

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

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 door Aannemer en Koper ondertekende (of op heden door Koper te ondertekenen) aannemingsovereenkomst met betrekking tot de realisatie van een woning en bijbehorende gemeenschappelijke voorzieningen in het Project.
3. **Akte van Uitgifte:**
De akte van levering onder voorbehoud van éénhonderdtien (110) rechten van erfpacht genummerd 1 tot en met 110 en vastlegging kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen, op drie december tweeduizend achttien verleden voor mr. P.A.E. Kerckhoffs, destijds notaris te Amsterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de Openbare Registers op vier december tweeduizend achttien in register Hypotheken 4 deel 74529 nummer 155.
4. **Bloot-Eigenaar:**
Stichting Parking Fund Nederland VI, een stichting, statutair gevestigd te

Eindhoven, kantoor houdende aan het Flight Forum 154 te (5657 DD)
Eindhoven, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel
onder nummer: 71935126, als bewaarder voor en namens het fonds voor
gemene rekening Parking Fund Nederland VI, kantoorhoudende aan het Flight
Forum 154 te (5657 DD) Eindhoven, dan wel diens rechtsopvolger(s).

5. **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.

6. **Grondperceel:**

Een perceel grond, eigendom van de Bloot-Eigenaar, kadastraal bekend
gemeente Amsterdam sectie N nummer 4656, ongeveer groot tweeduizend
driehonderd zesentachtig vierkante meter (2.386 m²), aan welk perceel een
voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend,
ten aanzien van welk perceel blijkt informatie uit de Openbare Registers
sprake is van vier (4) 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)";*
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*
4. *"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)",*

welk perceel belast is met éénhonderdtien (110) rechten van erfpacht (waaronder het Verkochte) en ten aanzien van welk perceel blijkens informatie uit de Openbare Registers sprake is van een kwalitatieve verplichting, waarvan blijkt uit de inschrijving op vier december tweeduizend achttien in register Hypotheken 4 deel 74529 nummer 155 van een afschrift van de Akte van Uitgifte.

7. **Kadaster:**
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers.
8. **Koop:**
De in dit Koopcontract neergelegde overeenkomst van koop.
9. **Koopcontract:**
Dit schriftelijke document opgemaakt tussen Verkoper en Koper waarin de wederzijdse rechten en verplichtingen terzake de Koop zijn opgenomen.
10. **Koopovereenkomst Woning:**
De door Verkoper en Koper gesloten koopovereenkomst met betrekking tot de koop door Koper van (een) appartementsrecht(en) rechtgevendende op het uitsluitend gebruik van (een) woning(en) in het Project, welke mede verband houdt met de Aannemingsovereenkomst.
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 NL17 ABNA 0554 5568 20 ten name van Derdengelden Core Notariaat.
12. **Leveringsakte:**
De voor de levering vereiste akte, te verlijden ten overstaan van de hierna onder 14. te noemen 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. **Project:**
Het project genaamd "De Oosterlingen" te Amsterdam, omvattende de

ontwikkeling van een gebouw te splitsen in appartementsrechten rechtgevend op woningen en commerciële ruimten.

17. **Verrijgingsakte:**

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 (onder meer) het Verkochte.

18. **WBR:**

De Wet op belastingen van rechtsverkeer.

19. **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 recht op levering van percelen grond waarop het Project zal worden ontwikkeld, welk project een gebouw zal omvatten gesplitst in appartementsrechten rechtgevend op woningen en commerciële ruimten.
2. Koper heeft met Verkoper de Koopovereenkomst Woning gesloten.
3. De aanneming / bouw van het Project zal plaats vinden op basis van afzonderlijke door de Aannemer met de kopers – waaronder Koper - te sluiten casu quo gesloten aannemingsovereenkomsten, waarbij de aanneemkosten aan de kopers in rekening worden gebracht.
4. De Aannemer zal met de bouw van het Project starten nadat de in de Aannemingsovereenkomst vermelde voorwaarden zijn vervuld.
5. Verkoper is bereid het Verkochte aan Koper in zijn hoedanigheid van koper en toekomstig bewoner van een woning in het Project te verkopen.
6. Partijen wensen in deze Koop de voorwaarden die van toepassing zijn op de verkoop en koop van het Verkochte vast te leggen.

Partijen komen als volgt overeen:

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

een recht van erfpacht voor onbepaalde tijd, genummerd [^{**}], van het Grondperceel, welk recht van erfpacht recht geeft op het *niet exclusieve* gebruik van een parkeerplaats bestemd voor vaste gebruikers zonder vaste locatie in het parkeerhuis, die vierentwintig uur per dag en zeven dagen per week voor de erfpachter toegankelijk en te gebruiken is,
hierna te noemen: **Verkochte**.

