

**KOOPCONTRACT**

**PIJLSLAAN 5 @ TE HAARLEM**

**De ondergetekenden:**

1. a. de statutair te Amsterdam (feitelijk adres: 1013 CX Amsterdam, Nieuwe Hemweg 50) gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **WJ Vastgoed B.V.**, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 80038085;
- b. de statutair te Amsterdam (feitelijk adres: 1017 AW Amsterdam, Singel 462) gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Stracke Vastgoed B.V.**, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 62638866,

te dezen vertegenwoordigd door: \_\_\_\_\_, handelende als

@,

hierna noemen: '**Verkoper**';

2. Naam : \_\_\_\_\_  
voornamen (voluit) : \_\_\_\_\_  
geboorteplaats : \_\_\_\_\_  
geboortedatum : \_\_\_\_\_  
adres : \_\_\_\_\_  
postcode + woonplaats : \_\_\_\_\_  
burgerlijke staat: gehuwd/geregistreerd partner/ongehuwd en geen  
geregistreerd partner en niet eerder gehuwd of geregistreerd  
partner geweest

en

- Naam : \_\_\_\_\_  
voornamen (voluit) : \_\_\_\_\_  
geboorteplaats : \_\_\_\_\_  
geboortedatum : \_\_\_\_\_

adres : \_\_\_\_\_  
postcode + woonplaats : \_\_\_\_\_  
burgerlijke staat: gehuwd/geregistreerd partner/ongehuwd en geen  
geregistreerd partner en niet eerder gehuwd of geregistreerd  
partner geweest

(tezamen) hierna te noemen: '**Koper**';

Tel:

E-mail:

**in overweging nemende:**

- Dat Verkoper een plan heeft ontwikkeld voor de bouw van het gebouw aan de Pijlslaan 5 te Haarlem, bekend onder de projectnaam "@", zoals hierna ook nader omschreven en gedefinieerd als: het '**Project**'.
  - De Aannemer zal het Gebouw stichten conform het plan van de Verkoper, zulks mede in opdracht van Koper als een van de kopers (na ondertekening van de Leveringsakte: als een van de eigenaars) van de appartementsrechten in het Gebouw, die zijn/zullen ontstaan door de splitsing in appartementsrechten van Gebouw en bijbehorende terrein;
  - het Gebouw wordt voor rekening van Verkoper gesplitst in acht (8) appartementsrechten, als bedoeld in artikel 5:107 van het Burgerlijk Wetboek, elk omvattende een woning met berging en verdere aanhorigheden, terzake waarvan wordt verwezen naar de ontwerpakte van splitsing in appartementsrechten, te verlijden voor de Notaris, waarvan een afschrift zal worden ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in register 4.
- Bij die akte wordt onder meer een splitsingsreglement vastgesteld, op basis van het 'modelreglement 2017', van welke conceptakte en Modelreglement een (digitale) afdruk door Koper is ontvangen. De ontwerp-splitsingstekening is eveneens (digitaal) aan Koper overhandigd.

**komen per @ overeen:**

Verkoper verkoopt aan Koper, die van Verkoper koopt:

@*[omschrijving appartementsrecht]*

hierna te noemen: het '**Verkochte**'.

De koopprijs voor het Verkochte bedraagt @, inclusief omzetbelasting, hierna te noemen: de "**Koopprijs**".

## DEFINITIES

In dit koopcontract wordt verstaan onder:

