

132941.01/OS/SH

**Notariskantoor Spier & Hazenberg**

Westeinde 24, 1017 ZP Amsterdam

tel: 020-5317654 / fax: 020-6235246

Koopakte nummer 13+.01 / Retiefstraat 7+

Afspraak: + om + uur.

Makelaar verkoper: **n.v.t.**

Makelaar koper: +

**KOOPCONTRACT APPARTEMENTSRECHT**

**Retiefstraat 7+**

**De ondergetekenden:**

Pieter Christiaan van der Meijde, houder van een Nederlands rijbewijs met nummer 5005572974, geboren te Alkmaar op 1 april 1982, domicilie kiezende op het adres van na te noemen vennootschap ODR Vastgoed B.V.; te dezen handelend als zelfstandig bevoegd directeur van, en als zodanig rechtsgeldig vertegenwoordigende, de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid:

Vrije Geluiden B.V., gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende te 1411 JK Naarden, Bernard Zweerslaan 15, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 64644081;

te dezen handelend in haar hoedanigheid van directeur van, en als zodanig rechtsgeldig vertegenwoordigende, de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid:

**ODR Vastgoed B.V.**, gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende te 1411 JK Naarden, Bernard Zweerslaan 15, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 75739259;

ODR Vastgoed B.V. hierna te noemen: "Verkoper";

en

+

hierna + tezamen te noemen: "Koper";

Verkoper

Koper

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

**komen overeen:**

Verkoper verkoopt aan Koper, die van Verkoper koopt:

- a. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning **+**, gelegen op de **+** van het gebouw, plaatselijk bekend **Retiefstraat 7+ te 1092 VV Amsterdam**, kadastraal bekend **gemeente Amsterdam, sectie W nummer 9409-A-+**, uitmakende het **+** / vijfhonderd negentigste (590) onverdeeld aandeel in de Gemeenschap, bestaande uit het woonhuis met ondergrond, tuin en verdere aanhorigheden, staande en gelegen aan de Retiefstraat 7 te 1092 VV Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie W nummer 2023, groot één are zesennegentig centiare;

hierna te noemen: het **Verkochte**;

- b. de in artikel 14 bedoelde, zich in of aan de Gebruikseenheid bevindende roerende zaak/zaken.

De koopprijs bedraagt voor het Verkochte:	<b>€+</b>
de koopprijs bedraagt voor de onder "b" bedoelde zaken:	<b>n.v.t.</b>
In totaal belooft de koopprijs derhalve:	<b>€+</b> hierna te noemen: <b>Koopprijs.</b>

**DEFINITIES**

In dit koopcontract wordt verstaan onder:

1. **Gebouw:**  
het hiervoor bedoelde gebouw met grond en toebehoren;
2. **Gebruikseenheid:**  
het/de voor afzonderlijk gebruik bestemde gedeelte(n) van het Gebouw, tot welk gebruik het Verkochte recht geeft;
3. **Gemeenschappelijke gedeelten:**  
die gedeelten van het Gebouw die blijkens de akte(n) van (wijziging) (onder)splitsing en/of de daaraan gehechte tekening(en) niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
4. **Kadaster:**

- de Dienst voor het kadaster en de openbare registers;
5. **Koop:**  
de in dit koopcontract neergelegde overeenkomst van koop;
  6. **Kwaliteitsrekening:**  
de in artikel 25 van de Wet op het notarisambt bedoelde bijzondere rekening ten name van de hierna onder 6. te noemen notaris dan wel de maatschap of vennootschap waarin hij met meer notarissen samenwerkt, welke rekening wordt aangehouden bij ABN AMRO Bank N.V. ten name van Notariskantoor Spier & Hazenberg, met IBAN-nummer NL94ABNA0466710100 en BIC Code ABNANL2A;
  7. **Leveringsakte:**  
de voor de levering vereiste akte te verlijden ten overstaan van de hierna onder 9. te noemen notaris;
  8. **Leveringsdatum:**  
de datum als bedoeld in artikel 9;
  9. **Notaris:**  
mr. E.O. Spier / mr. G.W. Gramser / mr. D.H.W. Melgers, verbonden aan Notariskantoor Spier & Hazenberg, dan wel diens waarnemer of een aan diens protocol toegevoegd notaris.
  10. **Vereniging:**  
de desbetreffende vereniging van eigenaars, bedoeld in artikel 5:124 en verder van het Burgerlijk Wetboek.