Koopprijs

De koopprijs voor het Verkochte bedraagt: [**] (kosten koper), hierna te noemen: **Koopprijs**.

De Koop geschiedt 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. a. De notariële kosten ter zake van de Koop en de kosten wegens de levering en overdracht van het Verkochte, alsmede de over die kosten verschuldigde omzetbelasting, zijn voor rekening van Koper. 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. 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.
 - b. De notariële kosten in verband met de aflossing en doorhaling van eventuele hypotheek en/of beslagen die op het Verkochte rusten, zijn voor rekening van Verkoper.
 - c. De in lid a. bedoelde kosten worden vermeerderd met de in verband met de Koop gemaakte verschotten, zoals de onderzoeks- en inschrijvingskosten van het Kadaster en de over die kosten verschuldigde omzetbelasting. De onderzoekskosten van de overige (openbare) registers en het Verificatie Informatie Systeem (VIS) en de over die kosten verschuldigde omzetbelasting met betrekking tot respectievelijk Verkoper en Koper, komen voor rekening van de Partij die het onderzoek betreft.
2. De overdrachtsbelasting (indien verschuldigd) berekend over de als grondslag geldende waarde van het Verkochte, vermeerderd of verminderd als bepaald in de WBR, is voor rekening van Koper. Overdrachtsbelasting wordt berekend over de Koopprijs, vermeerderd met de gekapitaliseerde erfpachtcanon.
 3. Ingeval de overdrachtsbelasting voor rekening van Koper is en de grondslag voor de overdrachtsbelasting kan worden verminderd als bedoeld in artikel 13 WBR, zal Koper aan Verkoper uitkeren het verschil tussen het bedrag, dat aan

overdrachtsbelasting zou zijn verschuldigd zonder bovenbedoelde vermindering en het werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag.

Het bedrag dat Koper aan Verkoper uitkeert, wordt verminderd met een zodanig bedrag dat het totaal van het bedrag dat Koper aan overdrachtsbelasting betaalt en het bedrag dat Koper ingevolge dit artikellid aan Verkoper betaalt, gelijk is aan het bedrag dat Koper aan overdrachtsbelasting zou betalen indien artikel 13 WBR niet van toepassing zou zijn.

Voorts geldt het navolgende in geval van meerdere leveringen van het Verkochte op de Leveringsdatum:

Partijen zijn bekend met het besluit van de Staatssecretaris van Financiën van 22 februari 2017, nr. 2017-36415, op basis waarvan het mogelijk is om de leveringsakten van twee of meer opvolgende en met elkaar samenhangende overdrachten op dezelfde dag in omgekeerde volgorde te passeren, op grond waarvan overdrachtsbelasting wordt geheven over de verkrijging in de eerst gepasseerde leveringsakte en artikel 13 WBR van toepassing is voor de verkrijgingen krachtens de opvolgende leveringsakten. Indien mogelijk zal deze omgekeerde volgorde van passeren van de betreffende leveringsakten, op verzoek van een der of van beide Partijen, worden toegepast op de levering van het Verkochte. Het uitgangspunt is uitdrukkelijk dat de gewijzigde volgorde van passeren en heffing financieel niet nadeliger mag zijn voor de andere Partij. In verband daarmee geldt in ieder geval dat Koper in totaal niet meer zal betalen dan hij aan overdrachtsbelasting zou zijn verschuldigd indien artikel 13 WBR niet van toepassing zou zijn.

4. Verkoper verklaart wat betreft het Verkochte te handelen als ondernemer in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968 en dat de levering plaats vindt na verloop van twee (2) jaren sinds het tijdstip van eerste ingebruikneming, zodat geen omzetbelasting verschuldigd is wegens de levering van het Verkochte.
5. Waar in lid 4 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.

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 Verkochte is geen subsidie van overheidswege aangevraagd of toegekend aan Verkoper in verband waarmee ten tijde van ondertekening van de Leveringsakte nog voorwaarden moeten worden nagekomen.
- c. Met betrekking tot het Verkochte zullen bij het ondertekenen van de Leveringsakte geen verplichtingen uit huurkoopovereenkomsten, opties en/of