1. de '**Aannemer**': de statutair te Amsterdam (feitelijk adres: 1013 CX Amsterdam, Nieuwe Hemweg 50) gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **WJ Projects B.V.**, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 37163229;
2. de '**Aannemingsovereenkomst**': de door de Koper ingevolge het bepaalde in artikel 11 met de Aannemer te sluiten aannemingsovereenkomst;
3. '**Gebouw**': het hiervoor bedoelde te realiseren appartementengebouw met garage, bijbehorende grond en aanhorigheden aan de Pijlslaan 5 te Haarlem;
4. '**Gebruikseenheid**': de voor afzonderlijk gebruik bestemde gedeelten van het Gebouw met daarbij behorende grond, tot welk gebruik het Verkochte recht geeft;
5. '**Gemeenschappelijke gedeelten**': die gedeelten van het Gebouw die blijkens de akte van splitsing en/of de daaraan gehechte tekening niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
6. '**Gebouw**': het te realiseren gebouw op het desbetreffende perceel met grond en toebehoren;
7. '**Koop**': de in dit koopcontract neergelegde overeenkomst van koop;
8. '**Kwaliteitsrekening**': de in artikel 25 van de Wet op het notarisambt bedoelde bijzondere rekening ten name van Hartman LMH N.V. inzake derdengelden, welke rekening wordt aangehouden bij de Rabobank onder nummer NL38 RABO 0150 0170 49;
9. '**Leveringsakte**': de voor de levering vereiste akte te verlijden ten overstaan van de hierna onder 11. te noemen notaris;

10. '**Leveringsdatum**': de datum als bedoeld in artikel 10;
11. '**Notaris**': mr. H.H. Harleman, dan wel diens waarnemer of associé, verbonden aan Hartman LMH N.V., Strawinskylaan 10, 1077 XZ Amsterdam, postadres: Postbus 75782, 1070 AT Amsterdam, telefoonnummer 020-50 400 50, faxnummer 020-50 400 60;
12. het '**Project**': het project, bestaande uit de realisatie van het gebouw met aanhorigheden, gelegen aan de Pijlslaan 5 te Haarlem, omvattende een garage en acht (8) woningen met bergingen en verdere aanhorigheden, een en ander zoals (visueel) uitgewerkt in de aan Koper overhandigde informatie;
13. '**Vereniging**': de desbetreffende vereniging van eigenaars, bedoeld in artikel 5:124 en verder van het Burgerlijk Wetboek;

Deze Koop geschiedt onder de volgende 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 Verkoper.
  - b. De in lid a. bedoelde kosten worden vermeerderd met de in verband met de Koop gemaakte verschotten, zoals de onderzoeks- en inschrijvingskosten van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, de verplichte bijdrage aan het Kwaliteitsfonds, alsmede 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 toetreding, komen voor rekening van 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 Verkoper.

4. 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 voor, op of uiterlijk twee jaren na het tijdstip van de eerste ingebruikneming, zodat 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.

### **Opgaven door Verkoper**

#### **Artikel 2**

Verkoper garandeert:

- a. Ten tijde van het ondertekenen van de Leveringsakte bevoegd te zijn tot de overdracht van het Verkochte.
- b. 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.
- c. Het Verkochte zal bij het ondertekenen van de Leveringsakte ongevorderd zijn en niet zonder recht of titel in gebruik bij derden zijn.
- d. Het Verkochte zal bij het ondertekenen van de Leveringsakte vrij zijn van huren en andere gebruiksrechten en aanspraken wegens huurbescherming, en wordt geleverd in de staat waarin het zich alsdan bevindt.
- e. Het reglement van de Vereniging wordt vastgesteld bij de in de overweging bedoelde (ontwerp)akte van splitsing in appartementsrechten de dato @, welke nog kan worden gewijzigd op aanwijzing van Verkoper. Tevens wordt verwezen naar het ontwerp van de splitsingstekening.
- f. Aan het Verkochte is niet op de wijze als bedoeld in artikel 5:112 lid 3 BW mede verbonden het lidmaatschap van een andere vereniging.
- g. Er zijn geen rechten van erfpacht met betrekking tot het Verkochte
- h. Er zijn geen rechten van opstal met betrekking tot het Verkochte.
- i. Er zijn geen erfdienstbaarheden, anders dan die welke mogelijk door verjaring zijn

ontstaan en uit de feitelijke situatie kenbaar zijn, en er zijn geen kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, er behoeven aan Koper geen kettingbedingen te worden opgelegd, er zijn geen beperkte rechten (gedoogplichten) als bedoeld in de Belemmeringenwet Privaatrecht en er zijn geen bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 van het Burgerlijk Wetboek.

