

2016.2447.01 JW/HT | 1e t/m 3e verdieping zonder parkeerplaats

CONCEPT ONDER VOORBEHOUD VAN WIJZIGINGEN

KOOPCONTRACT APPARTEMENTSRECHT

***(Nieuwpoortstraat [•] te 1055 RZ Amsterdam)***

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

makelaar koper : [•]  
e-mailadres: [•]  
telefoonnummer: [•]

De ondergetekenden:

1. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Eekholt Property B.V.**, gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende Koningslaan 52 te 1075 AE Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 33171059, te dezen vertegenwoordigd door (i) de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Omega B.V., welke vennootschap op haar beurt vertegenwoordigd wordt door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: BLVG B.V., welke vennootschap op haar beurt vertegenwoordigd wordt door de heer B.J.C. Lypkens, (ii) de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Renont Holding B.V., welke vennootschap op haar beurt vertegenwoordigd wordt door de heer T.R. Baaren en (iii) de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Center Estate B.V., welke vennootschap op haar beurt wordt vertegenwoordigd door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: TopLock B.V., welke vennootschap op haar beurt vertegenwoordigd wordt door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Lock Holding B.V., welke vennootschap op haar beurt

vertegenwoordigd wordt door de heer O.F. Slot,  
hierna te noemen: **Verkoper**;

2. [•]

telefoonnummer: [•]

e-mailadres: [•]

hierna te noemen: **Koper**;

komen overeen:

Verkoper verkoopt aan Koper, die van Verkoper koopt:

het (onder)appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de [•] verdieping met [•], plaatselijk bekend te 1055 RZ Amsterdam, Nieuwpoortstraat [•], kadastraal bekend gemeente Sloten (N.H.), sectie C, complexindicatie 11938-A, appartementsindex [•], uitmakende het [•] onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van éénhonderdvijftig (150) koopwoningen met balkons, dakterrassen/buitenruimten en daktuinen gelegen op de eerste, tweede, derde, vierde en vijfde verdieping, galerijen op de eerste, tweede, derde en vierde verdieping, de twee entrees en een fietsenberging op de begane grond alsmede trapopgangen vanaf de begane grond van een gebouw naar de eerste verdieping, de twee trappenhuisen vanaf de eerste naar de vierde verdieping, de vluchtrappen vanaf de tweede naar de vierde verdieping, een gemeenschappelijke daktuin gelegen op de eerste verdieping, de zeventien kolommen op de begane grond, de twee ruimten met meterkasten aan de westzijde en noordoostzijde van een gebouw, alsmede de ruimte met centrale-voorzieningenkasten aan de noordoostzijde van een gebouw, een en ander met toebehoren, plaatselijk bekend te 1055 RZ Amsterdam, Nieuwpoortstraat 86 A 1 - A 21, B 1 - B 21, C 1 - C 21, D 1 - D 21, 94 A 1 - A 15, B 1 - B 17, C 1 - C 17, D 1 - D 17, kadastraal bekend gemeente Sloten (N.H.), sectie C, complexaanduiding 11938-A, appartementsindex 5, uitmakende het negenduizend driehonderdvierentwintig / twaalfduizend zeshonderdzestiende (9.324/12.616e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het voortdurend recht van erfpacht van twintig

percelen grond, eigendom van de gemeente Amsterdam, plaatselijk bekend te 1055 RZ Amsterdam, Nieuwpoortstraat 80, 82, 84, 86 A 1 - A 21, B 1 - B 21, C 1 - C 21, D 1 - D 21, 88, 90, 92, 94 A 1 - A 15, B 1 - B 17, C 1 - C 17, D 1 - D 17 en 1055 RV Amsterdam, Den Brielstraat 2a, 4 en 6, ten tijde van splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Sloten (N.H.), sectie C, nummers 11904, 11902, 11930, 11917, 11918, 11919, 11920, 11921, 11922, 11923, 11924, 11925, 11926, 11927, 11928, 11931, 11932, 11933, 11934 en 11935, groot respectievelijk (i) zevenendertig are en zevenenzeventig centiare, (ii) negenenvijftig centiare, (iii) twee centiare terwijl de oppervlakten van de overige percelen kleiner zijn dan één centiare, de rechten van de erfpachter voortvloeiend uit de erfpachtvoorwaarden en uit de wet op de op de grond aangebrachte opstallen, bestaande uit een gebouw, funderingskolommen en een parkeergarage, hierna te noemen: **Verkochte**;

De koopprijs bedraagt voor het Verkochte:

EUR [•].