- contractuele voorkeursrechten bestaan, anders dan de koopoptie voor de Bloot-Eigenaar (zie artikel 23 van de erfpachtbepalingen zoals opgenomen in Bijlage-2).
- d. Het Verkochte zal bij het ondertekenen van de Leveringsakte ongevorderd zijn en niet zonder recht of titel in gebruik bij derden zijn (een en ander met inachtneming van de erfpachtbepalingen, het betreft zogenaamde zwerfplekken).
- e. Met betrekking tot het Verkochte 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 in Bijlage-1 bij dit Koopcontract (de bepalingen in Bijlage-1 zullen (geheel of deels) worden opgenomen in de Verkrijgingsakte). De bepalingen die in de Verkrijgingsakte verder eventueel zullen worden opgenomen en gevolgen kunnen hebben voor rechtsopvolgers van Verkoper zullen eventueel nog nader worden uitgewerkt en zijn onder voorbehoud van eventuele wijzigingen (zie in dit kader ook de bijlage bij het koopcontract inzake Koopovereenkomst Woning).
- g. Er zijn met betrekking tot het Verkochte geen beperkte rechten (gedoogplichten) als bedoeld in de Belemmeringenwet Privaatrecht ingeschreven in de betreffende kadastrale openbare registers.
- h. Blijkens een elektronisch kadastraal uittreksel met betrekking tot het Grondperceel verstrekt door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op 8 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 definitie van het Grondperceel staan vermeld.
- i. 1. Op het Verkochte zijn van toepassing de erfpachtvoorwaarden en de bijzondere bepalingen waaronder het Verkochte werd gevestigd en uitgegeven blijkens de Akte van Uitgifte.
Deze voorwaarden en bepalingen zijn vermeld in Bijlage-2 bij dit Koopcontract.
2. De erfpacht is voor onbepaalde tijd.
3. De in de erfpachtvoorwaarden toegestane bestemming is een parkeerplaats bestemd voor vaste gebruikers (bewoners van Oostenburg) zonder vaste locatie in het parkeerhuis (parkeergarage) ter grootte van circa twintigduizend (20.000) vierkante meter brutovloeroppervlak (BVO) voor minimaal zevenhonderdvier (704) parkeerplaatsen conform NEN 2443, die vierentwintig uur per dag en zeven dag per week voor de erfpachter toegankelijk en te gebruiken is (een zogenaamde zwerfplek).

4. De gerechtigde tot het Verkochte is gerechtigd tot het niet exclusieve gebruik van één (1) zwerfplek in het hiervoor omschreven parkeerhuis ten behoeve van het parkeren van een personenmotorvoertuig of motorfiets alsmede tot die delen van het hiervoor omschreven parkeerhuis die nodig zijn om vanaf de openbare weg met de auto, motor of per voet het hiervoor omschreven parkeerhuis te bereiken en omgekeerd om vanaf het parkeerhuis met de auto, motor of per voet de openbare weg te bereiken. Een motorfiets zal op de daarvoor aangewezen en ingerichte plaats nabij de in- en uitgang geplaatst dienen te worden.
5. De jaarlijkse variabele canon is gelijk aan het breukdeel in de aan dat jaar toe te rekenen exploitatiekosten van het parkeerhuis, waarbij de teller van het breukdeel één (1) is en de noemer wordt bepaald door het aantal parkeerplaatsen in het parkeerhuis per één januari van het jaar waarop de canon betrekking heeft.
Tot de voornoemde exploitatiekosten behoren blijkens de Akte van Uitgifte in ieder geval:
 - (a) de kosten van groot onderhoud, herstel en vernieuwing van het parkeerhuis en de daarvoor noodzakelijke installaties;
 - (b) de premies voor de verzekering van het parkeerhuis tegen brand- en stormschade;
 - (c) de belastingen en lasten ter zake de eigendom en het gebruik van de zwerfplekken.Een voorschot ten aanzien van de canon dient bij vooruitbetaling in jaarlijkse termijnen te worden voldaan.
6. Ten aanzien van enkele specifieke (erfpacht)bepalingen wordt – naast het bepaalde in Bijlage-2 – ook nog verwezen naar het hierna in artikel 15 bepaalde.

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 Verkochte,waaruit blijkt dat het Verkochte 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 Verkochte (ondergrondse) opslag tanks, zoals olie- en septictanks bevinden.
- c. In Bijlage-1 wordt verwezen naar mobiele verontreiniging in en om het Registergoed. In dit kader verwijst Verkoper verder naar Koopovereenkomst Woning.

Verklaringen van Verkoper van publiekrechtelijke aard

Artikel 5

Verkoper verklaart:

- a. Het is hem niet bekend dat heden een verplichting bestaat het Verkochte 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 Verkochte 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 Verkochte, van welke aard ook.
- h. Het is hem niet bekend dat het huidig gebruik van het Verkochte op publiek- en/of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan of dat gebouwd en/of verbouwd is zonder de daartoe vereiste vergunningen.