- j. Met betrekking tot het Verkochte en/of het Gebouw is heden geen rechtsgeding, bindend adviesprocedure, arbitrage of mediation aanhangig of aangekondigd.
- k. Op het Gebouw en de Gebruikseenheid rusten geen retentierechten en deze zullen evenmin daarop rusten ten tijde van het ondertekenen van de Leveringsakte.
- l. Een energielabel is niet vereist omdat het Gebouw nog niet gerealiseerd is.
- m. Het Gebouw wordt door de Aannemer gedurende de bouw verzekerd op basis van een CAR-polis.

### **Mededelingsplicht**

#### **Artikel 3**

Verkoper staat er voor in, dat hij aan Koper al die inlichtingen heeft verschaft, die ter kennis van Koper behoren te worden gebracht, met dien verstande dat inlichtingen over feiten die aan Koper bekend zijn of uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van Koper verlangd mag worden, door Verkoper niet behoeven te worden verstrekt.

### **Verklaringen van Verkoper inzake verontreiniging**

#### **Artikel 4**

Verkoper staat ervoor in dat de toestand van de grond waarop het Gebouw wordt gerealiseerd ten tijde van de oplevering van de Gebruikseenheid aan Koper (derhalve na gereedkoming van de bebouwing) in milieukundige zin geschikt zal zijn om gebruikt te worden voor de beoogde bestemming (bewoning).

### **Overige verklaringen van Verkoper**

## Artikel 5

Verkoper verklaart tot slot:

- a. Het is hem niet bekend dat het voorgenomen gebruik van de Gebruikseenheid op publiek- en/of privaatrechtelijke gronden niet zal zijn toegestaan of dat gebouwd zal worden 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 voormalige Wet op de stads- en dorpsvernieuwing heeft vastgesteld, waarin het Gebouw is begrepen. Het is hem niet bekend dat het gebied waarin het Gebouw is gelegen in het bestemmingsplan is 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.

## Verklaringen van Koper

### Artikel 6

Koper verklaart:

- a. Hij aanvaardt uitdrukkelijk de in dit koopcontract bedoelde lasten en beperkingen alsmede die welke na onderzoek als bedoeld in artikel 3 voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar (hadden kunnen) zijn.
- b. Hij verklaart een kopie te hebben ontvangen van:

- de concept akte van splitsing in appartementsrechten met bijbehorende tekening;
- 
- 
- 
- 
- 
- c. Hij is voornemens een woning te laten realiseren en de Gebruikseenheid - na gereedkoming daarvan - te gaan gebruiken @als woning met berging @als beleggingsobject.
- d. Hij is ermee bekend en aanvaardt dat het beheer van de Vereniging gedurende de eerste twee (2) volledige boekjaren na de splitsing in appartementsrechten wordt uitbesteed aan Delair Vastgoed Beheer B.V. te Amsterdam.
- e. Koper is zich ervan bewust dat het Verkochte thans nog onbebouwde grond betreft en is zich ervan bewust en accepteert dat hij het Verkochte pas feitelijk in eigen gebruik kan aanvaarden nadat hij aan al zijn verplichtingen uit hoofde van de Aannemingsovereenkomst heeft voldaan en na oplevering van het Verkochte door de Aannemer aan Koper. Met betrekking tot de oplevering van het Gebouw en de Gebruikseenheid wordt te dezen verwezen naar het daarover vermelde in de Aannemingsovereenkomst.

### **Ontbindende en opschortende voorwaarden**

#### **Artikel 7**

De Koop geschiedt onder de ontbindende voorwaarden, 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, de provincie of de Staat der Nederlanden te koop aan te bieden op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

Voorts wordt verwezen naar het bepaalde in artikel 13, inhoudende de verbondenheid van het onderhavige koopcontract en de Aannemingsovereenkomst.



