

KOOPOVEREENKOMST

tussen

Oosterlingen B.V.
(als Verkoper)

en

[]**
(als Koper)

inzake



bouwnummer [**] in het project "De Oosterlingen" te Amsterdam

De ondergetekenden:

1. **Oosterlingen B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoor houdende aan de Modemstraat 2 te (1033 RW) Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer: 82970424, hierna te noemen: **Verkoper**;
telefoonnummer makelaar : [**]
e-mailadres makelaar : [**]

en

2. [**], hierna [**tezamen] te noemen: **Koper**;
telefoonnummer Koper : [**]
e-mailadres Koper : [**]
telefoonnummer makelaar : [**]
e-mailadres makelaar : [**]

Verkoper en Koper hierna gezamenlijk ook te noemen: **Partijen** of ieder afzonderlijk: **Partij**.

Partijen verklaren:

Definities

Artikel 1

In dit Koopcontract wordt verder verstaan onder:

1. **Aannemer**:
Vink Bouw B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Nieuwkoop, kantoor houdende aan de Nieuwveenseweg 55 te (2421 LB) Nieuwkoop, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer: 28081913.
2. **Aannemingsovereenkomst**:
De op heden door Koper en zo spoedig mogelijk daarna door de Aannemer te ondertekenen aannemingsovereenkomst met betrekking tot de realisatie van de Gebruikseenheid en de Opstallen op de Grond, waarvan een kopie (van het door Koper ondertekende exemplaar en zonder bijlagen) als Bijlage-1 aan dit Koopcontract is gehecht.
3. **Core Notariaat**:
De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Core Notariaat B.V., statutair gevestigd te Amsterdam en kantoor houdende aan het Rietlandpark 301 te (1019 DW) Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 65242521.

4. **Gebruikseenheid:**
Het/de voor afzonderlijk gebruik bestemde gedeelte(n) van de Opstallen, tot welk gebruik het Verkochte (zoals hierna omschreven) recht zal geven.
5. **Gemeenschap:**
Het Registergoed en de Opstallen.
6. **Gemeenschappelijke Gedeelten:**
Die gedeelten van de Opstallen die blijkens het (concept) van de Splitsingsakte en/of de daaraan te hechten tekening(en) niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt.
7. **Splitsingsakte:**
De akte van splitsing van de Gemeenschap in de appartementsrechten, van welke akte en bijbehorende splitsingstekening een concept als Bijlage-2 aan dit Koopcontract is gehecht.
8. **Kadaster:**
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers.
9. **Koop:**
De in dit Koopcontract neergelegde overeenkomst van koop.
10. **Koopcontract:**
Dit schriftelijke document opgemaakt tussen Verkoper en Koper waarin de wederzijdse rechten en verplichtingen terzake de Koop zijn opgenomen.
11. **Kwaliteitsrekening:**
De notariële kwaliteitsrekening als bedoeld in artikel 25 van de Wet op het notarisambt van Core Notariaat, welke rekening wordt aangehouden bij de ABN AMRO Bank N.V. onder IBAN: NL17ABNA0554556820 ten name van Core Notariaat inzake Derdengelden.
12. **Leveringsakte:**
De voor de levering vereiste akte, te verlijden ten overstaan van de Notaris.
13. **Leveringsdatum:**
De datum als bedoeld in artikel 9.
14. **Notaris:**
Mr. F.A.N. van Rooijen, notaris te Amsterdam, verbonden aan Core Notariaat of zijn waarnemer, dan wel een andere notaris verbonden aan Core Notariaat of diens waarnemer (contactpersonen: Donna van der Wilt, Nelleke Lubach en Frank van Rooijen, telefoon: 020-3030300, email: info@core-notariaat.com).
15. **Openbare Registers:**
De openbare registers voor onroerende zaken en rechten, gehouden door de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers.
16. **Opstallen:**
De zeven (7) gebouwen genaamd Het Dek, Het Hof, Het Riet, De Tuin, Het Huis, De Imker en de Zwaluwtoren, met grond en toebehoren, door de Aannemer onder meer in opdracht van Koper te realiseren, in hoofdzaak omvattende éénhonderd éénenveertig (141) woningen en vijf (5) commerciële ruimten.
17. **Project:**
Het project genaamd "De Oosterlingen" te Amsterdam, omvattende de

ontwikkeling van de Opstallen.

18. **Registergoed:**

Drie (3) percelen grond (bouwterrein), thans plaatselijk niet nader aangeduid, doch gelegen op Oostenburgereiland te Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie N, nummers:

- i. 4740, ongeveer groot duizend zeshonderd tweeënvijftig vierkante meter (1.652 m²);
- ii. 4742, ongeveer groot honderd achtendertig vierkante meter (138 m²);
en
- iii. 4743, ongeveer groot tweehonderd zevenentachtig vierkante meter (287 m²),

aan al welke voornoemde percelen een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend,

ten aanzien van al welke percelen blijkt informatie uit de Openbare Registers sprake is van drie (3) publiekrechtelijke beperkingen, woordelijk luidende als volgt:

1. *"Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster
Wet bodembescherming: Uitoefening bevoegdheden vier grote steden of andere aan te wijzen gemeenten of plusregio
Betrokken (rechts)persoon Gemeente Amsterdam
Afkomstig uit stuk Hyp4 85701/00200 Ingeschreven op 05-01-2023 om 09:00
Beperking op basis van een overheidsbesluit
(vestiging)";*
2. *"Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster
Wet Bodembescherming: Uitoefening bevoegdheden vier grote steden of andere aan te wijzen gemeenten of plusregio
Betrokken (rechts)persoon Gemeente Amsterdam
Afkomstig uit stuk Hyp4 85273/00127 Ingeschreven op 31-10-2022 om 12:39
Beperking op basis van een overheidsbesluit
(vestiging)"; en*
3. *"Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster
Huisvestingswet 2014: Vaststelling huisvestingsverordening inzake vergunningenstelsel splitsing
Betrokken (rechts)persoon Gemeente Amsterdam
Afkomstig uit stuk Hyp4 82559/00055 Ingeschreven op 11-11-2021 om 09:00
Beperking op basis van een overheidsbesluit
(vestiging)",*

en ten aanzien van welke voornoemde percelen 4740 en 4742 blijkt informatie uit de Openbare Registers sprake is van nog een publiekrechtelijke beperking, woordelijk luidende als volgt:

"Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster

Wet Bodembescherming: Uitoefening bevoegdheden vier grote steden of andere aan te wijzen gemeenten of plusregio

Betrokken (rechts)persoon Gemeente Amsterdam

Afkomstig uit stuk Hyp4 85568/00100 Ingeschreven op 09-12-2022 om 09:00

Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)".

De voornoemde percelen zullen vóór ondertekening van de Splitsingsakte worden belast met een:

- opstalrecht (ten behoeve van (waarschijnlijk uiteindelijk) de Vereniging en een onderopstalrecht (ten behoeve van een Eteck entiteit) - kort samengevat - voor het realiseren, hebben, exploiteren en houden van een energieopwekkingsinstallatie; en
- opstalrecht ten behoeve van Liander N.V. - kort samengevat - voor het in eigendom hebben of verkrijgen, waaronder wordt begrepen bouwen, inrichten, aansluiten, instandhouden, wijzigen, uitbreiden, vervangen en wegnemen van een transformatorstation met bijkomende kabelwerken en met verder toebehoren, alsmede het aanleggen, hebben, houden, onderhouden, wijzigen, uitbreiden en vervangen of verwijderen van een of meer middenspanningsverbinding(en), alsmede een of meer laagspanningsverbinding(en), alsmede werken voor telecommunicatie met verder toebehoren.

Voornoemde percelen zoals aangegeven op de kaart die als Bijlage-3 aan dit Koopcontract is gehecht.

19. **Vereniging:**

De bij de Splitsingsakte op te richten vereniging van eigenaars, als bedoeld in artikel 5:124 en verder van het Burgerlijk Wetboek.

20. **Verkrijgingsakte:**

De akte van levering ten titel van koop, te verlijden voor een notaris van Loyens & Loeff N.V., van welke akte een afschrift zal worden ingeschreven in de Openbare Registers in register Hypotheken 4, krachtens welke akte Verkoper gerechtigd zal worden tot het Registergoed.

21. **WBR:**

De Wet op belastingen van rechtsverkeer.

22. **Werkdag:**

Iedere dag met uitzondering van de zaterdag, zondag of algemeen in Nederland erkende feestdag.

De definities kunnen zonder verlies van hun betekenis in enkelvoud of in meervoud worden gebruikt.

Titels van artikelen zijn alleen bedoeld ter verbetering van de leesbaarheid. Aan de titels van artikelen kan geen enkel recht worden ontleend.

Overwegingen:

1. Verkoper heeft een recht op levering van het Registergoed waarop het Project zal worden gerealiseerd.
2. De Gemeenschap zal worden gesplitst c.q. ontstaan bij het verlijden van de Splitsingsakte, waarbij onder meer het Verkochte (zoals hierna omschreven) zal ontstaan.
3. De verkoop van de tot het Project behorende (te creëren) appartementsrechten zal plaats vinden op basis van afzonderlijke door Verkoper met de kopers te sluiten koopovereenkomsten die betrekking zullen hebben op appartementsrechten, waarbij de grondcomponent (inclusief ontwikkelings- en bijkomende kosten) aan de kopers in rekening worden gebracht en waarbij in de verhouding tussen Verkoper en Koper hierbij het bepaalde in dit Koopcontract geldt.
4. De aanneming / bouw van de Opstallen zal plaats vinden op basis van afzonderlijke door de Aannemer met de kopers te sluiten aannemingsovereenkomsten, waarbij de aanneemkosten aan de kopers in rekening worden gebracht.
5. De Aannemer zal met de bouw van de Opstallen starten nadat de in de Aannemingsovereenkomst vermelde voorwaarden zijn vervuld.
6. Verkoper is bereid het Verkochte aan Koper te verkopen, mede in verband met de ondertekening door Koper van de Aannemingsovereenkomst, in verband waarmee wordt verwezen naar het hierna in artikel 15 bepaalde.
7. Partijen wensen in deze Koop de voorwaarden die van toepassing zijn op de verkoop en koop van het Verkochte vast te leggen.