Verklaringen van Koper

Artikel 6

Koper verklaart:

- a. Hij aanvaardt uitdrukkelijk de in dit Koopcontract, in de Bijlage-1 vermelde lasten en beperkingen, de in Bijlage-2 vermelde erfpachtvoorwaarden en bepalingen en – voor zover van toepassing – de in de bijlagen bij het koopcontract inzake Koopovereenkomst Woning vermelde en in de Verkrijgingsakte op te nemen bepalingen, alsmede die welke na onderzoek voor hem uit de feitelijke situatie en de Openbare Registers kenbaar (hadden kunnen) zijn waaronder begrepen de op het Verkochte rustende publiekrechtelijke beperkingen.
Voor zover in dit Koopcontract, in Bijlage-1, in Bijlage-2 en in de bijlagen bij het koopcontract inzake Koopovereenkomst Woning vermelde en in de Verkrijgingsakte op te nemen bepalingen, verplichtingen, lasten en/of beperkingen voorkomen, 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 Bijlage-1, in Bijlage-2 en in de bijlagen bij het koopcontract inzake Koopovereenkomst Woning vermelde en in de Verkrijgingsakte op te nemen bepalingen, 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.

- b. Hij verklaart een kopie te hebben ontvangen van:
 - Bijlage-1; en
 - Bijlage-2.
- c. Hij is voornemens het Verkochte te gebruiken zoals in artikel 2 i. sub 3 vermeld.

Ontbindende- en opschortende voorwaarden

Artikel 7

Ontbindende voorwaarden

1. Koper verklaart uitdrukkelijk geen financieringsvoorbehoud te zijn overeengekomen en verklaart zich bewust te zijn van de gevolgen hiervan.
2. De Koop geschiedt 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.
3. De Koop geschiedt verder onder de ontbindende voorwaarde dat de koopakte ter zake het Verkochte tussen de huidige gerechtigde (als verkoper) en Verkoper (als koper) ontbonden wordt.
4. De Koop geschiedt verder onder de ontbindende voorwaarde dat de Bloot-Eigenaar niet uiterlijk ten tijde van ondertekening van de Leveringsakte en voor zover vereist op grond van de erfpachtvoorwaarden toestemming heeft verleend voor de overdracht van het Verkochte aan Verkoper en voor de overdracht van het Verkochte aan Koper.

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 [negenennegentig] ([99]) van de in totaal [honderd éénenveertig (141)] appartementen in het Project 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;
- c. Verkoper de voor het Project benodigde percelen heeft verkregen van de huidige eigenaar en de gerelateerde splitsingsakte verleden is;
 - d. 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 (koop)overeenkomsten en het tijdig verlijden van de splitsingsakte.

Waarborg

Artikel 8

Tot meerdere zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen zal Koper te zijner keuze:

- een waarborgsom ten belope van tien procent (10%) van de Koopprijs voldoen op de Kwaliteitsrekening; of
- een schriftelijke bankgarantie doen stellen ten belope van tien procent (10%) van de Koopprijs,

zulks uiterlijk ten tijde van de verkrijging van de woning op grond van Koopovereenkomst Woning.

Levering

Artikel 9

Verkoper zal ten tijde van oplevering van het Project gerechtigd worden tot het Verkochte. Op verzoek van Verkoper zullen Partijen er naar streven de levering gelijktijdig plaats te laten met de verkrijging van het Verkochte door Verkoper. Levering zal uiterlijk plaatsvinden twee (2) weken na oplevering van de woning in het Project aan Koper.

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/bepanking aansprakelijkheid, Wwft

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-3.
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.

Bedenktijd

Artikel 12

Koper verklaart dat op de Koop geen wettelijke bedenktijd van toepassing is als bedoeld in artikel 7:2, lid 2 van het Burgerlijk Wetboek, aangezien het geen koop betreft als bedoeld in lid 1 van dat artikel.

Koppeling Koop en Koopovereenkomst Woning

Artikel 13

De Koop vormt tezamen met de Koopovereenkomst Woning een onverbrekelijk geheel. Het niet in werking treden, ontbinding, beëindiging, vernietiging of nietigheid van de Koopovereenkomst Woning zal leiden tot ontbinding van de Koop, 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

Artikel 14

Het is 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.