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.

#### 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**.  
Kosten voor 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.  
Ingeval van ontbinding van de Koop zullen de kosten wegens de werkzaamheden van de Notaris ter zake van dit koopcontract worden berekend op basis van bestede tijd.
- 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 door de Vereniging of haar (administratief) beheerder eventueel in rekening te brengen kosten wegens uittreding respectievelijk toetreding, komen voor rekening van Verkoper respectievelijk Koper.
  3. De overdrachtsbelasting (indien verschuldigd) berekend over de als grondslag geldende waarde van het Verkochte, vermeerderd of verminderd als bepaald in de Wet op belastingen van rechtsverkeer (Wbr), is voor rekening van **koper**.
  4. 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.  
De datum van de verkrijging door Verkoper is **17 november 2020**.
  5. Verkoper garandeert wat betreft het Verkochte te handelen als ondernemer in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968 en garandeert dat de levering plaats vindt na verloop van twee jaren sinds het tijdstip van eerste ingebruikneming. Verkoper en Koper zullen samen geen verzoek doen om de levering als een met omzetbelasting belaste aan te merken, zodat geen omzetbelasting verschuldigd is wegens de levering van het Verkochte.
  6. **+KEUZE: indien woning wordt gekocht die door koper - anders dan tijdelijk - als hoofdverblijf wordt gebruikt**  
Koper verklaart:
    - a. het Verkochte anders dan tijdelijk als hoofdverblijf te gaan gebruiken;
    - b. **+indien koper c.q. beide kopers t.t.v. levering jonger is/zijn dan 35 jaar:**  
dat hij ten tijde van de levering niet eerder gebruik zal hebben

gemaakt van de startersvrijstelling als bedoeld in artikel 15 lid 1 sub p van de Wet op belastingen van rechtsverkeer;

**+***indien 1 koper t.t.v. levering jonger is dan 35 jaar en 1 koper ouder is dan 35 of indien 2 kopers jonger dan 35 waarvan 1 al eerder gebruik heeft gemaakt van startersvrijstelling:*

dat Koper onder **+**, genoemd ten tijde van de levering niet eerder gebruik zal hebben gemaakt van de startersvrijstelling als bedoeld in artikel 15 lid 1 sub p van de Wet op belastingen van rechtsverkeer;

- c. zich ervan bewust te zijn bij de levering van het Verkochte een verklaring inzake de verschuldigde overdrachtsbelasting moet worden getekend; het betreffende formulier zal door de Notaris ingevuld worden aangeboden aan Koper.

EINDE KEUZE indien woning wordt gekocht die door koper - anders dan tijdelijk - als hoofdverblijf wordt gebruikt

**+**KEUZE: indien woning wordt gekocht die door koper niet of slechts tijdelijk als hoofdverblijf wordt gebruikt

6. Koper verklaart het Verkochte niet of slechts tijdelijk als hoofdverblijf te gaan gebruiken.

EINDE KEUZE: indien woning wordt gekocht die door koper niet of slechts tijdelijk als hoofdverblijf wordt gebruikt

## **Garanties van Verkoper**

### **Artikel 2**

Verkoper garandeert:

- a. Ten tijde van het ondertekenen van de Leveringsakte bevoegd te zijn tot de overdracht van het Verkochte en de eventueel meeverkochte roerende zaken.
- b. Tot op heden zijn ten aanzien van de Gebruikseenheid en/of de Gemeenschappelijke gedeelten van overheidswege geen voorzieningen voorgeschreven of schriftelijk aangekondigd die nog niet zijn uitgevoerd, of van overheidswege zijn uitgevoerd en nog niet zijn betaald, noch zijn er handhavingsbesluiten aangekondigd of meegedeeld.
- c. Er is heden geen sprake van leegstaan in de zin van de Leegstandwet en de daaruit voortvloeiende regulering.
- d. Het Gebouw is heden niet opgenomen in een (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving:
  1. als beschermd monument in de zin van de Erfgoedwet;
  2. door de gemeente of provincie als beschermd monument.
- e. Met betrekking tot de Gebruikseenheid en/of de Gemeenschappelijke gedeelten is geen subsidie van overheidswege aangevraagd of toegekend in verband waarmee nog voorwaarden moeten worden nagekomen.

- f. De zich in de Gebruikseenheid en/of de Gemeenschappelijke gedeelten bevindende technische installaties en aan- en afvoerleidingen en bedradingen - voor zover dienstbaar aan het Verkochte - functioneren heden naar behoren en het gebruik daarvan is door de daartoe bevoegde instanties niet op enigerlei wijze beperkt.
- g. Met betrekking tot het Verkochte bestaan heden geen verplichtingen uit huurkoopovereenkomsten, opties en/of contractuele voorkeursrechten en deze zullen evenmin bestaan bij het ondertekenen van de Leveringsakte.
- h. De Gebruikseenheid en de eventueel meeverkochte roerende zaken zal/zullen bij het ondertekenen van de Leveringsakte ongevorderd zijn en niet zonder recht of titel in gebruik bij derden zijn.
- i. De Gebruikseenheid zal bij het ondertekenen van de Leveringsakte ontruimd zijn, met uitzondering van de eventueel meeverkochte roerende zaken, vrij van huren en andere gebruiksrechten en aanspraken wegens huurbescherming.
- j. Er is geen sprake van erfpacht of recht van opstal.
- k. 1. Het reglement van de Vereniging luidt zoals dit zal worden vastgesteld bij:
- de akte van splitsing in appartementsrechten te verlijden voor mr. E.O. Spier, notaris te Amsterdam.
- Krachtens het daarbij bepaalde is de bestemming van de Gebruikseenheid: **woning**.  
Het huishoudelijk reglement zal vóór datum Levering zijn vastgesteld.  
De Vereniging zal **wel** worden ingeschreven in het handelsregister.  
De administratie van de Vereniging zal worden gevoerd door:  
**+**
2. De Vereniging heeft thans geen andere schulden dan die uit hoofde van de normale lasten, belastingen en heffingen ter zake het Gebouw en de exploitatie waaronder begrepen verzekering en administratie daarvan.  
De Vereniging heeft geen besluiten genomen waaruit voor de appartementseigenaars een aanmerkelijke verzwarende van bestaande financiële verplichtingen en/of nieuwe financiële verplichtingen van aanmerkelijke omvang voortvloeien.
3. Aan het Verkochte is niet op de wijze als bedoeld in artikel 5:112 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek mede verbonden het lidmaatschap van een andere vereniging.
4. Het aandeel van Verkoper in de reserve- en/of onderhoudsfondsen van de Vereniging is **p.m.**.
5. Ten aanzien van het Verkochte bedraagt:
- het voorschot servicekosten verschuldigd aan de Vereniging per **maand: p.m.**, waarin **niet** begrepen voorschot op