Partijen komen overeen als volgt:

Verkoper verkoopt aan Koper, die van Verkoper koopt [**ieder voor de onverdeelde helft**]:

het te formeren appartementsrecht, na splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie N, complexaanduiding nog nader vast te stellen, appartementsindex [****], omvattende:

- a. het [****]/ [****] ([****]/[****]) onverdeeld aandeel in de Gemeenschap; en
- b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met [*buitenruimte en*] bijbehorende voorzieningen, gelegen op de begane grond // [****] verdieping van het gebouw genaamd '[****]', [*plaatselijk*] bekend als [*** | bouwnummer ***] te ([****]) Amsterdam,

[indien van toepassing appartementsrecht berging toevoegen]

hierna [*tezamen*] te noemen: **Verkochte**,

bestemd voor zelfbewoning door Koper conform en met inachtneming van het hierna in artikel 6A bepaalde.

Opgemerkt en aanvaard wordt dat voornoemd breukdeel nog enigszins kan wijzigen bij

de vaststelling van de definitieve oppervlakten.

In de Koop zijn geen roerende zaken betrokken.

Koopprijs en betaling:

1. De koopprijs voor het Verkochte bedraagt [******] euro (€ [******]), (inclusief omzetbelasting en vrij op naam), hierna te noemen: **Koopprijs**.
2. De zakelijke lasten met betrekking tot het Verkochte komen per de Leveringsdatum voor rekening van Koper. De zakelijke lasten zullen verrekend worden op basis van het aandeel van het Verkochte in de Gemeenschap.
3. Indien de realisatie van de Opstallen op de Leveringsdatum aangevangen is, is Koper op de Leveringsdatum als onderdeel van de Koopprijs de op dat moment reeds vervallen termijnen van de aanneemsom zoals nader omschreven in de Aannemingsovereenkomst (inclusief de in de Aannemingsovereenkomst omschreven eventuele vergoedingen en rente) aan Verkoper verschuldigd. Om fiscale redenen zullen de termijnen van de aanneemsom die voor de Leveringsdatum vervallen (inclusief de in de Aannemingsovereenkomst omschreven eventuele vergoedingen en rente) door de Aannemer aan Verkoper worden gefactureerd, waarna Verkoper deze termijnen (inclusief de in de Aannemingsovereenkomst omschreven eventuele vergoedingen en rente) als onderdeel (verhoging) van de Koopprijs aan Koper factureert. De na de Leveringsdatum vervallen termijnen van de aanneemsom zullen door de Aannemer aan Koper worden gefactureerd. Het feit dat Verkoper de reeds vervallen termijnen van de aanneemsom (inclusief de in de Aannemingsovereenkomst omschreven eventuele vergoedingen en rente) als nageetrokken onderdeel van de Gebruikseenheid aan Koper factureert (op de Leveringsdatum), leidt niet tot enige aansprakelijkheid van Verkoper voor de door de Aannemer uitgevoerde werkzaamheden. De reeds op de Leveringsdatum vervallen termijnen van de aanneemsom worden geacht werkzaamheden te betreffen die door de Aannemer jegens Koper zijn verricht en waarvoor de Aannemer jegens Koper aansprakelijk is op de voet van het bepaalde in de Aannemingsovereenkomst.
4. Voor zover van toepassing zullen op de Leveringsdatum de op grond van de Aannemingsovereenkomst eventueel verschuldigde contractuele vergoeding(en), alsmede de rente moeten worden betaald, vermeerderd met de hierover verschuldigde omzetbelasting.
5. De betaling van de Koopprijs en van de overige kosten, rechten en belastingen vindt plaats via het Notariskantoor. Koper is verplicht het verschuldigde te voldoen op de Leveringsdatum door creditering van de Kwaliteitsrekening, uiterlijk per de Leveringsdatum, per valuta van die dag.

De Koop geschiedt verder onder de volgende bijzondere en algemene bepalingen, wat betreft de algemene bepalingen voor zover daarvan bij de bijzondere bepalingen niet is afgeweken. Wat betreft de algemene bepalingen zijn doorgehaalde bepalingen expliciet niet van toepassing.

BIJZONDERE BEPALINGEN

Kosten en belastingen

Artikel 1

1. De kosten van levering en overdracht van het Verkochte en splitsing in appartementsrechten, waaronder de notariële kosten, de over deze kosten verschuldigde belastingen en de kadastrale rechten, zijn voor rekening van Verkoper (een transactie 'vrij op naam').
2. De kosten voor het vestigen van een eventueel recht van hypotheek, waaronder de notariële kosten, de over deze kosten verschuldigde belastingen en de kadastrale rechten, zijn voor rekening van Koper.
3. Kosten voor eventuele bijzondere notariële verrichtingen en de in verband daarmee gemaakte verschotten worden door Partijen niet beschouwd als kosten in de zin van dit artikel en komen voor rekening van de Partij die het betreft.
4. De notariële kosten in verband met de aflossing en doorhaling van eventuele hypotheeken en/of beslagen die op het Verkochte rusten, zijn voor rekening van Verkoper.
5. Ter zake van de levering van het Verkochte is omzetbelasting verschuldigd, aangezien de levering van het Verkochte kwalificeert als levering van een bouwterrein in de zin van artikel 11 lid 1 sub a van de Wet op de omzetbelasting 1968. De ter zake de levering van het Verkochte verschuldigde omzetbelasting is voor rekening van Verkoper en is in de Koopprijs begrepen.
Bij de berekening van de (totale) Koopprijs ('vrij op naam') is Verkoper uitgegaan van het huidige tarief voor de omzetbelasting van éénnentwintig procent (21%). Indien het tarief voor de omzetbelasting mocht worden verhoogd en indien de Belastingdienst op grond van fiscale wetgeving van mening mocht zijn dat deze verhoging ook op de Koopprijs van toepassing is, dan komt het verschil in omzetbelasting tussen de thans door Verkoper berekende en de alsdan verschuldigde omzetbelasting geheel voor rekening van Koper en wordt de Koopprijs derhalve met dit verschil verhoogd, waartoe Koper zich hierbij onvoorwaardelijk verbindt.
6. Waar in lid 5 van dit artikel wordt gesproken van "levering" wordt uitsluitend bedoeld de levering in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968, of een enkel in de zin van artikel 3 lid 2 juncto artikel 11, lid 1, onderdeel b, ten vijfde slotzin, van die wet als verhuur aan te merken handeling met een beperkt recht.
7. De door de Vereniging of haar administratief beheerder(s) eventueel in rekening te brengen kosten wegens uittreding respectievelijk toetreding, komen voor rekening van Verkoper respectievelijk Koper.

Garanties van Verkoper

Artikel 2

Met inachtneming van het overigens in dit Koopcontract bepaalde garandeert Verkoper aan Koper:

- a. Ten tijde van het ondertekenen van de Leveringsakte bevoegd te zijn tot levering en overdracht van het Verkochte.
- b. Met betrekking tot het Registergoed is geen subsidie van overheidswege aangevraagd door of toegekend aan Verkoper in verband waarmee ten tijde van ondertekening van de Leveringsakte nog voorwaarden moeten worden nagekomen.
- c. Met betrekking tot het Registergoed zullen bij het ondertekenen van de Leveringsakte geen verplichtingen uit huurkoopovereenkomsten, opties en/of contractuele voorkeursrechten bestaan.
- d. De feitelijke levering (aflevering) van het Verkochte aan Verkrijger zal geschieden bij de juridische levering, in de staat van bouwrijpe kavel, leeg, ontruimd en ongevorderd, vrij van huur of andere gebruiksrechten (zulk onverminderd het daarover bepaalde in de Aannemingsovereenkomst).
- e. Met betrekking tot het Registergoed is heden, voor zover Verkoper bekend, geen rechtsgeding, bindend adviesprocedure, arbitrage of mediation aanhangig of aangekondigd.
- f. Er zijn Verkoper geen erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, kettingbedingen die aan Koper dienen te worden opgelegd en/of andere bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 van het Burgerlijk Wetboek, bekend, anders dan gemeld en kort toegelicht in Bijlage-4 bij dit Koopcontract en de Splitsingsakte (de bepalingen in Bijlage-4 zullen (geheel of deels) worden opgenomen in de Verkrijgingsakte). De voorwaarden ten aanzien van de in de omschrijving van het Registergoed genoemde opstalrechten zullen nog nader worden uitgewerkt. De bepalingen die in de Verkrijgingsakte zullen worden opgenomen en gevolgen kunnen hebben voor rechtsopvolgers van Verkoper zullen eveneens nog nader worden uitgewerkt en zijn onder voorbehoud van eventuele wijzigingen.
- g. Er zijn met betrekking tot het Registergoed geen beperkte rechten (gedoogplichten) als bedoeld in de Belemmeringenwet Privaatrecht ingeschreven in de betreffende kadastrale openbare registers.
- h. Blijkens elektronische kadastrale uittreksels met betrekking tot het Registergoed verstrekt door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op 5 juni 2023 zijn ten aanzien van het Registergoed geen publiekrechtelijke beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster, anders dan degene die in de omschrijving van het Registergoed staan vermeld.

Mededelingsplicht

Artikel 3

Verkoper staat er voor in, dat hij aan Koper al die inlichtingen en informatie heeft verschaft, die ter kennis van Koper behoren te worden gebracht.

Verklaringen van Verkoper en Koper inzake verontreiniging

Artikel 4

Verkoper verklaart vervolgens:

- a. Het is hem niet bekend dat er feiten zijn, onder meer op grond van:
 - eigen deskundigheid;
 - (digitale) publicaties;
 - een (eventueel) in het verleden uitgevoerd bodemonderzoek;
 - het gebezigde gebruik van het Registergoed,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 de thans geldende milieuwetgeving en/of milieurechtspraak thans aanleiding zou geven tot sanering of tot het nemen van andere maatregelen.
- b. Het is hem voorts niet bekend dat zich in het Registergoed (ondergrondse) opslag tanks, zoals olie- en septictanks bevinden.
- c. **OPMERKING**
Adviesbureau Crux is bekend met het terrein en zal op zeer korte termijn met een memo komen waarin de milieukundige situatie wordt toelicht.
In Bijlage-4 wordt verwezen naar documenten waarin verwezen wordt naar mobiele verontreiniging in en om het Registergoed en op de kadastrale berichten eigendomsinformatie wordt verwezen naar de bij de omschrijving van het Registergoed genoemde besluiten in de zin van de Wet Bodembescherming. In dit kader wordt verwezen naar het memo van adviesbureau Crux dat als Bijlage-5 aan dit Koopcontract wordt gehecht, welk memo Koper heeft beoordeeld.