Enkele bijzondere (erfpacht)bepalingen

Artikel 15

1. Koper is bekend met het bepaalde in artikel 22 en 23 van de erfpachtbepalingen, zoals woordelijk geciteerd in Bijlage-2, waaruit onder meer blijkt:
 - a. dat voor overdracht van het Verkochte aan een bewoner (zoals een eigenaar of huurder) van een of meer woningen op Oostenburg geen toestemming van de Bloot-Eigenaar nodig is; en dat voor – onder meer – een overdracht aan een andere dan een bewoner en/of verhuur wel toestemming nodig is van de Bloot-Eigenaar.
 - b. dat de zwerfplekken bestemd zijn voor de bewoners.
 - c. dat aan het verlenen van toestemming voorwaarden kunnen worden verbonden (een wijziging van de (berekening van de hoogte van de) canon is niet toegestaan als voorwaarde.
 - d. dat de Bloot-Eigenaar de erfpacht kan kopen indien voortzetting van de exploitatie van het Grondperceel ten behoeve van een parkeergarage in redelijkheid niet van de Bloot-Eigenaar kan worden gevergd (objectieve noodzaak), vanwege het feit dat parkeerbehoefte op Oostenburg zodanig structureel is afgenomen, hetgeen dient te blijken uit de Parkeerbehoefte Rapportage, waarbij de waarde van de erfpacht vergoed dient te worden (met een minimum van € 35.000).
2. Koper is bekend met het bepaalde in de artikelen 29, 30 en 31 van de erfpachtbepalingen waaruit blijkt dat de Koper met de exploitant van de parkeergarage een stallingsovereenkomst dient te sluiten en servicekosten dient te betalen.

Hypotheekoffertes

Artikel 16

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

Ondertekening

Artikel 17

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 eigendom ~~dan wel~~ erfpacht ~~of recht van opstal~~ te leveren, die/~~dat~~:
 - a. onvoorwaardelijk is, niet is opgezegd en niet aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging ook onderhevig is, echter indien het Verkochte een erfpachtrecht of recht van opstal betreft onverminderd hetgeen in de erfpacht-~~of opstal~~voorwaarden en in de wet is bepaald;
 - b. niet is bezwaard met beslagen of rechten van hypotheek 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. 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 hypotheek 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.
3. ~~Voor zover het Verkochte blijkens dit Koopcontract verhuurd is, wordt het geleverd onder de verplichting voor Koper tot gestanddoening van de lopende huurovereenkomst(en).~~
 - ~~Indien na de ondertekening van dit Koopcontract een huurovereenkomst betreffende het Verkochte 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.~~

4. Indien de door Verkoper opgegeven maat of grootte van het Verkochte 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 ontlenen. 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. het 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.
5. 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.
6. De aflevering (feitelijke levering) van het Verkochte alsmede van de eventueel meeverkochte roerende zaken vindt plaats bij het ondertekenen van de Leveringsakte, in de feitelijke staat waarin het Verkochte 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 het Verkochte en de eventueel meeverkochte roerende zaken zich heden bevinden, behoudens normale slijtage.
Tot de aflevering dient Verkoper als een zorgvuldig schuldenaar voor het Verkochte en de eventueel meeverkochte roerende zaken te zorgen.
7. Verkoper zal Koper en/of diens adviseur(s) en/of Kopers gevolmachtigde in de gelegenheid stellen het Verkochte en de eventueel meeverkochte roerende zaken, kort voor het ondertekenen van de Leveringsakte te inspecteren.
8. Verkoper draagt, onder opschortende voorwaarde van de levering van 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 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.

9. 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 is verplicht voor zijn rekening de tot het Verkochte behorende opstallen 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 het Verkochte 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 het Verkochte zal (doen) herstellen in de toestand waarin het zich ten tijde van het sluiten van de Koop bevond 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 het Verkochte 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 het Verkochte 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 dit zich bevindt, 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 herstellende 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. Voorzieningen die van overheidswege zijn voorgeschreven na ondertekening door Koper en Verkoper van dit Koopcontract en niet voordien schriftelijk aangekondigd, komen voor rekening van Koper. 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 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. ~~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.~~
3. 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, 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.
4. 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.

5. 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.
6. Ingeval omzetbelasting verschuldigd is, draagt Verkoper er 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.
7. 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.
8. 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 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.

Bijlagen Koopcontract

Bij deze akte behoren de navolgende bijlagen:

- | | |
|-----------|---|
| Bijlage-1 | Overzicht lasten en beperkingen |
| Bijlage-2 | Overzicht erfpachtvoorwaarden en bepalingen |
| Bijlage-3 | 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.

[handtekeningenpagina volgt]

Verkoper

Door:

Functie:

Plaats:

Datum:

Koper

Plaats:

Datum:

Plaats:

Datum:

Notaris

**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 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 gedeponneerd bij de Kamer van Koophandel. De tekst van de Nederlandse versie van de algemene voorwaarden prevaleert.