

Lubbers en Dijk notarissen  
Koningslaan 4 – 1075 AC Amsterdam  
Telefoon: 020 – 5736311  
Fax: 020 – 6799828  
e-mail: mail@lubbers.nl

dossier: GTT/ 2015.003178.01/ gtt

De basistekst van dit contract komt overeen met de tekst van het koopcontract zoals die door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie is vastgesteld (model versie 20-06-2013)

makelaar verkoper: Heeren Makelaars  
telefoonnummer : 020 – 470 22 55  
e-mailadres : info@heerenmakelaars.nl  
makelaar koper:  
telefoonnummer :  
e-mailadres :

### **KOOPCONTRACT APPARTEMENTSRECHT**

#### **De ondergetekenden:**

1. de heer Hidde Thijs de Graaf, geboren te Amsterdam op drieëntwintig oktober negentienhonderd vijfenzeventig, zich legitimerende met zijn identiteitskaart met nummer IK59P4PD7, afgegeven te Amsterdam op acht mei tweeduizend dertien, te dezen handelend als gevolmachtigde van:
  - a. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Ivemo Investeringsmaatschappij in Vermogenswaarden B.V.**, gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende te 1075 EN Amsterdam, Brachthuiserstraat 3, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamers van Koophandel onder nummer 33208970;
  - b. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Onroerend Goed Maatschappij "Saturnus II" B.V.**, gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende te 1077 CL Amsterdam, Olympiaplein 27 H, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamers van Koophandel onder nummer 33220581;tezamen hierna te noemen: **Verkoper**;
2. telefoonnummer:  
e-mailadres:  
(tezamen) hierna te noemen: **Koper**;

#### **komen overeen:**

Verkoper verkoopt aan Koper, die van Verkoper koopt:

1. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen in het souterrain en op de begane grond, met tuin en tuinhuis, plaatselijk

- bekend te **1071 CH Amsterdam, Pieter Cornelisz Hoofstraat 170**, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie R, complexnummer 8250 A, appartementsindex 1, uitmakende het driehonderdzes/negenhonderddrieënzestigste (306/963) aandeel in de te splitsen onroerende zaak;
2. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning, gelegen op de eerste verdieping, met balkon, plaatselijk bekend **1071 CH Amsterdam, Pieter Cornelisz Hoofstraat 172**, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie R, complexnummer 8250 A, appartementsindex 2, uitmakende het éénhonderdvierenzestig/negenhonderddrieënzestigste (164/963) aandeel in de te splitsen onroerende zaak;
  3. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning, gelegen op de tweede verdieping, met balkon, plaatselijk bekend **1071 CH Amsterdam, Pieter Cornelisz Hoofstraat 174**, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie R, complexnummer 8250 A, appartementsindex 3, uitmakende het éénhonderdvierenzestig/negenhonderddrieënzestigste (164/963) aandeel in de te splitsen onroerende zaak;
  4. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de derde en vierde verdieping, met balkon en dakterras, plaatselijk bekend **1071 CH Amsterdam, Pieter Cornelisz Hoofstraat 176**, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie R, complexnummer 8250 A, appartementsindex 4, uitmakende het driehonderdnegenentwintig/negenhonderddrieënzestigste (329/963) aandeel in

het gebouw, bestaande uit een benedenwoning en drie bovenwoningen met ondergrond, tuin en dakterras, plaatselijk bekend te **Pieter Cornelisz Hoofstraat 170-176, 1071 CH Amsterdam**, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie R nummer 4092, groot twee are en achtendertig centiare en nummer 4093, groot twee are en achtendertig centiare, hierna te noemen: **Verkochte**;

De koopprijs bedraagt voor het Verkochte:

€ **(inclusief omzetbelasting)**

#### **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 de ABN AMRO Bank N.V. onder nummer NL06 ABNA 0467 5177 54 ten name van Lubbers en Dijk Notarissen (BIC/ SWIFT: ABNANL2A);
  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:**  
een notaris of diens waarnemer verbonden aan Lubbers en Dijk Notarissen, Koningslaan 4, 1075 AC Amsterdam;
  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 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 en de over die kosten verschuldigde omzetbelasting. De onderzoekskosten van de overige (openbare) registers en het Verificatie Informatie Systeem (VIS) en de over die kosten verschuldigde omzetbelasting met betrekking tot respectievelijk Verkoper en Koper, komen voor rekening van de partij die het onderzoek betreft.
2. De door de Vereniging of haar administratief beheerder eventueel in rekening te brengen kosten wegens uittreding respectievelijk toetreding, komen voor rekening van Verkoper respectievelijk Koper.
3. De overdrachtsbelasting (indien verschuldigd) berekend over de als grondslag geldende waarde van het Verkochte, vermeerderd of verminderd als bepaald in de Wet op belastingen van rechtsverkeer (Wbr), is voor rekening van 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 het Verkochte nog niet in gebruik genomen is (het betreft nieuwbouw), zodat omzetbelasting

verschuldigd is wegens de levering van het Verkochte.

