

Project Twenty One Den Haag Bouwnummer @

KOOPOVEREENKOMST

Inzake het woonappartement met huisnummer @ (het appartementsrecht met index @), met bijbehorende @berging (het appartementsrecht met index @) en @parkeerplaats (de appartementsindex @) in het project Walenburg te Den Haag, in totaal omvattende 24 woonappartementen, 18 bergingen, 4 bedrijfsruimten en 5 parkeerplaatsen.

Ondergetekenden:

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Walenburg B.V.**, statutair gevestigd te 's-Gravenhage, met adres (2242 KD) 's-Gravenhage, Gang 1, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 82503656, te dezen vertegenwoordigd door @

Walenburg B.V hierna te noemen de "**Verkoper**",

EN

Naam Koper 1 : Man/vrouw *)

Voornamen (voluit) :

Adres :

Postcode en woonplaats :

Geboortedatum en -plaats :

Telefoon mobiel :

Email :

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

Naam Koper 2 : Man/vrouw *)

Voornamen (voluit) :

Adres :

Postcode en woonplaats :

Geboortedatum en –plaats : [REDACTED]

Telefoon mobiel : [REDACTED]

Email : [REDACTED]

hierna (tezamen) te noemen de “**Koper**”,

IN OVERWEGING NEMENDE

- dat de Verkoper eigenaar is van het registergoed: het perceel grond te 's-Gravenhage gelegen aan de Walenburg 21, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AS nummer 1261 groot acht are achtenzestig centiare (8 a en 68 ca), bestemd voor de ontwikkeling en bouw/complex, omvattende 4 bedrijfsruimten, 5 parkeerplaatsen, 24 woonappartementen en 18 bergingen, hierna te noemen het project of het gebouw
- het hierna breder omschreven “Verkochte” is hierna te ook noemen “**de Woning**”
- dat de Verkoper en Van Rhijn Bouw B.V. Valkenburgseweg 62, 2223 BE Katwijk (hierna ook te noemen: “**de Ondernemer**”) een samenwerkingsovereenkomst hebben gesloten met betrekking tot de realisatie van het Project, en wel zodanig dat de verkoop van de woningen door de Verkoper geschiedt door middel van afzonderlijke koopovereenkomsten en de aanneming/bouw de Woning geschiedt door de Ondernemer middels afzonderlijke aannemingsovereenkomsten;
- dat de Ondernemer dit Project zal gaan realiseren onder Woningborggarantie;
- dat de Ondernemer dit Project heeft aangemeld bij Woningborg;
- dat de Ondernemer het voormelde Project zal realiseren;
- dat de akte van levering (eigendomsoverdracht), eventuele bijkomende stukken en nota van afrekening worden opgemaakt notaris mr M.K.A. van de Velde-Offringa, notaris te 's-Gravenhage, (Van de Velde Notariaat te 's-Gravenhage gevestigd aan de Burgemeester Kolfshotenlaan 63 (2585 DZ) 's-Gravenhage (correspondentieadres: Postbus 17480, 2502 CL 's-Gravenhage, telefoon 070-346 9502 email: info@vandeveldenotariaat.nl; (hierna te noemen: “**de Notaris**”). Het notariskantoor zal de stukken aan de Koper toezenden;
- dat de Koper een afzonderlijke koopovereenkomst wenst te sluiten met Verkoper. Deze overeenkomst hierna te noemen: “**de Koopovereenkomst**”);
- dat de Koper ter zake van de realisatie van het Project met de Ondernemer een aannemingsovereenkomst(en) heeft gesloten dan wel zal sluiten (deze overeenkomst hierna te noemen: “**de Aannemingsovereenkomst**”);
- dat Ondernemer de omgevingsvergunning voor het Project heeft aangevraagd en is afgegeven.
- dat Koper voor het ondertekenen van deze overeenkomst de financiële haalbaarheid ten aanzien van de aankoop van het hierna breder omschreven ‘Verkochte’ heeft laten toetsen en hetgeen resulteerde in een positieve uitslag.

ZIJN PER @ OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

- I. Met inachtneming van het in deze overeenkomst bepaalde en overeengekomene en de aan deze overeenkomst onlosmakelijk verbonden aanneemovereenkomst, verkoopt de Verkoper aan de Koper, die koopt van de Verkoper:

@ wonen
@ berging
@ parkeerplaats

hierna (tezamen) te noemen “**het Verkochte**”.

Bij deze aanvaardt de Koper uitdrukkelijk de lasten, verplichtingen en beperkingen omschreven in bij deze Koopovereenkomst behorende en aangehechte bijlagen.

II De totale koopsom bedraagt:

A. De koopsom (inclusief belasting)	€	
B. Vergoeding (inclusief belasting) berekend overeenkomstig het bepaalde in artikel 5 lid 2	€	Nihil
Totaal (A + B)	€	

Met betrekking tot de door Koper aan Verkoper te betalen rente over de totale koopsom tot aan de datum van levering van het Verkochte wordt verwezen naar artikel 5 lid 2 van deze Koopovereenkomst.

Met betrekking tot de door de Koper aan Verkoper te betalen termijnen van de aanneemsom tot aan datum levering van het Verkochte wordt verwezen naar II. van de Aannemingsovereenkomst.

