebruik zijn bij derden;
3. van overheidswege of door Nutsbedrijven zijn tot op heden ten aanzien van het Verkochte geen voorzieningen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet zijn uitgevoerd, of van overheidswege zijn uitgevoerd en nog niet zijn betaald;
4. aan Verkoper is niet bekend of het Verkochte is aangewezen of is betrokken in een procedure tot aanwijzing:
 1. als rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet;
 2. als provinciaal monument of gemeentelijk monument krachtens een provinciale verordening, gemeentelijke verordening of omgevingsplan;
5. Aan Verkoper is niet bekend of de onroerende zaak is gelegen binnen een gebied dat is aangewezen of waarvoor een procedure loopt tot aanwijzing:
 1. als rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in artikel 9.1 lid 1 onder a van de Erfgoedwet;
 2. als beschermd stads- of dorpsgezicht krachtens een provinciale verordening, gemeentelijke verordening of omgevingsplan;

6. aan Verkoper is niet bekend dat ten aanzien van het Verkochte een voorkeursrecht als bedoeld in Hoofdstuk 9 van de Omgevingswet is gevestigd;
7. ten opzichte van derden bestaan overigens geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht;
8. de verschenden termijnen van de hiervoor in artikel 9 omschreven zakelijke lasten zijn voldaan.
9. aan Verkoper is niet bekend dat het Verkochte is betrokken in een ruilverkavelings- casu quo herinrichtingsplan of dat het ter onteigening is aangewezen.

Bepalingen bodemverontreiniging

Artikel 11

1. Het is Verkoper niet bekend dat er feiten zijn, onder meer op grond van:
 - eigen deskundigheid;
 - publicaties in lokale bladen;
 - een in het verleden uitgevoerd bodemonderzoek;
 - het gebezigde gebruik van het Verkochte;
 - reeds uitgevoerde saneringswerkzaamheden;
 - of anderszins;

waaruit blijkt dat het Verkochte thans in zodanige mate is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere (gevaarlijke) stoffen, dat het aannemelijk is dat deze verontreiniging ingevolge thans geldende milieuwetgeving en/of milieurechtspraak aanleiding zou geven tot sanering of tot het nemen van andere maatregelen.

2. Het onder 1 gestelde is niet van toepassing op de locatie van het huidige Hotel Prins Maurits. Op deze locatie is thans verontreiniging aanwezig. Verkoper zal de bodem voorafgaand aan de levering laten saneren en het hierop betrekking hebbende saneringscertificaat zal voorafgaand aan de levering aan Koper worden verstrekt.
3. Koper aanvaardt de bodem in de toestand waarin deze zich, na uitvoering van de onder 2 genoemde saneringswerkzaamheden, op de dag van levering bevindt.

Informatieplicht Verkoper, onderzoeksplicht Koper

Artikel 12

Verkoper staat er voor in aan koper met betrekking tot het Verkochte die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis van koper behoort te worden gebracht. Koper aanvaardt uitdrukkelijk:

- a. dat de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, voor zijn risico komen;
- b. die lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers als hiervoor omschreven, die voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

Risico-overgang, beschadiging en verzekering

Artikel 13

1. Het Verkochte komt eerst voor risico van Koper, zodra de notariële akte van levering is ondertekend. In de aannemingsovereenkomst is vastgelegd dat de Aannemer het Verkochte gedurende de afbouw verzekerd zal houden.
2. Indien het Verkochte vóór het tijdstip van risico-overgang anders dan door toedoen van de Koper, geheel of gedeeltelijk verloren gaat of in meer dan geringe mate wordt beschadigd, is Verkoper verplicht Koper daarvan onverwijld in kennis te stellen en is deze overeenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij binnen vier weken nadat de koper in kennis is gesteld, maar in ieder geval vóór de in artikel 1 genoemde datum van levering:
 - Koper niettemin uitvoering van de onderhavige overeenkomst verlangt, in welk geval Verkoper aan koper zal overdragen: het Verkochte in de staat waarin het zich alsdan bevindt, alsmede - zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de overeengekomen koopprijs - alle rechten, welke Verkoper ter zake van vorenbedoelde schade, hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit anderen hoofde jegens derden kan doen gelden;
 - Verkoper verklaart de schade vóór de in artikel 1 genoemde datum van levering dan wel binnen vier weken nadat deze is ontstaan voor zijn rekening te zullen herstellen. De juridische levering zal alsdan - zo nodig - worden opgeschort tot uiterlijk de dag, volgende op die, waarop de termijn van vier weken is verstreken. Indien binnen genoemde termijn het herstel niet naar behoren plaatsvindt, heeft de koper alsnog het recht deze overeenkomst te ontbinden. Maakt koper geen gebruik van dit recht, dan zal de juridische levering worden opgeschort totdat de schade naar behoren is hersteld. Een gestelde bankgarantie zal, in geval de juridische levering wordt uitgesteld, zo nodig moeten worden verlengd.