5. De in het vorige lid bedoelde omzetbelasting is in voormelde koopprijs van het Verkochte begrepen. Deze omzetbelasting wordt tegelijk met de koopprijs aan Verkoper voldaan
6. Waar in de leden 4 en 5 van dit artikel wordt gesproken van "levering" wordt uitsluitend bedoeld de levering in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968, of een enkel in de zin van artikel 3 lid 2 juncto artikel 11, lid 1, onderdeel b, ten vijfde slotzin, van die wet als verhuur aan te merken handeling met een beperkt recht.

### **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 2014 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 Monumentenwet 1988 (thans de Erfgoedwet);
  2. door de gemeente of provincie als beschermd monument.
- f. Met betrekking tot de Gebruikseenheid en/of de Gemeenschappelijke gedeelten is geen subsidie van overheidswege aangevraagd of toegekend in verband waarmee nog voorwaarden moeten worden nagekomen.
- ~~g. De zich in de Gebruikseenheid en/of de Gemeenschappelijke gedeelten bevindende technische installaties en aan- en afvoerbouwsystemen en bedradingen functioneren heden naar behoren en het gebruik daarvan is door de daartoe bevoegde instanties niet op enigerlei wijze beperkt.~~
- h. 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.
- i. De Gebruikseenheid zal bij het ondertekenen van de Leveringsakte ongevorderd zijn en niet zonder recht of titel in gebruik bij derden zijn.
- j. De Gebruikseenheid zal bij het ondertekenen van de Leveringsakte ontruimd zijn, vrij van huren en andere gebruiksrechten en aanspraken wegens huurbescherming.
- k. Er is geen sprake van erfpacht of recht van opstal.
- l. Het reglement van de Vereniging luidt thans zoals dit zal worden vastgesteld bij de desbetreffende akte van splitsing in appartementsrechten, te verlijden voor mr. G.T. Tjadens, notaris te Amsterdam.

Krachtens het daarbij bepaalde is de bestemming van de Gebruikseenheid woning voor privé doeleinden.

De Vereniging zal worden ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel.

De administratie van de Vereniging wordt gevoerd door Newomij VVE Diensten.

- m. 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.
- n. Aan het Verkochte is niet op de wijze als bedoeld in artikel 5:112 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek mede verbonden het lidmaatschap van een andere vereniging.
- o. Er zijn geen erfdienstbaarheden.
- p. Er zijn geen kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek.
- q. Er behoeven aan Koper geen kettingbedingen te worden opgelegd.
- r. Er zijn geen bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 van het Burgerlijk Wetboek.
- s. Er zijn geen beperkte rechten (gedoogplichten) als bedoeld in de Belemmeringenwet Privaatrecht.
- t. Blijkens een elektronisch kadastraal uittreksel verstrekt door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op drieëntwintig mei tweeduizend zestien zijn ten aanzien van het Verkochte geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.
- u. De WOZ-waarde van het Verkochte voor het jaar 2017 is € PM.  
Het aandeel van Verkoper in de reserve- en/of onderhoudsfondsen van de Vereniging is € nihil.  
De lasten, belastingen en heffingen ten laste van de eigenaar en/of zakelijk gerechtigde met betrekking tot het Verkochte voor het jaar 2017 zijn de volgende:
- onroerende zaak belasting per jaar € PM
  - waterschapslasten e.d. per jaar € PM
  - rioolrecht (aansluitrecht) per jaar € 128
- De overige lasten met betrekking tot het Verkochte zijn:
- voorschot servicekosten verschuldigd aan de Vereniging per maand € PM, waarin niet begrepen voorschot op stookkosten;
  - de door de Vereniging in rekening te brengen toetredingskosten € nihil.
- v. Alle in dit artikel genoemde lasten, belastingen, heffingen en overige lasten, voor zover opeisbaar, zijn voldaan.
- w. Het Verkochte is verzekerd via de opstalverzekering op naam van de Vereniging met betrekking tot het Gebouw, zulks op uitgebreide dekking bij @. Het Gebouw is verzekerd voor een bedrag van € 4.000.000,-.  
Er is Verkoper geen verhoogd risico bekend; de laatste premie is betaald.  
De eventueel meeverkochte roerende zaken zijn en zullen voldoende verzekerd blijven tot aan het tijdstip van het ondertekenen van de Leveringsakte door