- stookkosten;
- de door de Vereniging in rekening te brengen toetredingskosten: **p.m.**
- l. Er zijn geen erfdiensbaarheden, 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.
- m. Er zijn geen beperkte rechten (gedoogplichten) als bedoeld in de (voormalige) Belemmeringenwet Privaatrecht.
- n. Blijkens de elektronische eigendomsinformatie verstrekt door het Kadaster op **+** is de volgende publiekrechtelijke beperking(en) bekend:  
**Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014**
- o. De WOZ-waarde van het Verkochte voor het jaar **2021** is: **p.m.**  
De lasten, belastingen en heffingen ten laste van de eigenaar en/of zakelijk gerechtigde met betrekking tot het Verkochte voor het jaar **2022** zijn de volgende:
- onroerendezaakbelasting (eigenarendeel) per jaar **p.m.**
  - watersysteemheffing gebouwd per jaar **p.m.**
  - rioolheffing (eigenarendeel) per jaar **€ 152,50**
  - precario ten laste van de eigenaar per jaar **n.v.t.**
  - andere periodieke lasten per jaar **n.v.t.**
- p. Alle in dit artikel 2 genoemde lasten, belastingen, heffingen en overige lasten, voor zover opeisbaar, zijn voldaan.
- q. De Gebruikseenheid is (als onderdeel van het Gebouw) verzekerd via de opstalverzekering op naam van de Vereniging, zulks tenminste tegen herbouwwaarde bij een solide verzekeringsmaatschappij op de bij Nederlandse schadeverzekeringsmaatschappijen gebruikelijke voorwaarden.  
Er is Verkoper geen verhoogd risico bekend; de laatste premie is betaald.  
De eventueel meeverkochte roerende zaken zijn en zullen voldoende verzekerd blijven tot aan het tijdstip van het ondertekenen van de Leveringsakte door middel van de inboedelverzekering van Verkoper.
- r. Met betrekking tot het Verkochte en/of het Gebouw en/of de eventueel meeverkochte roerende zaken is heden geen rechtsgeding, bindend adviesprocedure, arbitrage of mediation aanhangig of aangekondigd.
- s. Op het Verkochte, de Gemeenschappelijke gedeelten en de eventueel meeverkochte roerende zaken en de installaties als bedoeld onder f. rusten geen retentierechten en deze zullen evenmin daarop rusten ten tijde van het ondertekenen van de Leveringsakte.
- t. Het Gebouw en de Gebruikseenheid zijn heden aangesloten op de (openbare) leidingen voor water, verwarming (gas, stadsverwarming

en/of WKO), elektriciteit en riool.

Het Gebouw heeft heden rechtmatig en onbeperkt uitgang op de openbare weg op de wijze als ter plaatse blijkt.

De Gebruikseenheid heeft aansluiting op de infrastructuur voor dataverkeer.

- u. De Gebruikseenheid uitsluitend te hebben gebruikt **als belegging**. Verkoper staat niet in voor een gebruik anders dan voormeld gebruik.
- +v. Verkoper beschikt ten aanzien van de Gebruikseenheid thans nog niet over een energielabel dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen. Verkoper zal voormeld energielabel zo spoedig mogelijk aanvragen en zal dit uiterlijk bij het ondertekenen van de Leveringsakte aan Koper overhandigen.

### **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 Gebouw,waaruit blijkt dat het Gebouw 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 Gebouw (ondergrondse) opslagtanks, zoals olie- en septictanks bevinden.
- c. Er is hem niet bekend of het Gebouw asbesthoudende materialen of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevat. Koper draagt het risico van de eventuele aanwezigheid van asbesthoudende materialen of andere voor de gezondheid schadelijke materialen in het Gebouw. Hij dient desgewenst te onderzoeken of in het Gebouw asbesthoudende materialen of andere voor de gezondheid schadelijke materialen zijn verwerkt. Mocht dat het geval zijn, dan is het voor Koper niet mogelijk om Verkoper hierop aan te spreken.

### **Verklaringen van Verkoper van publiekrechtelijke aard**

#### **Artikel 5**



Verkoper verklaart:

- a. Het is hem niet bekend dat het huidig gebruik van de Gebruikseenheid op publiek- en/of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan of dat gebouwd en/of verbouwd is zonder de daartoe vereiste vergunningen.
- b. 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.
- c. 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 Gebouw is begrepen. Het is hem voorts niet bekend dat het gebied waarin het Gebouw is gelegen in het bestemmingsplan is (dan wel zal worden) aangewezen als gebied waarbinnen de daar aanwezige bouwwerken dienen te worden gemoderniseerd of vervangen.
- d. Het is hem niet bekend dat het Gebouw is opgenomen in een (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving tot beschermd stads- of dorpsgezicht.
- e. Het is hem niet bekend dat er heden beleidsvoornemens zijn ter zake van het plan als in lid c van dit artikel bedoeld dan wel tot onteigening.
- f. Hem zijn geen aankondigingen gedaan van publiekrechtelijke beperkingen met betrekking tot het Verkochte, van welke aard ook.
- g. Het is hem niet bekend dat met betrekking tot het Verkochte een (onder)splitsingsvergunning, als bedoeld in artikel 22 van de Huisvestingswet 2014 is aangevraagd.

### **Verklaringen van Koper**

#### **Artikel 6**

Koper verklaart:

- a. Hij aanvaardt uitdrukkelijk de in dit koopcontract 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 Verkochte rustende publiekrechtelijke beperkingen.
- b. Hij verklaart een kopie te hebben ontvangen van:
  - concept-akte van splitsing in appartementsrechten;
  - concept splitsingstekening;
  - eigendomsbewijs verkoper.
- c. Hij is voornemens de Gebruikseenheid te gaan gebruiken als: **woning**.

### **Ontbindende voorwaarde(n)**

#### **Artikel 7**

De Koop geschiedt onder de ontbindende voorwaarde(n), dat:

- a. Koper niet uiterlijk op **+** een toezegging waaraan geen voorwaarden zijn verbonden waaraan

- nog niet is voldaan heeft verkregen van een in de zin van artikel 1:1 van de Wet op het financieel toezicht erkende geldverstrekking instelling voor één of meer geldleningen onder hypothecair verband van het Verkochte - eventueel, indien de desbetreffende instelling dat verlangt voor het verstrekken van een zodanige geldlening, onder medeverband van de rechten uit een te sluiten overeenkomst van levensverzekering tot een verzekerd kapitaal, na te melden hoofdsom niet te boven gaande - tot een hoofdsom van €+, onder de voorwaarden en bepalingen die bij de hiervoor bedoelde instelling gebruikelijk zijn (en (indien van toepassing) de garantie voor die lening van de stichting Waarborgfonds Eigen Woningen niet voor die datum is toegezegd) en Koper tevens uiterlijk op de eerste werkdag na laatstgemelde datum schriftelijk en gedocumenteerd met **tenminste één afwijzing** van één hiervoor bedoelde erkende en geldverstrekking instelling, aan Verkoper en aan de Notaris heeft verklaard, dat hij wegens het niet of niet tijdig verkrijgen van voormelde toezegging(en), de Koop wil ontbinden; en/of
- b. 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, 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.

Partijen verlenen hun volle medewerking tot het vorenstaande.

**+ KEUZE INDIEN OPTIE a NIET GEKOZEN**

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

**+ EINDE KEUZE**

Ingeval van ontbinding van deze overeenkomst worden de kosten wegens de werkzaamheden van de notaris, onder verwijzing naar artikel VIII van de Algemene Bepalingen, berekend op basis van de bestede tijd, zulks met een minimum van €453,75 inclusief omzetbelasting. Daarnaast worden doorbelast gemaakte kosten bij derden, zoals bijvoorbeeld het kadaster.

**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 op **+** en voorts op de wijze als nader is aangegeven in de algemene bepalingen.

## **Levering**

### **Artikel 9**

De Leveringsakte zal worden verleden op **+**,  
of zoveel eerder of later als Koper en Verkoper nader zullen overeenkomen,  
ten overstaan van de Notaris.

Tijdstip verlijden Leveringsakte bij de Notaris: \_\_\_\_\_ uur.

Tijdstip inspectie van het Verkochte: \_\_\_\_\_ uur.

## **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 waarin het Gebouw 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.