In de Aannemingsovereenkomst zijn in de artikelen @ ontbindende en opschortende voorwaarden opgenomen.

Verkoper is niet aansprakelijk voor de (financiële) gevolgen van het verlengen en/of verlopen van eventueel door Koper aan te vragen c.q. te verkrijgen hypotheekoffertes.

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

#### **Werking opschortende voorwaarden**

##### **Artikel 8**

De opschortende voorwaarden schorten niet de werking van het bepaalde in artikel 17 "Bedenktijd" op, zodat de in dat artikel vermelde bedenktijd ingaat en eindigt op het moment als in dat artikel bedoeld.

#### **Waarborg**

##### **Artikel 9**

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

- een waarborgsom ten belope van tien procent (10%) van voormelde totale koopprijs voldoen op de Kwaliteitsrekening (NL38 RABO 0150 0170 49, Rabobank), onder vermelding van het aan het hoofd van deze akte vermelde dossiernummer; of
- een schriftelijke bankgarantie doen stellen ten belope van tien procent (10%) van voormelde totale koopprijs,

zulks uiterlijk op \_\_\_\_\_ en voorts op de wijze als nader is aangegeven in artikel 28.

#### **Levering**

## **Artikel 10**

De levering van het Verkochte zal geschieden wanneer vaststaat:

- a. dat de in deze koopovereenkomst @en de in de Aannemingsovereenkomst genoemde opschortende voorwaarden zijn vervuld;
- b. dat deze koopovereenkomst en de Aannemingsovereenkomst niet meer op grond van de in die overeenkomsten vermelde ontbindende voorwaarden kunnen worden ontbonden; bij akte te verlijden ten overstaan van de Notaris, zo spoedig mogelijk, op een door de Notaris te bepalen moment, doch **uiterlijk binnen vier (4) weken na het laatste van de hiervoor onder sub a. en b. bedoelde tijdstippen.**

## **Aannemingsovereenkomst**

### **Artikel 11**

Koper is gehouden op heden de Aannemingsovereenkomst (overeenkomstig het aan Koper verstrekte model) aan te gaan met de Aannemer en zal de Aannemer derhalve, als deelgerechtigde, bij de Aannemingsovereenkomst opdracht geven, om met inachtneming van de concept akten van splitsing en conform de betreffende projectomschrijving en (contract-)tekeningen, alsmede overeenkomstig de verleende omgevingsvergunning(en), het Gebouw te bouwen naar de eis van goed en deugdelijk werk, met inachtneming van de voorschriften van overheid en nutsbedrijven.

## **Rechtsverhouding Verkoper en Aannemer**

### **Artikel 12**

De Aannemer zal zorgdragen voor de 'kopersbegeleiding' en voor nazorg betreffende de te sluiten Aannemingsovereenkomsten en daaruit eventueel voortvloeiende klachten betreffende de uitvoering en totstandkoming van het Project. Koper verklaart genoegzaam bekend te zijn met vorenstaande en verklaart dat - indien tijdens de bouw of na oplevering klachten ontstaan over ontwerp- en uitvoeringsgebreken ter zake het Project - zich uitsluitend te richten tot de Aannemer. Koper vrijwaart Verkoper voor al hetgeen samenhangt met de

realisatie van het Gebouw en het Verkochte door de Aannemer.

## **Verbondenheid koop- en Aannemingsovereenkomst**

### **Artikel 13**

1. In het geval dat de Aannemingsovereenkomst:
  - wordt ontbonden (overigens ongeacht welke partij de ontbinding van welke overeenkomst inroept);
  - wordt vernietigd;
  - niet tot stand komt (op grond van eventuele opschortende voorwaarden);geldt dat deze koopovereenkomst eveneens ontbonden zal zijn, met terugwerkende kracht tot het tijdstip van het aangaan van deze overeenkomst casu quo eveneens niet tot stand komt. Vorenstaande laat onverlet het bepaalde in artikel 30 van deze overeenkomst, zodat ontbinding van de Aannemingsovereenkomst ná het verlijden van de leveringsakte niet leidt tot ontbinding van de onderhavige overeenkomst. Datzelfde geldt in geval van vernietiging van de Aannemingsovereenkomst.
2. Verkoper en Aannemer zijn niet hoofdelijk verbonden jegens de Koper voor de nakoming van Aannemingsovereenkomst respectievelijk de koopovereenkomst die de ander met de Koper sluit.
3. Deze koopovereenkomst valt niet onder de Garantie- en waarborgregeling van Woningborg N.V.