Ingebrekestelling, verzuim, ontbinding en boete

Artikel 14

1. Bij niet of niet tijdige nakoming van de overeenkomst anders dan door niet toerekenbare tekortkoming (overmacht) is de nalatige aansprakelijk voor alle daaruit voor de wederpartij ontstane schade met kosten en rente, ongeacht het feit of de nalatige in verzuim is in de zin van het volgende lid.
2. Indien één van de partijen, na bij deurwaardersexploot in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen tekortschiet in de nakoming van één of meer van haar verplichtingen - daaronder begrepen het niet tijdig betalen van de waarborgsom of het niet tijdig doen stellen van een correcte bankgarantie - is deze partij in verzuim en heeft de wederpartij de al dan niet subsidiaire keus tussen:
 - a. uitvoering van de overeenkomst te verlangen, in welk geval de partij die in verzuim is na afloop van voormelde termijn van acht dagen voor elke sedertdien ingegane dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van drie promille van de koopprijs; of
 - b. de overeenkomst door een schriftelijke verklaring voor ontbonden te verklaren en betaling van een onmiddellijk opeisbare boete te vorderen van tien procent van de koopprijs.
3. Betaalde of verschuldigde boete strekt in mindering op eventueel verschuldigde schadevergoeding met rente en kosten.
4. Eventueel over de boete verschuldigde omzetbelasting is daarin begrepen.

5. De notaris zal, na verloop van genoemde termijn van acht dagen:
- indien Koper in verzuim is, het bedrag van de door deze verschuldigde boete, indien Verkoper zulks wenst, aan Verkoper betalen uit de bij de notaris door Koper onderscheidenlijk door een bank krachtens een gestelde bankgarantie gestorte bedragen, voor zover deze daartoe toereikend zijn;
 - indien Verkoper in verzuim is, de door Koper gestorte bedragen aan hem terugbetalen, dan wel de gestelde bankgarantie retourneren.
6. Het is voor de toepassing van dit artikel ter uitsluitende beoordeling van de notaris of de overeenkomst is nagekomen, of één van de partijen dan wel of beide partijen tekortschiet(en) dan wel tenslotte of hij, notaris zelve, niet kan beoordelen wie van beide partijen tekortschiet, een en ander met dien verstande dat partijen gedurende een maand nadat de notaris het vorenstaande schriftelijk heeft verklaard, het recht hebben zich voor beslechting van het geschil te wenden tot de bevoegde rechter. Indien de notaris niet kan beoordelen wie van partijen toerekenbaar tekortschiet in de nakoming, gaat de notaris, behoudens eensluidende betalingsopdracht van beide partijen, niet tot uitbetaling over, totdat tussen partijen in uitvoer bij voorraad verklaarde uitspraak is komen vast te staan, wie van hen toerekenbaar is tekortgeschoten. Een gestelde bankgarantie dient gedurende die tijd te worden verlengd, bij gebreke waarvan de notaris verplicht is de bankgarantie te innen.
7. Er kunnen geen boetes meer worden verbeurd op grond van dit artikel zodra de koopprijs is betaald en de levering van het Verkochte heeft plaatsgevonden. De boetes die tot dat moment zijn verbeurd, blijven verschuldigd. De omstandigheid dat geen boetes meer kunnen worden verbeurd krachtens dit artikel (nadat de koopprijs is betaald en het Verkochte aan Koper is geleverd), laat onverlet dat een partij schadevergoeding kan vorderen indien aan de daarvoor geldende wettelijke eisen is voldaan.