III De Koper is verplicht om heden met betrekking tot het Verkochte een afzonderlijke Aannemingsovereenkomst als in de overwegingen bedoeld (hierna te noemen: “**de Aannemingsovereenkomst**”) met de Ondernemer te sluiten en aldus bij afzonderlijke overeenkomst opdracht te geven aan de Ondernemer, om de op het/de bij deze akte verkochte woning met bouwnummer [], @ de berging en @parkeerplaats (af) te bouwen.

De Verkoper draagt er zorg voor dat deze akte onder berusting van de in de overweging genoemde Notaris wordt gesteld en dat een kopie van deze akte tezamen met de hierboven genoemde, door beide partijen gewaarmerkte bijlagen aan de Koper ter hand wordt gesteld.

De Koper machtigt bovengenoemde Notaris, onverminderd het recht om een notaris van zijn keuze in te schakelen, om zijn naam en adres desgevraagd op te geven aan één of meer andere kopers van de mandeligheid.

DEZE KOOPOVEREENKOMST IS AANGEGAAN ONDER DE NAVOLGENDE BEPALINGEN:

Levering

Artikel 1

1. De levering van het Verkochte met de eventueel daarop krachtens de Aannemingsovereenkomst reeds gebouwde (delen van) de Woning zal geschieden bij akte van levering te verlijden ten overstaan van de in de overweging genoemde Notaris, diens plaatsvervanger of opvolger, op een door die notaris te bepalen tijdstip zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen twee weken na de kennisgeving als bedoeld in artikel 7A en 7D
2. Het Verkochte komt voor risico van de Koper vanaf de ondertekening van de notariële akte van levering tot eigendomsoverdracht, onverminderd hetgeen omtrent de te bouwen Woning is bepaald in de Aannemingsovereenkomst.

Bedenktijd

Artikel 2

De Koper verklaart dat op de datum van ondertekening door hem van deze Koopovereenkomst deze ook daadwerkelijk aan hem ter hand is gesteld. Gedurende één kalenderweek na de terhandstelling van (kopie van) de door beide partijen ondertekende Koopovereenkomst 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.

Overmaat, ondermaat

Artikel 3

1. Verschil tussen de werkelijke en de hiervoor opgegeven maat of grootte van het Verkochte, waarop de Woning zal worden gerealiseerd, en daarmee mogelijk de opgegeven maat of grootte van de Woning geeft geen der partijen recht op enige rechtsvordering terzake.
2. De Verkoper en de Koper onderkennen dat het noodzakelijk is om binnen de kadastrale grenzen te bouwen. De Koper verklaart zonder voorbehoud haar medewerking te zullen verlenen aan een eventuele latere correctie van de kadastrale grenzen van het Verkochte indien dit nodig mocht blijken te zijn (bijvoorbeeld wanneer niet (geheel) binnen de uitgemeten kadastrale grenzen werd gebouwd), en verstrekt daartoe bij deze aan de Verkoper een onherroepelijke volmacht, op basis waarvan de Verkoper de Koper, als (alsdan) eigenaar van het Verkochte, kan vertegenwoordigen bij die nadere uitmeting.
De kadasterkosten voor een eventuele correctie van de kadastrale grenzen komen voor rekening van de Verkoper.

Waarborgsom / bankgarantie

Artikel 4

Uitsluitend in het geval de Koper geen ontbindende voorwaarde van financiering overeenkomt, is Koper verplicht een waarborgsom te storten, onder de navolgende bepalingen:

1. Binnen vier (4) weken na ondertekening van deze Koopovereenkomst door de Koper, dient Koper aan de in de aanhef genoemde Notaris een waarborgsom voldoen ter hoogte van 10% van de koopsom. Dit bedrag dient als zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de Koper jegens de Verkoper uit hoofde van deze Koopovereenkomst. Als aan de Notaris door zijn bank rente wordt vergoed over de waarborgsom, wordt deze rente aan de Koper vergoed met inachtneming van de richtlijnen van het KNB. Als aan de Notaris door zijn bank rente wordt berekend over de waarborgsom, wordt deze rente door de Koper vergoed.
2. In plaats van de hiervoor genoemde waarborgsom kan de Koper binnen de gestelde termijn een bankgarantie van een te goeder naam en faam bekend staande in Nederland gevestigde financiële instelling doen stellen voor hetzelfde bedrag. Deze bankgarantie moet (i) onvoorwaardelijk zijn, (ii) voortduren tot tenminste twee maanden na de overeengekomen datum van eigendomsoverdracht en (iii) de clausule bevatten dat de desbetreffende bankinstelling op eerste verzoek van de Notaris het bedrag van de bankgarantie aan de Notaris zal uitkeren.
3. De door Koper gestelde waarborgsom zal van rechtswege aan Verkoper verbeurd zijn ingeval de Koper, na ingebreke gesteld te zijn, gedurende het daar genoemde tijdvak in de nakoming van zijn verplichtingen tekortschiet.
4. In alle gevallen waarin de Notaris met toepassing van het in dit artikel bepaalde de waarborgsom uitkeert, hetzij aan de Verkoper, hetzij aan de Koper, wordt de waarborgsom geacht steeds door de Notaris te zijn gehouden voor de partij aan wie alsdan wordt uitgekeerd.
5. Indien de Koper een bankgarantie in de zin van dit artikel ten behoeve van de Verkoper heeft gesteld, vervalt deze per de datum van de eigendomsverkrijging.
6. Het gestelde in lid 1 van dit artikel ontheft koper niet van zijn verplichting als bedoeld in artikel 3 van de Aanneemovereenkomst.