Verklaringen van Verkoper van publiekrechtelijke aard

Artikel 5

Verkoper verklaart:

- a. Het is hem niet bekend dat heden een verplichting bestaat het Registergoed aan de gemeente, de provincie of de Staat der Nederlanden te koop aan te bieden op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten.
- b. Het is hem niet bekend dat de gemeente een stadsvernieuwingsplan of een leefmilieuverordening in de zin van de Wet op de Ruimtelijke Ordening heeft vastgesteld, waarin het Verkochte is begrepen.
- c. Het is hem niet bekend dat er heden beleidsvoornemens zijn ter zake onteigening.
- d. Het is hem niet bekend dat het Registergoed is opgenomen in een (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving tot beschermd stads- of dorpsgezicht.
- e. Hem zijn geen aankondigingen gedaan van publiekrechtelijke beperkingen met betrekking tot het Registergoed, van welke aard ook (anders dan de publiekrechtelijke beperkingen zoals genoemd in de omschrijving van het Registergoed).

Verklaringen van Koper

Artikel 6

Koper verklaart:

- a. Hij aanvaardt uitdrukkelijk de in dit Koopcontract, in de Splitsingsakte en in Bijlage-4 vermelde lasten en beperkingen, alsmede die welke na onderzoek voor hem uit de feitelijke situatie en de Openbare Registers kenbaar (hadden kunnen) zijn waaronder begrepen de op het Registergoed rustende publiekrechtelijke beperkingen.
Voor zover in dit Koopcontract, in de Splitsingsakte en in Bijlage-4 verplichtingen, lasten en/of beperkingen voorkomen en/of overige lasten en/of beperkingen zijn, waarvan Verkoper verplicht is deze aan Koper op te leggen, zullen die verplichtingen, lasten en/of beperkingen in de Leveringsakte door Verkoper aan Koper worden opgelegd en door Koper worden aanvaard.
Voor zover de bepalingen in dit Koopcontract, in de Splitsingsakte en in Bijlage-4 rechten behelzen die ten behoeve van (een) derde(n) moeten worden bedongen, zullen die rechten in de Leveringsakte uitdrukkelijk door Verkoper worden bedongen en door Verkoper en Koper ten behoeve van die derde(n) worden aanvaard.
Koper verklaart er bekend mee te zijn en aanvaardt dat de opstalrechten zoals genoemd in de definitie Registergoed gevestigd zullen worden en dat de rechten en verplichtingen ter zake de opstalrechten gelden voor al de eigenaren van de appartementsrechten.
- b. Onder verwijzing naar Bijlage-4 uitdrukkelijk en expliciet op te merken en te aanvaarden hij vanaf heden geen bezwaar zal maken tegen de voorgenomen ontwikkelingen op Oostenburg, waaronder tegen het Project en dat hij nu of in de toekomst geen planschade of andersoortige schadevergoeding zal claimen.
- c. Hij verklaart (onder meer) een kopie te hebben ontvangen van:
 - de Splitsingsakte;
 - een kaart van het Registergoed;
 - Bijlage-4 (memo lasten en beperkingen);
 - Bijlage-5 (memo Crux milieukundige situatie);
 - Bijlage-6 (toelichting splitsingsstructuur);
 - Handleiding klantkeuze (Vink);
 - Verkooptekeningen algemeen en individueel (Vink);
 - Technische omschrijving (Vink);
 - Keukentekening;
 - AO (Vink);
 - Woningborg garantie en waarborgregeling met bijlage A (01-07-2021);
 - Algemene toelichting aanneemovereenkomst (01-07-2021);
 - Algemene voorwaarden voor de aannemingsovereenkomst (01-07-2021);
 - Brochure keukens en sanitair (Eigen Huis, SieMatic en Start Smart);
 - Informatie WKO en warmtepomp;
 - Huur leveringsovereenkomst WKO;

- Algemene leveringsvoorwaarden ETECK;
 - Onderhoud en service voorwaarden warmtepomp ETECK;
 - Huurvoorwaarden warmtepomp ETECK;
 - Tarievenblad ETECK;
 - Breukdelenoverzicht;
 - Documentatie Qpark;
 - Algemene Toelichting "De Oosterlingen";
 - Brochure "De oosterlingen";
 - Sfeerplattegrondenboek;
 - Toelichting afwerking "De Oosterlingen"; en
 - Kavelkaart incl. omgeving.
- d. Hij is voornemens het Verkochte te (laten) gebruiken als bouwterrein voor (het conform de Aannemingsovereenkomst te laten) de bouw van een tot eigen bewoning bestemde woning en die woning als zodanig te gaan gebruiken.
- d. Koper verklaart zich er bewust van te zijn en aanvaardt de verplichting om met Eteck en Klimaatgarant de relevante gebruiks-, leveringsovereenkomsten aan te gaan ter zake de aansluiting op de energie opwekkingsinstallatie, voor zover nodig wordt een en ander nader uitgewerkt in de Leveringsakte (zie in dit kader ook artikel 9.3 van de KRO zoals geciteerd in Bijlage-4).
- e. Koper heeft kennis genomen van de informatie van Verkoper ter zake de milieukundige situatie zoals genoemd in artikel 4 onder c en in Bijlage-5. Koper aanvaardt de milieukundige situatie uitdrukkelijk en zal Verkoper in dit kader niet aanspreken casu quo aansprakelijk stellen.
- [f. Koper is bekend met het bepaalde in artikel 44A en 44B van de splitsingsakte ten aanzien van de verplichte koppeling van de berging aan de woning tot oplevering en verplichting tot aanbidding in geval van een voorgenomen afzonderlijke verkoop na oplevering.]

Zelfbewoningsplicht en toestemming bij verkoop tijdens realisatie en gedurende zelfbewoningsplicht

Artikel 6A

1. Verkoper heeft zich er jegens haar verkoper – Stadgenoot Ontwikkeling I B.V. – toe verplicht woningen te verkopen met een zelfbewoningsplicht voor een periode van vier (4) jaar aan kopers van appartementsrechten die hun appartementsrechten wensen te verwerven voor eigen gebruik (waaronder gebruik door een familielid) (zogenaamde particuliere kopers).
2. Koper is verplicht het Verkochte gedurende een periode van vier (4) jaar na verkrijging van het Verkochte uitsluitend te gebruiken om zelf (met diens eventuele partner en gezinsleden) te bewonen of door een familielid (met diens eventuele partner en gezinsleden); hierbij geldt dat de Koper (met diens eventuele partner en gezinsleden) of het betreffende familielid (met diens eventuele partner en gezinsleden) als bewoner(s) op het betreffende adres dient/dienen te zijn ingeschreven in de basisregistratie personen.

3. Gedurende voornoemde periode van vier (4) jaar na verkrijging van het Verkochte is het de Koper niet toegestaan:
 - a. het Verkochte (geheel of gedeeltelijk) in juridische of economische zin geheel of gedeeltelijk in eigendom over te dragen;
 - b. het Verkochte te bezwaren met een beperkt zakelijk recht (met uitzondering van de vestiging van een recht van hypotheek) of te verhuren en/of anderszins in gebruik te geven, waardoor het (recht op) gebruik van de woning op een derde over gaat.
4. Het bepaalde in de leden 2 en/of 3 is niet van toepassing in geval van:
 - a. executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers als bedoeld in artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek;
 - b. schriftelijke ontheffing van Stadgenoot Ontwikkeling I B.V. als hierna bedoeld in lid 5;
 - c. overdracht aan een koper die het appartementsrecht wenst te verwerven voor eigen gebruik (waaronder gebruik door een familielid), waarbij de koper de zelfbewoningsplicht voor het restant van de termijn van vier (4) jaar op zich neemt en voortzet.
5. Stadgenoot Ontwikkeling I B.V. kan, als de omstandigheden hiertoe naar haar oordeel aanleiding geven, schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in de leden 2 en/of 3; aan deze ontheffing kan Stadgenoot Ontwikkeling I B.V. een tijdsbepaling en/of voorwaarden verbinden.

Deze ontheffing wordt in ieder geval verleend zonder dat Stadgenoot Ontwikkeling I B.V. daaraan voorwaarden (anders dan eventueel voortzetting van de zelfbewoningsplicht door de (rechts)opvolger gedurende voornoemde periode van vier (4) jaar) verbindt in geval van:

 - a. overlijden van (een van) Koper(s), dan wel diens partner dan wel het in lid 1 genoemde familielid dan wel diens partner;
 - b. ontbinding van het huwelijk van de Koper(s) dan wel het in lid 1 genoemde familielid dan wel diens partner door echtscheiding dan wel ontbinding van het geregistreerd partnerschap van de Koper(s) dan wel het in lid 1 genoemde familielid dan wel diens partner; of
 - c. verandering van de werkkring van (een van) de Koper(s) of diens eventuele partner dan wel het in lid 1 genoemde familielid dan wel diens partner, op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden; daarvan is in ieder geval sprake bij een reisafstand voor het woon-werkverkeer van meer dan vijftig kilometer (50 km) of een reistijd per openbaar vervoer van meer dan één (1) uur,

mits de Koper daartoe bij zijn aanvraag relevante schriftelijke bewijzen kan overleggen.
6. Het voorgaande geldt naast het eventueel van toepassing zijn van een publiekrechtelijke zelfbewoningsplicht (opkoopbescherming).
7. Dit artikel 6A zal opgenomen worden als derdenbeding ten behoeve van Stadgenoot Ontwikkeling I B.V. en voor zover nodig nader worden uitgewerkt in de Leveringsakte.

Ontbindende- en opschortende voorwaarden

Artikel 7

Algemeen

Voor wat betreft de samenhang tussen de Koop en de Aannemingsovereenkomst wordt verwezen naar het hierna in artikel 15 bepaalde.

Ontbindende voorwaarden

1. **[*KEUZE – indien Koper geen financieringsvoorbehoud hoeft op te nemen *]**

Koper verklaart uitdrukkelijk geen financieringsvoorbehoud te zijn overeengekomen en verklaart zich bewust te zijn van de gevolgen hiervan.

[*KEUZE – indien Koper wel een financieringsvoorbehoud dient op te nemen *]

Ter zake van het realiseren en de verkrijging van het Verkochte is door de Koper financiering benodigd in verband waarmee de Koop wordt aangegaan onder de bij niet-ervulling ontbindende voorwaarde dat de Koper binnen twee (2) maanden na diens ondertekening van dit Koopcontract voor de financiering van het Verkochte een rentevoorstel ten behoeve van een hypothecaire geldlening verkrijgt tegen geen grotere maandelijkse verplichting dan [**] euro (€ [**]), zulks onder bij de grote geldverstrekking instellingen normaal geldende voorwaarden en bepalingen, gebaseerd op een te verkrijgen hypothecaire geldlening van [**] euro (€ [**]).

