

---

## KOOPOVEREENKOMST

vastgesteld d.d. 20-11-2020 – CONCEPT

te gebruiken bij verkoop APPARTEMENTSRECHTEN onder Woningborg of SWK-garantie

---

Project : Appartementen Octagon Leiden

Bouwnummer : ^C

---

Statutaire naam : Synchroon B.V.  
Kantooradres : Stadsplateau 14  
Postcode / Plaats : 3521 AZ Utrecht  
Postbus : 431  
Postcode / Plaats : 3500 AK Utrecht  
K.v.K. nummer : 24437966  
Telefoonnummer : 088 – 010 57 00  
E-mail : [info@synchroon.nl](mailto:info@synchroon.nl)  
Internet : [www.synchroon.nl](http://www.synchroon.nl)  
Rechtsgeldig vertegenwoordigd door : De heer ir. H.J. van Dam  
Functie : statutair directeur  
of  
De heer T.B. Verhoeven MSRE  
statutair directeur

hierna te noemen: "de Verkoper";

en

Achternaam : Man / Vrouw \*)  
Tussenvoegsel(s) :  
Voorna(a)m(en) :  
Adres :  
Postcode / Woonplaats :  
Geboortedatum en -plaats :  
Telefoonnummer privé :  
Telefoonnummer werk :  
Telefoonnummer mobiel :  
E-mail adres privé :  
E-mail adres werk :  
Legitimatiebewijs + nummer :

Burgerlijke staat : Ongehuwd / samenwonend met / gehuwd met /  
voornemens te huwen met / geregistreerd als  
partner met\*)

Achternaam : Man / Vrouw \*)  
Tussenvoegsel(s) :  
Voorna(a)m(en) :  
Adres :  
Postcode / Woonplaats :  
Geboortedatum en -plaats :

Telefoonnummer privé :  
Telefoonnummer werk :  
Telefoonnummer mobiel :  
E-mail adres privé :  
E-mail adres werk :  
Legitimatiebewijs + nummer :

Wordt de woning op beider namen gekocht? Ja / Nee, de woning wordt op naam van \* gekocht. \*)

\*) Doorhalen wat niet van toepassing is.

hierna te noemen: "de Koper"

in overweging nemende:

- dat de Verkoper de percelen grond, plaatselijk bekend als Stationsweg/Ballonstraat te gemeente Leiden, thans kadastraal bekend als gemeente Leiden, sectie L nummers 2503, 2506, 2501, 2510, 2508 (allen gedeeltelijk) in eigendom heeft/zal verkrijgen en welke percelen nader worden/zijn ingemeten op basis van voorlopige kadastrale grenzen;
- dat op die grond een gebouw met woningen met bergingen (appartementen), commerciële ruimten en een parkeergarage met verder aan- en toebehoren wordt gesticht, tezamen project "Octagon" te Leiden;
- dat de (af)bouw van het appartementengebouw zal worden uitgevoerd door **J.P. van Eesteren B.V., gevestigd en kantoorhoudende te Gouda, Hanzeweg 16, 2803 MC**, hierna te noemen: "de ondernemer" en de Koper behalve een koopovereenkomst met de Verkoper met betrekking tot het hierna te omschrijven verkochte perceel grond ook een aannemingsovereenkomst met de Ondernemer wenst aan te gaan met betrekking tot de (af)bouw van het/de appartementsrecht(en);
- dat de Verkoper het appartementengebouw zal doen splitsen in (onder)appartementsrechten overeenkomstig de (ontwerp)akte van splitsing met de daarbij behorende tekening(en) en het in die (ontwerp)akte van splitsing vastgestelde en/of aangeduide reglement; de splitsingstekening(en) zijn ter inzage bij **notariskantoor Holtman Notarissen, gevestigd te Utrecht, Koningslaan 62, 3583GP, telefoon 030-2150515** met dien verstande dat dit ontwerp nog aan wijzigingen onderhevig is indien de planuitvoering daar aanleiding tot geeft;
- dat in de akte van splitsing in (onder)appartementsrechten, van toepassing zal worden verklaard het modelreglement van splitsing, vastgesteld door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, in welk reglement uitsluitend die wijzigingen of aanvullingen zullen worden aangebracht, die in verband met de feitelijke situatie van het gebouw nodig of wenselijk worden geacht;
- dat de (onder)appartementsrechten zullen ontstaan door inschrijving in de openbare registers van voormelde (ontwerp)akte van splitsing;
- dat in het kader van bedoeld bouwplan waarvan voormeld gebouw deel uitmaakt, in de akte van levering en in andere op het bouwplan betrekking hebbende akten (waaronder de akte van splitsing), zullen worden opgenomen erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en gedoogverplichtingen (lasten en beperkingen) die in verband met de feitelijke situatie wenselijk worden geacht.