Opschortende voorwaarden

Artikel 15

1. Deze Koopovereenkomst is ten behoeve van Verkoper aangegaan onder de opschortende voorwaarden dat Verkoper binnen 9 maanden na ondertekening door de Koper van deze overeenkomst:
- a. de Verkoper voor ten minste 50 van de 70 van de in totaal te realiseren appartementen, waaruit het onderhavige totale project Strand Residence Bergen aan Zee bestaat, onherroepelijke koopovereenkomsten heeft gesloten.
 - b. het perceel grond waarop het onderhavige Project wordt gerealiseerd in eigendom is verkregen door Verkoper en ter vrije beschikking staat van de Verkoper.
- De Verkoper is gerechtigd om de Koper schriftelijk te informeren, dat ondanks het niet vervuld zijn van deze voorwaarden de verbintenissen voortvloeiende uit deze overeenkomst toch hun werking hebben verkregen.
2. Indien en zodra de Verkoper vermoedt dat één of meerdere van de in lid 1 van dit artikel genoemde opschortende voorwaarden niet zal/zullen zijn vervuld binnen de daartoe gestelde termijn, heeft de Verkoper het recht de in lid 1 van dit artikel bedoelde termijn met maximaal 6 maanden te verlengen, hetgeen de Verkoper schriftelijk aan de Koper zal mededelen.

Natuurvergunning

Artikel 16

1. Ten behoeve van de realisatie van het project is een vergunning als bedoeld in artikel 2.7 tweede lid van de Wet natuurbescherming (Wnb) aangevraagd, waarbij een beroep is gedaan op intern salderen. Op 23 juni 2021 is van de Omgevingsdienst NHN een zogenaamde 'positieve weigering' ontvangen, met de bevestiging dat de werkzaamheden zonder vergunning uitgevoerd mogen worden. Uit de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) van 18 december 2024 volgt dat intern salderen niet meer in de voortoets, maar in de passende beoordeling wordt betrokken, waardoor er alsnog een vergunningplicht gaat gelden. De ABRvS heeft een overgangsperiode van vijf jaar (tot 1 januari 2030) vastgesteld. De Omgevingsdienst NHN heeft bevestigd dat deze overgangsperiode voor het project van toepassing is en dat de realisatie van het project kan worden voortgezet, waarbij er voor 1 januari 2030 een omgevingsvergunning zal dienen te worden verkregen. Verkoper heeft verder reeds door een externe partij bijgevoegde passende beoordeling laten uitvoeren, waarin de volgende conclusie is opgenomen. *Gezien het bovenstaande is uitgesloten dat het de bouw en het gebruik van het appartementencomplex leidt tot significante gevolgen voor het Natura 2000-gebied Noordhollands Duinreservaat, ook niet in cumulatie met andere projecten. Het project kan worden uitgevoerd in overeenstemming met de bepalingen van de Omgevingswet.*
2. Partijen komen met elkaar overeen dat de opschortende voorwaarde zoals beschreven in artikel 15 niet van toepassing is op de afgifte van de natuurvergunning zoals in dit artikel omschreven. Het risico van het wel of niet verkrijgen van de natuurvergunning rust bij Koper. Verkoper staat er niet voor in dat deze natuurvergunning zal worden verkregen en Verkoper is niet aansprakelijk voor eventuele nadelige gevolgen als gevolg van het niet verkrijgen van de natuurvergunning.

