

KOOPOVEREENKOMST

Bouwnummer **^C**

Ref: JBO/SEV (16 september 2019.8)

Dos: 2018.2596.01

Koopovereenkomst (Project VOC Kade te Amsterdam)

Ondergetekenden:

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **VORM Project 28 B.V.**, statutair gevestigd te Rotterdam, met adres 3351 HC Papendrecht, Veerweg 165, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 64583082, hierna te noemen:

Verkoper;

en

Naam	:	^C
Voornamen	:	^C
Adres	:	^C
Postcode en woonplaats	:	^C
Geboortedatum	:	^C
Telefoon/mobiel	:	^C
E-mailadres	:	^C
Burgerlijke staat	:	^C
Huwelijksgoederenrecht	:	gemeenschap van goederen/huwelijkse voorwaarden
Legitimatie	:	^C

met / en

Naam	:	^C
Voornamen	:	^C
Adres	:	^C
Postcode en woonplaats	:	^C
Geboortedatum	:	^C
Telefoon/mobiel	:	^C
E-mailadres	:	^C
Burgerlijke staat	:	^C
Huwelijksgoederenrecht	:	gemeenschap van goederen/huwelijkse voorwaarden
Legitimatie	:	^C

wordt op beider naam gekocht? ja/nee

hierna (samen) te noemen: **Koper**.

Verkoper respectievelijk Koper hierna ook te noemen: **Partij**, of: **Partijen**.

Considerans:

1. Verkoper is rechthebbende van de percelen (onbebouwde) grond, aan de zijde Wittenburgvaart te Amsterdam (VOC Waterkant en VOC INIT zijde), kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie N, met nummers **4861, 1689, 4676, 4682, 4688, 4686, 4687, 4685, 4679, 4677, 4690, 4680 en 4684**, hierna samen te

KOOPOVEREENKOMST

Bouwnummer **AC**

- noemen: **het Perceel**.
2. Verkoper en de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: H&R Bouw B.V., statutair gevestigd te Amsterdam, met adres 1043 BB Amsterdam, Benit 30, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 27345448, hierna te noemen: **de Ondernemer**, hebben een samenwerkingsovereenkomst gesloten met betrekking tot de ontwikkeling van een bouwplan op het Perceel, onder meer bestaande uit acht (8) appartementenblokken en een binnentuin, hierna te noemen: **de Binnentuin**, gelegen op het perceel, kadastraal bekend gemeente Amsterdam sectie N nummers 4680 en 4684, gerealiseerd tussen Blok 1 t/m 4 en Blok 5 t/m 8, die overdag openbaar toegankelijk is. 's Avonds zal de Binnentuin worden afgesloten. De op de begane grond gelegen tuinen/terrassen van de woningen, onderdeel uitmakende van Blok 1 en Blok 3, zijn gelegen aan de Binnentuin, hierna te noemen: **het Bouwplan**.
 3. Onderdeel van het Bouwplan is het appartementenblok "Blok 3" bestaande uit een fietsenstalling, commerciële ruimten (kantoor) op de begane grond en woningen op de overige verdiepingen en met PV-panelen op het dak, gelegen op het perceel, kadastraal bekend gemeente Amsterdam sectie N nummers 4682 en 4688, hierna te noemen: **het Project**.
 4. Ter realisatie van het Bouwplan zal Verkoper het Perceel splitsen in afzonderlijke kadastrale percelen en vervolgens de gevormde kadastrale percelen splitsen in appartementsrechten overeenkomstig de akte(n) van splitsing met de daarbij behorende tekeningen en de in die akten van splitsing vast te stellen reglementen, welke akten van splitsing zijn, dan wel zullen worden opgesteld door Hermans & Schuttevaer Notarissen N.V. te Utrecht, hierna te noemen: **de Notaris**.
 5. In de hiervoor in lid 2 genoemde samenwerkingsovereenkomst is tussen Verkoper en de Ondernemer onder meer overeengekomen dat:
 - a. de verkoop van de appartementsrechten geschiedt door Verkoper middels afzonderlijke koopovereenkomsten waarbij grondkosten, inclusief ontwikkelings- en bijkomende kosten, in rekening worden gebracht, en
 - b. de aanneming tot woonappartementen en bijbehoren geschiedt door de Ondernemer middels afzonderlijke aannemingsovereenkomsten.
 6. Ter uitvoering van het hiervoor in lid 4 bepaalde wensen Verkoper en Koper ter zake van het hierna te noemen Verkochte bij deze een koopovereenkomst te sluiten, hierna te noemen: **de Koopovereenkomst**.
 7. Voorts heeft Koper ter zake van de realisatie van een woonappartement cum annexis een aannemingsovereenkomst gesloten met de Ondernemer, dan wel zal deze sluiten, hierna te noemen: **de Aannemingsovereenkomst**.
 8. De Koopovereenkomst vormt een onverbrekelijk geheel met de Aannemingsovereenkomst.