- middel van Verkopers inboedelverzekering.
- x. Met betrekking tot het Verkochte en/of het Gebouw is heden geen rechtsgeding, bindend adviesprocedure, arbitrage of mediation aanhangig of aangekondigd.
  - y. Op het Verkochte en de Gemeenschappelijke 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.
  - z. Het Gebouw en de Gebruikseenheid zijn heden aangesloten op de openbare leidingen voor water, gas, elektriciteit en riool.  
Het Gebouw heeft heden rechtmatig en onbeperkt uitgang op de openbare weg op de wijze als ter plaatse blijkt.
  - aa. De Gebruikseenheid nog niet te hebben gebruikt daar het nieuwbouw betreft.
  - ab. Verkoper beschikt ten aanzien van de Gebruikseenheid nog niet over een energielabel als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen.  
Het energielabel zal uiterlijk op de datum van ondertekenen van de Leveringsakte aan Koper worden overhandigd.

### **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.

Te dezen wordt verwezen naar de bodemrapportage van de Omgevingsdienst noordzeekanaalgebied de dato 26 januari 2017.

### **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- en/of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan of dat gebouwd en/of verbouwd is zonder de daartoe vereiste vergunningen.
- b. Het is hem niet bekend dat heden een verplichting bestaat het Verkochte aan de gemeente, de provincie of de Staat der Nederlanden te koop aan te bieden op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten.
- c. Het is hem niet bekend dat de gemeente een stadsvernieuwingsplan of een leefmilieuverordening in de zin van de 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 bekend dat het Gebouw is opgenomen in een lopende adviesaanvraag voor aanwijzing, aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving tot beschermd stads- of dorpsgezicht.
- e. Het is hem niet bekend dat er heden beleidsvoornemens zijn ter zake van het plan als in lid c. van dit artikel bedoeld dan wel tot onteigening
- f. Hem zijn geen aankondigingen gedaan van publiekrechtelijke beperkingen met betrekking tot het Verkochte, van welke aard ook.
- g. Het is hem niet bekend dat met betrekking tot het Verkochte een (onder)splitsingsvergunning, als bedoeld in artikel 22 van de Huisvestingswet 2014 is aangevraagd.

## **Verklaringen van Koper**

### **Artikel 6**

Koper verklaart:

- a. Hij aanvaardt uitdrukkelijk de in dit koopcontract 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 akte van splitsing in appartementsrechten;
  - de splitsingstekening;
  - het eigendomsbewijs van Verkoper;
  - de bodemrapportage van de Omgevingsdienst noordzeekanaalgebied de dato 26 januari 2017;
  - kadastraal uittreksel + kaartje;
  - Meerjaren Onderhouds Plan, overzicht servicekosten en begroting Vereniging;
  - huisnummerbeschikking;
  - bouwbesluit 2012;
  - omgevingsvergunning + bijbehorende stukken;
  - technische informatie;
  - installatie-tekeningen;
  - garanties (bouw);
  - prijslijst;
  - brochure Heeren Makelaars;

- disclaimer;
  - NEN meetrapporten;
  - alle plattegronden;
  - agenda Vereniging eerste vergadering;
  - notulen Vereniging eerste vergadering;
- c. Hij is voornemens de Gebruikseenheid af te bouwen en vervolgens te gaan gebruiken als volgt: @.
- d. Hij stemt ermee in dat hem bij het ondertekenen van dit koopcontract geen energielabel als bedoeld in Besluit energieprestatie gebouwen is overhandigd, maar dat dit energielabel zal worden overhandigd bij het ondertekenen van de Leveringsakte.