Betaling en rente

Artikel 5

1. Veertien dagen na het bericht van Verkoper dat de opschortende voorwaarden zijn vervuld, is de koopsom verschuldigd en dient te worden voldaan bij de levering van het Verkochte. De

betaling van de koopprijs en van de overige kosten, rechten en belastingen vindt plaats via het kantoor van de notaris. Koper is verplicht het verschuldigde te voldoen bij het ondertekenen van de akte van levering door creditering van de kwaliteitsrekening van de notaris, uiterlijk per de dag van het ondertekenen van de akte van levering, per valuta van die dag.

2. De kosten voor het opmaken en passeren van de akte van levering en de daarover verschuldigde omzetbelasting zijn voor rekening van Verkoper. De kosten van de verschillende onderzoeken naar persoonsgegevens zoals BRP, VIS, KvK etc. en de daarover verschuldigde omzetbelasting zijn voor rekening van de desbetreffende partij.
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. In het geval aan de Notaris door zijn bankrente wordt vergoed over de waarborgsom, wordt deze rente aan de Koper vergoed tot en met de dag van het tekenen van de akte van levering. In het geval aan de Notaris door zijn bankrente in rekening wordt gebracht, wordt deze rente aan de Koper doorberekend tot en met de dag van het tekenen van de akte van levering en wordt deze rente aan Verkoper doorberekend vanaf de eerste dag na het tekenen van de akte van levering tot en met de dag van uitbetalen van de Koopprijs.
5. Verkoper berekent over de koopsom een vergoeding van 7% per jaar vanaf twee weken nadat de datum waarop de opschortende voorwaarden als vermeld in artikel 7A of 7D zijn vervuld. De rente wordt berekend vanaf de meest recente datum van de twee data tot en met de datum van ondertekenen van de akte van levering.
6. Indien en zover de Koper de totale koopsom of enig andere uit hoofde van deze Koopovereenkomst opeisbare betaling niet op de daarvoor gestelde vervaldag heeft voldaan, en de bepaling in het vorige lid van dit artikel niet van toepassing is, 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 de Koopovereenkomst en/of tussen partijen nader te maken afspraken.
7. Bij de berekening van de vergoeding als bedoeld in artikel 5 lid 2 en lid 3 wordt ervan uitgegaan dat een jaar 365 dagen heeft.

Overheidssubsidie

Artikel 6

Er wordt geen overheidssubsidie verstrekt.

Opschortende voorwaarde Omgevingswet / Wet voorkeursrecht Gemeenten

Artikel 7

Deze Koopovereenkomst wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat er op het tijdstip van ondertekenen van de akte van levering geen aanwijzing als bedoeld in artikel 2 in samenhang met artikel 3, 4 of 5 of artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 3, 4 of 5 dan wel in een voorlopige aanwijzing als bedoeld in artikel 6 of in artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 6 van de Wet voorkeursrecht gemeenten, zoals deze wet tot 1 januari 2024 van kracht was en/of er met betrekking tot het Verkochte geen voorkeursrechtbeschikking is genomen door de gemeente, de provincie of het rijk, tot vestiging van een voorkeursrecht als bedoeld in artikel 9.1 Omgevingswet bestaat. Indien de voormelde opschortende voorwaarde niet in vervulling gaat, is de overeenkomst niet tot stand gekomen en zijn partijen jegens elkaar niet gehouden tot het betalen van enige (schade)vergoeding

Opschortende voorwaarde 17 van de 24 van de woningen onherroepelijk verkocht

Artikel 7A

Deze koopovereenkomst wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat 9 maanden na ondertekening van deze overeenkomst tenminste 17 van 24 woningen zijn verkocht van welke koopovereenkomsten de overeengekomen bedenktijd is verstreken.

In het geval Verkoper zich beroept op bovenstaande opschortende voorwaarde dan bericht hij Koper schriftelijk – waaronder begrepen per e-mail – uiterlijk 9 maanden na het ondertekenen van deze overeenkomst.

Verkoper is bevoegd de gemelde termijn éénmalig met 3 maanden te verlengen. Indien de voormelde opschortende voorwaarde niet in vervulling gaat, is de overeenkomst niet tot stand gekomen en zijn partijen jegens elkaar niet gehouden tot het betalen van enige (schade)vergoeding.

Geen opschortende voorwaarde omgevingsvergunning

Artikel 7B

De gemeente Den Haag heeft aan Verloper bevestigd dat de omgevingsvergunningaanvraag onherroepelijk is.

Ontbindende voorwaarde van financiering

Artikel 7C

Voor wat betreft de ontbindende voorwaarde van financiering is de tekst gelijklopend aan de tekst van de aanneemovereenkomst en dient overeenkomstig te worden ingevuld, waarbij wordt opgemerkt dat met Verkrijger Koper wordt bedoeld.

1. (A) KEUZE

Ter zake van de realisering van het (de) in de overweging van deze akte bedoelde appartementsrecht(en) is door de Verkrijger geen financiering(svoorbehoud) benodigd.

