

De ondergetekenden:

1. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Torero Invest B.V.**, opgericht op eenendertig oktober tweeduizend negentien, statutair gevestigd te Bergen, feitelijk gevestigd te Waalwijk, Prof. Eykmanweg 21 (postcode 5144 ND), ingeschreven op eenendertig oktober tweeduizend negentien in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 76259889, te dezen vertegenwoordigd door *;

hierna **Torero Invest B.V.** (dan wel een tot het concern van Torero Invest B.V. behorende dochtervennootschap die de grond in eigendom heeft) voornoemd te noemen: verkoper;

2. *

hierna *(tezamen) genoemd: koper;

komen, handelend als gemeld, het volgende overeen:

DEFINITIES

In deze overeenkomst wordt verstaan onder:

1. 'aannemer': Smit's Bouwbedrijf B.V., gevestigd aan de Parallelweg 8 1948NM te Beverwijk, die opdracht krijgt tot het bouwen en voltooien van het gebouw
2. 'appartement': het door koper te verkrijgen appartementsrecht;
3. 'appartementsrecht': het appartementsrecht recht gevende op het uitsluitend gebruik van *, deel uitmakende het * onverdeeld aandeel in de gemeenschap (zoals hierna gedefinieerd);
4. 'datum van overeenkomen': de datum waarop deze overeenkomst door de laatst ondertekenende partij is ondertekend;
5. 'gebouw': het overeenkomstig de technische omschrijving in aanbouw zijnde/(af) te bouwen gebouw met de daarbij behorende technische installaties en verder toebehoren inclusief terreininrichting;
6. 'gebruikseenheid': * het * de voor afzonderlijk gebruik bestemde gedeelte*n van het gebouw met daarbij behorende grond, tot welk gebruik het appartementsrecht recht geeft;
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': *een perceel/de percelen grond gelegen te Bergen aan Zee aan *de Zeeweg/Van Hasseltweg, kadastraal bekend gemeente Bergen sectie G nummer *, ter grootte van circa *

Paraaf verkoper(s): Paraaf koper(s):

-
- overeenkomstig de bij de notaris gedeponeerde situatietekening waarop het gebouw wordt of zal worden gerealiseerd;
10. 'koopprijs': de prijs die de KOPER verschuldigd is aan de ondernemer voor de grond;
 11. 'kwaliteitsrekening': de in artikel 25 van de Wet op het notarisambt bedoelde bijzondere rekening ten name van Deringelden De Jong notaris b.v., welke rekening wordt aangehouden bij de Rabobank onder nummer NL37 RABO 0330 8694 93;
 12. 'levering': het ondertekenen van de voor de overdracht van het appartementsrecht vereiste leveringsakte;
 13. 'leveringsakte': de voor de levering van het appartementsrecht vereiste akte te verlijden ten overstaan van de notaris;
 14. 'leveringsdatum': de datum waarop de leveringsakte ten overstaan van de notaris wordt verleden;
 15. 'notaris': mr H.J. (Rik) de Jong te Schagen, kantoorhoudende aan de Herenstraat 7a, 1741 BM Schagen, dan wel diens plaatsvervanger of associé;
 16. 'overeenkomst': de in deze akte neergelegde overeenkomst van koop en de door de koper met de aannemer te sluiten overeenkomst van aanneming, welke tezamen een geheel vormen;
 17. 'partijen': de ondernemer en de koper;
 18. 'project': de nieuwbouw van twee appartementencomplexen te Bergen aan Zee onder de naam "Strand Residence Bergen aan Zee";
 19. 'splitsingsakte': de akte van splitsing in appartementsrechten verleden op */ te verlijden op * ten overstaan van notaris mr H.J. de Jong te Schagen, *van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te * op * in register Hypotheken 4, deel *, nummer *, met de daarbij behorende tekening(en);
 20. 'vereniging': de bij de splitsingsakte opgerichte of op te richten vereniging van eigenaars, bedoeld in artikel 5:124 en verder van het Burgerlijk Wetboek.