## 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. Koopprijs:  
de vorenbedoelde koopprijs met betrekking tot het Verkochte;
6. Kwaliteitsrekening:

de in artikel 25 van de Wet op het notarisambt bedoelde bijzondere rekening ten name van de hierna onder 8. te noemen notaris, welke rekening wordt aangehouden bij de Rabobank onder nummer NL 17 RABO 0177 0161 16;

7. Leveringsakte:

de voor de levering vereiste akte te verlijden ten overstaan van de hierna onder 9. te noemen notaris;

8. Leveringsdatum:

de datum als bedoeld in artikel 12;

9. Notaris:

mr. J. Wiertsema, dan wel diens waarnemer, verbonden aan Westerdok Notariaat, Westerdoksplein 6, 1013 AZ Amsterdam, telefoonnummer 020-4222502, e-mailadres: info@westerdok.nl;

10. Oplevering:

De oplevering van de Gebruikseenheid door Verkoper aan Koper doordat de Gebruikseenheid overeenkomstig het bepaalde in artikel 9 is of wordt geacht te zijn aanvaard door Koper;

11. 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 het koopcontract en de Leveringsakte, alsmede de over die kosten verschuldigde omzetbelasting, zijn voor rekening van Koper.
- 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. De overdrachtsbelasting 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.

### 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 en de eventueel meeverkochte roerende zaken.
- b. Tot op heden zijn ten aanzien van de Gebruikseenheid en/of de Gemeenschappelijke gedeelten van overheidswege geen voorzieningen voorgeschreven of schriftelijk aangekondigd die nog niet zijn uitgevoerd, of van overheidswege zijn uitgevoerd en nog niet zijn betaald.
- 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 Monumentenwet 1988;
  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 afvoerleidingen en bedradingen zullen bij Oplevering naar behoren functioneren en het gebruik daarvan zal door de daartoe bevoegde instanties niet op enigerlei wijze worden 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 en de eventueel meeverkochte roerende zaken zullen 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, met uitzondering van de eventueel meeverkochte roerende zaken, vrij van huren en andere gebruiksrechten en aanspraken wegens huurbescherming.  
De eventueel meeverkochte roerende zaken zullen alsdan vrij zijn van enig gebruiksrecht, beperkt recht, beslag en van andere lasten en beperkingen.
- k.
  1. Op het Verkochte / Gebouw zijn van toepassing de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 en voorts de bijzondere bepalingen waaronder de erfpacht met betrekking tot het Verkochte / Gebouw werd gevestigd. Een en ander blijkt uit een akte houdende verticale splitsing van een recht van erfpacht op drie mei 2013 verleden voor mr. J. Wiertsema, notaris te Amsterdam, waarvan een afschrift is ingeschreven ten kantore van het Kadaster en de Openbare Registers op 3 mei 2013 in register hypotheek 4, deel 62859, nummer 91, mede in verband met een proces-verbaal van kennelijke misslag op zes juni tweeduizend dertien voor genoemde notaris Wiertsema verleden, bij afschrift ingeschreven op zeven juni tweeduizend dertien in register Hypotheek 4 van Kadaster en de Openbare Registers in deel 62956 nummer 153 en mede in verband met na te melden akte van (hoofd)splitsing in appartementsrechten, na te melden akte wijziging (hoofd)splitsing in appartementsrechten alsmede na te melden akte van (onders)splitsing in appartementsrechten.
  2. De erfpacht is voortdurend.  
De erfpacht en de canon kan voor het eerst worden herzien per 1 december 2060.
  3. De in de erfpachtvoorwaarden toegestane bestemming is koopwoning.  
Het Gebouw / De Gebruikseenheid is gebouwd / verbouwd in overeenstemming met de erfpachtvoorwaarden.
  4. De canon is afgekocht tot en met 30 november 2060.
- l. Het reglement van de Vereniging luidt thans zoals dit is vastgesteld bij de desbetreffende akte van (hoofd)splitsing in appartementsrechten op 3 mei 2013 verleden voor genoemde