## **Forum- en rechtskeuze**

### **Artikel 14**

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

## **Inschrijving in de openbare registers**

### **Artikel 15**

1. Partijen geven **wel / geen** opdracht aan de Notaris om de Koop (maximaal zes maanden voor de uiterlijke Leveringsdatum) in te schrijven in de daartoe bestemde openbare registers van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers door aanbidding van een uittreksel van dit koopcontract (met essentialia van de Koop daarin vermeld) aan de bewaarder van voormelde Dienst.
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 de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers, en de over die kosten verschuldigde omzetbelasting, zijn voor rekening van Koper.

## **Algemene voorwaarden en privacy**

### **Artikel 16**

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 door de Notaris aan Verkoper en Koper overhandigd. Partijen stemmen er mee in dat de Notaris en zijn medewerkers de met de koop en levering samenhangende documenten verstrekken aan de door de betreffende partij ingeschakelde makelaar en eventuele overige betrokken adviseurs. Tevens stemmen de bij deze overeenkomst betrokken partijen in met de door de Notaris gehanteerde privacyverklaring. Die documenten zijn eveneens te raadplegen op [www.hartman-lmh.nl](http://www.hartman-lmh.nl).

## **Bedenktijd**

### **Artikel 17**

1. Gedurende één (1) kalenderweek nadat een afschrift van dit koopcontract aan Koper ter hand is gesteld, heeft Koper het recht de Koop te ontbinden.
2. Indien de in het vorige lid gestelde termijn van één (1) kalenderweek 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 één (1) kalenderweek wordt daarnaast zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn. Koper verbindt zich een kopie van de ontbindingsverklaring aan de Notaris te zullen toezenden.

#### **Roerende zaken**

##### **Artikel 18**

Er zijn geen roerende zaken in de Koop betrokken.

#### **Volmacht aan Verkoper/kettingbeding**

##### **Artikel 19**

Verkoper en Koper zullen in de Leveringsakte het navolgende vastleggen:

1. Koper verleent onherroepelijk volmacht aan Verkoper, zulks voor eventuele wijzigingen van de akte van splitsing in appartementsrechten, van de splitsingstekening, van met betrekking tot gevestigde erfdienstbaarheden en/of kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen en/of van de Leveringsakte. Onder de volmacht is - doch niet uitsluitend - mede begrepen het in die zin kunnen wijzigen van de splitsing in appartementsrechten en de bijbehorende splitsingstekening, een en ander in de ruimste zin des woords. Verkoper zal eerst van bedoelde volmacht gebruik maken na schriftelijke kennisgeving (waaronder begrepen per e-mail) met een aanzegtermijn van twee (2) weken, van het voornemen daartoe aan Koper (kennisgeving e-mail is daaronder mede begrepen) en enkel indien de wijziging redelijkerwijs nodig is wegens door Verkoper geconstateerde onjuistheden en/of indien de wijziging naar het oordeel van Verkoper wenselijk casu quo nodig is in het kader van de juridische en bouwkundige vormgeving en indeling van

project, waarvan het Verkochte deel uitmaakt.

Bij enige overgang onder bijzondere titel van het Verkochte is Koper jegens Verkoper gehouden zijn rechtsverkrijgende(n) een gelijke onherroepelijke volmacht te laten verlenen aan Verkoper.