INLEIDING

- de verkoper eigenaar is van de voormelde grond;
- op deze percelen zal het project worden gerealiseerd, genaamd: "*Strand Residence Bergen aan Zee*" te Bergen aan Zee, bestaande uit twee appartementencomplexen met in totaal 70 recreatief te gebruiken appartementen, die niet bestemd zijn voor permanente bewoning;
- de appartementen zullen verplicht recreatief moeten worden verhuurd via de door de vereniging aangewezen verhuurorganisatie;
- de beide te bouwen appartementencomplexen *zijn/zullen worden gesplitst in appartementsrechten;
- verkoper is in verband met de realisatie van de te bouwen appartementencomplexen een samenwerkingsovereenkomst aangegaan met de aannemer, die de bouw van de appartementsrechten zal realiseren mede in opdracht van de koper;

Paraaf verkoper(s): Paraaf koper(s):

-
- de koper in verband met de bouw van het complex, bij afzonderlijke overeenkomst een aannemingsovereenkomst zal aangaan met de aannemer;
 - het appartement zal turn-key worden opgeleverd, waarbij de koper de keuze kan maken uit twee interieurpakketten.

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:

- een recreatief te gebruiken appartement met nummer * op de *begane grond/* verdieping, gelegen in het complex "Strand Residence Bergen aan Zee" te Bergen aan Zee aan de Zeeweg */Van Hasseltweg *, uitmakende het * aandeel in de gemeenschap omvattende het perceel/de percelen kadastraal bekend gemeente Bergen sectie G nummer * A * met *de/het daarop te realiseren appartementencomplex/ appartementencomplexen;
- een parkeerplaats gelegen in het voormelde complex, uitmakende het * aandeel in de voormelde gemeenschap;
- een berging gelegen in het voormelde complex, uitmakende het * aandeel de voormelde gemeenschap;

hierna ook te noemen: het registergoed/het verkochte.

- II. De koper geeft daarnaast als voormeld opdracht middels een afzonderlijke aannemingsovereenkomst aan de aannemer om te bouwen naar de eis van goed en deugdelijk werk, met inachtneming van de voorschriften van overheid en nutsbedrijven het gebouw te realiseren waarvan het appartement een onderdeel uitmaakt;

De onder I en II vermelde koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst vormen tezamen één onverbrekkelijk geheel.

Deze koopovereenkomst wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarde van het aangaan door koper van de hiervoor bedoelde aannemingsovereenkomst.

De verkoper draagt er zorg voor dat deze akte onder berusting van de notaris wordt gesteld en dat een kopie van deze akte aan de koper ter hand wordt gesteld.

De koper machtigt na te noemen notaris om zijn naam en adres desgevraagd op te geven aan één of meer andere kopers van een appartement kavel en aan het bestuur van de vereniging.

Bijlagen

Paraaf verkoper(s): Paraaf koper(s):

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

- de statuten en het huishoudelijk reglement van de vereniging van eigenaren; en
- de op het park gehanteerde algemene voorwaarden.

KOOPPRIJS

De koopprijs voor het appartementsrecht is € _____*

Deze prijs voor het appartementsrecht is exclusief de omzetbelasting welke is berekend naar een percentage van eenentwintig procent (21 %), conform de bepalingen van de Wet op Omzetbelasting 1968.

De koop is gesloten onder de volgende:

BEDINGEN

notariële akte van levering

Artikel 1

De voor de overdracht vereiste akte van levering zal worden verleden ten overstaan van mr H.J. de Jong, notaris te Schagen of diens plaatsvervanger op *.

kosten en belastingen

Artikel 2

1. De notariële kosten ter zake van deze overeenkomst en de kosten wegens de levering en overdracht van het verkochte, alsmede de over die kosten verschuldigde omzetbelasting zijn voor rekening van verkoper.
2. De overdrachtsbelasting (indien verschuldigd) berekend over de als grondslag geldende waarde van het verkochte, vermeerderd of verminderd als bepaald in de Wet op belastingen van rechtsverkeer, is voor rekening van verkoper.
3. De verkoper verklaart dat hij ondernemer is en dat er sprake is van een bouwterrein in de zin van artikel 11 van de Wet op de omzetbelasting 1968, zodat de koopsom belast is met omzetbelasting.
4. De in het voorgaande lid bedoelde omzetbelasting is niet in voormelde koopprijs van het verkochte begrepen.

betaling

Artikel 3

1. De betaling van de koopprijs vermeerderd met de daarover verschuldigde omzetbelasting en

Paraaf verkoper(s): Paraaf koper(s):

-
- 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.

waarborgsom, bankgarantie

Artikel 4

Ter zake deze overeenkomst is de koper geen waarborgsom verschuldigd.