(B) KEUZE

*Ter zake van de realisering van het (de) in de overweging van deze akte bedoelde appartementsrecht(en) is door de Verkrijger financiering benodigd in verband waarmee de overeenkomst wordt aangegaan onder de bij niet-ervulling ontbindende voorwaarde dat de Verkrijger binnen twee (2) maanden na diens ondertekening van deze akte voor de financiering van het (de) appartementsrecht(en) een rentevoorstel ten behoeve van een hypothecaire geldlening verkrijgt tegen geen grotere maandelijkse verplichting dan EUR *, zulks onder bij de grote geldverstrekende instellingen normaal geldende voorwaarden en bepalingen, gebaseerd op een te verkrijgen hypothecaire geldlening van EUR *.*

2. Ter zake van de bewoning van het in de overweging van deze akte bedoelde privé-gedeelte is geen huisvestingsvergunning benodigd.

3. (A) KEUZE

Ter zake van de in lid 1 van dit artikel bedoelde financiering wordt door de Verkrijger geen Nationale Hypotheek Garantie verlangd.

(B) KEUZE

Ter zake van de in lid 1 van dit artikel bedoelde financiering wordt door de Verkrijger Nationale Hypotheek Garantie verlangd in verband waarmee de overeenkomst wordt aangegaan onder de bij niet-ervulling ontbindende voorwaarde, dat de Verkrijger binnen twee (2) maanden na diens ondertekening van deze akte de Nationale Hypotheek Garantie verkrijgt voor een hypothecaire geldlening als omschreven in lid 1 van dit artikel.

- 4. a.** *Indien één of meerdere van de in de leden 1, 2 en 3 van dit artikel genoemde voorwaarden niet wordt vervuld, heeft de Verkrijger het recht, met inachtneming van het hierna onder b. van dit lid gestelde, bij aangetekende brief, te verzenden aan de Ondernemer uiterlijk binnen acht (8) dagen na afloop van de voor de betreffende voorwaarde geldende termijn, de ontbinding van de aannemingsovereenkomst in te roepen, waardoor de overeenkomst tussen partijen ontbonden zal zijn.*
- b.** *Het inroepen van de ontbinding op grond van de leden 1 en / of 3 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. Het inroepen van de ontbinding op grond van lid 2 van dit artikel zal voorzien zijn van de schriftelijke en gemotiveerde afwijzing van de betreffende (gemeentelijke) instantie.*

KO Twenty One Walenburg Den Haag
versie d.d. 12 oktober 2025

5. *Ingeval de voorwaarde met betrekking tot het verkrijgen van de Nationale Hypotheek Garantie als vermeld in lid 3 van dit artikel van toepassing is en die voorwaarde niet binnen twee (2) maanden vervuld is en ook na ommekomst van die twee (2) maanden onvervuld blijft, zal de termijn waarbinnen de Verkrijger recht heeft de ontbinding van de overeenkomst in te roepen geacht worden tussen partijen verlengd te zijn tot acht (8) dagen na ontvangst van een aan hem verzonden aangetekende brief van de Ondernemer, waarin deze hem verzoekt of aanzegt zich er over uit te laten of hij al dan niet de ontbinding van de overeenkomst inroept.*
6. *Indien ter zake van de realisering van het (de) in de overweging van deze akte bedoelde appartementsrecht(en) door de Verkrijger financiering benodigd is als bedoeld in lid 1 van dit artikel én het in lid 1 van dit artikel bedoelde rentevoorstel niet (meer) door de geldgever wordt verlengd en gestand wordt gedaan tot en met de datum van de Levering, dan is de Verkrijger verplicht een nieuw rentevoorstel ten behoeve van een hypothecaire geldlening aan te vragen zodra hem de vermoedelijke datum van de Levering (al dan niet door of namens de Ondernemer) is medegedeeld. Indien de Verkrijger geen geldlening kan verkrijgen tegen de in lid 1 van dit artikel genoemde maandelijkse verplichting, heeft de Verkrijger het recht alsnog vóór of uiterlijk op de datum van de Levering de ontbinding van de overeenkomst in te roepen bij aangetekende brief.*

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van Woningborgcertificaat

Artikel 7D

Deze koopovereenkomst wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat op het tijdstip van ondertekenen van de akte van levering Woningborg het plan heeft geaccepteerd en een planacceptatienummer heeft verstrekt.

Verkoper informeert Koper zo spoedig mogelijk en schriftelijk -waaronder begrepen per e-mail- zodra het planacceptatienummer is verstrekt en/of het plan is geaccepteerd.

Geschillenbeslechting

Artikel 8

Alle geschillen (daaronder begrepen die geschillen die door slechts één der partijen als zodanig worden beschouwd), welke ontstaan naar aanleiding van de Koopovereenkomst, worden beslecht door de bevoegde rechter te Den Haag.