zijn op ..... overeengekomen als volgt:

- I. De Verkoper verkoopt aan de Koper, die koopt van de Verkoper:
- het (onder)appartementsrecht, rechtgevend op het ..... / ..... aandeel in het in de overweging genoemde gebouw met bijbehorende grond en rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een **woning** met aanbehoren, aangeduid op verkooptekening met bouwnummer ..... en op de (concept) splitsingstekening met indexnummer ..... zoals dit appartementsrecht en de gemeenschap waartoe dit (onder)appartementsrecht behoort nader is uitgewerkt in de aan deze overeenkomst gehechte splitsingsakte(n);
  - het (onder)appartementsrecht, rechtgevend op het ..... / ..... aandeel in het in de overweging genoemde gebouw met bijbehorende grond en rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een **berging**, aangeduid op verkooptekening met bouwnummer B..... en op de (concept) splitsingstekening met indexnummer ..... zoals dit (onder)appartementsrecht en de gemeenschap waartoe dit (onder)appartementsrecht behoort nader is uitgewerkt in de aan deze overeenkomst gehechte splitsingsakte(n);
  - [KEUZE BLOK INDIEN PP WORDT VERKOCHT] het (onder)appartementsrecht, rechtgevend op het 1 / 69e aandeel in het in de overweging genoemde gebouw met bijbehorende grond en rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een **stallingsplaats**, aangeduid op verkooptekening met bouwnummer P..... en op de (concept) splitsingstekening met indexnummer ..... zoals dit (onder)appartementsrecht en de gemeenschap waartoe dit (onder)appartementsrecht behoort nader is uitgewerkt in de aan deze overeenkomst gehechte splitsingsakte(n);
  - [KEUZE BLOK INDIEN 2<sup>e</sup> PP WORDT VERKOCHT] het (onder)appartementsrecht, rechtgevend op het 1 / 69e aandeel in het in de overweging genoemde gebouw met bijbehorende grond en rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een **stallingsplaats**, aangeduid op verkooptekening met bouwnummer P..... en op de (concept) splitsingstekening met indexnummer ..... zoals dit (onder)appartementsrecht en de gemeenschap waartoe dit (onder)appartementsrecht behoort nader is uitgewerkt in de aan deze overeenkomst gehechte splitsingsakte(n);

hierna te noemen "het verkochte".

**Bij deze aanvaardt de Koper uitdrukkelijk de lasten en beperkingen omschreven in deze overeenkomst, bij deze overeenkomst behorende bijlagen en aan deze overeenkomst gehechte door partijen ondertekende bijlage(n) alsmede al die lasten en beperkingen die nadien in het kader van de verkrijging van de grond en de splitsing daarvan vanuit de gemeente Leiden en nutsbedrijven aanvullend worden opgelegd.**

- II. De koopsom inclusief belastingen bestaat uit de volgende onderdelen (hierna tezamen aangeduid als: "**de koopsom**"):
- A. De grondkosten (inclusief omzet-/overdrachtsbelasting) van het/de onder I genoemde € ^C  
(onder)appartementsrecht(en)

B. De vergoeding (inclusief omzetbelasting) over de grondkosten berekend overeenkomstig het hieronder in lid 1 bepaalde € ^C