notaris Wiertsema, van welke akte een afschrift werd ingeschreven ten kantore van het Kadaster en de Openbare Registers op 7 mei 2013 in register hypotheek 4, deel 62859, nummer 92, mede in verband met een proces-verbaal van kennelijke mislag op 6 juni 2013 voor genoemde notaris Wiertsema verleden, bij afschrift ingeschreven ten kantore van het Kadaster en de Openbare Registers op 7 juni 2013 in register hypotheek 4, deel 62956, nummer 154, mede in verband met een akte van wijziging (hoofd)splitsing in appartementsrechten op [•] verleden voor genoemde notaris Wiertsema, van welke akte een afschrift werd ingeschreven ten kantore van het Kadaster en de Openbare Registers op [•] in register hypotheek 4, deel [•] nummer [•] en mede in verband met een akte van (onder)splitsing in appartementsrechten op [•] verleden voor genoemde notaris Wiertsema, van welke akte een afschrift werd ingeschreven ten kantore van het Kadaster en de Openbare Registers op [•] in register hypotheek 4, deel [•] nummer [•].

Krachtens het daarbij bepaalde is de bestemming van de Gebruikseenheid woning.

Het adres van de Vereniging is Koningin Wilhelminalaan 31, 1411 EL Naarden.

De administratie van de Vereniging wordt gevoerd door Newomij VvE Beheer B.V.

- 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 andere erfdienstbaarheden dan voorkomende in voormelde akte van (onder)splitsing.
- p. Er zijn geen andere kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek dan voorkomende in voormelde akte van (onder)splitsing.
- q. Er behoeven aan Koper geen andere kettingbedingen te worden opgelegd, dan voorkomende in voormelde akte van ondersplitsing.
- 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 [•] 2017 zijn ten aanzien van het Verkochte geen publiekrechtelijke beperkingen ingeschreven in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.
- u. De voorschot servicekosten verschuldigd aan de Vereniging met betrekking tot het Verkochte bedraagt per maand EUR p.m., waarin niet begrepen voorschot op stookkosten.
- 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 een solide maatschappij. Het Gebouw is verzekerd voor een voldoende bedrag.  
Er is Verkoper geen verhoogd risico bekend; de laatste premie is betaald.
- x. Met betrekking tot het Verkochte en/of het Gebouw en/of de eventueel meeverkochte roerende zaken is heden geen rechtsgeding, bindend adviesprocedure, arbitrage of mediation aanhangig of aangekondigd.
- y. Op het Verkochte, de Gemeenschappelijke gedeelten en de eventueel meeverkochte roerende zaken 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 zullen bij Oplevering aangesloten zijn op de openbare leidingen voor water, gas, elektriciteit en riool.  
De Gebruikseenheid zal bij Oplevering aangesloten zijn op de infrastructuur van het telefoon- en kabeltelevisienet en het Gebouw zal bij Oplevering rechtmatig en onbeperkt uitgang hebben op de openbare weg op de wijze als ter plaatse blijkt.
- aa. De Gebruikseenheid uitsluitend te hebben gebruikt ter belegging / ontwikkeling.
- ab. Verkoper beschikt thans niet over een energieprestatiecertificaat dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen maar Verkoper zal er voor zorg dragen dat deze documenten voor de datum van ondertekenen van de Leveringsakte er zijn en alsdan aan Koper overhandigen.