Indien de hiervoor genoemde voorwaarde niet wordt vervuld, heeft de Koper het recht, met inachtneming van het hierna in dit lid gestelde, bij aangetekende brief, te verzenden aan de Verkoper uiterlijk binnen acht (8) dagen na afloop van de voornoemde termijn, de ontbinding van de Koop in te roepen, waardoor de overeenkomst tussen Partijen ontbonden zal zijn.

Het invoeren van de voornoemde ontbinding dient vergezeld te gaan van één schriftelijke afwijzing van een in Nederland te goeder naam en faam bekend staande en in een lidstaat van de EU gevestigde financiële instelling.

Indien ter zake van het realiseren en de verkrijging van het Verkochte door de Koper financiering benodigd is als hiervoor bedoeld én het hiervoor bedoelde rentevoorstel niet (meer) door de geldgever wordt verlengd en gestand wordt gedaan tot en met de Leveringsdatum, dan is de Koper verplicht een nieuw rentevoorstel ten behoeve van een hypothecaire geldlening aan te vragen zodra hem de vermoedelijke Leveringsdatum is medegedeeld. Indien de Koper geen geldlening kan verkrijgen tegen de voornoemde maandelijkse verplichting, heeft de Koper het recht alsnog vóór of uiterlijk op de Leveringsdatum de ontbinding van de Koop in te roepen bij aangetekende brief.

2. De Koop geschiedt verder onder de ontbindende voorwaarde dat het Verkoper op het overeengekomen tijdstip van het ondertekenen van de Leveringsakte niet vrij staat het Verkochte te leveren omdat er een verplichting bestaat om het Verkochte aan de gemeente Amsterdam, de provincie of de Staat der

Nederlanden te koop aan te bieden op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

Indien een ontbindende voorwaarde wordt vervuld werkt deze tussen Partijen terug naar het tijdstip van het aangaan van de Koop.

Opschortende voorwaarden

Deze Koop is aangegaan onder de opschortende voorwaarden dat binnen negen (9) maanden na ondertekening door de Koper van dit Koopcontract:

- a. Verkoper met betrekking tot minimaal negennegentig (99) van de in totaal honderd éénenveertig (141) appartementen een koopovereenkomst heeft gesloten (waarbij een eventueel financieringsvoorbehoud vervallen is), tenzij de Verkoper de Koper binnen de gestelde termijn schriftelijk informeert, dat ondanks het niet vervuld zijn van deze voorwaarde de verbintenissen voortvloeiende uit de Koop toch hun werking hebben verkregen;
- b. Verkoper het Registergoed heeft verkregen van de huidige eigenaar en de Splitsingsakte verleden is;
- c. de Aannemingsovereenkomst niet meer kan worden ontbonden of kan worden opgeschort (met andere woorden, de opschortende voorwaarden genoemd in de Aannemingsovereenkomst zijn in vervulling gegaan of gelden niet meer en er is geen ontbindende voorwaarde in vervulling gegaan).

Verkoper zal de Koper binnen acht (8) dagen schriftelijk op de hoogte stellen zodra de opschortende voorwaarden zijn vervuld en de Koop daarmee van kracht is geworden.

Mochten de opschortende voorwaarden niet tijdig kunnen worden vervuld, dan zal Verkoper de Koper dat schriftelijk mededelen binnen acht (8) dagen na voornoemde periode van negen (9) maanden. Alsdan wordt geacht dat de Koop niet tot stand is gekomen, tenzij het bepaalde in de alinea hierna van toepassing is.

Indien en zodra de Verkoper vermoedt dat één of meerdere van de voornoemde opschortende voorwaarden niet zal / zullen zijn vervuld binnen de termijn van negen (9) maanden, heeft de Verkoper het recht de Koper vóór afloop van de voornoemde termijn schriftelijk, bij voorkeur middels aangetekende brief, het verzoek tot verlenging van maximaal drie (3) maanden te doen. De Koper zal alsdan vóór afloop van de termijn van negen (9) maanden, indien zulks door Koper is gewenst, het verzoek tot verlenging ondertekenen en aan de Verkoper, bij voorkeur middels aangetekende brief, retourneren. Wanneer het verzoek tot verlenging ná de genoemde termijn van negen (9) maanden, door de Koper wordt getekend, heeft dat geen enkele waarde. Alsdan wordt geacht dat de Koop niet tot stand is gekomen.

Partijen verlenen hun volle medewerking tot het tijdig verkrijgen van bedoelde toezegging(en), vergunning, onherroepelijke koopovereenkomsten en het tijdig verlijden van de Splitsingsakte.

Waarborg

Artikel 8

Koper hoeft geen zekerheid (bankgarantie of waarborgsom) te verlenen voor de nakoming van zijn verplichtingen op grond van dit Koopcontract.

Levering

Artikel 9

De levering van het Verkochte zal geschieden:

- a. wanneer vaststaat dat de Koop niet meer kan worden opgeschort (de opschortende voorwaarden zijn in vervulling gegaan) of ontbonden (anders dan op grond van het bepaalde in artikel 7 lid 2);
- b. wanneer vaststaat dat de Aannemingsovereenkomst niet meer kan worden ontbonden of kan worden opgeschort (de opschortende voorwaarden zijn in vervulling gegaan of gelden niet meer en er is geen ontbindende voorwaarde in vervulling gegaan),

krachtens ondertekening van de Leveringsakte, op een door de Notaris te bepalen tijdstip, zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen zes (6) weken na de laatste van de hiervoor onder sub a. en b. bedoelde tijdstippen.

Forum- en rechtskeuze

Artikel 10

1. Voor de kennisneming van geschillen, die naar aanleiding van de Koop zijn of zullen ontstaan is het gerecht van het arrondissement, waar het Verkochte is gelegen, bij uitsluiting bevoegd.
2. Op dit Koopcontract is Nederlands recht van toepassing.
3. Op de in dit Koopcontract gemelde termijnen is de Algemene termijnenwet van toepassing.

Algemene voorwaarden/beperking aansprakelijkheid, Wwft, toestemming delen documenten

Artikel 11

1. Op de door de Notaris te verlenen diensten zijn de door de Notaris gehanteerde "Algemene Voorwaarden", waarin een beperking van aansprakelijkheid is opgenomen, van toepassing. Een afdruk van deze Algemene Voorwaarden is aan dit Koopcontract gehecht als [Bijlage-7](#).
2. Op grond van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft) en aanverwante wet- en regelgeving, is de Notaris gehouden onderzoek te doen naar bij de transactie betrokken partijen en de herkomst van gelden. Teneinde de Notaris in staat te stellen dergelijk onderzoek te verrichten, verklaren Partijen daaraan hun volledige medewerking te verlenen. Partijen verplichten zich, ieder voor zover het hen betreft, de Notaris op diens eerste verzoek van alle informatie en documentatie te voorzien die hij nodig acht

voor het uitvoeren van bedoeld onderzoek. Daaronder is mede - doch niet uitsluitend - begrepen het geven van inzicht in vertegenwoordigingsstructuren, de uiteindelijk belanghebbenden (UBO's), politically exposed persons (PEP's), het aanleveren van daarop betrekking hebbende documentatie, het ondertekenen van verklaringen, het legaliseren van handtekeningen, het tonen van geldige legitimatiebewijzen en het afgeven van scans en/of kopieën daarvan, en voorts alles wat de Notaris verder nodig acht met betrekking tot het door hem naar behoren kunnen naleven van de terzake geldende wet- en regelgeving. Het onthouden van het tijdig verlenen van de door de Notaris gevraagde medewerking dan wel het tijdig aanleveren van documenten kan er onder meer toe leiden dat de Notaris zijn dienst moet weigeren.

3. Koper en Verkoper geven toestemming aan de Notaris om door de Notaris opgestelde documenten alsook met hen gevoerde correspondentie (e-mail daaronder mede begrepen) tevens aan hun makelaar en/of (financieel) adviseur toe te zenden.

Bedenktijd

Artikel 12

Gedurende één (1) kalenderweek na de terhandstelling van dit door beide Partijen ondertekende Koopcontract aan de Koper, heeft de Koper het recht de Koop te ontbinden (bedenktijd). Als de datum van ontbinding geldt de datum waarop de Koper de ontbindingsverklaring heeft uitgebracht.

Splitsingsakte

Artikel 13

1. De Splitsingsakte is opgesteld in een vroeg stadium van de realisatie en verkoop van de Opstallen. Koper is er mee bekend en akkoord dat de regelingen zoals opgenomen in de concept Splitsingsakte naar aanleiding van overleg met de diverse betrokken partijen eventueel nog aangevuld en/of gewijzigd zullen worden.
2. Voor wat betreft een toelichting op de splitsingsstructuur en enkele specifieke regelingen die in de Splitsingsakte nader zijn uitgewerkt wordt verwezen naar Bijlage-6.
3. Koper is ermee bekend en akkoord dat de Vereniging bij de Splitsingsakte zal worden opgericht en dat de Vereniging ten tijde van het verlijden van de Leveringsakte naar alle waarschijnlijkheid nog niet actief zal zijn. De Vereniging zal dan naar alle waarschijnlijkheid ook nog geen reserve- en onderhoudsfonds aanhouden.
4. In de Leveringsakte zal een onherroepelijke volmacht van Koper aan de Verkoper, en/of het bestuur van de Vereniging, en/of een medewerker van Core Notariaat en/of een door één van hen aan te wijzen derde(n) worden opgenomen - en Koper spant zich in om zijn geldverstrekker daar eveneens toe te bewegen - om gedurende de bouw en tot maximaal twee (2) jaar na oplevering van het gehele appartementencomplex tot:

- a. het eventueel vestigen of doen vestigen van al zodanige erfdienstbaarheden en/of kwalitatieve verplichtingen voor en ten laste van het Gebouw en/of publiekrechtelijke organen, welke voortvloeien uit het gebruik en/of feitelijke situatie van de Opstallen c.q. het Verkochte; en/of
- b. het eventueel wijzigen dan wel aanpassen van het in de Splitsingsakte opgenomen splitsingsreglement dan wel de splitsingstekening aan de feitelijke situatie in, om en aan de Opstallen. In dit kader wordt ook verwezen naar het in de Splitsingsakte daartoe bepaalde.