Onverbrekelijkheid Koopovereenkomst met Aannemingsovereenkomst(en)

Artikel 9

1. Koper geeft heden bij afzonderlijke overeenkomst opdracht aan de ondernemer om het in de overweging genoemde gebouw met aanhorigheden, waarvan het verkochte deel uitmaakt, af te bouwen, zulks overeenkomstig de bij de aannemingsovereenkomst behorende verkoopcontractstukken en overige bijlagen.
2. Deze overeenkomst vormt tezamen met de aannemingsovereenkomst een onverbrekelijk geheel. Dat betekent dat het in werking treden van beide overeenkomsten tot het moment waarop verkoper het verkochte aan koper heeft geleverd van elkaar afhankelijk is en dat niet in werking treden, ontbinding, beëindiging, vernietiging of nietigheid van de ene overeenkomst zal leiden tot ontbinding van de andere overeenkomst, ongeacht welke partij ontbindt of beëindigt. Partijen kunnen in dat geval op geen enkele wijze recht op vergoeding van schade en/of kosten van elkaar vorderen.
3.
 - a. Koper is niet gerechtigd deze overeenkomst te ontbinden nadat de oplevering overeenkomstig de aannemingsovereenkomst heeft plaatsgevonden.
 - b. Koper is niet gerechtigd deze overeenkomst te ontbinden in geval van insolventie van de ondernemer terwijl garantie- en waarborgregeling van toepassing is.
 - c. Koper is niet gerechtigd deze overeenkomst te ontbinden indien de ondernemer tekort is geschoten vanwege een overschrijding van de bouwtijd, mits koper hiervan tijdig op de hoogte is gebracht.

4. Indien koper deze overeenkomst ontbindt zal geen van partijen recht op vergoeding van schade en/of kosten van elkaar kunnen vorderen.
5. 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 het te realiseren gebouw. Verkoper draagt ter zake geen uitvoeringsrisico. Verkoper is jegens koper niet gehouden de uit de aannemingsovereenkomst voortvloeiende verplichtingen na te komen.

Garantieverklaringen van de Verkoper

Artikel 10

De Verkoper garandeert, onverminderd het hiervoor in deze Koopovereenkomst verklaarde, het volgende:

- a. de Verkoper is bevoegd tot de verkoop en levering van het Verkochte;
- b. de Verkoper zijn geen feiten bekend die er op wijzen dat de in de splitsing in appartementsrechten betrokken grond enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van de in de overwegingen omschreven bestemming of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot sanering, dan wel tot het nemen van andere maatregelen. Te dezen wordt tevens verwezen naar artikel 12 van deze koopovereenkomst.
- c. in de in de splitsing in appartementsrechten betrokken grond zijn voor zover Verkoper bekend geen ondergrondse tanks voor het opslaan van vloeistoffen meer aanwezig.
- d. het Verkochte is niet betrokken in een ruilverkavelings- casu quo herinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen; er is geen sprake van leegstand in de zin van de Huisvestingswet;
- e. aan Verkoper niet bekend is dat het Verkochte is opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 in samenhang met artikel 3, 4 of 5 of artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 3, 4 of 5 dan wel in een voorlopige aanwijzing als bedoeld in artikel 6 of in artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 6 van de Wet voorkeursrecht gemeenten, zoals deze wet tot 1 januari 2024 van kracht was en/of er met betrekking tot het Verkochte geen voorkeursrechtbeschikking is genomen door de gemeente, de provincie of het rijk, tot vestiging van een voorkeursrecht als bedoeld in artikel 9.1 Omgevingswet.
- f. aan Verkoper is niet bekend dat ten aanzien van het verkochte beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 Wet Bodembescherming genomen zijn door het bevoegd gezag;
- g. ten opzichte van derden bestaan overigens geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht, optierecht of wederinkoop.
- h. het Verkochte of een gedeelte daarvan niet is opgenomen in (een lopende adviesaanvraag voor) een aanwijzing, aanwijzingsbesluit of registerinschrijving:
 - (i) als rijksmonument als bedoeld in de Erfgoedwet;
 - (ii) door de gemeente of provincie als monument als bedoeld in de Erfgoedwet;
- i. Er bestaan heden geen verplichtingen uit huurkoopovereenkomsten, opties en/of voorkeursrechten en deze zullen evenmin bestaan bij het ondertekenen van de leveringsakte.
- j. De gebruikseenheid zal bij het ondertekenen van de leveringsakte ongevorderd zijn en niet zonder recht of titel in gebruik bij derden zijn.
- k. De gebruikseenheid zal bij het ondertekenen van de leveringsakte vrij zijn van huren en andere gebruiksrechten en aanspraken wegens huurbescherming.
- l. Er zijn geen erfdiensbaarheden, anders dan vermeld in de bij deze overeenkomst behorende gehechte concept akte van levering.
- m. Er zijn geen kwalitatieve verplichtingen, anders dan vermeld in de bij deze overeenkomst behorende gehechte concept akte van levering.
- n. Er behoeven aan koper geen kettingbedingen te worden opgelegd, anders eventueel vermeld in de bij deze overeenkomst behorende gehechte concept akte van levering.
- o. Ten aanzien van het verkochte zijn geen andere dan de normale zakelijke belastingen verschuldigd.
- p. Met betrekking tot het verkochte en/of het gebouw is heden geen rechtsgeding, bindend adviesprocedure of arbitrage aanhangig.

WTW installatie en PV panelen

Artikel 11

De Koper verklaart ermee bekend te zijn dat het Project is voorzien van WarmteTerugWin installatie en PV-panelen installatie. Deze installatie inclusief bijbehorende leidingen zijn gemeenschappelijke gedeelten en zaken, vallen onder het beheer van de V.v.E. Het onderhoud en de kosten van onderhoud zijn vastgelegd in het splitsingsreglement.