**Totaal (A+B)**

€ ^C

1. Tot de koopsom behoort de vergoeding die de Verkoper berekent over de grondkosten die per de in het hoofd van deze overeenkomst genoemde datum van overeenkomen reeds is verschuldigd ter zake voormeld(e) appartementsrecht(en). Deze vergoeding wordt berekend naar een percentage van **5%** per jaar over het bedrag van de grondkosten (exclusief omzet-/overdrachtsbelasting) vanaf **datum vervallen opschortende voorwaarden** tot aan de in het hoofd van deze overeenkomst genoemde datum van overeenkomen.  
Deze vergoeding, te vermeerderen met omzetbelasting, dient bij de levering te worden voldaan.
2. Zolang de grond met de eventueel daarop reeds gebouwde opstal(len) niet aan de Koper is geleverd, heeft de Koper recht op uitstel van betaling van de koopsom, waar tegenover hij verplicht is aan de Verkoper rente te vergoeden van **5%** per jaar, te berekenen als volgt:
  - over de bovengenoemde grondkosten (exclusief omzet-/overdrachtsbelasting) vanaf de in het hoofd van deze overeenkomst genoemde datum van overeenkomen, doch niet eerder dan vanaf **datum vervallen opschortende voorwaarden**, tot aan de datum van levering.Op de dag van de levering worden de grondkosten, de in lid 1 omschreven vergoeding en de in dit lid omschreven rente opeisbaar en dienen bij de levering te worden voldaan.
3. Indien en voor zover de Koper de koopsom niet op de daarvoor gestelde vervaldag heeft voldaan en de bepalingen in het vorige lid van dit artikel niet van toepassing zijn, is de Koper daarover aan de Verkoper een rente van **7%** 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.

De rente als bedoeld in sub 2. en 3. wordt vermeerderd met omzetbelasting.

Verkoper draagt er zorg voor dat deze overeenkomst onder berusting van de Notaris wordt gesteld en dat een kopie van deze overeenkomst aan de Koper ter hand wordt gesteld.

De in de koopsom begrepen omzetbelasting is berekend naar een percentage van 21%, conform de bepalingen van de Wet op de Omzetbelasting 1968 en/of 8% overdrachtsbelasting conform de bepalingen van de Wet op belastingen van rechtsverkeer 1970. Indien van overheidswege het percentage van de omzetbelasting (BTW) dan wel overdrachtsbelasting wordt gewijzigd zal tussen partijen verrekening plaatsvinden overeenkomstig de wettelijke bepalingen terzake.

Deze overeenkomst is aangegaan onder de navolgende bepalingen:

## **Bedenktijd**

### **Artikel 1**

De Koper verklaart dat op de datum van ondertekening door hem van deze overeenkomst, deze ook daadwerkelijk aan hem ter hand is gesteld. Gedurende één (1) kalenderweek na de terhandstelling van de door beide partijen ondertekende overeenkomst aan de Koper, heeft de Koper het recht de koopovereenkomst te ontbinden (bedenktijd). Als de datum van ontbinding geldt de datum waarop de Koper de ontbindingsverklaring heeft uitgebracht.

## **Levering**

### **Artikel 2**

1. De levering van de grond met de eventueel daarop reeds gebouwde opstal(len) zal geschieden bij akte te verlijden ten overstaan van de onder I genoemde Notaris, dan wel diens plaatsvervanger of opvolger op een door die Notaris te bepalen tijdstip, zo spoedig mogelijk, doch binnen zes weken na het laatste van de hieronder a. en b. van dit artikel bedoelde tijdstippen:
  - a. wanneer vaststaat dat deze overeenkomst niet meer op één van de gronden genoemd in artikel 12 van deze overeenkomst kan worden ontbonden en nadat de in artikel 17 genoemde opschortende voorwaarden in vervulling zijn gegaan;
  - b. wanneer is begonnen met de bouw in de zin van artikel 11 lid 2 van de algemene voorwaarden behorende bij de aannemingsovereenkomst gesloten casu quo te sluiten tussen de Koper en J.P. van Eesteren B.V.
2. Indien de grond 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 Koper overdraagt, eventueel bij verzamelakte.

## **Kosten en belastingen**

### **Artikel 3**

De notariële kosten terzake van deze overeenkomst en de kosten wegens de levering van het verkochte, de over die kosten verschuldigde omzet-/overdrachtsbelasting alsmede de overdrachtsbelasting en/of omzetbelasting (indien verschuldigd) zijn voor rekening van Verkoper.

## **Afwijkende perceelsgrootte**

### **Artikel 4**

Verskil tussen de werkelijke en de hiervoor opgegeven maat of grootte van de grond en/of de omvang/grootte van het (onder)appartementsrecht geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake. Een afwijking van een vermeld breukdeel ten opzichte van de feitelijke gebruiksoppervlakte na oplevering, kunnen geen aanleiding geven tot aanpassing van de splitsingsakte.

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

### **Artikel 5**

1. De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte aan de Koper zal geschieden zodra de woning wordt opgeleverd, als bedoeld in de ter zake van de bouw van de woning gesloten aannemingsovereenkomst.
2. De feitelijke levering van het verkochte zal geschieden vrij van huur, pacht of andere gebruiksrechten.
3. Koper is voornemens het verkochte te gebruiken als:  
grond, bestemd voor de (af)bouw van opstallen, bestemd tot woning, berging, stallingplaats (zulks met inachtneming van de bestemming het splitsingsreglement).