#### 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 bodonderzoek;
  - 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. In de grond en/of het Gebouw zullen geen asbesthoudende of andere materialen verwerkt zijn respectievelijk worden verwerkt die naar de huidige stand van de medische wetenschap en/of de techniek redelijkerwijze schadelijk kunnen worden geacht te zijn voor de volksgezondheid en/of het milieu.

#### Overige verklaringen van Verkoper

##### Artikel 5

Verkoper verklaart tot slot:

- a. Het Verkochte heeft de bestemming "wonen" en deze bestemming is op publiek- en/of privaatrechtelijke gronden toegestaan. Het Verkochte is voorts gebouwd en/of verbouwd in overeenstemming met de daartoe vereiste vergunningen.
- b. Het is hem niet bekend dat heden een verplichting bestaat het Verkochte aan de gemeente, de provincie of de Staat der Nederlanden te koop aan te bieden op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

- c. Het is hem niet bekend dat de gemeente een stadsvernieuwingsplan of een leefmilieuverordening in de zin van de voormalige Wet op de stads- en dorpsvernieuwing heeft vastgesteld, waarin het Gebouw is begrepen. Het is hem niet bekend dat het gebied waarin het Gebouw is gelegen in het bestemmingsplan is aangewezen als gebied waarbinnen de daar aanwezige bouwwerken dienen te worden gemoderniseerd of vervangen.
- d. Het is hem niet bekend dat het Gebouw is opgenomen in een (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving tot beschermd stads- of dorpsgezicht.
- e. Het is hem niet bekend dat er heden beleidsvoornemens zijn ter zake van het plan als in lid c van dit artikel bedoeld dan wel tot onteigening of tot voortijdige beëindiging van de erfpacht.
- f. Hem zijn geen aankondigingen gedaan van publiekrechtelijke beperkingen met betrekking tot het Verkochte, van welke aard ook.

#### Verklaringen van Koper

##### Artikel 6

Koper verklaart:

- a. Hij aanvaardt uitdrukkelijk de in dit koopcontract bedoelde lasten en beperkingen alsmede die welke na onderzoek als bedoeld in artikel 3 voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar (hadden kunnen) zijn;
- b. Hij verklaart een kopie te hebben ontvangen van:
  - de akte van (hoofd)splitsing in appartementsrechten;
  - de akte houdende wijziging van de akte van (hoofd)splitsing in appartementsrechten;
  - de akte van (onder)splitsing in appartementsrechten;
  - de akte van verticale splitsing van het recht van erfpacht;
  - de splitsingstekening;
  - het energieprestatiecertificaat dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen;
  - meetstaat;
  - tekening overzichten verdiepingen;
  - woningplattegronden;

- omgevingsvergunning;
  - het huisnummerbesluit;
  - kadastrale kaart;
  - de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000;
  - technische omschrijving;
  - begroting servicekosten van de Vereniging;
  - asbestinventarisatie;
  - diverse garantiebewijzen (o.a. van keukenkasten- en installaties en bouwkundige werkzaamheden en installaties).
- c. Hij is voornemens de Gebruikseenheid te gebruiken voor bewoning.

#### Ontbindende voorwaarden

##### Artikel 7

De Koop geschiedt onder de ontbindende voorwaarden, 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 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 101 % van de Koopprijs onder de voorwaarden en bepalingen die bij de hiervoor bedoelde erkende en geldverstreckende 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 geldverstreckende 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.

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) 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; of
- een schriftelijke bankgarantie doen stellen ten belope van tien procent (10%) van voormelde totale koopprijs,

zulks uiterlijk op [•] en voorts op de wijze als nader is aangegeven in de algemene bepalingen.

