

Abma Schreurs Notarissen

Postadres

Postbus 575, 1440 AN Purmerend

088 433 43 33

KvK 75985136

www.abmaschreurs.nl

NH/2021.01766.01/MSM

KOOPCONTRACT APPARTEMENTSRECHT

De ondergetekenden:

1. a. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: BPD ONTWIKKELING B.V., statutair gevestigd te Amsterdam, met adres: IJsbaanpad 1, 1076 CV Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 08013158;
 - b. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: KWP WINKELINVEST B.V., statutair gevestigd te Rijssen, met adres: Reggesingel 4, 7461 BA Rijssen, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 08178723;
- welke vennootschappen te dezen handelen als gezamenlijk bevoegde vennoten van de vennootschap onder firma: V.O.F. BAANDERVESTING, met adres: IJsbaanpad 1, 1076 CV Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 34191472;
- V.O.F. Baandervesting, hierna te noemen: **Verkoper**;
2. @
hierna te noemen: **Koper**;

komen overeen:

Verkoper verkoopt aan Koper, die van Verkoper koopt:

het volgende registergoed:

het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte met aanbehoren op begane grond van het gebouw met aanbehoren, bouwnummer 82, 't Marken 5 te Edam, kadastraal bekend gemeente Edam, sectie A, complexaanduiding 5284, appartementsindex 24, uitmakende het eenhonderd een / tweeduizend driehonderd eenenzeventigste (101/2371ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het terrein met een daarop te realiseren gebouw en bijbehorend verkeersgebied op maaiveld, welk gebouw onder meer omvat drieëntwintig (23) woningen met inpandige berging en verdere aanbehoren, één (1) bedrijfsruimte met aanbehoren, vijftien (15) parkeerplaatsen, een gemeenschappelijke fietsenberging en entree, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten

kadastraal bekend gemeente Edam, sectie A nummers 5212, groot (ongeveer) veertien are (14 a.), 5186, groot (ongeveer) vier centiare (4 ca.), 5188, groot (ongeveer) één centiare (1 ca.), 5204, groot twee/tiende centiare (0,2 ca.), aan welke percelen door het kadaster een voorlopige kadastrale grens- en oppervlakte is toegekend;
hierna te noemen: **het Verkochte**.

De koopprijs voor het Verkochte bedraagt **tweehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 275.000,00)**, te vermeerderen met éénentwintig procent (21%) omzetbelasting ten bedrage van zevenenvijftigduizend zevenhonderdvijftig euro (€ 57.750,00), derhalve totaal driehonderdtweeëndertigduizend zevenhonderdvijftig euro (€ 332.750,00).

De totale koopprijs (inclusief omzetbelasting) is door Koper verschuldigd per de datum van gereed komen van het privé-gedeelte (de Gebruikseenheid).

DEFINITIES

In dit koopcontract wordt verstaan onder:

1. **Gebouw:**
het hiervoor onder a. 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) splitsing en/of de daaraan gehechte tekening(en) niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
4. **Koop:**
de in dit koopcontract neergelegde overeenkomst van koop;
5. **Kwaliteitsrekening:**
de in artikel 25 van de Wet op het Notarisambt bedoelde bijzondere rekening ten name van de hierna onder 8. te noemen Notaris dan wel de maatschap of vennootschap waarin hij met meer Notarissen samenwerkt, welke rekening wordt aangehouden bij **Rabobank (NL50 RABO 0329 7109 82)** ten name van Abma Schreurs Notarissen;
6. **Leveringsakte:**
de voor de levering vereiste akte te verlijden ten overstaan van de hierna onder 8. te noemen notaris;
7. **Leveringsdatum:**
de datum als bedoeld in artikel 9;

8. **Notaris:**
mr. Nicolette Ferdinanda Constance van der Heijden-Greven, dan wel diens waarnemer of associé;
9. **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