Bijzondere bepalingen

Koop

Artikel 1

Verkoper verkoopt hierbij per heden (@) aan Koper, die koopt van Verkoper: het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van het woonappartement gelegen op de @ (bouwnummer @, indexnummer @), uitmakende het nader te bepalen onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit @;

een en ander overeenkomstig de digitaal ter beschikking gestelde situatietekening, akte(n) van splitsing en splitsingstekening(en), hierna (samen) te noemen: **het**

KOOPOVEREENKOMST

Bouwnummer **AC**

Verkochte.

Het Verkochte maakt deel uit van het Project.

Koopsom

Artikel 2

1. De totale koopsom is uit de volgende onderdelen opgebouwd:
 - A. grondkosten (inclusief omzetbelasting ter zake de woning) € @
 - B. vergoeding over de grondkosten (inclusief omzetbelasting zoals nader omschreven in artikel 12 van de Koopovereenkomst: ter zake de woning) € @
 - Totaal koopsom € @
2. De (voor zover verschuldigde) in de koopsom begrepen omzetbelasting is berekend naar een percentage van 21%, conform de bepalingen van de Wet op de omzetbelasting 1968.

Levering

Artikel 3

1. De levering zal - wanneer vaststaat dat de Koopovereenkomst niet meer op de in de Koopovereenkomst genoemde opschortende en ontbindende voorwaarden kan worden ontbonden dan wel in vervulling zijn gegaan - geschieden bij akte te verlijden ten overstaan van de Notaris, diens plaatsvervanger of opvolger, op een door de Notaris te bepalen tijdstip, zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen zes (6) weken na het laatste van de hiervoor bedoelde tijdstippen.
2. Indien (een of meer delen van) het Verkochte ten tijde van de levering nog staat ten name van een derde, zal Koper ermee genoegen nemen, dat - indien Verkoper zulks wenst - die derde rechtstreeks aan Koper overdraagt, eventueel bij verzamelakte.
3. Verkoper levert het Verkochte in de feitelijke, juridische en milieukundige staat waarin het zich bevindt op de datum van levering.

Verplichtingen Verkoper

Artikel 4a

1. Verkoper garandeert ten tijde van het ondertekenen van de akte van levering bevoegd te zijn tot de overdracht van het Verkochte.
2. Verkoper is verplicht Koper het Verkochte te leveren, dat:
 - a. onvoorwaardelijk is en niet aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging ook onderhevig is;
 - b. niet is bezwaard met beslagen of hypotheek of inschrijvingen daarvan, dan wel met andere beperkte rechten behoudens die welke Koper nadrukkelijk heeft aanvaard;
 - c. niet is bezwaard met kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, behoudens die welke Koper nadrukkelijk heeft aanvaard;
 - d. niet is belast met andere bijzondere lasten en beperkingen, behoudens die welke Koper nadrukkelijk heeft aanvaard,
 een en ander onverminderd het in de Koopovereenkomst bepaalde.
3. In de akte van levering zullen, voor zover daaromtrent in de Koopovereenkomst niet

KOOPOVEREENKOMST

Bouwnummer **AC**

anders is bepaald, worden opgenomen en voor zover juridisch noodzakelijk:

- a. de gebruikelijke bepalingen, voorkomend in akten van levering;
- b. alle mandeligheden en erfdienstbaarheden ten behoeve en ten laste van de grond, onderdeel uitmakende van het Verkochte;
- c. alle rechten en verplichtingen als zijn vereist om de feitelijke situatie van het gehele complex in het Bouwplan en/of het Project te legaliseren;
- d. alle zodanige verplichtingen als ter zake van de verkrijging van de onroerende zaak op Verkoper rusten voor zover Verkoper verplicht is deze aan Koper op te leggen.