### Oplevering

#### Artikel 9

1. Voorafgaande aan de Levering, als bedoeld in artikel 12, levert Verkoper de Gebruikseenheid op aan Koper in de feitelijke staat waarin de Gebruikseenheid zich alsdan bevindt. Verkoper zal Koper hiertoe uitnodigen.
2. Tijdens de Oplevering zal door partijen een schriftelijk rapport (proces-verbaal van oplevering) opgemaakt worden van eventuele tekortkomingen. Het opleveringsrapport wordt door beide partijen ondertekend. Koper verkrijgt van het rapport een kopie.
3. Na ondertekening van het opleveringsrapport zal de Levering als bedoeld in artikel 12 plaatsvinden en worden de sleutels van de Gebruikseenheid aan Koper overhandigd, waarmee de Gebruikseenheid door Verkoper aan Koper is opgeleverd ("datum van Oplevering").
4. Verkoper verbindt zich de eventuele tekortkomingen, zoals opgenomen in het door partijen ondertekende rapport onverwijld, maar uiterlijk binnen drie (3) maanden na de datum van Oplevering te herstellen. In verband met de weersomstandigheden of specifieke leveringstermijnen van materialen niet onverwijld uit te voeren werkzaamheden, zullen zo spoedig mogelijk, wanneer de weersomstandigheden of de

levering van het betreffende materiaal het toelaten, worden voltooid.

5. In geval van uiterlijke onvolkomenheden welke het gevolg zijn van aard en hoedanigheid van gebruikte materialen (bijvoorbeeld krimpscheuren) ontleent Koper geen grond voor verhaal.
6. Indien Koper niet bij de in dit artikel bedoelde oplevering aanwezig is dan wel vertegenwoordigd is, wordt de Gebruikseenheid geacht te zijn aanvaard door Koper.
7. De oplevering van de Gemeenschappelijke gedeelten vindt plaats aan het bestuur van de Vereniging.
8. Het opleveringsrapport als bedoeld in lid 2 zal niet worden ondertekend indien de Gebruikseenheid, gelet op de aard en omvang van de aanwezige gebreken en tekortkomingen, niet voor bewoning gereed is. In dit laatste geval zal geen Oplevering kunnen plaatsvinden en zullen de aanwezige gebreken zo spoedig mogelijk hersteld worden. Na herstel zal Verkoper Koper opnieuw uitnodigen om de Gebruikseenheid op te leveren en wordt een nieuwe datum voor Levering als bedoeld in artikel 12 vastgesteld. Vertraging in de Oplevering en/of vertraging in de Leveringsdatum als opgenomen in artikel 12 als gevolg van de omstandigheid dat de Gebruikseenheid nog niet geschikt blijkt voor bewoning gelet op de aard en omvang van de aanwezige gebreken en tekortkomingen in de Gebruikseenheid, zijn omstandigheden die door partijen niet worden aangemerkt als een tekortkoming van Verkoper (in de zin van artikel VI van de algemene bepalingen) en deze omstandigheden geven Koper geen enkele aanspraak om schadevergoeding en/of recht om tot ontbinding van de koopovereenkomst over te gaan.

#### Onderhoudstermijn(en)

##### Artikel 10

1. Verkoper garandeert aan Koper gedurende zes maanden na Oplevering herstel van de in de Gebruikseenheid aan de dag getreden bouwkundige gebreken en gedurende twaalf maanden na Oplevering herstel van de in de Gebruikseenheid aan de dag getreden gebreken aan de meegeleverde technische installaties.
2. Koper dient de in het eerste lid bedoelde gebreken in verband met de Gebruikseenheid conform de aan Koper ter hand gestelde "Handleiding melding gebreken" én binnen de in het eerste lid bedoelde onderhoudstermijnen schriftelijk kenbaar te maken. Gebreken terzake Gemeenschappelijke gedeelten c.q. het Gebouw dienen door het bestuur van de Vereniging conform de "Handleiding melding gebreken" én binnen de in het eerste lid

bedoelde onderhoudstermijnen schriftelijk kenbaar te worden gemaakt.