Bodem

Artikel 12

1. In relatie tot het beoogde gebruik zoals hiervoor omschreven is nader bodemonderzoek verricht. De onderzoeksresultaten daarvan zijn vastgelegd in een rapport, waarvan een exemplaar ter inzage ligt bij de verkoper, makelaar en notaris. Naar aanleiding van deze onderzoeken worden maatregelen genomen zodanig dat de bodem zal voldoen aan de vereisten van overheidswege zoals in de omgevingsvergunning is vermeld.
2. Na het uitvoeren van gemelde maatregelen is de bodem geschikt voor het beoogde gebruik.

Exoneratie van de Verkoper

Artikel 13

De Verkoper aanvaardt geen aansprakelijkheid indien:

- a. de Ondernemer de Woning later oplevert dan gepland en daarmee de realisatie en oplevering van het buitenterrein, straat, groen/ tuin en parkeerplaatsen pas later kan plaatsvinden;
- b. Stedin of haar rechtsopvolger en/of onderaannemer de Woning en/of het omliggende terrein niet tijdig kan voorzien van voldoende elektriciteit en/of andere nutsvoorzieningen;
- c. Koper voor of na de oplevering van de Woning, middels meer/minderwerk of anderszins de functie of maatvoering van een van de gebruikruimte wijzigt;

ingebrekestelling, verzuim, ontbinding en boete

Artikel 14

1. Een partij is in verzuim jegens de wederpartij als hij, na in gebreke te zijn gesteld, nalatig is of blijft aan zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst te voldoen. Ingebrekestelling moet schriftelijk geschieden met inachtneming van een termijn van acht dagen. Gemelde termijn kan reeds lopen voordat een partij nalatig is.
2. Wanneer een partij in verzuim is, is deze verplicht de schade die de wederpartij dientengevolge lijdt te vergoeden en kan deze de overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden.
3. Wanneer het verzuim betrekking heeft op het meewerken aan de feitelijke en/of juridische levering danwel op de voldoening van de koopprijs, zal de nalatige partij daarnaast ten behoeve van de wederpartij een zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren. De hoogte van deze boete is gelijk aan tien procent van de totale koopprijs. Voor zover de wederpartij meer schade lijdt, heeft hij, naast de boete, recht op aanvullende schadevergoeding. De Notaris wordt bij deze onherroepelijk bevoegd verklaard om, na verloop van genoemde termijn van acht dagen:
 - indien Koper in verzuim is, het bedrag van de door deze verschuldigde boete, indien Verkoper zulks wenst, aan Verkoper te betalen uit de bij de Notaris door Koper gestorte bedragen, voor zover deze daartoe toereikend zijn;
 - indien Verkoper in verzuim is, de door Koper gestorte bedragen aan hem terug te betalen.
4. Indien beide partijen tekortschieten in de nakoming van hun verplichtingen of indien de Notaris niet kan beoordelen wie van beide partijen te kortschiet, houdt de Notaris - behoudens eensluitende betalingsopdracht van beide partijen - de waarborgsom onder zich, totdat bij in kracht van gewijsde gegane uitspraak is beslist, aan wie hij de waarborgsom moet afdragen.

Twee of meer kopers

Artikel 15

Ingeval van twee of meer personen Koper zijn, geldt het volgende:

- a kopers kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit de koop voortvloeiende rechten uitoefenen, met dien verstande dat kopers elkaar bij deze onherroepelijk volmacht verlenen om namens de ander mee te werken aan levering van het Verkochte;
- b kopers zijn hoofdelijk verbonden voor de uit deze Koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen.

Bestemming / beperking directe doorverkoop

Artikel 16

1. Het Verkochte wordt door de Koper juridisch verkregen door de inschrijving van het afschrift van de in artikel 1 bedoelde akte van levering van de Woning op het kantoor van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers.
2. De Koper kan de Woning in feitelijk bezit en genot aanvaarden op de datum waarop de Woning met toebehoren hem in voltooide staat, krachtens het bepaalde in de Aannemingsovereenkomst door de Ondernemer ter bewoning is opgeleverd, mits hij alsdan al het krachtens deze Koopovereenkomst (en de Aannemingsovereenkomst) verschuldigde heeft voldaan.
3. Vóór dit tijdstip, zoals hiervoor onder 2 beschreven, zal het de Koper niet zijn toegestaan de Woning in gebruik te nemen, waaronder mede wordt begrepen het doen uitvoeren door derden van werkzaamheden in/op/aan/onder de Woning.
4. Het is de Koper niet toegestaan zonder schriftelijke toestemming van de Verkoper zijn rechten en verplichtingen uit deze Koopovereenkomst aan derden te vervreemden (het vestigen van vruchtgebruik en/of erfpacht en economisch eigendom daaronder begrepen), het Verkochte c.q. de Woning te verkopen of te verhuren, noch enige handeling te verrichten die daartoe kan leiden, voordat de betreffende privé gedeelten door de Ondernemer aan de Koper/Verkrijger zijn opgeleverd. Dit verbod geldt niet indien op grond van artikel 268 boek 3 Burgerlijk Wetboek tot openbare of onderhandse verkoop wordt overgegaan.
5. Indien de Koper in strijd met het in het vierde lid van dit artikel bepaalde handelt, verbeurt de Koper een boete van 10% van de totale koopsom en 10% van de alsdan reeds vervallen termijnen van de aannemingsovereenkomst, een en ander onverminderd het recht van de Verkoper op vergoeding van de eventuele meerdere schade.