Verplichtingen Koper

Artikel 4b

1. Koper is verplicht om eventuele private en/of gemeenschappelijke erfafscheidingen, hemelwaterafvoeren, grondleidingen, meter- of verdeelkasten voor telecommunicatie en nutsvoorzieningen, et cetera te accepteren, gedogen, handhaven en te onderhouden in de staat waarin deze worden geleverd dan wel geacht worden in redelijkheid te verkeren.
2. Koper is verplicht om de eventueel onder de bebouwing aangebrachte drainage in goede staat te handhaven.
3. Verkoper heeft het recht zowel ten nutte als ten laste van het Verkochte erfdienstbaarheden en/of opstalrechten te vestigen, kwalitatieve verplichtingen te bedingen, kettingbedingen op te leggen voor zover dit wenselijk of noodzakelijk mocht zijn in verband met de ligging van het Verkochte ten opzichte van naburige erven dan wel worden vereist door de gemeente, casu quo andere publiekrechtelijke organen en/of nutsbedrijven alsmede ten behoeve van het aanleggen, hebben, gebruiken, onderhouden, herstellen, wijzigen van leidingen, kabels, rioleringen, buizen, zonnepanelen, isolatoren, rozetten, pijpstellingen en dergelijke dienende voor het verkrijgen van warmte, koude, elektriciteit, water, gas, telefoon, radio-en tv, ontvangst en dergelijke en/of afvoer van schoon, vuil en rioolwater. Koper zal dit zo nodig ook accepteren in de akte van levering alsmede eventuele na heden ontstane lasten en beperkingen doch dit laatste uitsluitend zover dit voortvloeit uit de Koopovereenkomst of als dat niet zo is, indien zulks in redelijkheid niet nadelig is voor Koper.
4. Eventuele overige te vestigen erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, derde bedingen en/of bijzondere bepalingen worden in overleg met de Notaris in de akte van levering of een afzonderlijke akte gevestigd.
5. Koper verleent door ondertekening van de Koopovereenkomst, voor zover later nodig zal blijken te zijn, aan Verkoper onherroepelijke volmacht om aan de openbare nutsbedrijven die rechten te verlenen inzake voorzieningen, zowel aan of in de kavel of woning ten behoeve van zonne-energie, warmte, koude, water, elektra, telefoon, centrale antenne-/ kabelinstallatie, e.d. met het recht van substitutie en tevens, indien later nodig mocht blijken te zijn, om wijzigingen in de akte en / of tekeningen te (doen) aanbrengen.

Informatieplicht Verkoper

Artikel 5

Afgezien van het hiervoor bepaalde staat Verkoper er voor in aan Koper met betrekking tot het Verkochte door middel van de bij de Koopovereenkomst behorende bijlagen, die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis van Koper behoort te worden gebracht.

Koper aanvaardt uitdrukkelijk dat de resultaten van het onderzoek naar die feiten en

KOOPOVEREENKOMST

Bouwnummer **AC**

omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, voor zijn risico komen (voor zover deze aan Verkoper thans niet bekend zijn).

Bedenktijd

Artikel 6

Koper verklaart dat op de datum van ondertekening door hem van de Koopovereenkomst deze ook daadwerkelijk aan hem ter hand is gesteld.

Gedurende één kalenderweek na de terhandstelling van de door beide partijen ondertekende Koopovereenkomst aan Koper, heeft Koper het recht de Koopovereenkomst te ontbinden (bedenktijd). Als de datum van ontbinding geldt de datum waarop Koper de ontbindingsverklaring heeft uitgebracht.

Afwijkende perceelsgrootte

Artikel 7

1. Verschil tussen de werkelijke en de hiervoor opgegeven maat of grootte van de grond, onderdeel uitmakende van het Verkochte, geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.
2. Verschil tussen de werkelijke en de blijkens de splitsingstekening(en) aangegeven maat of grootte van het terrein, behorende tot het Verkochte zelf geeft evenmin aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.

Overgang, overdracht aanspraken

Artikel 8

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 koopovereenkomsten, 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, alsmede de rechten uit eventuele premieregelingen, garantieregelingen en garantiecertificaten, alles voor zover deze regelingen overdraagbaar zijn en zonder tot enige vrijwaring gehouden te zijn.

Verkoper verplicht zich de hem bekende desbetreffende gegevens en documenten aan Koper te verstrekken.

Koper zal eerst na de overdracht van het Verkochte 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.

Risico-overgang

Artikel 9

Het Verkochte komt voor risico van Koper vanaf de ondertekening van de notariële akte van levering, onverminderd hetgeen omtrent de te verbouwen opstal is bepaald in de Aannemingsovereenkomst met de toepasselijke algemene voorwaarden.