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

#### **Artikel 7**

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

- a. Koper niet uiterlijk op @ een toezegging waaraan geen voorwaarden zijn verbonden waaraan nog niet is voldaan heeft verkregen van een kredietinstelling of een verzekeringsbedrijf met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht/erkende geldverstrekende instelling voor één of meer geldleningen onder hypothecair verband van het Verkochte - eventueel, indien de desbetreffende geldgever dat verlangt voor het verstrekken van een zodanige geldlening, onder medeverband van de rechten uit een te sluiten overeenkomst van levensverzekering tot een verzekerd kapitaal, na te melden hoofdsom niet te boven gaande - tot een hoofdsom van € @ onder de voorwaarden en bepalingen die bij de hiervoor bedoelde (erkende en) geldverstrekende instellingen gebruikelijk zijn @en de garantie voor die lening van de stichting Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen niet voor die datum is toegezegd@ en Koper tevens uiterlijk op de eerste werkdag na laatstgemelde datum schriftelijk en gedocumenteerd @met tenminste twee afwijzingen van twee hiervoor bedoelde @erkende @en geldverstrekende instellingen, aan Verkoper en aan de Notaris heeft verklaard, dat hij wegens het niet of niet tijdig verkrijgen van voormelde toezegging(en), de Koop wil ontbinden; en/of
- b. het Verkoper op het overeengekomen tijdstip van het ondertekenen van de Leveringsakte niet vrij staat het Verkochte te leveren omdat er een verplichting bestaat om het Verkochte aan de gemeente, de provincie of de Staat der Nederlanden te koop aan te bieden op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten; en/of

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

Partijen verlenen hun volle medewerking tot het tijdig verkrijgen van bedoelde toezegging(en), vergunning en toestemming(en).

### **Waarborg**

#### **Artikel 8**



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

- een waarborgsom ten belope van tien procent (10%) van voormelde totale koopprijs voldoen op de Kwaliteitsrekening, onder vermelding van dossiernummer .....
- 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 de algemene bepalingen.

### **Levering**

#### **Artikel 9**

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

De inspectie van het Verkochte zal plaatsvinden op ..... om ..... uur.

### **Forum- en rechtskeuze**

#### **Artikel 10**

1. Voor de kennisneming van geschillen, die naar aanleiding van de Koop zijn of zullen ontstaan is het gerecht van 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 11**

1. Koper/Verkoper/Koper en Verkoper geeft/geven wel/geen opdracht aan de Notaris om de Koop zo spoedig mogelijk/per in te schrijven in de daartoe bestemde openbare registers van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers door aanbieding van een afschrift van dit koopcontract 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/Verkoper/Koper en Verkoper, ieder voor de helft.
4. Koper verklaart door de Notaris te zijn geweest op de mogelijke risico's en eventuele gevolgen verband houdende met niet-inschrijving van de Koop, aanvaardt deze en vrijwaart de Notaris voor iedere aanmaning en/of aanspraak ter zake.

## **Algemene voorwaarden/bepanking aansprakelijkheid**

### **Artikel 12**

Op de door de Notaris te verlenen diensten zijn de door de Notaris gehanteerde Algemene Voorwaarden, waarin een beperking van aansprakelijkheid is opgenomen, van toepassing.

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

Bedoelde Algemene Voorwaarden zijn eveneens te raadplegen via [www.lubbers.nl](http://www.lubbers.nl).

### **Bedenktijd**

#### **Artikel 13**

1. Gedurende drie dagen 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 drie dagen eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De termijn van drie dagen wordt daarnaast zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn. Een eventuele ontbindingsverklaring dient derhalve op ..... vóór 24.00 uur te zijn ontvangen door Verkoper. Koper verbindt zich een kopie van de ontbindingsverklaring aan de Notaris te zullen toezenden.

### **Verdere bijzondere bepalingen**

#### **Artikel 14**

1. Kosten voor bijzondere notariële verrichtingen en de in verband daarmee gemaakte verschotten worden door partijen niet beschouwd als kosten in de zin van artikel 1 lid 1 en komen voor rekening van de partij die het betreft.
2. Ingeval van ontbinding van de Koop zullen de kosten wegens de werkzaamheden van de Notaris terzake van dit koopcontract worden berekend op basis van bestede tijd.
3. Verkoper heeft tot aan de in artikel 9 genoemde datum van levering:
  - A. het recht wijzigingen aan het Gebouw aan te brengen waaronder begrepen het wijzigen van de gemeenschappelijke ruimten, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de kwaliteit en een en ander is goedgekeurd door de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de Gemeente Amsterdam, indien vereist; en
  - B. het recht tot het vestigen of doen vestigen van al zodanige erfdienstbaarheden en/of kwalitatieve verplichtingen ten behoeve en ten laste van het Verkochte en/of het Gebouw, als vereist door de gemeente, casu quo andere publiekrechtelijke organen en/of nutsbedrijven, dan wel voortvloeiende uit het gebruik en de feitelijke situatie c.q. de ligging van het Verkochte c.q. de grond ten opzichte van de naburige appartementsrechten en/of erven en/of het legaliseren van de feitelijke situatie van het gehele gebouw ten behoeve van het aanleggen, hebben, gebruiken, onderhouden, herstellen en wijzigen van leidingen, kabels, rioleringen en dergelijke; en

C. het zo nodig wijzigen en/of aanvullen van de splitsingsakte(n) en tekening, teneinde deze akte aan te passen aan de feitelijke situatie.