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**.
Eventuele kosten die verband houden met het onderzoek naar en het opheffen van bijzondere bevoegdheidsbelemmeringen 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, alsmede de onderzoekskosten van de overige (openbare) registers en het Verificatie Informatie Systeem (VIS) en de over die kosten verschuldigde omzetbelasting.
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. Verkoper verklaart dat hij ter zake van de levering van het Verkochte handelt als ondernemer in de zin van artikel 7 van de Wet op de omzetbelasting 1968.
4. De levering van het Verkochte vindt plaats vóór-, op of uiterlijk twee jaren na het tijdstip van eerste in gebruik neming, zodat de levering van het Verkochte op grond van artikel 11, lid 1, letter a, sub 1, van de Wet op de omzetbelasting 1968 van rechtswege aan de heffing van omzetbelasting is onderworpen. De koopprijs wordt verhoogd met de verschuldigde omzetbelasting.
5. De overdrachtsbelasting (indien verschuldigd) wordt berekend over de als grondslag geldende waarde van het Verkochte, vermeerderd of verminderd als bepaald in de Wet op belastingen van rechtsverkeer, is voor rekening van **Verkoper**.

6. Ter zake van de verkrijging van het Verkochte zal Koper een beroep doen op de vrijstelling van artikel 15, lid 1, aanhef en letter a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.
- Indien het aan Koper is te wijten dat de levering van het Verkochte na zes maanden na de eerste ingebruikneming van het Verkochte plaatsvindt, is de alsdan verschuldigde overdrachtsbelasting voor rekening van Koper.

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. 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.
- c. Ten aanzien van het Verkochte zijn tot op heden van overheidswege geen handhavingsbesluiten aangekondigd of meegedeeld.
- d. Er is heden geen leegstand in de zin van de Huisvestingswet en de daaruit voortvloeiende regulering.
- e. 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 voormalige Monumentenwet 1988 en/of Erfgoedwet;
 2. door de gemeente of provincie als beschermd monument.

Op het Verkochte object rust een publiekrechtelijke beperking Kennisgeving, vordering, bevel of beschikking, Wet Bodembescherming, waarbij de betrokken rechtspersoon de Provincie Noord-Holland betreft. Deze beperking blijkt uit een inschrijving in register Hypotheken 4 ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op vierentwintig november tweeduizend tien in deel 59140 nummer 54.

Het Verkochte is gelegen in de historische kern van Edam en is aangewezen als van rijkswege beschermd stadsgezicht (dubbel bestemming). Dit volgt tevens uit het op drieëntwintig april tweeduizend twintig vastgestelde bestemmingsplan Baandervesting, Edam. Hierdoor geldt er verscherpte regelgeving met betrekking tot vergunning plichtig en vergunning vrij bouwen.
- f. Met betrekking tot de Gebruikseenheid en/of de Gemeenschappelijke gedeelten is geen subsidie van overheidswege aangevraagd of toegekend in verband waarmede nog voorwaarden moeten worden nagekomen.
- 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 mee verkochte roerende zaken 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, vrij van huren en andere gebruiksrechten en aanspraken wegens huurbescherming.
- j. Er is **geen** sprake van erfpacht.
- k. Het reglement van de Vereniging luidt thans zoals dit is vastgesteld bij de desbetreffende akte van **splitsing in appartementsrechten** op 2 november 2021 verleden voor mr. N.F.C. van der Heijden-Greven, notaris te Purmerend, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in register hypotheken 4 op diezelfde dag in deel 82500 nummer 134
 Krachtens het daarbij bepaalde is de bestemming van de Gebruikseenheid: **voor het appartementsrecht met de index A24: bedrijfsruimte, met inachtneming van de bepalingen uit het vigerende bestemmingsplan.**
Op voorhand zijn de volgende subcategorieën uitgesloten: automatiek, cafetaria, snackbar shoarma/grillroom, hotel en pension, uitsluitend afhaal-service, tenzij ontheffing wordt verleend door de vergadering.
 Het huishoudelijk reglement is (nog) niet vastgesteld.
 De naam van de Vereniging is: **'Vereniging van Eigenaars "Baanstede" te Edam'. De vereniging is gevestigd te Edam.**
 De vereniging is ingeschreven bij het handelsregister onder dossiernummer 86391844.
 De administratie van de Vereniging wordt gevoerd door VvE Beheer Amsterdam.
- l. 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.
- m. Aan het Verkochte is niet op de wijze als bedoeld in artikel 5:112 lid 3 Burgerlijk Wetboek mede verbonden het lidmaatschap van een andere vereniging.
- n. Er zijn geen andere erfdienstbaarheden, dan vermeld in de akte van splitsing in appartementsrechten.
- o. Er zijn geen andere kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 6:251 e.v. van het B.W., kettingbedingen, andere bijzondere lasten en beperkingen als