2. De in lid 1 vermelde verplichting is overeengekomen als kettingbeding ten laste van Koper en ten behoeve van Verkoper, mitsdien onder de verplichting van Koper om bij enige overgang onder bijzondere titel die verplichtingen aan zijn rechtsverkrijgende(n) op te leggen en die verkrijger(s) te verplichten om deze bepalingen wederom op te leggen aan diens/hun rechtsopvolger(s) bij elke volgende overgang onder bijzondere titel, zulks op straffe een boete ter hoogte van éénhonderdduizend euro (€ 100.000,00) vermeerderd met eenhonderd euro (€ 100,00) per dag dat de niet-nakoming voortduurt.
3. De volmacht en het verdere in dit artikel bepaalde komt te vervallen op eenendertig december tweeduizend vijftientig, zulks zonder dat daar een nadere (rechts)handeling voor vereist is.

#### **Eventuele verdere aanvullende afspraken**

##### **Artikel 20**

Niet van toepassing.

#### **Disclaimer**

##### **Artikel 21**

Verkoper heeft met de grootst mogelijke zorgvuldigheid de renders, de verkoopbrochure, de op de verkooptekeningen opgenomen situatietekening en overige plattegrondtekeningen laten opstellen. Deze documenten zijn slechts indicatief en dienen ter illustratie. Aan de genoemde documenten kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

#### **Verdere bijzondere bepalingen**

##### **Artikel 22**

### Wwft

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 - 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 c.q. het tijdig aanleveren van documenten kan er onder meer toe leiden dat de Notaris zijn dienst moet weigeren.

### Rente op Kwaliteitsrekening

Op bedragen die op de Kwaliteitsrekening worden aangehouden kan negatieve rente verschuldigd zijn. Die negatieve rente wordt ten laste gebracht van het betreffende bedrag en daarmee doorberekend aan Verkoper en Koper, al naargelang aan wiens vermogen het bedrag toebehoort c.q. toegerekend wordt, waaronder mede - doch geenszins uitsluitend - begrepen geldleningen en aflossingen daarvan. Te dezen wordt onder meer verwezen naar artikel 27 lid 4, van deze overeenkomst. De betalingen van de zijde van Koper - inclusief, doch niet uitsluitend, door Koper eventueel betrokken geldleningen en dergelijke - worden tot en met de datum van het verlijden van de Leveringsakte aan het vermogen van Koper toegerekend. Bij het doorberekenen van negatieve rente zal de Notaris redelijkerwijs zoveel mogelijk de daadwerkelijk aan hem doorberekende negatieve rente toepassen. Betaling vindt plaats via de nota van afrekening, zo mogelijk door verrekening.

Teneinde negatieve rente zoveel mogelijk te voorkomen, wordt geadviseerd benodigde betalingen niet eerder dan één (1) dag voor de uiterste verplichte betaaldatum op de Kwaliteitsrekening te voldoen. Vraag uw bank tijdig naar het maximumbedrag dat u per betaaltransactie en/of per dag kunt uitvoeren. Diverse banken bieden de mogelijkheid om de maxima (tijdelijk) te verhogen.

Partijen komen overeen dat op de Kwaliteitsrekening aangehouden bedragen niet aangevuld behoeven te worden om (wegens het in mindering brengen van rente) aan de waarborgverplichtingen te (blijven) voldoen. Zulks laat onverlet het bepaalde in met name artikel 29 (Tekortkoming (wanprestatie)) van de overeenkomst.

### **Verbod verkoop/vervreemding/overdracht**

#### **Artikel 23**

Het is Koper niet toegestaan zonder uitdrukkelijke, schriftelijke toestemming van Verkoper het Verkochte te verkopen en te vervreemden en/of zijn rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst aan derden over te dragen, voordat de Gebruikseenheid conform de Aannemingsovereenkomst aan Koper is opgeleverd. Verkoper kan aan deze toestemming nadere voorwaarden stellen.

Elke handeling in strijd met het vorenstaande is nietig ten aanzien van Verkoper en wordt als niet gedaan beschouwd.