Adres Gegevens

Artikel 17

De Koper verklaart ter zake van de uitvoering van deze Koopovereenkomst inclusief de aanvullende bepalingen dat zijn woonplaats is, het adres dat is weergegeven op zijn op bladzijde 1 van deze Koopovereenkomst dan wel op een bij aangetekend schrijven met bericht 'handtekening retour' of telefaxbericht met verzendbevestiging aan de Verkoper en de Notaris opgegeven wijziging van het adres in Nederland, zijnde het gedeelte dat is gelegen in Europa.

Lasten en beperkingen

Artikel 18

1. In de notariële akte van levering zullen – voor zover daaromtrent in deze akte niet anders is bepaald – worden opgenomen:
 - a. de gebruikelijke bepalingen, voorkomend in akten van levering tot overdracht van een Woning;
 - b. alle eventuele erfdiensbaarheden ten behoeve en ten laste van het Verkochte;
 - c. de aan de Koper op te leggen kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek;
 - d. de lasten en beperkingen, zoals opgenomen in de aan deze overeenkomst gehechte concept akte van levering;
 - e. de kwalitatieve verplichting voortkomende uit de omgevingsvergunning inhoudende dat: “(Toekomstige) bewoners en gebruikers komen niet in aanmerking voor een bewoners- en of bedrijfsparkeervergunning.”
2. Er zijn thans geen andere bijzondere lasten, erfdiensbaarheden, kwalitatieve verplichtingen of andersoortige beperkingen bekend dan die zijn vermeld in de aan deze akte te hechten bijlagen. Koper aanvaardt uitdrukkelijk deze lasten en beperkingen omschreven in de bijgevoegde bijlagen

Splitsingsreglement, deelauto, bakfiets, eerste bijdrage

Artikel 19

1. De Koper is akkoord met de inhoud van en verklaart hierbij onherroepelijk gebonden te zijn aan het splitsingsreglement.
2. Om te voldoen aan de omgevingsvergunning omtrent parkeren van auto's, is in de akte van splitsing opgenomen dat gemeenschappelijk zaken zijn en daarmee onder beheer staan van het bestuur:
 - een deelauto, die geparkeerd kan worden op geormerkte parkeerplaats in de openbare ruimte;
 - twee elektrische bakfietsen, waarvan één binnen staat;Voor de oplevering van het eerste woning heeft Verkoper het leasecontract van de deelauto op naam gezet van de V.v.E. en heeft Verkoper de aankoopfactuur, de sleutels, garantiebewijzen, etc. van de twee elektrische bakfietsen aan het bestuur en/of beheerder van de V.v.E. overhandigd.
3. Bij deze aanvaardt de Koper uitdrukkelijk dat aan het lidmaatschap van een V.v.E., dat wettelijk is verbonden aan de eigendom van een appartementsrecht, de verplichting tot het voldoen van servicekosten en andere verplichtingen gebonden zijn. Een begroting van de servicekosten is aan de overeenkomst gehecht.
4. Tegelijkertijd met de levering van het (de) appartementsrecht(en) dient de koper een eerste éénmalige bijdrage ('inleg') aan de Vereniging van Eigenaars te voldoen ad tweehonderdvijftig euro (**€ 250,00**) per woning bestemd als 'werkkapitaal' ten behoeve van de Vereniging van Eigenaars. De eventuele te ontvangen/te betalen rente komt ten goede/ten laste van de Vereniging van Eigenaars. Vervolgens zal de beheerder van de VvE een meerjarenonderhoudsplan opstellen, waaruit een periodieke maandelijkse bijdrage in servicekosten voortvloeit.
5. De verkoper geeft opdracht aan een professionele VvE beheerder voor een periode van één jaar, welke periode begint de eerste dag na de laatste oplevering van een appartementsrecht bestemd tot wonen door de aannemer.

(Zakelijke) rechten, verplichtingen, lasten en beperkingen

Artikel 20

1. Verkoper heeft het recht zowel ten nutte als ten laste van het gekochte, erfdiensbaarheden en/of opstalrechten te vestigen, kwalitatieve verplichtingen te bedingen, kettingbedingen op te leggen, een en ander uitsluitend in overleg met de Notaris, voor zover dit wenselijk of noodzakelijk mocht zijn in verband met de ligging van het Verkochte ten opzichte van naburige erven dan wel worden vereist door de gemeente Den Haag, casu quo andere publiekrechtelijke organen en/of nutsbedrijven alsmede ten behoeve van het komen en gaan naar de openbare weg, het aanleggen, hebben, gebruiken, onderhouden, herstellen, wijzigen van leidingen,

KO Twenty One Walenburg Den Haag
versie d.d. 12 oktober 2025

kabels, rioleringen, buizen en dergelijke dienende voor het verkrijgen van elektriciteit, water, warmte / koude, telefoon, radio- en televisie ontvangst en dergelijke en/of afvoer van schoon, vuil en rioolwater, danwel voortvloeiende uit het gebruik en de feitelijke situatie. Tevens heeft de Verkoper het recht, voor zover nodig, beperkingen op te leggen ten aanzien van het aanbrengen van diepwortelende beplanting en dergelijke.