- bedoeld in artikel 7:15 van het Burgerlijk Wetboek, dan vermeld in de akte van splitsing in appartementsrechten en de concept akte van levering.
- q.** Blijkens een elektronisch kadastraal uittreksel verstrekt, op heden, door de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend:
op het Verkochte rust een publiekrechtelijke beperking Kennisgeving, vordering, bevel of beschikking, Wet Bodembescherming, waarbij de betrokken rechtspersoon de Provincie Noord-Holland betreft. Deze beperking blijkt uit een inschrijving in register Hypotheken 4 ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op vierentwintig november tweeduizend tien in deel 59140 nummer 54.
Dit houdt verband met hetgeen hierna onder artikel 5. sub g. is vermeld.
- r.** De lasten, belastingen en heffingen ten laste van de eigenaar en/of zakelijk gerechtigde met betrekking tot het Verkochte zijn de volgende:
onroerende zaak-belasting wegens genot krachtens zakelijk recht per jaar € n.t.b.;
contributie water per kwartaal € n.t.b. of: per meter;
watersysteemheffing gebouwd e.d. per jaar € n.t.b.;
rioolrecht (aansluitrecht) per jaar € n.t.b.;
precario ten laste van de eigenaar per jaar € n.t.b.;
andere periodieke lasten per jaar € n.t.b.
De overige lasten met betrekking tot het Verkochte zijn servicekosten verschuldigd aan de Vereniging per 1 september 2023. Deze bedragen € 155,46 per maand, waarin wel/niet begrepen (voorschot op) stookkosten. De WOZ-waarde van het Verkochte voor het jaar 2023 is € n.t.b.
Het aandeel van de verkoper in de reserve- en/of onderhoudsfondsen van de vereniging is n.t.b.
- s.** Alle in dit artikel genoemde lasten, belastingen, heffingen en overige lasten, voor zover van toepassing en opeisbaar, zijn voldaan.
- t.** Het Verkochte is en zal tot aan het tijdstip van het ondertekenen van de Leveringsakte verzekerd blijven via de opstalverzekering van de Vereniging dan wel de CAR verzekering van de aannemer met betrekking tot het gebouw tegen brandschade/op uitgebreide dekking bij een solide maatschappij. Er is verkoper geen verhoogd risico bekend; de laatste premie is betaald.
- u.** Met betrekking tot het Verkochte en/of het Gebouw is heden geen rechtsgeding, bindend adviesprocedure, arbitrage of mediation aanhangig.
- v.** Op het Verkochte, de gemeenschappelijk gedeelten en de installaties als bedoeld onder g. rusten geen retentierechten en deze zullen evenmin daarop rusten ten tijde van het ondertekenen van de Leveringsakte.
- w.** Het Gebouw en de gebruikseenheid zijn heden aangesloten op de openbare leidingen voor water, energie en riool.
De Gebruikseenheid heeft aansluiting op het telefoonnet, het kabelnet van

Ziggo en glasvezel. Daarnaast heeft het Verkochte rechtmatig en onbeperkt uitgang op de openbare weg op de wijze als ter plaatse blijkt.

- x. Verkoper overhandigt (uiterlijk ten tijde van de levering) aan Koper het energielabel van het Verkochte.
- y. Uit de NEN-meting conform Van Roemburg & Woning Diagnose B.V. blijkt dat het Verkochte de volgende oppervlakte heeft: 101,7 vierkante meter v.v.o.

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 verklaart vervolgens:

- a. Het is hem niet bekend dat er feiten zijn, onder meer op grond van:
 - eigen deskundigheid;
 - publicaties in (locale) bladen;
 - een 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 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. Het is hem niet bekend dat zich in het Gebouw asbesthoudende of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden.