Ten aanzien van dit gebruik van het registergoed deelt de Verkoper nog het volgende mee:

- hem is niet bekend dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan (behoudens de eventuele beperkingen die voortvloeien uit het splitsingsreglement alsmede de in de Leveringsakte aangehaalde lasten en beperkingen).

## **Juridische levering**

### **Artikel 6**

Het verkochte zal worden geleverd met alle daarbij behorende rechten en aanspraken en vrij van pandrechten, van beslagen en van inschrijvingen daarvan. Het verkochte zal tevens worden geleverd met alle aanspraken uit hoofde van erfdiensbaarheden als heersend erf en met alle kwalitatieve rechten en vrij van hypotheken.

## **Garanties/verklaringen van Verkoper**

### **Artikel 7**

Verkoper garandeert, onverminderd het hiervoor in de artikelen 5 en 6 bepaalde, het volgende:

1. de Verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
2. het verkochte zal ten tijde van de feitelijke levering geheel vrij van huur en/of pacht zijn en/of van huurkoopovereenkomsten of andere aanspraken tot gebruik en ongevorderd worden geleverd. Het verkochte zal eveneens niet zonder recht of titel in gebruik zijn bij derden;
3. het verkochte is niet betrokken in een landinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen;
4. aan Verkoper is niet bekend dat het verkochte is opgenomen in een (voorlopige) aanwijzing als bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten;
5. het is hem niet bekend dat de gemeente een stadsvernieuwingsplan of een leefmilieuverordening in de zin van de Wet op de stads- en dorpsvernieuwing en de daaruit voortvloeiende regelingen heeft vastgesteld, waarin het verkochte is begrepen;
6. het verkochte is heden niet opgenomen in een lopende adviesaanvraag voor aanwijzing, aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving als beschermd monument;
7. met betrekking tot het verkochte is geen rechtsgeding, bindend advies of arbitrage aanhangig;
8. ten opzichte van derden bestaan overigens geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht, optierecht, huurkoop of leasing;
9. de verschenen termijnen van de hierna in artikel 10 omschreven zakelijke lasten zijn voldaan;
10. aan Verkoper is niet bekend of ten aanzien van de onroerende zaak beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet Bodembescherming zijn opgenomen door het bevoegd gezag, zulks met inachtneming van het bepaalde in de leveringsakte waarbij de Verkoper de grond waar het Verkochte onderdeel van uitmaakt heeft/zal verkrijgen. De Verkoper staat ervoor in dat de bodemgesteldheid van de grond waar het Verkochte onderdeel van uitmaakt geschikt is voor het beoogde gebruik, zijnde bewoning.

## **Verplichtingen van Verkoper**

### **Artikel 8**

1. De Verkoper is verplicht het verkochte over te dragen vrij van alle bijzondere lasten en beperkingen, met uitzondering van die welke de Koper uitdrukkelijk heeft aanvaard, zulks met inachtneming van het bepaalde in deze overeenkomst. Op

hem rusten de verplichtingen bedoeld in de artikelen 7:15 en 7:20 van het Burgerlijk Wetboek. <sup>1)</sup>

Hij informeert de Koper over de overgang van eventuele rechten als bedoeld in artikel 6:251 van het Burgerlijk Wetboek. <sup>1)</sup>

2. In de akte van levering zullen - voor zover daaromtrent in de koopovereenkomst niet anders is bepaald - worden opgenomen:
  - a. de gebruikelijke bepalingen voorkomend in akten van levering;
  - b. alle mandeligheden, erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen ten behoeve en ten laste van het verkochte;
  - c. alle rechten en verplichtingen als zijn vereist om de feitelijke situatie van het gehele project waarvan het verkochte deel uitmaakt te legaliseren;
  - d. alle zodanige verplichtingen als ter zake van de verkrijging van het verkochte op de Verkoper rusten voor zover de Verkoper verplicht is deze aan de Koper op te leggen,en ter zake welke akte van levering een concept onderdeel is van de verkoopinformatie.
3. De Verkoper dan wel voormelde notaris draagt er zorg voor dat tijdig voor de levering een definitief concept van de in lid 2 van dit artikel bedoelde akte van levering met eventuele bijlagen aan de Koper wordt ter hand gesteld.