OF***

1. Tot meerdere zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen voortvloeiende uit de in deze akte neergelegde overeenkomst van koop, zal de koper een waarborgsom van tien procent (10%) van de koopprijs voldoen op de kwaliteitsrekening, hierna aan te duiden met: de 'waarborgsom * koopprijs'.
2. De koper is bevoegd in plaats van het voldoen van een waarborgsom een schriftelijke bankgarantie te doen stellen ten belope van een gelijk bedrag.
3. De waarborgsom dient te worden voldaan respectievelijk de *bankgarantie/bankgaranties* *dient/dienen* te worden gesteld op uiterlijk *.

feitelijke levering, staat van het verkochte

Artikel 5

1. De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte aan koper zal geschieden in de staat waarin het zich bij het tot stand komen van deze overeenkomst bevindt, behoudens normale slijtage. Verkoper verplicht zich voor het verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van feitelijke levering, alles behoudens het bepaalde in artikel 13.
2. De feitelijke levering van het verkochte zal in beginsel geschieden bij de ondertekening van de notariële akte van levering. Indien de feitelijke levering plaatsvindt op een ander tijdstip dan bij de ondertekening van de notariële akte van levering, eindigt de zorgplicht van de verkoper per het tijdstip van feitelijke levering tenzij anders overeen te komen.
3. De feitelijke levering van het verkochte zal geschieden: vrij van huur-, pacht-, of andere gebruiksrechten.
4. Koper heeft het recht het verkochte kort vóór de feitelijke levering in- en uitwendig te (doen) inspecteren.
5. Koper is verplicht het verkochte als volgt te gebruiken:

Paraaf verkoper(s): Paraaf koper(s):

(aandeel in) bouwgrond voor het realiseren van een recreatieappartement, niet bestemd voor permanente bewoning, overeenkomstig de door koper met de aannemer af te sluiten aannemingsovereenkomst.

Ten aanzien van dit gebruik van het verkochte deelt verkoper nog het volgende mee:

- hem is niet bekend dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.

juridische levering

Artikel 6

1. Het verkochte zal worden overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken en vrij van pandrechten, van beslagen, hypotheek en van inschrijvingen daarvan, het registergoed tevens met alle aanspraken uit hoofde van erfdienstbaarheden als heersend erf en met alle kwalitatieve rechten.
2. Verkoper heeft aan koper kennis gegeven 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 blijvend en/of voortvloeiend uit:
 - a. de (laatste) akte(n) van levering;
 - b. andere akten waarbij de hiervoor omschreven rechten werden gevestigd.
3. Koper verklaart bekend te zijn en een kopie te hebben ontvangen van:
 - de akte van levering verleden op * voor *, notaris met de plaats van vestiging * (kadaster: deel * nummer *).

overgang, overdracht aanspraken

Artikel 7

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

overmaat, ondermaat

Artikel 8

Over- of ondermaat van het verkochte zal aan geen van partijen enig recht verlenen.

Paraaf verkoper(s): Paraaf koper(s):

verrekening zakelijke lasten

Artikel 9

De zakelijke- en gebruikerslasten met betrekking tot het verkochte zullen niet worden verrekend.

garantieverklaringen van verkoper

Artikel 10

Verkoper garandeert, onverminderd het hiervoor verklaarde in de artikelen 5 en 6, het navolgende:

1. hij is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
2. het gekochte 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 registergoed geen voorzieningen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet zijn uitgevoerd, of van overheidswege zijn uitgevoerd en nog niet zijn betaald;
4. aan verkoper is betreffende het registergoed dan wel het gebied waarin het registergoed is gelegen geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, danwel aanwijzingsbesluit danwel registerinschrijving bekend:
 - a. als beschermd monument in de zin van artikel 3, 4 of 6 van de Monumentenwet;
 - b. tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet;
 - c. door de gemeente of provincie als beschermd stads- of dorpsgezicht;
5. het registergoed is niet betrokken in een landinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen;
6. aan verkoper is niet bekend dat het registergoed is opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in de Wet Voorkeursrecht Gemeenten;
7. 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 registergoed is begrepen;
8. met betrekking tot het verkochte is geen rechtsgeding, bindend advies of arbitrage aanhangig;
9. ten opzichte van derden bestaan overigens geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht;
10. de verschenen termijnen van de hiervoor in artikel 9 omschreven zakelijke lasten zijn voldaan.
11. Met het in eigendom verkrijgen van het appartement zal de koper van rechtswege lid zijn van de vereniging. Het reglement van de vereniging luidt zoals dit is/ * wordt vastgesteld bij de splitsingsakte.