2. Koper (en elke opvolgende koper) dient in de akte van levering van het Verkochte onherroepelijke volmacht met het recht van substitutie en het recht om als wederpartij van zichzelf optreden te verlenen aan Verkoper tot het vestigen of doen vestigen van de in lid 1 van dit artikel genoemde erfdienstbaarheden, opstalrechten, kwalitatieve verlichtingen en/of kettingbedingen, ten behoeve van en ten laste van het Verkochte. De onherroepelijke volmacht geldt gedurende de bouw van de Woning en tot één jaar na oplevering van het Verkochte door de Ondernemer aan Koper. Van het voornemen tot gebruikmaking van de afgegeven volmacht zal door Verkoper schriftelijk moeten worden kennisgegeven onder mededeling van hetgeen zal geschieden. Indien door de Verkoper niet binnen één jaar na oplevering van het Verkochte schriftelijk mededeling is gedaan dat van de aan hem afgegeven volmacht gebruik zal worden gemaakt, zal geen gebruik (meer) mogen worden gemaakt van de afgegeven volmacht. De Koper en/of zijn rechtsopvolger(s) verplicht(en) zich in elke akte van gehele of gedeeltelijke eigendomsoverdracht van het Verkochte het bepaalde in dit artikel – voor zover nog van toepassing – woordelijk te doen opnemen, aan de nieuwe eigenaar op te leggen en voor en namens de Verkoper te doen aannemen, zulks op verbeurte van een onmiddellijk opeisbare boete groot EUR 10.000,= (zegge: tienduizend euro) te voldoen door de nalatige partij die zulks verzuimt, ten behoeve van de Verkoper.

Contractstukken, Document van Waarmerking

Artikel 21

De bij deze overeenkomst behorende bijlagen en overige stukken zijn opgenomen op een door beide partijen getekende “Document van Waarmerking” welk document onderdeel uitmaakt van de Koopovereenkomst en als bijlage aan deze Koopovereenkomst is toegevoegd.

De Koper verklaart daarmee een exemplaar van deze bescheiden te hebben ontvangen en met de inhoud bekend te zijn. De Verkoper verklaart dat de bij de notaris gedeponeerde stukken gelijkluidend zijn aan de door de Koper ontvangen stukken.

Artist-impressions; situatie tekeningen

Artikel 22

1. De promotiemiddelen, zoals artist impression(s) of eventuele modelwoningen, zijn indicatief. Aan de artist-impression(s) en/of de overige promotiemiddelen kunnen geen rechten worden ontleend. Ook de kleuren in de artist-impression(s) kunnen mogelijk niet geheel representatief zijn voor de werkelijk toe te passen kleuren in/van het Verkochte.
2. De in de verkoopbrochure en verkooptekeningen opgenomen situatie tekening(en) en overige plattegrond tekening(en), zijn slechts indicatief. Aan de genoemde situatietekening(en) kunnen geen rechten worden ontleend

Kabeltelevisie/telefoon

Artikel 23

In de gemeente, waarin het Verkochte is gelegen, is of wordt een kabeltelevisie-/telefooninstallatie aangelegd, waarop het Verkochte kan worden aangesloten. De eventuele entreegelden, aanleg- en/of aansluitkosten, welke verschuldigd zijn aan de instelling(en) die deze voorziening(en) exploiteert/exploiteren, zijn niet in de onderhavige koopsom begrepen.

Eerdere afspraken/wijzigingen/aanvullingen

Artikel 24

Deze Koopovereenkomst treedt in de plaats van alle eerdere tussen partijen gemaakte afspraken met betrekking tot de in deze Koopovereenkomst geregelde onderwerpen. Wijzigingen cq. aanvullingen op deze Koopovereenkomst hebben tussen partijen slechts rechtskracht nadat deze schriftelijk zijn vastgelegd en door partijen rechtsgeldig zijn ondertekend.

Diversen

Artikel 25

1. De tussen de Verkoper en de Koper eventueel overeengekomen ontbindende voorwaarden zullen geen werking meer hebben na het ondertekenen van de akte van levering.
2. In de akte van levering zullen partijen afstand doen van het recht deze Koopovereenkomst en de overeenkomst neergelegd in de akte van levering te ontbinden op grond van het bepaalde in artikel 6:265 van het Burgerlijk Wetboek.
3. Op deze Koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.

Inschrijving in de Openbare Registers

Artikel 26

Partijen geven **geen** opdracht aan de Notaris om de koop in te schrijven in de daartoe bestemde openbare registers van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers door aanbidding van een afschrift van deze akte aan de bewaarder van het betreffende kantoor van voormelde dienst. In het geval de Koper deze koopovereenkomst alsnog wenst in te schrijven dan komen de kosten van de inschrijving van deze koopovereenkomst ten laste van Koper.

Getekend te
Op

Getekend te
op

Verkoper:

Koper:

WAARMERKING VAN DE TOT DE KOOPOVEREENKOMST BEHORENDE BIJLAGEN

Bij de per [REDACTED] gesloten Koopovereenkomst behoren de volgende bijlagen:

Bijzondere bepalingen, verplichtingen, bijzondere lasten en beperkingen:

1. concept akte van splitsing in appartementsrechten en splitsingstekening
2. het MJOP
3. concept begroting van de servicekosten
4. concept akte van levering

*** voor zover van toepassing**

Getekend te
op

Verkoper

Getekend te
op

Koper :

CONCEPT