Van het vorenstaande zal Koper steeds tijdig en gemotiveerd op de hoogte worden gebracht.

4. Het verkochte wordt "casco" geleverd. Koper dient het Verkochte voor eigen rekening en risico, conform omgevingsvergunning en bouwbesluit, af te bouwen. Dit impliceert ook dat Kopers zich jegens Verkoper verbindt, reeds nu voor alsdan, om de omgevingsvergunning op zijn naam te stellen voor zover het betreft het Verkochte. Koper dient zelf een afspraak te maken met de Gemeente Amsterdam teneinde de Gemeente de gelegenheid te geven na te gaan of is afgebouwd conform de bouwvergunning. Verkoper verstrekt aan Koper een formulier waarmee de tenaamstelling van de bouwvergunning kan worden gewijzigd.

## **ALGEMENE BEPALINGEN**

### **Omschrijving leveringsverplichting**

#### **Artikel I**

1. Verkoper is verplicht Koper een appartementsrecht dan wel erfpacht of recht van opstal te leveren, dat:
  - 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 hypotheken of inschrijvingen daarvan, dan wel met andere beperkte rechten, behoudens de eventueel in dit koopcontract vermelde;
  - c. niet is bezwaard met kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, behoudens de eventueel in dit koopcontract vermelde;
  - d. niet is belast met andere bijzondere lasten en beperkingen, behoudens de eventueel in dit koopcontract vermelde;De eventueel meeverkochte roerende zaken zijn 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. al datgene te doen (waaronder begrepen het opzeggen van leningen) dat nodig is om doorhaling te verkrijgen van inschrijvingen van hypotheken en/of beslagen waarmee het Verkochte is belast, alsmede om die doorhaling te bewerkstelligen; 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.

In geval Koper geen toestemming geeft voor het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst, is het kraakrisico voor Koper, evenals de gevolgen die de Huisvestingswet 2014 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;
  - 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 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 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 herstelde Verkochte aan Koper te vergoeden.

## **Overneming van verplichtingen**

### **Artikel III**

1. Indien op Verkoper verplichtingen van persoonlijke aard zijn gelegd, die hij op zijn beurt van Koper dient te bedingen en zo vervolgens (kettingbedingen), is Koper gehouden die verplichtingen op zich te nemen (mits hij deze uitdrukkelijk heeft aanvaard conform artikel 6 van de bijzondere bepalingen), na te komen en die

ook van zijn rechtsopvolgers onder bijzondere titel te bedingen, een en ander zoals in de Leveringsakte nader te omschrijven.

2. Koper is niet verplicht door Verkoper gesloten verzekeringsovereenkomsten over te nemen.
3. Koper wordt van rechtswege lid van de Vereniging en is dientengevolge onderworpen aan het splitsingsreglement.  
Hij is verplicht zich aan een eventueel huishoudelijk reglement van de Vereniging te onderwerpen.
4. In de kosten van voorzieningen die van overheidswege zijn voorgeschreven na ondertekening door Koper en Verkoper van dit koopcontract en niet voordien schriftelijk aangekondigd, is Koper in plaats van Verkoper verplicht bij te dragen. Indien de voorzieningen vóór het ondertekenen van de Leveringsakte dienen te worden getroffen dan zal Verkoper ter zake van de uitvoering met Koper in overleg treden.

## **Betaling en verrekening**

### **Artikel IV**

1. De baten en lasten, inbegrepen de bijdrage in de 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 clausule te bevatten, dat op eerste verzoek van de Notaris het bedrag van de garantie aan de Notaris wordt uitgekeerd.Indien het bedrag van de garantie aan de Notaris wordt uitgekeerd, zal deze daarmee handelen als hiervoor bepaald.
7. Partijen verlenen de Notaris hierbij volmacht om de door hem gemaakte kosten 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 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.

Ondertekend te Amsterdam op .....

Verkoper:

Koper:

Notaris:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**Verklaring Koper**

Koper verklaart een afschrift van bovenafgedrukt koopcontract te hebben ontvangen.

Ondertekend voor ontvangst te Amsterdam op .....