### **Omschrijving leveringsverplichting**

#### **Artikel 24**

1. Verkoper is verplicht Koper het Verkochte te leveren, dat:
  - a. onvoorwaardelijk is en niet aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging ook onderhevig is, onverminderd hetgeen in de erfpachtvoorwaarden en in de wet is bepaald;
  - b. niet is bezwaard met beslagen of hypotheeken of inschrijvingen daarvan, dan wel met andere beperkte rechten, behoudens de eventueel in dit koopcontract vermelde;



- c. niet is bezwaard met kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, behoudens de eventueel in dit koopcontract vermelde;
- d. niet is belast met andere bijzondere lasten en beperkingen, behoudens de eventueel in dit koopcontract vermelde.

De eventueel meeverkochte roerende zaken zijn vrij van beperkte rechten en niet bezwaard met beslagen.

- 2. Indien de door Verkoper opgegeven maat of grootte van de in de splitsing betrokken grond, het Gebouw of de verdere omschrijving van het Verkochte of de (verdere) door Verkoper of Koper gedane opgaven niet juist of niet volledig zijn, zal geen van partijen daaraan enig recht ontleen.

Dit lijdt uitzondering, indien en voor zover de desbetreffende opgave door de wederpartij:

- blijktens dit koopcontract is gegarandeerd;
- niet te goeder trouw is geschied;
- het een niet opgegeven feit betreft dat vatbaar is voor inschrijving in de openbare registers, doch daarin op heden niet is ingeschreven,

een en ander onverminderd het bepaalde in artikel 7:17 van het Burgerlijk Wetboek.

- 3. Het Verkochte zal worden overgedragen met alle daaraan verbonden rechten en bevoegdheden, vrij van alle bijzondere lasten en beperkingen, behoudens die welke hiervoor door Koper uitdrukkelijk zijn aanvaard.
- 4. De aflevering (feitelijke levering) van de Gebruikseenheid vindt plaats bij het ondertekenen van de Leveringsakte, in de feitelijke staat waarin de Gebruikseenheid zich dan bevindt.

Met betrekking tot de oplevering van het Gebouw en de Gebruikseenheid wordt verwezen naar het daarover vermelde in de Aannemingsovereenkomst.

- 5. 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, of gedeelte(n) daarin/daarvan, alsmede de rechten uit eventuele premieregelingen,

garantieregelingen en garantiecificaten, 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, 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.

6. De overdracht van het Verkochte zal plaatsvinden door de (digitale) inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers van een afschrift van de Leveringsakte.

### **Overmacht en risico**

#### **Artikel 25**

1. Het risico van het Verkochte gaat over bij het ondertekenen van de Leveringsakte, onverminderd het bepaalde in de Aannemingsovereenkomst.
2. 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.

### **Overneming van verplichtingen**

#### **Artikel 26**

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), 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 wordt van rechtswege lid van de Vereniging en is dientengevolge onderworpen aan het splitsingsreglement.  
Hij is verplicht zich aan een eventueel huishoudelijk reglement van de Vereniging te

onderwerpen.

## **Betaling en verrekening**

### **Artikel 27**

1. De baten en lasten, inbegrepen de bijdrage in de exploitatiekosten, van het Verkochte zijn met ingang van de dag van het ondertekenen van de Leveringsakte voor rekening van Koper.

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. De betaling van de koopprijs inclusief de overdrachtsbelasting 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.

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 bank- of girorekening, 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 24 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. 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.

## **Waarborg**

### **Artikel 28**

1. Indien 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, onverminderd het bepaalde in artikel 22 inzake de negatieve rente. De Notaris bevestigt schriftelijk aan Verkoper of diens makelaar onroerend goed 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 29 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 29 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 27 vermeld, dan wel indien Koper - na in gebreke te zijn gesteld op de in artikel 29 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 27 lid 3, tweede zin, keert de Notaris aan Koper uit het niet aan Verkoper uitgekeerde gedeelte van de waarborgsom, alsmede de eventuele 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 29 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 eensluitende 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 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 of door een te goeder naam bekend staande buitenlandse bank, zulks ter beoordeling van de Notaris; 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 op de waarborgsom dan wel de uitkering krachtens de bankgarantie, vermeerderd met de 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 lid onder zich houden van de waarborgsom dan wel de uitkering krachtens de bankgarantie.