Gedoogplichten en zakelijke rechten

Artikel 14

1. Koper verklaart er mee bekend te zijn dat in het Registergoed casu quo de Opstallen grondleidingen, kabels, voorzieningen en dergelijke kunnen worden/zijn aangebracht. Indien gewenst zal Koper bij de Leveringsakte meewerken aan de vestiging van erfdienstbaarheden, opstalrechten en/of kettingbedingen ten behoeve van dergelijke grondleidingen, kabels, voorzieningen e.d. Voorts is Koper er mee bekend - en gaat hij er op voorhand mee akkoord - dat aan hem verplichtingen kunnen worden opgelegd met betrekking tot het gedogen, gebruik, inspectie, onderhoud, vervanging enzovoorts van deze leidingen, kabels, voorzieningen en dergelijke.
2. Koper is gehouden zijn medewerking te verlenen tot het eventueel vestigen van erfdienstbaarheden en/of kettingbedingen en/of kwalitatieve verplichtingen ten behoeve van het gebruik en de feitelijke situatie van het perceel casu quo Verkochte ten opzichte van aangrenzende / omliggende percelen casu quo appartementsrechten, mede in verband met eventuele strijdigheden met burenrrecht, welke – indien van toepassing- zullen worden vastgelegd in de Leveringsakte dan wel in afzonderlijke akten. Voor de vestiging van deze rechten zal Koper geen recht hebben op een vergoeding.

Samenhang losse Koop- en Aannemingsovereenkomst

Artikel 15

1. Koper is gehouden het Verkochte te doen (be)bouwen overeenkomstig het bepaalde in de Aannemingsovereenkomst. Koper verplicht zich daartoe gelijktijdig met het Koopcontract de Aannemingsovereenkomst te sluiten, krachtens welke overeenkomst Koper opdracht zal geven aan de Aannemer de Opstallen te bouwen overeenkomstig de bij de Aannemingsovereenkomst behorende verkoopdocumentatie en overige bijlagen.
2. Verkoper en de Aannemer zijn niet hoofdelijk verbonden jegens de Koper voor de nakoming van de Koop en/of de Aannemingsovereenkomst. Verkoper is dientengevolge niet aansprakelijk voor de nakoming van de Aannemingsovereenkomst door de Aannemer en de Aannemer is dientengevolge niet aansprakelijk voor de nakoming van de Koop door Verkoper.

3. De Koop vormt tezamen met de Aannemingsovereenkomst een samenhangend geheel tot het moment waarop Verkoper het Verkochte aan Koper heeft geleverd. Dat betekent uitsluitend 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.

Verbod overdracht rechten en vervreemding

Artikel 16

1. Voordat de levering van het Verkochte aan Koper heeft plaatsgevonden en voordat Koper overigens aan al zijn verplichtingen uit hoofde van dit Koopcontract heeft voldaan is het Koper zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verkoper niet toegestaan zijn rechten en verplichtingen uit dit Koopcontract geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen of te bezwaren.
2. Het is de Koper zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Verkoper niet toegestaan het Verkochte te vervreemden voor oplevering van de Opstallen.
3. Het voorgaande geldt onverminderd het bepaalde in artikel 6A.

Hypotheekoffertes

Artikel 17

Verkoper is niet aansprakelijk voor de financiële gevolgen van het verlengen en/of verlopen van hypotheekoffertes van Koper.

Ondertekening

Artikel 18

1. Dit Koopcontract bindt de Verkoper eerst na diens ondertekening.
2. Verkoper draagt er zorg voor dat dit Koopcontract onder berusting wordt gesteld van de Notaris en een kopie van dit Koopcontract tezamen met de bijbehorende bijlagen aan Koper ter hand worden gesteld.

ALGEMENE BEPALINGEN

Omschrijving leveringsverplichting

Artikel I

1. Verkoper is verplicht Koper een appartementsrecht ~~dan wel erfpacht of recht van opstal~~ te leveren, dat/die:
 - a. onvoorwaardelijk is, niet is opgezegd en niet aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging ook onderhevig is, ~~echter indien het Verkochte en/of het Gebouw een erfpachtrecht of recht van opstal betreft onverminderd hetgeen in de erfpacht- of opstalvoorwaarden en in de wet is bepaald;~~
 - b. niet is bezwaard met beslagen of rechten van hypotheeken of inschrijvingen daarvan, dan wel met andere beperkte rechten behoudens de eventueel in dit Koopcontract vermelde;
 - c. niet is bezwaard met kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, behoudens de eventueel in dit Koopcontract vermelde;
 - d. niet is belast met andere bijzondere lasten en beperkingen, behoudens de eventueel in dit Koopcontract vermelde.

~~De eventueel meeverkochte roerende zaken zijn alsdan vrij van enig gebruiksrecht, beperkt recht, beslag en van andere lasten en beperkingen.~~
2. In het Verkochte is begrepen het op het appartementsrecht betrekking hebbende aandeel van Verkoper in de reserve- en/of onderhoudsfondsen van de Vereniging. De Notaris zal het bestuur dan wel de administratief beheerder van de Vereniging verzoeken om een schriftelijke opgave aan hem te doen toekomen van het aandeel van Verkoper in de in de vorige zin bedoelde reserve- en/of onderhoudsfondsen alsmede van het eventuele bestaan van schulden en/of geldleningen ten name van de Vereniging waarvoor Koper mede aansprakelijk is vanaf de datum van ondertekening van de Leveringsakte. Uit deze opgave zal voorts blijken hetgeen Verkoper ten tijde van het ondertekenen van de Leveringsakte aan de Vereniging schuldig is.
Koper is jegens de Vereniging niet verder (hoofdelijk) aansprakelijk dan tot het bedrag dat uit voormelde opgave blijkt, met dien verstande dat dit bedrag uitsluitend kan betreffen verschuldigde bijdragen aan de Vereniging die in het lopende of het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden met betrekking tot het Verkochte.
3. Verkoper en Koper verlenen hierbij de Notaris en zijn medewerkers een volmacht om:
 - a. om al datgene te doen (waaronder begrepen het opvragen van de aflosnota, alsmede het opzeggen van leningen) dat nodig is om doorhaling te verkrijgen van inschrijvingen van hypotheeken en/of beslagen waarmee het Verkochte is belast, alsmede om die doorhaling te bewerkstelligen;
 - b. inzage te nemen van alle documenten en registers die de Notaris ter

- uitvoering van de Koop van belang acht;
- c. de Vereniging in kennis te stellen van de voorgenomen ingebruikneming van de Gebruikseenheid, de in lid 2 bedoelde opgave te vragen en desverlangd een kopie van dit Koopcontract te verstrekken.
- ~~4. Voor zover de Gebruikseenheid blijkens dit koopcontract verhuurd is, wordt het Verkochte geleverd onder de verplichting voor Koper tot gestanddoening van de lopende huurovereenkomst(en).~~
- ~~Indien na de ondertekening van dit koopcontract een huurovereenkomst betreffende de Gebruikseenheid eindigt, dient Verkoper dit terstond aan Koper mee te delen en is het Verkoper niet toegestaan een nieuwe huurovereenkomst aan te gaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Koper.~~
- ~~Hetzelfde geldt ten aanzien van een wijziging van een bestaande huurovereenkomst.~~
- ~~Indien Koper geen toestemming geeft tot het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst dan wel tot wijziging van een bestaande huurovereenkomst, zal deze verplicht zijn de daaruit voortvloeiende huurderiving aan Verkoper te vergoeden.~~
- ~~Ingeval Koper geen toestemming geeft voor het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst, is het kraakrisico voor Koper, evenals de gevolgen die de Leegstandwet en de daaruit voortvloeiende regulering verbindt aan de leegstand.~~
5. Indien de door Verkoper opgegeven maat of grootte van de in de splitsing betrokken grond of de (verdere) door Verkoper of Koper in de bijzondere bepalingen gedane opgaven niet juist of niet volledig zijn, zal geen van Partijen daaraan enig recht ontlennen.
- Dit lijdt uitzondering, indien en voor zover de desbetreffende opgave:
- a. door de wederpartij:
- blijkens dit Koopcontract is gegarandeerd;
 - niet te goeder trouw is geschied;
- b. een niet opgegeven feit betreft dat vatbaar is voor inschrijving in de openbare registers van het Kadaster, doch daarin op heden niet is ingeschreven,
- een en ander onverminderd het bepaalde in artikel 7:17 van het Burgerlijk Wetboek.
6. Het Verkochte zal worden overgedragen met alle daaraan verbonden rechten en bevoegdheden, vrij van alle bijzondere lasten en beperkingen, behoudens die welke ingevolge de bijzondere bepalingen door Koper uitdrukkelijk zijn aanvaard.
- ~~7. De aflevering (feitelijke levering) van de Gebruikseenheid alsmede van de eventueel meeverkochte roerende zaken vindt plaats bij het ondertekenen van de Leveringsakte, in de feitelijke staat waarin de Gebruikseenheid en/of de roerende zaken zich dan bevinden, met dien verstande dat deze staat, anders dan door toedoen van Koper, niet minder mag zijn dan de staat waarin de Gebruikseenheid en de eventueel meeverkochte roerende zaken zich heden~~

- ~~bevinden, behoudens normale slijtage.~~
- ~~Tot de aflevering dient Verkoper als een zorgvuldig schuldenaar voor de Gebruikseenheid en de eventueel meeverkochte roerende zaken te zorgen.~~
8. ~~Verkoper zal Koper en/of diens adviseur(s) en/of Kopers gevolmachtigde in de gelegenheid stellen de Gebruikseenheid en de eventueel meeverkochte roerende zaken, kort voor het ondertekenen van de Leveringsakte te inspecteren.~~
9. Verkoper draagt, onder opschortende voorwaarde van de levering van het Verkochte en uitsluitend met betrekking tot het Verkochte, aan Koper over alle aanspraken, die Verkoper nu of te eniger tijd uit hoofde van overeenkomsten, onrechtmatige daad of anderszins kan doen gelden ten aanzien van derden, waaronder begrepen, maar niet beperkt tot, Verkopers rechtsvoorganger(s), de architect(en), de constructeur(s), de bouwer(s), de aannemer(s), de onderaannemer(s), de installateur(s) en/of de leverancier(s) van het Verkochte casu quo de Gebruikseenheid en de eventueel meeverkochte roerende zaken, of gedeelte(n) daarin/daarvan, alsmede de rechten uit eventuele premiereregelingen, garantieregelingen en garantiecertificaten, voor zover de hiervoor bedoelde overgang op grond van het bepaalde in artikel 6:251 van het Burgerlijk Wetboek niet reeds plaats vindt en alles voor zover deze regelingen overdraagbaar zijn en zonder tot enige vrijwaring gehouden te zijn.
- Verkoper verplicht zich de hem bekende desbetreffende gegevens en documenten aan Koper te verstrekken.
- Koper zal eerst na de overdracht van het Verkochte en de eventueel meeverkochte roerende zaken, bevoegd zijn om de overdracht van de betreffende rechten te bewerkstelligen, door mededeling te doen aan de personen jegens wie de rechten kunnen worden uitgeoefend.
10. De overdracht van het Verkochte zal plaatsvinden door de (digitale) inschrijving in de openbare registers van het Kadaster van een afschrift van de Leveringsakte.