3. Verkoper is gehouden gebreken, die in de in lid 1 bedoelde onderhoudstermijn(en) aan de dag treden, te (doen) herstellen, met uitzondering van gebreken waarvoor Koper op grond van deze overeenkomst verantwoordelijkheid draagt of aansprakelijk is.
4. Het in lid 3 bedoelde herstel geschiedt voor rekening en risico van Verkoper binnen een redelijke termijn.
5. Na de in het eerste lid genoemde termijnen is Verkoper niet meer verplicht tot herstel van tekortkomingen/gebreken aan de Gebruikseenheid, tenzij:
  - a. er sprake is van een verborgen gebrek en aan Verkoper van zodanig verborgen gebrek zo spoedig mogelijk na de ontdekking schriftelijke mededeling is gedaan; en/of
  - b. er sprake is van een door Verkoper verleende garantie uit hoofde van het bepaalde in deze overeenkomst.

Een gebrek als bedoeld in sub a. is slechts als verborgen aan te merken, indien het door Koper redelijkerwijs niet eerder dan het tijdstip van de ontdekking onderkend had kunnen worden. De rechtsvordering uit hoofde van een verborgen gebrek is niet ontvankelijk indien zij wordt ingesteld na verloop van vijf (5) jaren na de datum van Oplevering.

6. Indien de gebreken niet met bekwame spoed na de ontdekking én niet binnen de toepasselijke onderhoudstermijn zijn gemeld, kan Koper geen aanspraak meer maken op herstel, zelfs niet indien Koper zou kunnen aantonen dat het gebrek zou zijn opgetreden binnen de toepasselijke onderhoudstermijn. In de "Handleiding melding gebreken" is een geschillenregeling opgenomen indien een geschil ontstaat over de herstelverplichting van Verkoper en Aannemer.
7. Verkoper is niet aansprakelijk voor schade (direct dan wel indirect) ten gevolge van de in de onderhoudstermijnen aan de dag getreden tekortkomingen/gebreken c.q. voor de schade ten gevolge van verborgen gebreken in de Gebruikseenheid, Gemeenschappelijke gedeelten en/of het Gebouw.

## Garanties

### Artikel 11

1. In Bijlage A is omschreven welke garanties door Verkoper aan Koper worden verstrekt terzake de verrichte bouwkundige werkzaamheden en de meegeleverde installaties.
2. Ter meerdere zekerheid voor de juiste nakoming van Verkoper van zijn

herstelverplichtingen uit hoofde van (i) de verstrekte garanties (zoals opgenomen in Bijlage A), en (ii) de in het opleveringsrapport geconstateerde gebreken en tekortkomingen (zoals bedoeld in artikel 9 lid 4), en (iii) de onderhoudstermijnen (zoals bedoeld in artikel 10 lid 3), en (iv) in geval van een verborgen gebrek als bedoeld in artikel 10 lid 5, stelt Aannemer zich ten gunste van Koper garant voor de juiste nakoming van deze herstelverplichtingen. Deze garantstelling van de Aannemer blijkt uit de brief van Aannemer d.d. 8 maart 2017 (Bijlage B).

3. Koper dient bedoelde gebreken uit hoofde van de in Bijlage A verstrekte garanties conform de aan Koper ter hand gestelde "Handleiding melding gebreken" zo spoedig mogelijk na ontdekking en binnen de toepasselijke garantietermijn schriftelijk kenbaar te maken. Gebreken terzake Gemeenschappelijke gedeelten c.q. het Gebouw dienen door het bestuur van de Vereniging conform de "Handleiding melding gebreken" schriftelijk kenbaar te worden gemaakt. Indien de gebreken niet met bekwame spoed na ontdekking én niet binnen de toepasselijke garantietermijn zijn gemeld, kan Koper geen aanspraak meer maken op herstel danwel een beroep doen op de toepasselijke garanties, zelfs niet indien Koper zou kunnen aantonen dat het gebrek zou zijn opgetreden binnen de toepasselijke termijn. In de "Handleiding melding gebreken" is een geschillenregeling opgenomen indien een geschil ontstaat over de herstelverplichting van Verkoper en Aannemer.
4. Het bepaalde in artikel I lid 9 van de algemene bepalingen is niet van toepassing. Verkoper draagt, onder opschortende voorwaarde van de levering van het Verkochte, wel over aan Koper alle aanspraken onder de garantieregelingen die aan Verkoper zijn verstrekt door de leveranciers van de in de Gebruikseenheid aangebrachte keukenkasten en keukenapparatuur. De toepasselijke garantieregelingen (termijnen, uitsluitingen en dergelijke) zijn bijgevoegd als Bijlage C bij deze overeenkomst van koop (alles voor zover deze regelingen overdraagbaar zijn en zonder dat Verkoper tot enige vrijwaring gehouden is).
5. Verkoper is niet aansprakelijk voor schade (direct danwel indirect) ten gevolge van tekortkomingen/gebreken die Verkoper uit hoofde van de in Bijlage A verstrekte garanties dient te herstellen.
6. De in Bijlage A genoemen garantietermijnen gaan bij Oplevering in.
7. De in Bijlage A verstrekte garanties worden aangemerkt als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 lid 1 BW.