## **Inschrijving in de openbare registers van het Kadaster**

### **Artikel 11**

1. Koper/Verkoper geeft/geven **wel/geen** opdracht aan de Notaris om de Koop in te schrijven in de daartoe bestemde openbare registers van het Kadaster door aanbieding van een uittreksel van dit koopcontract aan de bewaarder van voormelde Dienst.

Inschrijving geschiedt per: \_\_\_\_\_

2. Het recht als bedoeld in lid 1 van dit artikel komt niet aan Koper toe indien blijkt dat hij daarvan binnen zes maanden vóór ondertekening van dit koopcontract reeds eerder gebruik heeft gemaakt ter zake van een koopovereenkomst met betrekking tot het Verkochte tussen dezelfde Partijen.
3. De kosten van inschrijving van de Koop, zoals de onderzoeks- en inschrijvingskosten van het Kadaster, en de over die kosten verschuldigde omzetbelasting, zijn voor rekening van

**Koper/Verkoper.**

Het honorarium voor de inschrijving bedraagt € 181,50 inclusief btw te

vermeerderen met kadastraal tarief inschrijving en met € 9,95 bijdrage Notarieel Kwaliteitsfonds.

### **Algemene voorwaarden/beperking aansprakelijkheid, Wwft**

#### **Artikel 12**

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. Koper en Verkoper verklaren een exemplaar van bedoelde Algemene Voorwaarden te hebben ontvangen.
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 13**

1. Indien Koper een natuurlijk persoon is en te dezen niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf en het Verkochte een tot bewoning bestemde onroerende zaak of bestanddeel daarvan betreft, heeft Koper gedurende drie dagen nadat een afschrift van dit koopcontract aan Koper ter hand is gesteld het recht de Koop te ontbinden.
2. Indien de in het vorige lid gestelde termijn van drie dagen eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De termijn van drie dagen

wordt daarnaast zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn. Een eventuele ontbindingsverklaring dient derhalve op

---

vóór 24.00 uur te zijn ontvangen door Verkoper. Koper verbindt zich een kopie van de ontbindingsverklaring aan de Notaris te zullen toezenden.

3. Het recht als bedoeld in het eerste lid van dit artikel komt niet aan koper toe indien blijkt dat hij daarvan binnen zes maanden vóór ondertekening van dit koopcontract reeds eerder gebruik heeft gemaakt ter zake een koopovereenkomst met betrekking tot dezelfde registergoederen tussen dezelfde partijen.
4. Ingeval van gebruikmaking van de wettelijke bedenktijd door koper, worden de kosten wegens de werkzaamheden van de notaris in rekening gebracht bij koper en berekend op basis van de bestede tijd, zulks met een minimum van € 453,75 inclusief btw. Daarnaast worden doorbelast gemaakte kosten bij derden, zoals bijvoorbeeld het kadaster.

#### **Roerende zaken**

##### **Artikel 14**

niet van toepassing

#### **Voorzieningen**

##### **Artikel 15**

niet van toepassing

#### **Toestemming, machtiging en medewerking van derden**

##### **Artikel 16**

niet van toepassing

#### **Overige bijzondere bepalingen**

##### **Artikel 17**

1. Verkoper verklaart er door de Notaris op gewezen te zijn dat, indien hij voornemens is tussen heden en de Leveringsdatum een (overbruggings)hypotheek te vestigen ten laste van het Verkochte, dan wel indien er een beslag wordt gelegd op het Verkochte, hij de Notaris daarover onverwijld schriftelijk of per e-mail dient te informeren. Zodra de hypotheek gevestigd is en/of een beslag gelegd is, dient Verkoper de Notaris onverwijld, schriftelijk of per e-mail, te informeren.
2. Koper verplicht zich jegens de Notaris om de Notaris zo spoedig mogelijk te informeren omtrent het voornemen een ander registergoed mede te verbinden bij de voor financiering van het Verkochte vereiste (overbruggings)hypotheek.