Overige verklaringen van Verkoper

Artikel 5

Verkoper verklaart tot slot:

- a. Het is hem niet bekend dat het huidig gebruik van de Gebruikseenheid op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan of dat

- gebouwd/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 het Rijk 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 **wel** bekend dat het Gebouw is opgenomen in een aanwijzing, aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving tot beschermd stads- of dorpsgezicht, te weten:
 Het verkochte is gelegen in de historische kern van Edam en is aangewezen als van rijkswege beschermd stadsgezicht (dubbel bestemming). Dit volgt tevens uit het op drieëntwintig april tweeduizend twintig vastgestelde bestemmingsplan Baandervesting, Edam. Hierdoor geldt er verscherpte regelgeving met betrekking tot vergunning plichtig en vergunning vrij bouwen.
- e.** Het is hem niet bekend dat er heden beleidsvoornemens zijn ter zake het plan/de verordening als in het vorige punt bedoeld dan wel tot onteigening.
- f.** Het is hem niet bekend dat met betrekking tot het Verkochte een splitsingsvergunning, als bedoeld in de artikelen 21 en 22 van de Huisvestingswet 2014 is aangevraagd.
- g.** Bodem- en/of milieukwaliteit / kadastrale registratie bodemverontreiniging / voorbehoud met betrekking tot het in de splitsing in appartementsrechten betrokken perceel; zetting
- Bodem- en/of milieukwaliteit / kadastrale registratie bodemverontreiniging
 De bodem van het in de splitsing in appartementsrechten betrokken perceel is geschikt voor woningbouwdoeleinden. Voorafgaand aan de levering van het verkochte heeft bodemsanering plaats gevonden. Hierbij wordt in beginsel een zogenaamde 'leeflaag' van minimaal één meter (1 m.) grond aangebracht die geschikt is voor het gebruik als hiervoor aangegeven. Op plekken waar de leeflaagdikte van één meter (1 m.) niet mocht worden gehaald, wordt in de bodem aangegeven op welke wijze contactmogelijkheden met de onderliggende grond kan worden voorkomen (bijvoorbeeld door het aanbrengen van verharding of signaleringsdoek). In navolging van de bodemsanering blijft een zogenoemde kadastrale registratie artikel 55 Wet bodembescherming op het verkochte gehandhaafd.

De (dikte van de) leeflaag dient door koper /eigenaar in stand te worden gehouden. Graven in de leeflaag, alsook het planten van (diep wortelende) bomen, maken van een vijver en dergelijke, is vrij toegestaan en kan zonder beperkingen plaatsvinden.

Indien dieper wordt gegraven dan de leeflaag dik is, kan een melding dan wel schriftelijke instemming van het bevoegd gezag op grond van de Wet bodembescherming vereist zijn.

- voorbehoud met betrekking tot het in de splitsing in appartementsrechten betrokken perceel; zetting

Het in de splitsing in appartementsrechten betrokken perceel grond (waarop het complex op grond van de aannemingsovereenkomst wordt gebouwd), hierna te noemen: "het perceel", is gezien de samenstelling ter plaatse, gevoelig voor bovengemiddelde en - in ieder geval de eerste jaren - voortdurende zetting.

Zetting is een proces waar grond onder invloed van een belasting wordt samengedrukt.

Hierbij wordt water en lucht uit de poriën geperst. De zettingsnelheid hangt af van de textuur en structuur van de grond en het watergehalte, de omvang van de belasting en de eerdere belastingen.

Een zetting van meer dan dertig centimeter (30 cm) in dertig (30) jaar is niet uitzonderlijk in het gebied waarin het perceel is gelegen. Zettingen verlopen doorgaans niet lineair, het kan daarom voorkomen dat de eerste jaren in verhouding een grotere zetting optreedt.

Het openbare gebied (straten, groenvoorzieningen etc.) inclusief eventuele parkeerplaatsen is voorbelast, zodat bij de start van de bouw de grond van het perceel reeds 'gezet' is.

Ondanks deze voorzorgen kan verkoper niet voorkomen dat er een (blijvende) zetting van het perceel optreedt.

De vereniging van eigenaars/ kopers van de appartementsrechten dient/dienen zelf maatregelen te nemen (aanvullen met grond, een strook met grind rondom de gevel) als zetting optreedt om het perceel op hoogte te houden en te voorkomen dat er rondom het complex kuilen ontstaan door eventueel wegspoelen van de grond.