Ontbindende voorwaarden

Artikel 17

1. (A) *Keuze:*
Ter zake van de koop en de realisering van het in de overweging van deze overeenkomst bedoelde Appartement is door de Koper geen financieringsvoorbehoud benodigd.
(B) *Keuze:*
Ter zake van de koop en realisering van de in de overweging van deze overeenkomst bedoelde Appartement is door de Koper financiering benodigd in verband waarmee de overeenkomst wordt aangegaan onder de bij niet-ervulling ontbindende voorwaarde dat de Koper binnen twee (2) maanden na diens ondertekening van deze overeenkomst voor de financiering van het een voorstel ten behoeve van een hypothecaire geldlening verkrijgt, zulks onder bij de grote geldverstreckende instellingen normaal geldende voorwaarden en bepalingen, gebaseerd op een te verkrijgen hypothecaire geldlening van € {{financiering}},-.
2. a. Indien de in lid 1 van dit artikel genoemde voorwaarde niet wordt vervuld, heeft de Koper het recht, met inachtneming van het hierna onder b. van dit lid gestelde, bij aangetekende brief, te verzenden aan de Verkoper uiterlijk binnen twee (2) dagen na afloop van de voor de voorwaarde geldende termijn, de ontbinding van de Koopovereenkomst in te roepen, waardoor de overeenkomst tussen partijen ontbonden zal zijn.
b. Het intropen van de ontbinding op grond van lid 1 van dit artikel dient vergezeld te gaan van een schriftelijke afwijzing van een in Nederland te goeder naam en faam bekend staande en in een lidstaat van de EU gevestigde financiële instelling.

3. De overeenkomst kan door Verkoper worden ontbonden per schriftelijke mededeling/e-mail aan de Notaris, indien het hem op het overeengekomen tijdstip van het ondertekenen van de leveringsakte niet vrij staat het Verkochte aan de Verkrijger te leveren ingeval er een verplichting bestaat om het Verkochte aan de gemeente, de provincie of de Staat der Nederlanden te koop aan te bieden op grond van Hoofdstuk 9 van de Omgevingswet (voorheen Wet voorkeursrecht Gemeenten).

Onlosmakelijk verbonden met Aannemingsovereenkomst

Artikel 18

1. Deze koopovereenkomst vormt tezamen met de tussen de Koper en de Aannemer gesloten c.q. te sluiten aannemingsovereenkomst tot en met de juridische levering een onverbrekelijk geheel. Ingeval de juridische levering van het Verkochte 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 Aannemer jegens de Koper op grond van de onderhavige overeenkomst en de daarin opgenomen, door de Verkoper jegens de Koper te verrichten prestatie(s).
3. Koper verplicht zich bij dezen om de aannemingsovereenkomst met de Aannemer te sluiten ter zake van de (af-)bouw van het Appartement en verder toebehoren.

Twee of meer Kopers

Artikel 19

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

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

Kosten onderzoek notaris

Artikel 20

- Ingeval van ontbinding van deze overeenkomst in onderling overleg zijn de kosten voor rekening van Verkoper en Koper, ieder voor de helft;
- ingeval van ontbinding van deze overeenkomst op grond van het in vervulling gaan van een ontbindende voorwaarde zijn de kosten van de ter uitvoering van deze akte verrichte werkzaamheden voor rekening van de partij die een beroep doet op de ontbindende voorwaarden(n); en
- ingeval van ontbinding van deze overeenkomst op grond van een tekortkoming van één van de partijen komen bovenbedoelde kosten voor diens rekening.

Domiciliekeuze

Artikel 21

Deze akte zal berusten ten kantore van de notaris, alwaar partijen ter zake van deze overeenkomst woonplaats kiezen.

Vereniging van Eigenaars

Artikel 22

1. in de splitsingsakte is/wordt de vereniging van eigenaars genaamd Vereniging van eigenaars gebouw Eyssenstein aan de Van Hasseltweg te Bergen aan Zee, opgericht.
2. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat hij van rechtswege lid zal zijn van genoemde Vereniging van Eigenaars en een exemplaar te hebben ontvangen van de akte van splitsing met het daarbij behorende/daarin opgenomen reglement van splitsing.
3. Omdat de vereniging ten tijde van de levering pas recent zal zijn opgericht, beschikt de alsdan opgerichte vereniging nog niet over reserve- en/of onderhoudsfondsen.
4. Met het oog op de vorming van een reservefonds zal door Koper ter zake van de levering een bedrag worden gestort ten behoeve van de vereniging groot driehonderd euro (€ 300,00). Dit bedrag zal door Koper ten tijde van de juridische levering via de afrekening van de notaris aan de vereniging worden voldaan. De notaris voldoet dit bedrag aan de vereniging zodra door het bestuur van vereniging een op naam van de vereniging gesteld IBAN-rekeningnummer is geopend.
5. In voormelde akte van splitsing is / zal tot eerste en enige bestuurder van voormelde vereniging (worden) benoemd: Verkoper.