### Levering

#### Artikel 12

De Leveringsakte zal worden verleden op [•] 2017 om [•] uur, of zoveel eerder of later als Koper en Verkoper nader zullen overeenkomen, ten overstaan van de Notaris.

### Forum- en rechtskeuze

#### Artikel 13

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 14

1. Koper / Verkoper / Koper en Verkoper geeft / geven (g)een opdracht aan de Notaris om de Koop zo spoedig mogelijk in te schrijven in de daartoe bestemde openbare registers van de Dienst voor het kadaster en de Openbare Registers door aanbidding van een afschrift / uittreksel 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.

### Algemene voorwaarden/beperking aansprakelijkheid

#### Artikel 15

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.



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

### Bedenktijd

#### Artikel 16

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.

### Roerende zaken

#### Artikel 17

Niet van toepassing.

### Voorzieningen

#### Artikel 18

Niet van toepassing.

### Toestemming, machtiging en medewerking van derden

#### Artikel 19

Niet van toepassing.

### Bijzondere bepalingen inzake verontreiniging

#### Artikel 20

Niet van toepassing.

### Parkeerbeleid

#### Artikel 21

Koper is er mee bekend dat hij niet in aanmerking komt voor een parkeervergunning op straat.

### Onherroepelijke volmacht

#### Artikel 22

Koper (en/of zijn rechtsopvolger(s)) dient in de akte van levering onherroepelijk volmacht (met het recht van substitutie) te verlenen tot:

- a. het (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 casu quo de ligging van het Verkochte casu quo de grond ten opzichte van de naburige appartementsrechten en/of erven en/of het legaliseren van de feitelijke situatie van het Gebouw ten behoeve van het aanleggen, hebben, gebruiken, onderhouden, herstellen en wijzigen van leidingen, kabels, rioleringen en dergelijke; en
- b. het zo nodig (doen) wijzigen en/of aanvullen van de splitsingsakte(n) en tekening, teneinde deze akte aan te passen aan de feitelijke situatie.

De onherroepelijke volmacht tot hetgeen vermeld staat onder a. en b. wordt gedurende de bouw en tot twee jaar na de oplevering van de Gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw gegeven aan Verkoper casu quo het bestuur van de Vereniging. Van het voornemen tot gebruikmaking van de afgegeven volmacht zal door Verkoper schriftelijk aan de eigenaren moeten worden kennis gegeven onder mededeling van hetgeen zal geschieden.

Indien door Verkoper casu quo het bestuur van de Vereniging niet binnen twee jaar na algemene oplevering van het Gebouw aan alle eigenaren kennis is gegeven dat van de door hen afgegeven volmacht gebruik zal worden gemaakt, zal geen gebruik (meer) mogen worden gemaakt van de afgegeven volmachten.

Koper en/of zijn rechtsopvolger(s) verplicht(en) zich in elke akte van gehele of gedeeltelijke (eigendoms)overdracht van het Verkochte het bepaalde in dit artikel - voor zover nog van toepassing - woordelijk te doen opnemen, de nieuwe eigenaar op te leggen en voor en namens Verkoper te doen aannemen, zulks op verbeurte van een onmiddellijk opeisbare boete groot vijftienduizend euro (€ 15.000,00) te voldoen door de nalatige partij die zulks verzuimt, ten behoeve van Verkoper.