De vereniging van eigenaren/kopers van de appartementsrechten wordt geadviseerd de aansluitingen van riolering en overige nutsleidingen te controleren voordat ophoogwerkzaamheden worden uitgevoerd.

- Archeologie

Door Hollandia Archeologen is een archeologisch bureau- en veldonderzoek uitgevoerd. Op basis van het bureauonderzoek is geconcludeerd dat de verwachting op het aantreffen van sporen uit de prehistorie tot en met de vroege middeleeuwen laag is. Voor de periode

late middeleeuwen en de nieuwe tijd is de verwachting op het aantreffen van archeologische resten groot.

- h. Hem zijn geen aankondigingen gedaan van verdere 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 vermelde lasten en beperkingen alsmede die welke na onderzoek als bedoeld in artikel 3 voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn of hadden kunnen zijn.
- b. Hij verklaart een kopie te hebben ontvangen van:
- de akte van splitsing in appartementsrechten de dato 2 november 2021;
 - het concept van de akte van levering appartementsrecht(en);
 - de Technische omschrijving de dato 31 augustus 2021;
 - het Meetrapport van Van Roemburg & Woning Diagnose B.V. de dato 23 juni 2023;
 - het Bestemmingsplan conform Ruimtelijke plannen;
 - de Begroting van de VvE;
 - het (concept)opnamerapport als bedoeld in artikel 10.
- c. Hij is voornemens het Verkochte te gebruiken conform de omschrijving zoals weergegeven in het Bestemmingsplan.

Ontbindende voorwaarden

Artikel 7

@optioneel

1. Ter zake van de verkrijging van het Verkochte is door Koper financiering benodigd in verband waarmee de overeenkomst wordt aangegaan onder de bij niet-ervulling ontbindende voorwaarde dat Koper binnen **zes weken** na diens ondertekening van deze overeenkomst voor de financiering van het Verkochte een rentevoorstel ten behoeve van een hypothecaire geldlening verkrijgt van € @.

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

2. a. Indien de in lid 1 van dit artikel genoemde voorwaarde niet wordt vervuld, heeft Koper het recht, met inachtneming van het hierna onder b. van dit lid gestelde, bij aangetekende brief, te verzenden aan Verkoper uiterlijk binnen **één kalenderdag** na afloop van de voor de voorwaarde geldende

- termijn, de ontbinding van de overeenkomst in te roepen, waardoor de overeenkomst tussen partijen van rechtswege ontbonden zal zijn.
- b. Het invoeren van de ontbinding op grond van de leden 1 van dit artikel dient vergezeld te gaan van een schriftelijke afwijzing van een in Nederland te goeder naam en faam bekend staande en in een lidstaat van de EU gevestigde financiële instelling.

Deze koop geschiedt voorts onder de ontbindende voorwaarde dat er op het overeengekomen tijdstip van het ondertekenen van de Leveringsakte een verplichting bestaat om het Verkochte aan de gemeente, de Provincie of het Rijk 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.

Waarborg / tekortkoming (wanprestatie)

Artikel 8

- a. 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;
 - een schriftelijke bankgarantie doen stellen ten belope van tien procent (10%) van voormelde totale koopprijs, zulks uiterlijk op **[waarborgdatum]**, en voorts op de wijze als nader is aangegeven in de algemene bepalingen.
- b. Koper is voor wat betreft tekortkoming (wanprestatie) bekend met de inhoud van artikel VI van de Algemene Bepalingen behorend tot deze overeenkomst.

Levering

Artikel 9

De Leveringsakte zal worden verleden binnen 8 weken na ondertekening van de onderhavige koopovereenkomst of zoveel eerder of later als Koper en Verkoper nader zullen overeenkomen, ten overstaan van de notaris, echter alleen wanneer de werkzaamheden, zoals bedoeld in het hierna onder artikel 10 bedoelde opnamerapport, zijn voltooid.

Opnamerapport

Artikel 10

Tussen partijen wordt een schriftelijk opnamerapport opgemaakt, dat als bijlage

aan deze overeenkomst wordt gehecht. Het rapport wordt door beide partijen ondertekend. Dit opnamerapport maakt een onverbreekelijk deel uit van deze overeenkomst.