Zakelijke lasten

Artikel 10

De op het Verkochte rustende zakelijke lasten en belastingen, alsmede eventuele baten ter zake het Verkochte komen ten laste dan wel ten gunste van Koper vanaf de datum van de akte van levering.

Waarborgsom

KOOPOVEREENKOMST

Bouwnummer **AC**

Artikel 11

Ter zake van de Koopovereenkomst is geen waarborgsom dan wel bankgarantie verschuldigd.

Betalingsregeling

Artikel 12

1. Per heden (zijnde de datum van ondertekening van de Koopovereenkomst door Koper) is de koopsom verschuldigd, welke dient te worden voldaan bij de onvoorwaardelijke levering van het Verkochte.

@variabel indien ná 4 weken na de Datum wordt getekend

2. Tot de koopsom behoort de vergoeding die Verkoper berekent over de koopsom die per heden reeds is verschuldigd. Deze vergoeding wordt berekend naar een percentage van **6% per jaar** over de koopsom (exclusief omzetbelasting), vanaf vier (4) weken na de Datum (zoals gedefinieerd in artikel 21 lid 2) tot en met de datum van ondertekening van de Koopovereenkomst door Koper. Deze vergoeding, te vermeerderen met omzetbelasting, dient bij de levering te worden voldaan.

@einde variabel

@variabel indien vóór de Datum wordt getekend

2. Zolang het Verkochte niet aan Koper is geleverd, heeft Koper recht op uitstel van betaling van de koopsom, waar tegenover hij verplicht is aan Verkoper rente te vergoeden van **6% per jaar** over de koopsom (exclusief omzetbelasting), vanaf vier (4) weken ná de Datum (zoals gedefinieerd in artikel 21 lid 2) tot aan datum levering. Deze rente dient eveneens bij de levering te worden voldaan.

@einde variabel

3. Indien en voor zover Koper een reeds opeisbaar gedeelte van de koopsom of enige andere uit hoofde van de Koopovereenkomst opeisbare betaling niet op de daarvoor gestelde vervaldag heeft voldaan, en de bepalingen in het vorige lid van dit artikel niet van toepassing zijn, is Koper daarover aan Verkoper een rente van **6% per jaar** verschuldigd, vanaf de dag van opeisbaarheid tot die van de voldoening, zulks onverminderd de verdere rechten en verplichtingen van partijen uit de Koopovereenkomst en/of tussen partijen nader te maken afspraken.
4. Indien uitstel of vertraging van de betaling van de koopsom het gevolg is van de wijze van financiering van het Verkochte of de wijze waarop door de geldverstrekker aan de financieringsregeling uitvoering wordt gegeven, zal Koper in afwijking van lid 3 van dit artikel aan Verkoper een rente verschuldigd zijn van **6% per jaar** vanaf de dag van opeisbaarheid tot die van de voldoening en voorts tegenover Verkoper wegens dat uitstel of die vertraging niet in gebreke zijn, mits de financieringsregeling aan Verkoper bekend is en hij daartegen geen bezwaar heeft gemaakt.
5. De rente als bedoeld in dit artikel wordt (voor zover verschuldigd) vermeerderd met omzetbelasting.
6. Ten tijde van de levering van het Verkochte is Koper aan Verkoper verschuldigd:
 - a. de in de Koopovereenkomst vermelde koopsom;
 - b. de alsdan reeds vervallen termijnen van de aanneemsom zoals nader omschreven in de Aannemingsovereenkomst welke reeds zijn voorgefinancierd door Verkoper aan de Ondernemer.

Het feit dat Verkoper de ten tijde van de levering reeds vervallen termijnen van de aanneemsom als nagetrokken onderdeel van het Verkochte aan Koper levert, leidt niet tot enige aansprakelijkheid van Verkoper voor de door de Ondernemer uitgevoerde werkzaamheden. De Ondernemer is op de voet van het bepaalde in de Aannemingsovereenkomst jegens Koper aansprakelijk voor de werkzaamheden van

KOOPOVEREENKOMST

Bouwnummer **AC**

de Ondernemer die verband houden met de ten tijde van de levering vervallen termijnen van de aanneemsom. Koper zal zich jegens Verkoper onthouden van aanspraken uit dien hoofde.

Overheidssubsidie

Artikel 13

Er wordt geen overheidssubsidie verstrekt.