Krachtens het daarbij bepaalde is/ *wordt de bestemming van de gebruikseenheid *.

Voorafgaand aan de levering zal geen huishoudelijk reglement zijn vastgesteld/

*Het huishoudelijk reglement luidt zoals is vastgesteld op *.

Het adres van de vereniging is *.

De administratie van de vereniging wordt gevoerd door *.

Paraaf verkoper(s): Paraaf koper(s):

-
12. De vereniging heeft thans geen andere schulden dan die uit hoofde van de normale lasten en belastingen ter zake het gebouw en de exploitatie waaronder begrepen verzekering en administratie daarvan.
De vereniging heeft geen besluiten genomen waaruit voor de appartementseigenaars een aanmerkelijke verzwarende van bestaande financiële verplichtingen en/of nieuwe financiële verplichtingen van aanmerkelijke omvang voortvloeien.
 13. Aan het appartementsrecht is niet op de wijze als bedoeld in artikel 5:112 lid 3 Burgerlijk Wetboek mede verbonden het lidmaatschap van een andere vereniging.
 14. De servicekosten bedragen * per *.

bepalingen bodemverontreiniging

Artikel 11

1. Verkoper verklaart het registergoed uitsluitend te hebben gebruikt als hotel en appartementencomplex voor recreatief gebruik.
2. Het is hem 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 registergoed;
 - of anderszins;
 waaruit blijkt dat het registergoed 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, anders dan de bij het huidige Hotel Prins Maurits aanwezige verontreiniging, welke door en voor rekening van verkoper zal worden gesaneerd.
3. Het verkochte zal geschikt zijn voor de bouw van een appartementencomplex met recreatief te gebruiken appartementen, (zoals blijkt uit de reeds verstrekte onherroepelijke omgevingsvergunning.)
4. Voor zover aan verkoper bekend zijn in het registergoed geen ondergrondse tanks, zoals olie- en septictanks, voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig.
5. Het is verkoper niet bekend dat zich in het registergoed asbesthoudende materialen bevinden. Het in verband met de nieuwbouw in opdracht van de verkoper uitgevoerde bodemonderzoek ligt voor koper bij de verkoper ter inzage.

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:

Paraaf verkoper(s): Paraaf koper(s):

-
- a. de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, voor zijn risico komen (voor zover deze aan verkoper thans niet bekend zijn);
 - 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, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval het risico met ingang van dat moment overgaat op koper. Verkoper is verplicht het verkochte ten genoegen van koper tot de feitelijke levering naar herbouwwaarde casu quo nieuwwaarde verzekerd te 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;
danwel:
 - 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.
3. Het in lid 1 van dit artikel gestelde heeft geen toepassing waar het betreft van overheidswege of door nutsbedrijven gegeven aanschrijvingen tot het aanbrengen van veranderingen aan het registergoed, welke zullen worden uitgebracht in de periode na het tot stand komen van deze overeenkomst doch voor het tijdstip van risico-overgang.
De kosten verbonden aan de nakoming van deze voorschriften zullen voor rekening zijn van

Paraaf verkoper(s): Paraaf koper(s):

koper, tenzij uit de eisen van redelijkheid en billijkheid anders voortvloeit.

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 deurwaardersexploit 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 pro mille 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 terug betalen, 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 bij in kracht van gewijsde gegane uitspraak is komen vast te staan, wie van hen toerekenbaar is tekortgeschoten.

Paraaf verkoper(s): Paraaf koper(s):

Een gestelde bankgarantie dient gedurende die tijd te worden verlengd, bij gebreke waarvan de notaris verplicht is de bankgarantie te innen.