## **Risico-overgang**

### **Artikel 9**

Het risico van het verkochte gaat over op het moment van de juridische levering. Verkoper verplicht zich voor het verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van feitelijke levering.

## **Verrekening zakelijke lasten**

### **Artikel 10**

De zakelijke lasten met betrekking tot het verkochte, zullen op en per de dag van het ondertekenen van de akte van levering niet worden verrekend. De op de onroerende zaak 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.

## **Waarborgsom**

### **Artikel 11**

Terzake van deze overeenkomst is geen waarborgsom verschuldigd.

## **Ontbindende voorwaarden**

### **Artikel 12**

1. Deze overeenkomst wordt aangegaan onder dezelfde ontbindende voorwaarden als vermeld in artikel 7 van de in de aanhef gemelde aannemingsovereenkomst.
2. Indien minimaal één van de genoemde ontbindende voorwaarden niet wordt vervuld, heeft de Koper het recht, met inachtneming van het genoemde in betreffende artikel 7 van de aannemingsovereenkomst, de ontbinding van deze koopovereenkomst, bij de Verkoper, in te roepen.

## **Betalingsregeling**

### **Artikel 13**

1. De betaling van de koopsom van het verkochte, de eventueel op dat tijdstip vervallen aanneemtermijnen, de overige kosten, rechten en belastingen vinden plaats via het kantoor van eerdergenoemde Notaris.

2. Koper is verplicht het verschuldigde te voldoen vóór het ondertekenen van de akte van levering door creditering van de rekening 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.

## **Ontbinding van de koopovereenkomst**

### **Artikel 14**

1. Indien één der partijen ook na schriftelijke sommatie in gebreke blijft mede te werken aan het verlijden van de akte van levering, terwijl de andere partij aan zijn verplichtingen heeft voldaan, is de nalatige partij aan de andere partij als boete een bedrag verschuldigd gelijk aan 10% van de koopsom van het verkochte, onverminderd het recht van de niet-nalatige partij de ontbinding van de koopovereenkomst in te roepen of nakoming te verlangen en onverminderd diens recht op aanvullende schadevergoeding. Het inroepen van de ontbinding dient te geschieden bij aangetekende brief of e-mailbericht met verzendbevestiging.
2. Indien één der partijen in gebreke blijft aan zijn verplichtingen te voldoen of indien reeds voor de levering waarschijnlijk wordt, dat één der partijen niet aan zijn verplichtingen zal voldoen of in de nakoming van de koopovereenkomst ernstig te kort zal schieten, zal de andere partij het recht hebben de ontbinding van de koopovereenkomst in te roepen of te vorderen.
3. Indien op grond van lid 2 van dit artikel de ontbinding van de koopovereenkomst wordt gevorderd en bedoelde vordering wordt toegewezen bepalen de ingevolge deze koopovereenkomst benoemde scheidslieden de gevolgen daarvan. Zij kunnen de ontbinding doen afhangen van door hen te stellen voorwaarden en indien daartoe gronden aanwezig zijn en zulks gevorderd is, de partij waartegen de ontbinding wordt uitgesproken veroordelen tot schadevergoeding.

## **Aannemingsovereenkomst**

### **Artikel 15**

Deze koopovereenkomst vormt tezamen met de tussen de Koper en de Ondernemer gesloten aannemingsovereenkomst een onverbrekkelijk geheel. Bij ontbinding op grond van de in deze akte genoemde ontbindende voorwaarden dan wel het niet tot stand komen op grond van eventuele opschortende voorwaarden van de ene overeenkomst is de andere overeenkomst eveneens en automatisch ontbonden dan wel niet tot stand gekomen. Overigens ongeacht welke partij de ontbinding inroept van welke overeenkomst.

De koopovereenkomst valt niet onder het gewaarborgde van de SWK garantie- en waarborgregeling nieuwbouw.

Dit artikel leidt niet tot enige aansprakelijkheid van de Ondernemer jegens de Koper op grond van de onderhavige overeenkomst en de daarin opgenomen, door de Verkoper jegens de Koper te verrichten prestatie(s).