Verhuurbemiddelingsovereenkomst en beheer- en servicesovereenkomst

Artikel 23

1. Koper is bekend met en aanvaardt de voorschriften zoals opgenomen in het besluit aanvraag omgevingsvergunning, d.d. 23 februari 2023 met kenmerk D601877. Hierin is onder andere het volgende opgenomen:

Voor het gebruik van de 39 recreatieappartementen gelden de volgende voorschriften:

- *verplichte verhuur via de bedrijfsexploitatie zodra het appartement niet wordt gebruikt door eigenaar;*
- *de recreatieappartementen zijn uitsluitend bestemd voor verblijfsrecreatie voor kort verblijf, waarbij de verblijfsrecreant elders een hoofdverblijf heeft;*
- *een recreatieappartement mag maximaal 89 dagen per jaar privé worden gebruikt door de eigenaar;*
- *een recreatieappartement mag maximaal 30 dagen aaneengesloten worden gehuurd door een individuele huurder;*

2. De splitsingsakte bevat onder andere de volgende bepaling: *Iedere eigenaar is – in samenhang met de vereniging van eigenaren als bedoeld in artikel 46 van het van toepassing verklaarde splitsingsreglement - verplicht terzake het beheer, onderhoud en verhuur van (het) privé gedeelte(n) een Beheer- en servicesovereenkomst en Verhuurbemiddelingsovereenkomst aan te gaan met de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Strand Residence Exploitatie B.V., gevestigd te Alkmaar, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 98978772, danwel een door deze besloten vennootschap aan te wijzen derde. De eerste beheer- en verhuurovereenkomst(en) dient te worden aangegaan voor een periode ingaande op de dag van de desbetreffende eigendomsverkrijging en eindigt niet eerder dan twintig (20) jaar na aangaan van de overeenkomst.* Mede ter zekerheidstelling van al het hiervoor gestelde zijn in de splitsingsakte en de leveringsakte hieraan gerelateerde kwalitatieve verplichtingen, alsmede een kettingbeding en boetebeding ter hoogte van € 200.000,- opgenomen. Koper verklaart met de inhoud hiervan bekend te zijn en deze te aanvaarden.
3. Koper verbindt zich en zal direct bij ondertekening van deze koopovereenkomst de verhuurbemiddelingsovereenkomst, alsmede de beheer- en servicesovereenkomst zoals bij deze overeenkomst gevoegd ondertekenen en met Strand Residence Exploitatie B.V. aangaan.

Kwalitatieve verplichting, 'geen bezwaar-clausule'

Artikel 24

1. Koper is er mee bekend en aanvaardt dat in de splitsingsakte en de leveringsakte kwalitatieve verplichtingen zijn opgenomen, uit hoofde waarvan Koper – kort samengevat – gehouden is om geen publiekrechtelijke rechtsmiddelen (zienswijze, bezwaar, beroep of hoger beroep) aan te wenden, noch zelf noch indirect via of ter ondersteuning van derden, tegen of in verband met (ontwerp)besluiten die betrekking hebben op de volgende (toekomstige) ontwikkelingen van de panden gelegen aan de Jacob Kalfweg 2, 4, 6, 8, 10 en/of 12 en op geen enkele andere wijze belemmeringen zal opwerpen of aanspraak zal maken op planschadevergoeding(en) en/of nadeelcompensatie ten aanzien van die ontwikkelingen, zulks op straffe van de volgende door Koper te verbeuren boetes, *in geval van een particuliere koper: eenhonderdduizend euro (€ 100.000,00) per overtreding vermeerderd met eenduizend euro (€ 1.000,00) voor iedere dag dat de overtreding voortduurt met een maximum van tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00); in geval van een niet-particuliere koper: tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00) per overtreding, te vermeerderen met een bedrag van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) voor iedere dag dat de overtreding voortduurt, zulks met een maximum van zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00)*
2. Koper verklaart met de inhoud van de bedingen bekend te zijn, deze te aanvaarden en zich vanaf de ondertekening van deze koopovereenkomst aan de bedingen te houden.