Opschortende voorwaarden

Artikel 15a

1. Deze koopovereenkomst wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat uiterlijk * tenminste 50 appartementen onherroepelijk zijn verkocht.
De verkoper zal binnen twee dagen na het verlopen van deze termijn de koper in kennis stellen van het al dan niet vervuld zijn van deze voorwaarde. Het is aan verkoper om te bepalen of hij deze overeenkomst omzet in een bindende overeenkomst, ook als er minder dan 50 appartementen zijn verkocht.
2. Deze koopovereenkomst is voorts aangegaan onder de opschortende voorwaarden dat binnen 9 maanden na ondertekening door de koper van deze overeenkomst:
 - a. voor het project, waarvan het in de aanhef van deze overeenkomst genoemde appartement deel uitmaakt, vanwege de bouw door de aannemer door SWK een bewijs van planacceptatie is afgegeven;
 - b. voor het project, waarvan het in de aanhef van deze overeenkomst genoemde appartement deel uitmaakt, de vereiste omgevingsvergunning is afgegeven, formele rechtskracht heeft verkregen en derhalve niet meer vernietigd kan worden, alsmede, indien voor het onderhavige appartement van toepassing, ten behoeve van de reeds gekozen of nog te kiezen vergunningsplichtige opties uit de aanneemovereenkomst, eveneens de vereiste omgevingsvergunning is afgegeven, formele rechtskracht heeft verkregen en derhalve niet meer vernietigd kan worden;
 - c. de aannemer voor ten minste 50 van de in totaal 70 appartementen, waaruit het onderhavige project bestaat, een SWK overeenkomst heeft gesloten en waarvan de bedenktijd is verstreken, tenzij de aannemer na voorafgaande schriftelijke goedkeuring door SWK binnen deze termijn de koper schriftelijk informeert, dat ondanks het niet vervuld zijn van deze voorwaarde de verbintenissen voortvloeiende uit de aanneemovereenkomst toch hun werking hebben verkregen;
 - d. het perceel grond waarop het onderhavige project wordt gerealiseerd in bouwrijpe staat verkeert en ter vrije beschikking staat van de aannemer;
 - e. voor het project, waarvan de in de aanhef van deze overeenkomst genoemde appartement deel uitmaakt, de eventueel vereiste vergunning onder de Wet Natuurbescherming is afgegeven, formele rechtskracht heeft verkregen en derhalve niet meer vernietigd kan worden, tenzij de aannemer de koper binnen de gestelde termijn schriftelijk informeert dat, op basis van het verrichte vooronderzoek omtrent eventueel onder die wet vergunningsplichtige activiteiten, het niet nodig is om een dergelijke vergunning aan te vragen.

Paraaf verkoper(s): Paraaf koper(s):

ontbindende voorwaarden

Artikel 15b

1. * [KEUZE INDIEN GEWENST]

Deze overeenkomst zal, mits met inachtneming van het navolgende, ontbonden (kunnen) worden als koper niet uiterlijk * maanden na ondertekening van deze overeenkomst aanstaande een toezegging heeft verkregen voor het aangaan van één of meer geldleningen ter financiering van het registergoed tot een totale hoofdsom van * onder de bij de grote geldverstrekken- de instellingen gebruikelijke bepalingen, en ter zake van de overeenkomst(en) tot voormelde geldlening(en) niet voor voormelde datum is verleend. Koper zal ter verkrijging van de financiering al het hem mogelijke verrichten en kan op deze ontbindende voorwaarde alleen een beroep doen door aan verkoper ten minste twee schriftelijke afwijzingen over te leggen.

*1./2. De koop is ontbonden, als er tussen het tijdstip van het sluiten van de koopovereenkomst en het tijdstip van de juridische levering ten aanzien van gemeld registergoed een aanwijzing op grond van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten of een voorstel op grond van artikel 6 of artikel 8a van die wet is geschied, tenzij:

- of verkoper ingevolge enig besluit van, danwel enige termijnoverschrijding door, de betreffende gemeente vrij is tot vervreemding aan koper,
- of een in artikel 10 van genoemde wet gemelde uitzondering van toepassing is.

In verband met het vorenstaande geven partijen opdracht aan de notaris deze koopovereenkomst zo nodig te doen registreren of blijkens een notariële akte van een dagtekening te voorzien.