In het opnamerapport wordt opgenomen een productomschrijving van het Verkochte / de/het privé-gedeelte(n). In deze productomschrijving wordt onder meer gespecificeerd wat wel en niet tot dit (deze) privé-gedeelte(n) behoort / behoren. Voor zover partijen in het opnamerapport niet anders zijn overeengekomen, is / zijn op dit (deze) privé-gedeelte(n) de oorspronkelijke technische omschrijving met de eventuele staten van wijziging van toepassing. Daarnaast bevat het opnamerapport een omschrijving van nog uit te voeren (afbouw)werkzaamheden, alsmede een weergave van de op het moment van de opname aanwezige technische gebreken en tekortkomingen. De Verkoper verplicht zich de nog niet uitgevoerde (afbouw)werkzaamheden voor de Levering uit te laten voeren en zal de eventuele gebreken en tekortkomingen zoveel mogelijk voor de oplevering /feitelijke levering van het / de onderhavige privé-gedeelte(n), herstellen.

Behandelaar:

M. Smidts, e-mail: m.smidts@abmaschreurs.nl.

Forum- en rechtskeuze

Artikel 11

1. Voor de kennisneming van geschillen, die naar aanleiding van de Koop zijn of zullen ontstaan is het gerecht van de plaats, waar het Verkochte 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 12

1. Partijen geven **wel/geen** opdracht aan de Notaris om de koop in te schrijven in de daartoe bestemde openbare registers van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers door aanbidding van een afschrift of uittreksel van dit koopcontract aan de bewaarder van het betreffende kantoor van voormelde Dienst.
De kosten hiervan ten bedrage van € 115,00 (exclusief BTW, € 63,00 kadasterkosten en € 9,95 verplichte bijdrage kwaliteitsfonds KNB), komen voor rekening van Koper.
2. Koper verleent bij deze volmacht aan Verkoper, alsmede aan iedere

afzonderlijke medewerker van de Notaris, om namens Koper mee te werken aan de akte waarbij de inschrijving van de onderhavige koopovereenkomst in de daartoe bestemde openbare registers van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers waardeloos wordt verklaard. Deze volmacht is alleen geldig, als Koper als gevolg van bijvoorbeeld vernietiging, ontbinding, tijdsverloop of andere oorzaak ieder belang rechtens heeft verloren bij bedoelde inschrijving.

Algemene voorwaarden/beperking aansprakelijkheid

Artikel 13

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.

Bedenktijd

Artikel 14

NVT

Roerende zaken

Artikel 15

NVT

Voorzieningen

Artikel 16

NVT

Verdere bijzondere bepalingen

Artikel 17

1. Koper verleent bij deze onherroepelijk volmacht aan Verkoper om het Verkochte desgewenst, tijdelijk, tot uiterlijk de leveringsdatum, te bezwaren met overbruggingshypotheek. Dit laat uitdrukkelijk onverlet de verplichting van Verkoper het Verkochte aan Koper op de voormelde leveringsdatum te leveren, vrij van hypotheken, welke dan ook, een en ander zoals hierna in de algemene voorwaarden nader omschreven.
2. Partijen geven **wel** toestemming aan de Notaris om kopieën van de concept leveringsakte, hypotheekakte en de nota van afrekening met alle bijlagen, ter informatie te verzenden naar hun adviseur(s), zoals bijvoorbeeld de makelaar,

hypotheekbemiddelaar, etc;

@Koper geeft **wel** toestemming aan de Notaris om zijn na te melden e-mailadres door te geven aan de Vereniging van Eigenaars.