## **Geschillenbeslechting**



## **Artikel 16**

1. Alle geschillen, welke ook - waaronder begrepen die, welke slechts door één van de partijen als zodanig worden beschouwd - die naar aanleiding van de koopovereenkomst tussen de Koper en Verkoper mochten ontstaan worden beslecht door arbitrage overeenkomstig de regelen beschreven in de statuten van de Raad van Arbitrage voor de Bouw zoals deze drie maanden voor de dag van ondertekening van deze overeenkomst luiden, met inachtneming van het navolgende:
  - a. De Koper heeft steeds het recht een procedure aanhangig te maken bij Raad van Arbitrage voor de Bouw dan wel de gewone rechter.
  - b. Indien de Verkoper een procedure aanhangig wil maken, moet hij eerst de Koper bij aangetekende brief een termijn van ten minste één (1) maand stellen voor diens schriftelijk bericht of hij het geschil door de Raad van Arbitrage voor de Bouw dan wel de gewone rechter beslecht kan worden.
  - c. De Verkoper is gebonden aan de door de Koper gemaakte keuze. Maakt de Koper binnen de gestelde termijn geen keuze dan heeft ook de Verkoper de vrijheid te kiezen voor de Raad van Arbitrage voor de Bouw dan wel de gewone rechter.
  - d. De Koper en de Verkoper hebben beiden het recht, ondanks de arbitrale overeenkomst en de daarin begrepen mogelijkheid voor een arbitraal kort geding, een voorlopige voorziening te vragen aan de gewone rechter.
2. Op de in deze overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.
3. Op deze koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.
4. Deze overeenkomst zal berusten ten kantore van de notaris, alwaar partijen ter zake van deze overeenkomst woonplaats kiezen.

## **Opschortende voorwaarden**

### **Artikel 17**

1. Deze overeenkomst wordt aangegaan onder dezelfde opschortende voorwaarden als vermeld in artikel 15 van de in de aanhef gemelde aannemingsovereenkomst.
2. Voormelde opschortende voorwaarden zijn niet (meer) van toepassing indien en zodra de Verkoper de Koper schriftelijk informeert, dat ondank het niet vervuld zijn van die voorwaarden de verbintenissen uit deze overeenkomst toch hun werking hebben verkregen.
3. Bij niet-totstandkoming van de overeenkomst wegens het niet in vervulling gaan van genoemde opschortende voorwaarden, zijn Partijen over en weer geen schadevergoeding, in welke vorm dan ook, verschuldigd.

## **Aansprakelijkheid Verkoper**

### **Artikel 18**

De Verkoper is nimmer aansprakelijk voor de (financiële) gevolgen van het verlopen en/of verlengen van hypotheekoffertes welke aan de Koper zijn uitgebracht.

## **Woonplaatskeuze**

### **Artikel 19**

De Koper kiest terzake van de uitvoering van de koopovereenkomst woonplaats op het in de aanhef van de overeenkomst vermelde woonadres, dan wel bij aangetekende brief met of e-mailbericht met verzendbericht aan de Verkoper opgegeven gewijzigd woonadres.

## **Vervreemding van het verkochte**

## Artikel 20

Het is de Koper zonder toestemming van de Verkoper niet toegestaan zijn rechten en plichten uit deze overeenkomst aan derden over te dragen voor levering van de woning, Voor de periode tot en met oplevering van de woning wordt verwezen naar voormelde aannemingsovereenkomst tussen de Koper en de Ondernemer.

## Hoofdelijkheid

### Artikel 21

Indien meerdere personen als Kopers betrokken zijn bij deze overeenkomst kunnen Kopers slechts gezamenlijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, respectievelijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen nakomen. Bij deze verlenen Kopers elkaar onherroepelijk volmacht om namens elkaar de uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten uit te oefenen, respectievelijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen na te komen. Voor de uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen zijn Kopers hoofdelijk verbonden.

## Startkapitaal van de Vereniging van Eigenaars

### Artikel 22

De Koper wordt van rechtswege lid van de desbetreffende Vereniging van Eigenaars. Teneinde de Vereniging van Eigenaars reeds eigen geldmiddelen te verschaffen, zal de Koper als eerste bijdrage, als voorschot in de servicekosten, bij de overdracht van de (onder)appartementsrechten bij de Notaris een bedrag van tweehonderd euro (€ 200,-) dienen te voldoen voor de woning en indien van toepassing honderd euro (€ 100,-) voor één stallingsplaats dienen te voldoen, welke door de Notaris op een rekening ten name van de nader te benoemen Vereniging van Eigenaars gestort zal worden. Dit bedrag vormt het startkapitaal voor de Vereniging van Eigenaars en zal niet met de Koper worden verrekend, ongeacht de datum van oplevering van het privé-gedeelte aan de Koper. Dit bedrag mag door de Verkoper worden aangewend ter bestrijding van de door de Verkoper te maken kosten ter zake van de 1<sup>e</sup> vergadering van de Vereniging van Eigenaars en overige kosten.