* [KEUZE INDIEN lid 1 GEWENST]

3. Op vervulling van een in lid 1 gemelde voorwaarde kan slechts koper zich beroepen. Dit beroep moet geschieden door middel van een schriftelijke mededeling aan de notaris. Deze mededeling dient schriftelijk en gedocumenteerd uiterlijk op de eerste werkdag na de voor de desbetreffende voorwaarde in lid 1 genoemde datum in het bezit van de notaris te zijn.

twee of meer (ver)kopers

Artikel 16

Ingeval twee of meer personen (ver)koper zijn, geldt het volgende:

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

kosten onderzoek notaris

Paraaf verkoper(s): Paraaf koper(s):

Artikel 17

- 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.

termijnen

Artikel 18

Op de in deze overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

domiciliekeuze

Artikel 19

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

Aannemingsovereenkomst

Artikel 20

De koopovereenkomst is onlosmakelijk verbonden met de aannemingsovereenkomst die de koper heden aangaat met de aannemer. Ontbinding van deze overeenkomst houdt automatisch ontbinding in van de aannemingsovereenkomst en ontbinding van de aannemingsovereenkomst houdt automatisch ontbinding in van deze koopovereenkomst.

De aannemingsovereenkomst heeft uitsluitend betrekking op de (verdere) bouw van het appartementsrecht.

Verhuurverplichting

Artikel 21

1. De gemeente Bergen heeft verplicht gesteld dat de appartementen (recreatief) moeten worden verhuurd.
2. De vereniging mede ter zekerstelling van deze verplichting een overeenkomst afsluiten met de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Strand Residence Exploitatie BV (dan wel een door deze aan te wijzen andere partij) inzake het beheer van de algemene delen van de gebouwen behorende tot het complex. Deze overeenkomst geldt voor onbepaalde tijd. De overeenkomst kan worden ontbonden door de vereniging met een opzegtermijn van 5 jaar. Een besluit tot ontbinding van deze overeenkomst dient te worden genomen met unanieme stemmen van alle stemgerechtigde leden.

Paraaf verkoper(s): Paraaf koper(s):

-
3. Ieder van de kopers van een of meerdere appartementsrechten zal zich in zijn hoedanigheid van eigenaar en in zijn hoedanigheid van lid van de Vereniging daarnaast onthouden van het sluiten van een overeenkomst van verhuur casu quo verhuurbemiddeling betreffende het appartement met een andere partij dan de door de voornoemde vereniging van eigenaars aangestelde beheerder voor algemene delen van het complex. Deze verplichting zal als een kwalitatieve verplichting (met kettingbeding) worden opgenomen in de akte van levering, zodat ook rechtsopvolgers van de koper hieraan gebonden zullen zijn.
- Na oplevering van het laatste appartement in het gebouw zal deze verhuur plaatsvinden via de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Strand Residence Exploitatie BV dan wel een door deze aan te wijzen derde.
3. De kopers zijn vanwege de bovenstaande verhuurverplichting gehouden een zogeheten 'full service overeenkomst' te sluiten met Strand Residence Exploitatie BV of een door deze aan te wijzen derde partij voor het beheer, exploitatie en verhuur van het appartement gedurende een periode van twintig jaar. Deze verplichting zal worden opgelegd als kettingbeding. Koper kan in het kader van de 'full service overeenkomst' maximaal 89 dagen zelf gebruik maken van het appartement.

Aanbiedingsverplichting/Kooprecht

Artikel 22

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 als bijlage bij deze overeenkomst is gevoegd.

Aldus getekend te op

verkoper

koper

Verklaring Koper

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

Paraaf verkoper(s): Paraaf koper(s):

Ondertekend voor ontvangst te op

Koper

Paraaf verkoper(s): Paraaf koper(s):

1. Aanbiedingsplicht aan Verkoper in geval van overdracht

De Koper is, danwel zijn rechtverkrijgenden onder bijzondere en algemene titel zijn, verplicht om het appartement bij aangetekend schrijven met bericht van ontvangst te koop aan te bieden aan Verkoper, hierna te noemen "*Torero", zodra de koper, danwel zijn rechtverkrijgenden onder bijzondere of algemene titel, voornemens is of zijn het registergoed geheel of gedeeltelijk te vervreemden.

Niet als een vervreemding in de zin van dit artikel worden aangemerkt:

- een verdeling die plaatsvindt tussen personen die met elkaar zijn gehuwd (geweest) of tussen wie een geregistreerd partnerschap -in de zin van artikel 1:80a Burgerlijk Wetboek- casu quo een notarieel samenlevingscontract bestaat of bestaan heeft;
- een verdeling of verkrijging uit een nalatenschap- niet aangemerkt als een vervreemding;
- vervreemding van het appartement aan familieleden van Koper dan wel diens partner tot in de tweede graad.