Het bovenstaande is van toepassing indien en voor zover dit niet in strijd is met de Algemene

Bepalingen.

### Wijzigingen voor Oplevering

#### Artikel 23

Verkoper heeft gedurende de periode dat zij nog niet alle Gebruikseenheden behorende tot het Gebouw heeft (op)geleverd, het recht wijzigingen aan het Gebouw aan te brengen waaronder begrepen het wijzigen van de gevel en de Gemeenschappelijke gedeelten, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de kwaliteit en aan het aanzicht van het Gebouw en een en ander is goedgekeurd door de Welstandscommissie casu quo de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente Amsterdam, indien vereist.

### Antispeculatieclausule

#### Artikel 24

1. Koper verbindt zich om, indien hij binnen één (1) jaar na Leveringsdatum mocht overgaan tot vervreemding van het Verkochte, aan Verkoper een bedrag te betalen gelijk aan hetgeen Koper bij die vervreemding meer ontvangt dan de Koopprijs (vermeerderd met de door Koper opgeofferde kosten van overdracht).
2. De in dit artikel op Koper gelegde verplichting tot verrekening geldt niet indien de voorgenomen vervreemding geschiedt:
  - a. in geval van een executoriale verkoop op grond van art. 3:268 van het Burgerlijk Wetboek of in geval van andere executie door derden;
  - b. in geval van verandering van de werkring van Koper op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden.
  - c. ingeval van overlijden van Koper of diens echtgeno(o)te of partner;
  - d. ingeval van ontbinding van het huwelijk van de Koper door echtscheiding of ontbinding van een samenlevingsverband;
  - e. in geval van verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van de wederpartij of van een van zijn gezinsleden.
3. Onder vervreemding wordt verstaan op grond van een rechtsverhouding die tot levering verplicht leveren van het Verkochte en het vestigen van beperkte rechten daarop.
4. Indien de vervreemding als gift kan worden aangemerkt wordt de economische waarde in het vrije verkeer voor de berekening van de verrekenplicht in aanmerking genomen.
5. Indien in de gevallen lid 2 sub b tot en met e van dit artikel dienen de hiervoor aan Koper

opgelegde verplichtingen te worden opgelegd aan de rechtverkrijgenden van het Verkochte daarvan, ten behoeve van de krachtens deze bepalingen tot verrekening gerechtigden, bij gebreke waarvan de vrijstelling van verrekening, gegeven lid 2 van dit artikel voor de betreffende vervreemdingen komt te vervallen en onmiddellijke verrekening gevorderd kan worden.

### Afwijkingen

#### Artikel 25

Het bepaalde in artikel I lid 5 van de algemene bepalingen is niet van toepassing. Verschil tussen de werkelijke grootte en de blijkens de tekeningen behorende bij en/of de Technische omschrijving/de Splitsingsakte grootte en/of andere afwijkingen in de Gebruikseenheid of het Gebouw ten opzichte van de tekeningen behorende bij en/of de Technische omschrijving/de Splitsingakte geeft nimmer aanleiding tot enige rechtsvordering of tot (schade)vergoeding ter zake.

## 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 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. om 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.

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 ontlenen.

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 premiereregelingen, 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 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 eensluitende betalingsopdracht van beide partijen - de waarborgsom onder zich, totdat bij in kracht van gewijsde gegane uitspraak of uitvoerbaar bij voorraad verklaard vonnis is beslist, aan wie hij de waarborgsom moet afdragen.

Een gestelde bankgarantie dient gedurende die tijd te worden verlengd bij gebreke waarvan de Notaris verplicht is de bankgarantie te innen.

6. Indien 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 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.



Verkoper:

Koper:

Notaris:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Verklaring Koper

Koper verklaart een afschrift van bovenafgedrukt koopcontract te hebben ontvangen.

Ondertekend voor ontvangst te Amsterdam op [•] 2017.

---