### **Tekortkoming (wanprestatie)**

#### **Artikel 29**

1. Bij niet of niet tijdige nakoming van de Koop anders dan door niet toerekenbare tekortkoming (overmacht) is de nalatige aansprakelijk voor alle daaruit voor de wederpartij ontstane schade met kosten en rente, ongeacht het feit of de nalatige in verzuim is in de zin van het volgende lid.
2. Indien één van de partijen, na bij deurwaardersexploot in gebreke te zijn gesteld,

gedurende acht dagen, na de dag waarop het deurwaardersexploot is uitgebracht, tekortschiet in de nakoming van één of meer van haar verplichtingen daaronder begrepen het niet tijdig betalen van de waarborgsom of het niet tijdig doen stellen van een correcte bankgarantie is deze partij in verzuim en heeft de wederpartij de al dan niet subsidiaire keus tussen:

- a. uitvoering van de Koop te verlangen, in welk geval de partij die in verzuim is na afloop van voormelde termijn van acht dagen voor elke sedertdien ingegane dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van drie pro mille van de koopprijs; of
  - b. de Koop door een schriftelijke verklaring voor ontbonden te verklaren en betaling van een onmiddellijk opeisbare boete te vorderen van tien procent van de koopprijs.
3. Betaalde of verschuldigde boete strekt in mindering op eventueel verschuldigde schadevergoeding met rente en kosten.
  4. Eventueel over de boete verschuldigde omzetbelasting is daarin begrepen.
  5. De in lid 2 van dit artikel omschreven wijze van ingebrekestelling alsmede de daar omschreven boeteregeling hebben geen toepassing meer nadat aan de Notaris uit schriftelijk onderzoek in de openbare registers is gebleken, dat de overdracht is geschied overeenkomstig het bepaalde in artikel 24 lid 1 vermeld en nadat Verkoper, voor het hem toekomende en eventuele in artikel 27 lid 4 bedoelde schuldeisers, ieder voor het hun toekomende, en Koper door de Notaris zijn betaald.

### **Ontbindende voorwaarden**

#### **Artikel 30**

De tussen Verkoper en Koper eventueel overeengekomen ontbindende voorwaarden zullen na het ondertekenen van de Leveringsakte geen werking meer hebben.

### **Kosten bij ontbinding**

#### **Artikel 31**

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.

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.

Ingeval van ontbinding van de Koop op grond van tekortkoming van een van de partijen komen bovenbedoelde kosten voor diens rekening.

Ingeval van ontbinding door Koper wegens het aan Koper toekomende wettelijk recht de Koop binnen één (1) kalenderweek nadat een afschrift van dit koopcontract aan Koper ter hand is gesteld te ontbinden, komen bovenbedoelde kosten voor diens rekening.

## **Slotbepalingen**

### **Artikel 32**

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. Ingeval twee of meer personen (Ver)Koper zijn, geldt het volgende:
  - a. (Ver)Kopers 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.
3. 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.

4. Waar in dit koopcontract wordt gesproken over "betaling aan de Notaris" of "in depot geven aan de Notaris" wordt bedoeld storting op de Kwaliteitsrekening.
5. 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.
6. 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.

CONCEPT 06/12/2021

Getekend te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_ 2021

\_\_\_\_\_  
**Verkoper**

\_\_\_\_\_  
**Koper**

\_\_\_\_\_  
**@Koper**

\_\_\_\_\_  
**Notaris**

Verklaring Koper

Koper verklaart een afschrift van bovenafgedrukt koopcontract te hebben ontvangen.

Getekend voor ontvangst te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_ 2021.

\_\_\_\_\_  
**Koper**

\_\_\_\_\_  
**@Koper**