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 en niet aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging ook onderhevig is, echter indien het Verkochte en/of het Gebouw erfpacht 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 hypotheke(n) 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. In het Verkochte is begrepen het op het appartementsrecht betrekking hebbende aandeel van Verkoper in de reserve- en/of onderhoudsfondsen van de Vereniging. Verkoper zal het bestuur van de Vereniging opdracht geven om aan de Notaris een schriftelijke opgave te doen toekomen van het aandeel van Verkoper in de in de vorige zin bedoelde reserve- en/of onderhoudsfondsen per de datum van ondertekening van de Leveringsakte, alsmede van hetgeen Verkoper ten tijde van het ondertekenen van de Leveringsakte aan de Vereniging schuldig is.
3. Verkoper en Koper verlenen hierbij de Notaris en zijn medewerkers een volmacht om:
 - a. om al datgene te doen (waaronder begrepen het opzeggen van leningen) dat nodig is om doorhaling te verkrijgen van inschrijvingen van hypotheke(n) en/of beslagen waarmee het Verkochte is belast, alsmede om die doorhaling te bewerkstelligen; de kosten voor de doorhaling zijn voor rekening van de Verkoper;
 - b. inzage te nemen van alle documenten en registers die de Notaris ter uitvoering van de Koop van belang acht;
 - c. de Vereniging in kennis te stellen van de voorgenomen ingebruikneming van de Gebruikseenheid, de in lid 2 bedoelde opgave te vragen en desverlangd een kopie van dit koopcontract te verstrekken.
4. Voor zover de Gebruikseenheid blijkens dit koopcontract verhuurd is, wordt het Verkochte geleverd onder de verplichting voor Koper tot gestanddoening van de lopende huurovereenkomst(en).
 Indien na de ondertekening van dit koopcontract een huurovereenkomst betreffende de Gebruikseenheid eindigt, dient Verkoper dit terstond aan Koper mee te delen en is het Verkoper niet toegestaan een nieuwe huurovereenkomst aan te gaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Koper.
 Hetzelfde geldt ten aanzien van een wijziging van een bestaande huurovereenkomst.
 Indien Koper geen toestemming geeft tot het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst dan wel tot wijziging van een bestaande huurovereenkomst, zal deze verplicht zijn de daaruit voortvloeiende huurderiving aan Verkoper te vergoeden.
 Ingeval Koper geen toestemming geeft voor het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst, is het

kraakrisico voor Koper, evenals de gevolgen die de Huisvestingswet 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 omschrijving van het Verkochte of de (verdere) door Verkoper of Koper in de bijzondere bepalingen gedane opgaven niet juist of niet volledig zijn, zal geen van partijen daaraan enig recht ontleen. Dit lijdt uitzondering, indien en voor zover de desbetreffende opgave:
 - door de wederpartij;
 - blijkens dit koopcontract is gegarandeerd;
 - niet te goeder trouw is geschied,
 - dan wel 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.
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 makelaar onroerend goed 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 premieregelingen, garantieregelingen en garantiecertificaten, 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 de Dienst voor het kadaster en de openbare registers 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.
8. Verkoper is in geval van het voorgaande lid 7 sub b tevens verplicht de schade die Koper door het uitstel van de Leveringsdatum lijdt, uiterlijk per de datum van ondertekening van de Leveringsakte van het herstellende Verkochte aan Koper te vergoeden.

Overneming van verplichtingen

Artikel III

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

Betaling en verrekening

Artikel IV

1. De baten en lasten, inbegrepen de bijdrage in de exploitatiekosten, 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 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 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, bedoeld in artikel 1 lid 4 bijzondere bepalingen, is Koper verplicht het daar bedoelde, 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.

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.
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 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, 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 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 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 VI

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 te ontbinden 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 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.

Ontbindende voorwaarden

Artikel VII

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

Kosten bij ontbinding

Artikel VIII

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 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. 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 terstond te informeren, indien zich omstandigheden voordoen die voor de Koop of de uitvoering daarvan relevant kunnen zijn. 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

Getekend te _____ op _____ 2023.

Verkoper

koper

BPD Ontwikkeling B.V.

@

KWP Winkelinvest B.V.

Verklaring koper

Koper verklaart een afschrift van boven afgedrukt koopcontract te hebben ontvangen.

Getekend voor ontvangst te _____ op _____.

Bijlage correspondentiegegevens koopcontract

@

1. de vennootschap onder firma: **V.O.F. BAANDERVESTING**, gevestigd te [vestigingsplaats], met adres: IJsbaanpad 1 A, 1076 CV Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 34191472

telefoonnummer privé: 0203049999

telefoonnummer mobiel: [verkoper]

e-mail: [verkoper]

2. @

telefoonnummer privé: [koper telefoon]

telefoonnummer mobiel: [koper mobiel]

e-mail: [koper email]