## Administratief beheer

### Artikel 23

De Verkoper heeft als eerste bestuurder en als Vereniging van Eigenaars besloten een overeenkomst aan te zullen gaan met **Munnik VvE Beheer te Hoofddorp** met betrekking tot het administratief beheer van eerdergenoemde Vereniging van Eigenaars. Deze overeenkomst wordt gesloten voor een periode van twee (2) jaar, ingaande na oplevering van de algemene ruimten. De vergadering is aan deze benoeming/overeenkomst gebonden zonder dat zij bekrachtiging behoeft. Na deze periode is de Vereniging van Eigenaars vrij om de overeenkomst te ontbinden of voort te zetten.

## Vloerafwerking

### Artikel 24

1. De vloerbedekking van de privé-gedeelten dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan. De vloerbedekking dient te voldoen aan de eisen in het Bouwbesluit dan wel aan de regelgeving die daarvoor in de plaats treedt. Met name is het behalve in keukens en sanitaire ruimten niet toegestaan parket, laminaat, stenen, tegels of andersoortige harde vloeren aan te brengen, tenzij dit geschiedt met inachtneming van normen die bij het splitsingsreglement danwel het

- huishoudelijk reglement of door de vergadering zijn vastgesteld en zodanig dat geen onredelijke hinder kan ontstaan voor de overige eigenaars en/of gebruikers.
2. De Koper mag zonder toestemming van de vergadering geen open vuur/haardinstallatie aanleggen.
  3. Bestaande situaties ten tijde van de splitsing dienen te worden geduld.

## **Bedingen en/of bijzondere verplichtingen**

### **Artikel 25**

In de akte van levering aan de afzonderlijke Kopers zullen de bedingen en/of bijzondere verplichtingen worden opgenomen, zoals opgenomen in de gesloten overeenkomst(en) tussen Verkoper en de gemeente Leiden waaraan de Koper of diens rechtsverkrijgende(n) is verplicht mee te werken/te zijn gebonden en tevens bedingen en/of bijzondere verplichtingen waaraan de eigenaars zich onderling dienen te houden.

## **Situatietekening**

### **Artikel 26**

Aan de situatietekening kunnen geen rechten worden ontleend ten aanzien van de openbare inrichting van het plan met name met betrekking tot parkeerplaatsen, straten, paden, groenvoorziening, speelgelegenheid, openbare verlichting, waterpartijen e.d. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat sprake is van een bouwlocatie, waarvan de exacte uitvoering nog niet definitief vaststaat. Aan gegeven inrichtings- en bebouwingsindicaties kunnen geen rechten worden ontleend.

Een en ander voor zover dit niet in strijd is met artikel 2 en/of 3 van de Algemene Voorwaarden behorende bij de tussen de Koper en Ondernemer gesloten aannemingsovereenkomst.

## **Impressies**

### **Artikel 27**

Koper is ermee bekend dat alle promotiematerialen, anders dan de technische omschrijving, inclusief afwerkstaat 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.

## **Vrijwaring realisatie**

### **Artikel 28**

Onverminderd hetgeen in deze overeenkomst is bepaald ten aanzien van het Verkochte, zal Koper zich jegens Verkoper onthouden van alle aanspraken uit welke hoofde ook die verband houden met de op het Verkochte te realiseren (onder)appartementenrecht(en). Verkoper draagt ter zake geen ontwerprisico, constructierisico of uitvoeringsrisico. Verkoper is jegens Koper niet gehouden de uit de Aannemingsovereenkomst voortvloeiende verplichtingen na te komen.

Indien reeds gestart is met de bouw geldt aanvullend het navolgende:

Ten tijde van de levering van het Verkochte is Koper als onderdeel van de in deze overeenkomst vermelde koopsom de alsdan reeds vervallen termijnen van de aanneemsom zoals nader omschreven in de Aannemingsovereenkomst aan Verkoper verschuldigd ten titel van koopsom voor het Verkochte. Het feit dat Verkoper de ten tijde van de levering reeds vervallen termijnen van de aanneemsom als nagetrokken onderdeel van het Verkochte aan Koper levert, leidt niet tot enige aansprakelijkheid van Verkoper voor de door de Ondernemer uitgevoerde werkzaamheden. De Ondernemer is op voet van het bepaalde in de

Aannemingsovereenkomst jegens de Koper aansprakelijk voor de werkzaamheden van de Ondernemer die verband houden met de ten tijde van de levering vervallen termijnen van de aanneemsom. Koper zal zich jegens Verkoper onthouden van aanspraken uit dien hoofde.