Aanbiedingsverplichting

Artikel 25

Indien een Koper wil overgaan tot verkoop van het appartement anders dan aan familie tot de tweede graad, dan is deze gehouden het appartement schriftelijk en bij aangetekend schrijven met bevestiging van ontvangst te koop aan te bieden aan de Verkoper volgens de regeling die is vastgelegd in de bijgevoegde akte van levering.

Persoonsgegevens

Artikel 26

1. Verkoper verwerkt persoonsgegevens van Koper uitsluitend voor zover dit noodzakelijk is in het kader van:
 - a. de uitvoering van deze koopovereenkomst en de daarmee samenhangende aannemingsovereenkomst;
 - 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. Koper verleent Verkoper toestemming om, voor de in lid 1 genoemde doeleinden, relevante persoonsgegevens van Koper te verstrekken aan:
 - a. de bij het project betrokken 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 Verkoper als bedoeld in artikel 6 lid 1 sub f AVG, waarbij de belangen van Koper niet onevenredig worden geschaad. Verkoper 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. Verkoper zal de persoonsgegevens van Koper 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 Koper.

Toepasselijk recht en geschillen

Artikel 27

1. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
2. Alle geschillen die voortvloeien uit of verband houden met deze overeenkomst – daaronder begrepen geschillen die slechts door één der partijen als zodanig worden aangemerkt – zullen in eerste aanleg worden voorgelegd aan de bevoegde rechter van de rechtbank in het arrondissement waar het Verkochte is gelegen.

Getekend te: _____

Datum: _____ - _____ - _____

Verkoper: _____

Koper: _____

Verklaring Koper

Bij deze koopovereenkomst horen de volgende bijlagen, waarvan de Koper een kopie heeft ontvangen, en met de inhoud waarvan hij verklaart bekend te zijn:

- 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)
- Overige notariële akten
 - de (laatste) akte(n) van levering;
 - de (concept-)akte van levering (34585 - MODEL akte van levering Eyssenstein (ontwerp 22-4-2026).pdf + 34585 - MODEL akte van levering Prins Maurits (met pp in Eyssenstein) (ontwerp 28-4-2026).pdf + 34585 - MODEL akte van levering Prins Maurits (ontwerp 22-4-2026).pdf)
- Verhuurdocumenten:
 - Beheer- en servicesovereenkomst (20260508 Beheer- en serviceovereenkomst Strand Residence Bergen aan Zee.pdf)
 - Verhuurbemiddelingsovereenkomst (20260508 Verhuurbemiddelingsovereenkomst Strand Residence Bergen aan Zee.pdf)
- Bodem
 - Bodemrapportage (1795 Van Hasseltweg 1 te Bergen aan Zee - 8 april 2026 -.pdf)
- Aannemingsovereenkomst
 - Aannemingsovereenkomst (20260508 Aannemingsovereenkomst appartement.pdf)
- Natuur
 - Voortoets stikstofeffecten (Voortoets stikstofeffecten Eyssenstein Bergen aan Zee.pdf + Voortoets stikstofeffecten Prins Maurits Bergen aan Zee .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)

- Overige formulieren:
 - o Formulier verklaring van herkomst middelen (FORMULIER Verklaring herkomst van middelen.doc.pdf)
 - o PEP Verklaring (PEP-verklaring.pdf)
 - o UBO Verklaring (UBO-verklaring.pdf)
 - o Uitleg identiteitscontrole (Uitleg identiteitscontrole SHJ.pdf)

Koper verklaart een afschrift van boven afgedrukt koopcontract te hebben ontvangen.

Getekend te: _____

Datum: _____ - _____ - _____

Koper: _____