Overmacht, risico, verzekeringen

Artikel II

1. Het risico van het Verkochte en de eventueel meeverkochte roerende zaken gaat over bij het ondertekenen van de Leveringsakte.
 2. ~~Verkoper geeft Koper volmacht om bij de Vereniging inzage van de verzekeringspolis en premiekwitanties te verlangen en aan de verzekeringsmaatschappij inlichtingen te vragen.~~
- ~~Indien en zolang het Verkochte niet via de Vereniging verzekerd is, is Verkoper verplicht voor zijn rekening het Verkochte bij een solide verzekeringsmaatschappij op de bij Nederlandse schadeverzekeringsmaatschappijen gebruikelijke voorwaarden voor herbouwwaarde te verzekeren en tot de ondertekening van de Leveringsakte verzekerd te houden, bij gebreke waarvan Koper bevoegd is bedoelde verzekering voor rekening van Verkoper en in diens naam te sluiten, dan wel de bestaande verzekering uit te breiden en/of tot herbouwwaarde te verhogen.~~

~~Koper heeft het recht van Verkoper inzage van de desbetreffende polis en premiekwitanties te verlangen. Verkoper geeft Koper volmacht om aan de verzekeringsmaatschappij inlichtingen te vragen.~~

3. Indien een van de Partijen tengevolge van een aan hem niet toerekenbare tekortkoming (overmacht), anders dan binnen afzienbare tijd, zijn verplichtingen in het geheel niet kan nakomen, is de Koop na een daartoe strekkende schriftelijke verklaring aan de wederpartij ontbonden. De verklaring dient de reden van de tekortkoming te bevatten.
4. Indien Verkoper wegens andere dan geringe schade aan de Gebruikseenheid en/of Gemeenschappelijke gedeelten zijn verplichtingen slechts gedeeltelijk kan nakomen, is Verkoper verplicht Koper daarvan onverwijld per aangetekend schrijven in kennis te stellen, met toezending van een kopie van het betreffende schrijven aan de Notaris. Bij deze kennisgeving dient een kopie van de toepasselijke verzekeringspolis met de verzekeringsvoorwaarden te worden gevoegd.
Indien Verkoper deze kennisgeving niet tijdig doet, kan Koper de Koop vóór de Leveringsdatum per aangetekend schrijven ontbinden binnen vier weken nadat de schade ter kennis van Koper is gekomen.
5. Verkoper dient binnen twee weken nadat Koper de kennisgeving als bedoeld in lid 4 heeft ontvangen, doch uiterlijk vóór de Leveringsdatum, bij aangetekend schrijven aan Koper te verklaren of hij de Gebruikseenheid en/of Gemeenschappelijke gedeelten zal (doen) herstellen in de toestand waarin deze zich ten tijde van het sluiten van de Koop bevond(en) en zo ja, binnen welke termijn het herstel zal plaatsvinden. Verkoper zendt gelijktijdig een kopie van het betreffende schrijven aan de Notaris.
6. Indien Verkoper de verklaring als bedoeld in lid 5 niet of niet tijdig aflegt, of indien Verkoper verklaart dat hij de Gebruikseenheid en/of Gemeenschappelijke gedeelten niet vóór de Leveringsdatum zal (doen) herstellen, kan Koper de Koop per aangetekend schrijven ontbinden binnen vier weken na ontvangst van de verklaring van Verkoper, of indien geen verklaring is ontvangen, binnen vier weken na de datum van de in lid 4 bedoelde kennisgeving. Koper kan de Koop op gelijke wijze ontbinden indien Verkoper niet heeft voldaan aan zijn verplichting op grond van lid 4. De termijn van vier weken loopt in dat geval vanaf de dag dat de schade ter kennis van Koper is gekomen.
7. Indien Verkoper verklaart de Gebruikseenheid en/of Gemeenschappelijke gedeelten te zullen (doen) herstellen binnen een termijn die afloopt na de Leveringsdatum en Koper de Koop niet op grond van het bepaalde in lid 6 heeft ontbonden:
 - a. zal Koper opteren voor de betaling van de Koopprijs tegen overdracht van het Verkochte in de (beschadigde) staat waarin de Gebruikseenheid en/of Gemeenschappelijke gedeelten zich bevindt/bevinden, inclusief overdracht van alle rechten die Verkoper ter zake van de schade hetzij uit hoofde van de verzekering, hetzij uit andere hoofde jegens derden toekomen. Het risico dat de overdracht gevolgen heeft voor de hoogte

- van de verzekeringsuitkering is in dat geval voor rekening van Koper. Verkoper dient al het mogelijke te doen om Koper de informatie te verstrekken die nodig is om zich over dit risico een oordeel te vormen; of
- b. zal de levering worden opgeschort tot de werkdag na de laatste dag van de termijn die Verkoper voor het herstel heeft opgenomen in de verklaring als bedoeld in lid 5, echter met een maximum van vier weken na de Leveringsdatum, tenzij Partijen anders overeenkomen. Verkoper is verplicht de schade binnen deze termijn volledig te herstellen voor zover het schade betreft waartegen verzekering bij een Nederlandse verzekeringsmaatschappij gebruikelijk is; zulks ter keuze van Koper.
8. Verkoper is in geval van het voorgaande lid 7 sub b tevens verplicht de schade die Koper door het uitstel van de Leveringsdatum lijdt, uiterlijk per de datum van ondertekening van de Leveringsakte van het herstelde Verkochte aan Koper te vergoeden.

Overneming van verplichtingen

Artikel III

1. Indien op Verkoper verplichtingen van persoonlijke aard zijn gelegd, die hij op zijn beurt van Koper dient te bedingen en zo vervolgens (kettingbedingen), is Koper gehouden die verplichtingen op zich te nemen (mits hij deze uitdrukkelijk heeft aanvaard conform artikel 6 van de bijzondere bepalingen), na te komen en die ook van zijn rechtsopvolgers onder bijzondere titel te bedingen, een en ander zoals in de Leveringsakte nader te omschrijven.
2. Koper is niet verplicht door Verkoper gesloten verzekeringsovereenkomsten over te nemen.
3. Koper wordt van rechtswege lid van de Vereniging en is dientengevolge onderworpen aan het splitsingsreglement.
Hij is verplicht zich aan een eventueel huishoudelijk reglement van de Vereniging te onderwerpen.
4. In de kosten van voorzieningen die van overheidswege zijn voorgeschreven na ondertekening door Koper en Verkoper van dit Koopcontract en niet voordien schriftelijk aangekondigd, is Koper in plaats van Verkoper verplicht bij te dragen. Indien de voorzieningen vóór het ondertekenen van de Leveringsakte dienen te worden getroffen dan zal Verkoper ter zake van de uitvoering met Koper in overleg treden.

Betaling en verrekening

Artikel IV

1. De baten en lasten, inbegrepen de bijdrage in de servicekosten, van het Verkochte zijn met ingang van de dag van het ondertekenen van de Leveringsakte voor rekening van Koper.
~~De tot en met de dag van het ondertekenen van de Leveringsakte opeisbare huren dienen tot dan door Verkoper en voor diens risico te worden geïnd.~~

Voor zover er met betrekking tot het Verkochte belastingen en/of heffingen ten laste van de gebruiker worden geheven zullen deze niet tussen Partijen worden verrekend.

Verkoper is gehouden om de lasten, belastingen en heffingen ten laste van de eigenaar of zakelijk gerechtigde over de ten tijde van het ondertekenen van de Leveringsakte lopende perioden geheel te voldoen, onverminderd de verrekening tussen Partijen.

2. Voor zover Koper hoofdelijk aansprakelijk is ingevolge artikel 5:122 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek voor de voor rekening van Verkoper komende bijdragen ter zake van het Verkochte die in het lopende en/of voorafgaande kalenderjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden, verplicht Verkoper zich deze bijdragen te voldoen.

~~3. Indien door huurders waarborgsommen zijn gestort, worden deze, met de eventueel lopende rente, bij het ondertekenen van de Leveringsakte tussen Verkoper en Koper verrekend.~~

~~Indien ten behoeve van huurders jegens Verkoper bankgaranties zijn gesteld zullen de desbetreffende documenten bij het ondertekenen van de Leveringsakte door Verkoper aan Koper worden overhandigd; Verkoper zal alles in het werk stellen om te bereiken dat deze garanties ten gunste van Koper worden gesteld.~~

4. De betaling van de Koopprijs en eventuele omzetbelasting en de verrekening van de door Verkoper tijdig vóór het ondertekenen van de Leveringsakte aan de Notaris op te geven baten, lasten, alsmede de betaling van de nota's van de Vereniging, waaronder begrepen de bijdragen als bedoeld in lid 2 – voor zover deze alsdan bekend zijn –, eventueel over de baten en lasten in rekening gebrachte omzetbelasting en waarborgsommen geschieden - overeenkomstig deze opgave - via de nota's van afrekening van de Notaris.

Koper is verplicht al het verschuldigde te voldoen bij het ondertekenen van de Leveringsakte door creditering van de Kwaliteitsrekening, uiterlijk per de dag van het ondertekenen van de Leveringsakte per valuta van die dag.

5. Verkoper bedingt ten behoeve van schuldeisers die - in verband met de correcte afwikkeling van de Koop en levering van het Verkochte overeenkomstig de voor de Notaris geldende beroeps- en beleidsregels - uit de Koopprijs voldaan behoren te worden, de garantie dat hun vorderingen door de Notaris rechtstreeks uit de Koopprijs worden voldaan en daartoe van de Kwaliteitsrekening worden overgemaakt naar hun bankrekening, zodat de Notaris aan Verkoper zelf slechts het daarna overblijvende restant van de Koopprijs verschuldigd is. Verkoper onderwerpt zich aan de vaststelling door de Notaris, welke van de door Verkoper tijdig op te geven schuldeisers aan voormelde maatstaf voldoen en tot welke bedragen. De garantie strekt zich niet mede uit tot het aan Verkoper toekomende restant.

Verkoper, voor het hem toekomende en de hiervoor in dit lid bedoelde schuldeisers, ieder voor het hun toekomende, alsmede Koper hebben jegens de Notaris pas recht op uitbetaling zodra de Notaris uit schriftelijk onderzoek in de openbare registers is gebleken, dat de overdracht is geschied overeenkomstig

het bepaalde in artikel I lid 1 vermeld en door de Notaris is voldaan aan de voor de Notaris geldende beroeps- en beleidsregels.