2. Beperking bevoegdheid tot overdracht.

Nadat de koper aan zijn voormelde aanbiedingsplicht heeft voldaan, mag de Koper het registergoed niet vervreemden zonder schriftelijke toestemming van *Torero, aan welke toestemming *Torero voorwaarden kan stellen.

Bedoelde toestemming zal slechts worden verleend indien de instandhouding of naleving van de onderhavige bepalingen 1 tot en met 9 blijkt te zijn gewaarborgd.

3. Terugkooprecht van *Torero

*Torero is gehouden om na ontvangst van het in hiervoor onder 1 bedoelde aangetekend schrijven van de koper binnen zes weken eveneens bij aangetekend schrijven met bericht van ontvangst aan de koper mede te delen of hij van zijn terugkooprecht gebruik wenst te maken.

4. Onderhandeling koopovereenkomst

Vervolgens zullen Koper en * Torero gedurende deze zelfde termijn in onderhandeling treden omtrent de vaststelling van de prijs van het appartement, alles zodanig dat deze onderhandelingen uiterlijk eindigen binnen dezelfde periode van zes weken na datering van bedoelde aangetekende brief van Koper aan *Torero (de onder 1 genoemde brief).

5. Er komt geen overeenkomst tot stand

Indien *Torero verklaart van zijn voorkeursrecht geen gebruik te willen maken of binnen de gemelde periode van zes weken geen bericht dienaangaande door Koper is ontvangen, of indien Koper en *Torero binnen gemelde periode van zes weken niet tot overeenstemming geraken over de prijs van het te koop aangeboden, is Koper volledig bevoegd tot verkoop aan derden over te gaan, echter niet voor een lager bedrag dan de eventueel door *Torero gedane hoogste bieding op het te koop aangeboden.

6. Er komt wel een overeenkomst tot stand

Indien *Torero en Koper tot overeenstemming zijn gekomen omtrent een aankoop door *Torero van het appartement zal de akte van levering binnen acht weken na totstandkoming van deze overeenstemming of zoveel eerder als de betrokkenen alsdan schriftelijk overeenkomen worden verleden voor de door *Torero aan te wijzen notaris, welke akte de bedingen zal moeten bevatten, die door deze notaris in akten van levering gebruikelijk opgenomen worden.

De koopprijs en al hetgeen waartoe *Torero alsdan gehouden zal zijn zal door deze tegelijk met het passeren van de akte van levering moeten worden voldaan, bij gebreke

waarvan zijn recht van voorkeur tot koop definitief zal zijn vervallen, onverminderd de verplichting van *Torero tot vergoeding van kosten, schade en interesten.
De kosten van bedoelde akte van levering zijn voor rekening van *Torero.

7. Boetebeding

Indien de koper na bij aangetekend schrijven door *Torero in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen nalatig blijft aan de uitvoering van de krachtens de onderhavige bepalingen sub 1 tot en met 9 op hem rustende verplichtingen mede te werken, zal hij aan en ten behoeve van *Torero een terstond opeisbare boete verschuldigd zijn van vijftigduizend euro (€ 50.000,00), onverminderd het recht van *Torero om van Koper vergoeding te eisen van door haar geleden meerdere schaden.

8. Kettingbeding

Indien de koper tot gehele of gedeeltelijke vervreemding en/of vestiging van een beperkt gebruiksrecht ter zake van het registergoed overgaat aan anderen dan *Torero is hij gehouden de onderhavige bepalingen onder 1 tot en met 9 - voor zoveel nodig - aan zijn rechtsverkrijger op te leggen en voor *Torero te bedingen, bij gebreke waarvan de koper een door het bestuur van *Torero vast te stellen, voor matiging door de rechter vatbare, terstond opeisbare boete aan *Torero verschuldigd zal zijn van van vijftigduizend euro (€ 50.000,00), onverminderd het recht van *Torero om van Koper vergoeding te eisen van door haar geleden meerdere schaden.

9. Overgang rechten en verplichtingen

*Torero kan de door hem hierboven bedongen rechten overdragen aan een opvolgende eigenaar/exploitant casu quo de Beheerder onder gehoudenheid de Koper of diens rechtsopvolger(s) hiervan onverwijld op de hoogte te stellen.