3. In voorkomende gevallen is aan een hypotheek een spaar-/verzekerings- en/of beleggingsproduct gekoppeld. Verkoper is er door de Notaris op gewezen dat het verzoek tot vrijgave van het betreffende bedrag niet tot de opdracht en niet tot verantwoordelijkheid van de Notaris behoort. In verband daarmee zal Verkoper - indien hij dat wenst - zelf het vrijgeven van spaar-/verzekerings- en/of beleggingsproduct bij de desbetreffende hypotheekverstrekker aanvragen.
- Verkoper verzoekt de Notaris **niet** om - naast diens eigen aanvraag - de wens tot vrijgave van bedoeld spaar-/verzekerings- en/of beleggingsproduct aan de betreffende hypotheekverstrekker te melden. Verkoper zal in dat geval de betreffende gegevens (bijvoorbeeld het betreffende rekeningnummer, polisnummer of kenmerk) zo spoedig mogelijk per e-mail aan de Notaris verstrekken. Er is geen sprake van lastgeving aan de Notaris en zijn medewerkers en de Notaris en zijn medewerkers zijn terzake vorenstaande nimmer verantwoordelijk en aansprakelijk. Verkoper is zelf verantwoordelijk voor het verkrijgen van eventueel (fiscaal en/of financieel) advies.
4. 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.

### **Verdere bijzondere bepalingen**

#### **Artikel 18**

##### **Toelichtingsclausule NEN2580**

De gebruiksoppervlakte is berekend conform de branche vastgestelde NEN 2580-norm. De oppervlakte kan derhalve afwijken van vergelijkbare objecten en/of oude referenties. Dit heeft vooral te maken met deze (nieuwe) rekenmethode. Koper verklaart voldoende te zijn geïnformeerd over de hiervoor bedoelde normering. Mocht de maatvoering onverhoopt niet (volledig) overeenkomstig de normering zijn vastgesteld, wordt dit door Koper aanvaard. Koper is voldoende in de gelegenheid gesteld de maatvoering zelf te (laten) controleren. Verschillen in de opgegeven maat en grootte geven geen der Partijen enig recht, zo ook niet op aanpassing van de Koopprijs. Verkoper (en zijn makelaar) aanvaardt/aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid in deze.

**+KEUZE: verkoper en/of koper verstaat/leest geen Nederlands**

**Though this contract has been put in the Dutch language, during the session of signing **+both** **+Seller** **+and** **+Purchaser** was/were handed a copy containing an English version of all customary and general clauses.**

**+Seller **+and** **+Purchaser** declare(d) that all specifics, additions and**

**exceptions -though again put in Dutch- are understood and not to require further translation.**

**For the above the signature of +Seller+Purchaser shall be considered full and irrevocable proof.**

CONCEPT 08-02-2022

## **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 hypotheken 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 hypotheken 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 blijktens 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 ontlenen.
- Dit lijdt uitzondering, indien en voor zover de desbetreffende opgave:
- a. door de wederpartij:
- blijktens 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, 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 garantiecificaten, 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 diens gevolgde 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 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 clausule 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 dagboete 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.

Ondertekend te Amsterdam op \_\_\_\_\_

Verkoper:

Verkoper

Koper

---

P.C. van der Meijde  
(ODR Vastgoed B.V.)

Koper:

---

Notaris:

---

Mr. E.O. Spier

---

Verklaring Koper:

Koper verklaart een afschrift van bovenafgedrukt koopcontract te hebben ontvangen.

Verkoper

Koper

Ondertekend voor ontvangst te Amsterdam op \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Koper

CONCEPT 08-02-2022

**INSCHRIJVING KOOP IN OPENBARE REGISTERS**

Verklaring notaris

De ondergetekende:

mr. E.O. Spier / mr. G.W. Gramser / mr. D.H.W. Melgers

notaris gevestigd te Amsterdam, verklaart dat de leden 1, 2 en 5 van artikel 7:3 van het Burgerlijk Wetboek niet aan de inschrijving van de Koop in de openbare registers van het Kadaster in de weg staan.

Ondertekend te Amsterdam op \_\_\_\_\_

CONCEPT 08-02-2022