Verkoper en Koper zijn ermee bekend, dat - in verband met dit onderzoek - tussen de dag van het ondertekenen van de Leveringsakte en het uitbetalen één of meer werkdagen zullen verstrijken.

6. De Partij, die volgens dit Koopcontract de overdrachtsbelasting verschuldigd is, is verplicht deze bij het ondertekenen van de Leveringsakte bij de Notaris in depot te geven ter voldoening aan de ontvanger van de belastingen.
In het geval Koper aan Verkoper een vergoeding dient te voldoen als gevolg van het van toepassing zijn van artikel 13 WBR, is Koper verplicht het aan Verkoper te vergoeden bedrag bij het ondertekenen van de Leveringsakte bij de Notaris in depot te geven ter uitbetaling aan Verkoper, zodra naar het oordeel van de Notaris het werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag vaststaat. Voor zover Koper hoofdelijk aansprakelijk is voor de tot de datum van ondertekening van de Leveringsakte opeisbare lasten, belastingen, heffingen als bedoeld in de laatste zin van lid 1 van dit artikel, is Verkoper verplicht, ingeval Koper dit vordert, de betreffende lasten, belastingen en heffingen aan de Notaris te voldoen ter betaling aan de betreffende rechthebbende(n) bij het ondertekenen van de Leveringsakte.
7. Ingeval omzetbelasting verschuldigd is, draagt Verkoper er – voor zover vereist – zorg voor dat aan Koper tijdig een factuur in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968 wordt afgegeven. Koper zal een kopie van bedoelde factuur eveneens tijdig afgeven aan de Notaris.
8. Voor het geval de Koopprijs aan Koper gerestitueerd moet worden, bedingt Koper ten behoeve van hen, die (een gedeelte van) de Koopprijs rechtstreeks naar de Kwaliteitsrekening hebben overgemaakt, de garantie dat die bedragen door de Notaris gerestitueerd worden door overmaking naar de rekening waarvan zij zijn afgeschreven, zodat de Notaris aan Koper slechts de door hem zelf overgemaakte bedragen verschuldigd is. De garantie strekt zich niet mede uit tot de door Koper zelf overgemaakte bedragen.
9. In het geval dat de bank aan de Notaris negatieve rente in rekening brengt, is Koper gehouden om deze negatieve rente aan de Notaris te voldoen tot de Leveringsdatum en is Verkoper gehouden deze negatieve rente aan de Notaris te voldoen vanaf de Leveringsdatum.

Waarborg

Artikel V

- ~~1. Indien is overeengekomen, dat Koper tot meerdere zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen een waarborgsom stelt, moet deze worden voldaan door storting op de Kwaliteitsrekening; over een waarborgsom wordt de door de Notaris van zijn bank ontvangen rente aan Koper vergoed. In het geval dat de bank aan de Notaris negatieve rente in rekening brengt, is Koper gehouden om deze negatieve rente aan de Notaris te voldoen.~~
~~De Notaris bevestigt schriftelijk aan Verkoper of diens makelaar dat de~~

- waarborgsom dan wel bankgarantie door hem is ontvangen.
2. — De door Koper gestelde waarborgsom zal van rechtswege als boete verbeurd zijn ingeval Koper, na in gebreke te zijn gesteld op de in artikel VI omschreven wijze, gedurende het daar gemelde tijdvak in de nakoming van zijn verplichtingen tekortschiet.
- Ingeval Verkoper uitvoering verlangt van de Koop zal het vorenstaande (telkens) slechts gelden voor dat gedeelte van de waarborgsom dat Koper aan de onder artikel VI lid 2 onder a bedoelde dagboete is verschuldigd.
3. — De Notaris keert de waarborgsom aan Verkoper uit na het ondertekenen van de Leveringsakte op de wijze als hiervoor in artikel IV vermeld, dan wel indien Koper — na in gebreke te zijn gesteld op de in artikel VI omschreven wijze — gedurende het daar gemelde tijdvak in de nakoming van zijn verplichtingen tekortschiet, eventueel naar rato van de door Koper verbeurde dagboete.
- In het eerste geval komt de waarborgsom, voor zover niet eerder aan Verkoper uitgekeerd, in mindering op dat gedeelte van de Koopprijs en dat gedeelte van de door Koper op grond van het bepaalde in dit Koopcontract verschuldigde kosten en belastingen, dat niet door of namens Koper uit andere middelen wordt voldaan.
- Na het ondertekenen van de Leveringsakte, met overeenkomstige toepassing van artikel IV lid 4, tweede zin, keert de Notaris aan Koper uit het niet aan Verkoper uitgekeerde gedeelte van de waarborgsom, vermeerderd of verminderd met de eventuele (negatieve) rente over de waarborgsom, alles voor zover deze bedragen niet nodig zijn ter betaling van door Koper verschuldigde kosten en rechten.
4. — De Notaris restitueert de waarborgsom aan Koper, indien Verkoper — na in gebreke te zijn gesteld op de in artikel VI omschreven wijze — gedurende het daar vermelde tijdvak in de nakoming van zijn verplichtingen tekortschiet, alsmede indien de Koop anders dan door toerekenbare tekortkoming (wanprestatie) van Koper is ontbonden.
5. — Indien beide Partijen tekortschieten in de nakoming van hun verplichtingen of indien de Notaris niet kan beoordelen wie van beide Partijen tekortschiet dan wel of er sprake is van tekortschieten, houdt de Notaris — behoudens eensluidende betalingsopdracht van beide Partijen — de waarborgsom onder zich, totdat bij in kracht van gewijsde gegane uitspraak of uitvoerbaar bij voorraad verklaard vonnis is beslist, aan wie hij de waarborgsom moet afdragen.
- Een gestelde bankgarantie dient gedurende die tijd te worden verlengd bij gebreke waarvan de Notaris verplicht is de bankgarantie te innen.
6. — Indien is overeengekomen, dat Koper een bankgarantie zal doen stellen, dient deze bankgarantie:
- a. — onvoorwaardelijk te zijn en voort te duren tot ten minste één maand na de overeengekomen datum van ondertekenen van de Leveringsakte;
 - b. — afgegeven te zijn aan de Notaris door een kredietinstelling of verzekeringsmaatschappij met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht; en

- ~~c. — de clause te bevatten, dat op eerste verzoek van de Notaris het bedrag van de garantie aan de Notaris wordt uitgekeerd.~~
- ~~— Indien het bedrag van de garantie aan de Notaris wordt uitgekeerd, zal deze daarmee handelen als hiervoor bepaald.~~
- ~~7. — Partijen verlenen de Notaris hierbij volmacht om de door hem gemaakte kosten, alsmede de eventueel door de bank aan de Notaris over de waarborgsom in rekening gebrachte rente op de waarborgsom dan wel de uitkering krachtens de bankgarantie, vermeerderd met de eventueel daarover gekweekte rente, in te houden.~~
- ~~8. — Het is voor de toepassing van dit artikel ter uitsluitende beoordeling van de Notaris of de Koop 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.~~
- ~~9. — Partijen vrijwaren de Notaris voor alle gevolgen voortvloeiende uit het overeenkomstig dit artikel onder zich houden van de waarborgsom dan wel de uitkering krachtens de bankgarantie.~~

Tekortkoming (wanprestatie)

Artikel VI

1. Bij niet of niet tijdige nakoming van de Koop anders dan door niet toerekenbare tekortkoming (overmacht) is de tekortschietende Partij aansprakelijk voor alle daaruit voor de wederpartij ontstane schade met kosten en rente, ongeacht het feit of de tekortschietende Partij in verzuim is in de zin van het volgende leden van dit artikel.
2. Indien één van de Partijen, na bij deurwaardersexploot in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen, na de dag waarop het deurwaardersexploot is uitgebracht, tekortschiet in de nakoming van een of meer van haar uit de onderhavige overeenkomst voortvloeiende verplichtingen - daaronder begrepen het niet tijdig betalen van de waarborgsom of het niet tijdig doen stellen van een correcte bankgarantie - kan de wederpartij van de tekortschietende Partij deze koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden door middel van een schriftelijke verklaring aan de tekortschietende Partij.
3. Ontbinding op grond van tekortkoming is slechts mogelijk na voorafgaande ingebrekestelling. Bij ontbinding van de Koop op grond van toerekenbare tekortkoming zal de tekortschietende Partij ten behoeve van de wederpartij een zonder rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete van tien procent (10%) van de Koopprijs verbeuren, onverminderd het recht op (aanvullende) schadevergoeding, indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijk opeisbare boete, en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal.
4. Indien de wederpartij geen gebruik maakt van haar recht de Koop te ontbinden en nakoming verlangt, zal de tekortschietende Partij ten behoeve van de

wederpartij na afloop van de in lid 2 van dit artikel vermelde termijn van acht dagen voor elke sedertdien verstreken dag tot aan de dag van nakoming een zonder rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete verschuldigd zijn van drie promille (3‰) van de Koopprijs met een maximum van tien procent (10%) van de Koopprijs, onverminderd het recht op (aanvullende) schadevergoeding, indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijk opeisbare boete, en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal.

Indien de wederpartij na verloop van tijd de Koop alsnog ontbindt dan zal de tekortschietende Partij een boete verschuldigd zijn van tien procent (10%) van de Koopprijs verminderd met het reeds in de vorm van een dag-boete betaalde bedrag, onverminderd het recht op (aanvullende) schadevergoeding, indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijk opeisbare boete, en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal.

5. Indien de tekortschietende Partij na in gebreke te zijn gesteld binnen de voormelde termijn van acht dagen alsnog haar verplichtingen nakomt, is de tekortschietende Partij desalniettemin gehouden aan de wederpartij diens schade als gevolg van de niet-tijdige nakoming te vergoeden.
6. Er kunnen geen boetes meer worden verbeurd op grond van lid 3 en/of lid 4 van dit artikel nadat aan de Notaris uit schriftelijk onderzoek in de openbare registers is gebleken, dat de overdracht is geschied overeenkomstig het bepaalde in artikel I lid 1 vermeld en nadat Verkoper, voor het hem toekomende en eventuele in artikel IV lid 5 bedoelde schuldeisers, ieder voor het hun toekomende, en Koper door de Notaris zijn betaald. De boetes die tot dat moment ingevolge lid 3 van dit artikel zijn verbeurd, blijven verschuldigd. De omstandigheid dat geen boetes meer kunnen worden verbeurd krachtens lid 3 en/of lid 4 van dit artikel (nadat de Koopprijs is betaald en het Verkochte aan Koper is geleverd), laat onverlet dat een Partij (aanvullende) schadevergoeding kan vorderen indien aan de daarvoor geldende wettelijke eisen is voldaan.