## Geen bezwaar tegen bouwplannen

### Artikel 29

1. Koper verplicht zich bij deze geen civielrechtelijke, bestuursrechtelijk of enig ander bezwaar te zullen indienen tegen de voorgenomen bouw van de woningen in onderhavig bouwplan.
2. Bij niet-nakoming of overtreding van het onder lid 1 bepaalde verbeurt Koper aan en ten behoeve van Verkoper een dadelijk opeisbare boete van honderd duizend euro (€ 100.000,00), te voldoen aan Verkoper. Het hiervoor onder lid 1 bepaalde vervalt, nadat bedoelde woningen geheel gereed voor bewoning zijn opgeleverd.

## Persoonsgegevens

### Artikel 30

In verband met de uitvoering van deze overeenkomst zullen de persoonsgegevens van 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, Notaris, aannemer 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 SWK, het geheel vrijblijvend kunnen aanbieden van een hypotheek door een externe hypotheekadviseur 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.

Getekend te Utrecht  
op \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

De Verkoper:

-----  
Synchroon B.V.

Getekend te \_\_\_\_\_  
op \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

De Koper:

-----  
^C

**Overhandiging stukken aan koper welke van toepassing zijn op de onderhavige verkoop. Deze stukken zijn niet door beide partijen gewaarmerkt, doch door de Verkoper gewaarmerkt en vervolgens gedeponereerd bij de in deze overeenkomst genoemde Notaris. De Koper verklaart een exemplaar van deze bescheiden te hebben ontvangen; de Verkoper verklaart dat de gedeponereerde en verstrekte bescheiden gelijkkluidend zijn.**

De koper verklaart een afschrift te hebben ontvangen van:

1. (ontwerp) akte van hoofdsplitsing d.d. 14-12-2020;
2. (ontwerp) akte van ondersplitsing (Westtoren/Oosttoren/Parkeren) d.d. 19-11-2020;
3. Concept splitsingtekeningen d.d. 4-12-2020 (hoofdsplitsing en ondersplitsing A-1, A-2 & A-3);
4. situatietekening d.d. 1 december 2020

Getekend te \_\_\_\_\_

op \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

De Koper:

-----  
^C

Noten <sup>1)</sup>:

Artikel 7:15

1. De Verkoper is verplicht de verkochte zaak in eigendom over te dragen vrij van alle bijzondere lasten en beperkingen, met uitzondering van die welke de Koper uitdrukkelijk heeft aanvaard.
2. Ongeacht enig andersluidend beding staat de Verkoper in voor de afwezigheid van lasten en beperkingen die voortvloeien uit feiten die vatbaar zijn voor inschrijving in de openbare registers, doch daarin ten tijde van het sluiten van de overeenkomst niet waren ingeschreven.

Artikel 7:20

Is de zaak behept met een last of een beperking die er niet op had mogen rusten, dan kan de Koper eisen dat de last of de beperking wordt opgeheven, mist de Verkoper hieraan redelijkerwijs kan voldoen.

Artikel 6:251

1. Staat een uit een overeenkomst voortvloeiend, voor overgang vatbaar recht in een zodanig verband met een aan de schuldeiser toebehorend goed, dat hij bij dat recht slechts belang heeft, zolang hij het goed behoudt, dan gaat dat recht over op degene die dat goed onder bijzondere titel verkrijgt.
2. Is voor het recht een tegenprestatie overeengekomen, dan gaat de verplichting tot het verrichten van de tegenprestatie mede over, voor zover deze betrekking heeft op de periode na de overgang. De vervreemder blijft naast de Koper jegens de wederpartij aansprakelijk, behoudens voor zover deze zich na de overgang in geval van uitblijven van de tegenprestatie van haar verbintenis kan bevrijden door ontbinding of beëindiging van de overeenkomst.
3. Het in de vorige leden bepaalde geldt niet, indien de Koper van het goed tot de wederpartij bij de overeenkomst een verklaring richt dat hij de overgang van het recht niet aanvaardt.
4. Uit de rechtshandeling waarbij het goed wordt overgedragen, kan voortvloeien dat geen overgang plaatsvindt.