Ontbindende voorwaarden

Artikel VII

De tussen Verkoper en Koper eventueel overeengekomen ontbindende voorwaarden zullen na het ondertekenen van de Leveringsakte geen werking meer hebben, tenzij Partijen expliciet anders overeenkomen.

Kosten bij ontbinding

Artikel VIII

- ~~1. Ingeval van ontbinding van de Koop in onderling overleg zijn de kosten wegens de werkzaamheden van de Notaris ter zake van dit koopcontract en de uitvoering daarvan voor rekening van Verkoper en Koper, ieder voor de helft.~~
- ~~2. Ingeval van ontbinding van de Koop door het in vervulling gaan van een ontbindende voorwaarde zijn bovenbedoelde kosten voor rekening van de Partij die op de ontbindende voorwaarde een beroep doet of ten behoeve van wie de ontbindende voorwaarde was opgenomen.~~

- ~~3. Ingeval van ontbinding van de Koop op grond van tekortkoming van een van de Partijen komen bovenbedoelde kosten voor diens rekening. Indien het voor de Notaris niet vast te stellen is aan welke Partij de tekortkoming toegerekend kan worden, dan zijn bovenbedoelde kosten voor rekening van de in artikel 1.a. eerste volzin genoemde Partij.~~
- ~~4. Ingeval van ontbinding door Koper wegens het aan Koper toekomende wettelijk recht de Koop binnen drie dagen nadat een afschrift van dit koopcontract aan Koper ter hand is gesteld te ontbinden, komen bovenbedoelde kosten voor diens rekening.~~

Slotbepalingen

Artikel IX

1. Partijen kiezen ter zake van de Koop en haar gevolgen, tot de Leveringsakte is ondertekend, woonplaats ten kantore van de Notaris, alwaar dit Koopcontract blijft berusten.
2. Alle aanzeggingen en mededelingen aan (één der) Partijen en/of de Notaris worden schriftelijk (waaronder e-mail uitdrukkelijk is begrepen) gericht aan de personen en adressen genoemd in dit Koopcontract, behoudens schriftelijke opgave van wijziging door de Partij of de Notaris waarvan of van wie het (e-mail)adres wordt gewijzigd.
3. Ingeval twee of meer personen (Ver)Koper zijn, geldt het volgende:
 - a. Verkopers enerzijds en Kopers anderzijds kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit de Koop voortvloeiende rechten uitoefenen, met dien verstande dat:
 - Kopers elkaar hierbij onherroepelijk volmacht verlenen om namens elkaar mee te werken aan de levering en overdracht van het Verkochte;
 - Verkopers elkaar hierbij onherroepelijk volmacht verlenen om namens elkaar mee te werken aan de levering en overdracht van het Verkochte;
 - b. Verkopers zijn hoofdelijk verbonden voor de voor hen uit de Koop voortvloeiende verplichtingen;
 - c. Kopers zijn hoofdelijk verbonden voor de voor hen uit de Koop voortvloeiende verplichtingen.
4. Indien de Notaris van mening is dat (één van) de Partijen de Nederlandse taal niet voldoende verstaat(n), zal de Notaris een door de Notaris aan te wijzen beëdigde tolk uitnodigen die bij het tekenen van de **Koop en/of de** Leveringsakte aanwezig zal zijn. De kosten van deze tolk zijn voor rekening van de desbetreffende Partij.
5. Verkoper en Koper zijn verplicht elkaar en de Notaris terstond te informeren, indien zich omstandigheden voordoen die voor de Koop of de uitvoering daarvan relevant kunnen zijn, waaronder begrepen een verzoek tot echtscheiding, scheiding van tafel en bed of opheffing van de gemeenschap waartoe het Verkochte behoort. Verkoper en Koper zijn verplicht ter zake van die

- omstandigheid met elkaar in overleg te treden alvorens enige maatregel en/of (rechts)handeling te verrichten, tenzij redelijkerwijs geen uitstel mogelijk is.
6. Waar in dit Koopcontract wordt gesproken over "betaling aan de Notaris" of "in depot geven aan de Notaris" wordt bedoeld storting op de Kwaliteitsrekening.
 7. Verkoper en Koper geven de Notaris hierbij opdracht om die werkzaamheden te verrichten die noodzakelijk zijn voor de uitvoering van de Koop.
Verkoper en Koper geven de Notaris hierbij volmacht om in geval de Koop wordt ontbonden of door de inwerkingtreding van een ontbindende voorwaarde eindigt, de doorhaling te bewerkstelligen van de inschrijving van de Koop in de openbare registers van het Kadaster.
 8. Door zijn mede ondertekening van dit Koopcontract verklaart de Notaris de uit de Koop voor hem voortvloeiende verplichtingen op zich te nemen en de aan hem verstrekte volmachten en bevoegdheden aan te nemen.

[handtekeningenpagina's volgen]

Bijlagen Koopcontract

Bij deze akte behoren de navolgende bijlagen:

- | | |
|-----------|---|
| Bijlage-1 | Aannemingsovereenkomst |
| Bijlage-2 | Splitsingsakte |
| Bijlage-3 | Kaart Registergoed |
| Bijlage-4 | Overzicht en toelichting op lasten en beperkingen |
| Bijlage-5 | Memo Crux milieukundige situatie |
| Bijlage-6 | Toelichting op splitsingsstructuur |
| Bijlage-7 | Algemene voorwaarden Core Notariaat |

De bijlagen vormen een onverbreekelijk geheel met dit Koopcontract. Bij strijdigheden tussen de tekst in de bijlagen en dit Koopcontract prevaleert de tekst van het Koopcontract.

Verkoper

Door:

Functie:

Plaats:

Datum:

Koper

Plaats:

Datum:

Plaats:

Datum:

Notaris

Verklaring Koper

Koper verklaart een afschrift van bovenafgedrukt Koopcontract te hebben ontvangen.
Ondertekend voor ontvangst

Plaats:

Datum:

Plaats:

Datum:

Bijlage-7

**ALGEMENE VOORWAARDEN
CORE NOTARIAAT B.V.**

1. Core Notariaat B.V. ('Core Notariaat') is een naar Nederlands recht opgerichte besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 65242521, die zich ten doel stelt een notarispraktijk uit te oefenen.
2. Deze algemene voorwaarden zijn van toepassing op alle opdrachten aan Core Notariaat. De personen die door Core Notariaat zijn gemachtigd om namens haar opdrachten te aanvaarden, worden hierna ook aangeduid met 'partner'.
3. Alle opdrachten worden geacht uitsluitend aan Core Notariaat te zijn gegeven, en niet aan een aan Core Notariaat verbonden persoon. Dat geldt ook als het de bedoeling van partijen is dat een opdracht zal worden uitgevoerd door een bepaalde aan Core Notariaat verbonden persoon. De werking van artikel 7:404 en van artikel 7:407 lid 2 BW is uitgesloten. Onder aan Core Notariaat verbonden personen worden begrepen de werknemers, de adviseurs, de partners en de aandeelhouders van Core Notariaat. Elke aanspraak tot schadevergoeding jegens een aan Core Notariaat verbonden persoon is uitgesloten. Een aan Core Notariaat verbonden persoon kan zich te allen tijde beroepen op dit ten behoeve van hem overeengekomen derdenbeding.
4. Als zich bij de uitvoering van een opdracht een gebeurtenis voordoet die tot aansprakelijkheid van Core Notariaat leidt, dan is die aansprakelijkheid beperkt tot het bedrag dat in dat geval wordt uitgekeerd onder de door Core Notariaat afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering, te vermeerderen met het toepasselijke eigen risico.
5. Als Core Notariaat aansprakelijk is voor schade aan personen of zaken, dan is die aansprakelijkheid beperkt tot het bedrag dat in dat geval wordt uitgekeerd onder de algemene aansprakelijkheidsverzekering (AVB) van Core Notariaat, te vermeerderen met het toepasselijke eigen risico.
6. Als om welke reden dan ook geen van bovengenoemde verzekeringen aanspraak geeft op een uitkering, dan is de aansprakelijkheid van Core Notariaat beperkt tot beperkt tot driemaal het door Core Notariaat in de desbetreffende zaak in het desbetreffende jaar in rekening gebrachte bedrag, tot een maximum van € 50.000.
7. Iedere vordering tot schadevergoeding verjaart een jaar na de dag waarop de cliënt bekend is geworden met de schade en met Core Notariaat's aansprakelijkheid daarvoor.
8. Als Core Notariaat bij de uitvoering van een opdracht een niet aan haar verbonden persoon inschakelt, dan is Core Notariaat tegenover de cliënt niet aansprakelijk voor eventuele fouten die door deze persoon worden gemaakt. Als een dergelijke door Core Notariaat ingeschakelde persoon zijn aansprakelijkheid wil beperken, heeft Core Notariaat de bevoegdheid om die aansprakelijkheidsbeperking mede namens de cliënt te aanvaarden.
9. Niet alleen Core Notariaat maar ook iedere aan Core Notariaat verbonden of vroeger verbonden persoon en hun rechtsopvolgers kunnen op deze algemene voorwaarden een beroep doen.
10. Core Notariaat kan in het kader van de uitvoering van opdrachten gelden van cliënten of van derden onder zich houden. Core Notariaat zal deze gelden storten bij een bank die door Core Notariaat wordt gekozen in overleg met degenen die daarbij belang hebben. Core Notariaat is niet aansprakelijk als deze bank haar verplichtingen niet nakomt.
11. Core Notariaat is als gevolg van geldende regelgeving (waaronder de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme) verplicht de identiteit van cliënten vast te stellen en ongebruikelijke transacties onder omstandigheden bij de autoriteiten te melden.
12. De Klachten- en Geschillenregeling Notariaat is van toepassing. Zie daarvoor www.knb.nl en www.degeschillencommissie.nl.
13. Op de rechtsverhouding tussen Core Notariaat en haar cliënten is Nederlands recht van toepassing. Voor beslechting van geschillen is uitsluitend de Nederlandse rechter of de Geschillencommissie bevoegd.

Deze algemene voorwaarden zijn beschikbaar in een Nederlandse- en een Engelse versie en zijn gedeponereerd bij de Kamer van Koophandel. De tekst van de Nederlandse versie van de algemene voorwaarden prevaleert.