Ontbindende voorwaarden

Artikel 14

1. De Koopovereenkomst wordt aangegaan onder de bij niet-ervulling ontbindende voorwaarde dat Koper binnen twee (2) maanden na diens ondertekening van de Koopovereenkomst voor de financiering van het Verkochte een hypothecaire geldlening, althans de toezegging daartoe, verkrijgt tegen geen grotere maandelijkse verplichting aan rente en aflossing en/of rente en premie van een levensverzekering dan € @, zulks onder bij de grote geldverstrekkende instellingen normaal geldende voorwaarden en bepalingen, gebaseerd op een te verkrijgen hypothecaire geldlening van € @.
2. Ter zake van de in lid 1 van dit artikel bedoelde financiering wordt geen Nationale Hypotheek Garantie verlangd.
~~@Ter zake van de in lid 1 van dit artikel bedoelde financiering wordt de Nationale Hypotheek Garantie verlangd in verband waarmee de Koopovereenkomst wordt aangegaan onder de bij niet-ervulling ontbindende voorwaarde, dat Koper binnen twee maanden na diens ondertekening van de Koopovereenkomst een Nationale Hypotheek Garantie verkrijgt voor een hypothecaire geldlening als omschreven in het eerste lid van dit artikel@~~
3. Indien één van deze voorwaarden niet wordt vervuld heeft Koper het recht bij aangetekende brief of telefaxbericht met verzendbevestiging te verzenden aan Verkoper uiterlijk binnen acht dagen na afloop van de voor de vervulling van de betreffende voorwaarde geldende termijn, de ontbinding van de Koopovereenkomst in te roepen, waardoor de Koopovereenkomst tussen partijen van rechtswege ontbonden zal zijn.
4. ~~Ingeval de voorwaarde met betrekking tot het verkrijgen van de Nationale Hypotheek Garantie als vermeld in lid 2 van dit artikel van toepassing is en die voorwaarde niet binnen twee maanden vervuld is en ook na ommekomst van die twee maanden onvervuld blijft, zal de termijn waarbinnen Koper recht heeft de ontbinding van de Koopovereenkomst in te roepen geacht worden tussen partijen verlengd te zijn tot acht dagen na ontvangst van een aan hem verzonden aangetekende brief van Verkoper, waarin deze hem verzoekt of aanzegt zich er over uit te laten of hij al dan niet de ontbinding van de Koopovereenkomst inroept.~~
5. Indien de door Koper geaccepteerde financieringsvoorwaarden niet (meer) door de geldgever worden verlengd en gestand worden gedaan tot en met de datum van ~~(envoorwaardelijke)~~ levering, dan is Koper verplicht een nieuwe hypothecaire geldlening aan te vragen zodra hem de vermoedelijke datum van ~~(envoorwaardelijke)~~ levering door of namens Verkoper is medegedeeld. Verkoper draagt er zorg voor dat Koper deze datum tijdig verneemt. Indien Koper geen nieuwe geldlening kan verkrijgen tegen de in lid 1 van dit artikel genoemde maandelijkse verplichting, heeft Koper het recht alsnog vóór of uiterlijk op de datum van ~~(envoorwaardelijke)~~ levering de ontbinding van de Koopovereenkomst in te roepen bij aangetekende brief of telefaxbericht met verzendbevestiging.
6. Partijen verplichten zich over en weer al het nodige te doen, wat tot vervulling van

KOOPOVEREENKOMST

Bouwnummer **AC**

de in de leden 1 en 2 van dit artikel vermelde voorwaarde(n) kan leiden en na te laten wat de vervulling zou kunnen verhinderen.

Indien aan het invoeren van ontbinding als bedoeld in lid 3 van dit artikel het niet nakomen van de hierboven vermelde verplichtingen ten grondslag ligt, zal de Koopovereenkomst van rechtswege zijn ontbonden en zal de in gebreke zijnde partij aan de andere als boete een bedrag verschuldigd zijn ter grootte van 10% van de koopsom.

Het invoeren van de ontbinding zal geschieden bij aangetekende brief of telefaxbericht met verzendbevestiging.

7. De Koopovereenkomst wordt verder aangegaan onder de ontbindende voorwaarde dat er op het overeengekomen tijdstip van het ondertekenen van de akte van levering een verplichting bestaat om het Verkochte te koop aan te bieden op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten. Indien voormelde ontbindende voorwaarde wordt vervuld, werkt deze tussen partijen terug naar het tijdstip van het aangaan van de Koopovereenkomst.

Nadere bepaling financieringsvoorbehoud

Artikel 15

Indien Koper een beroep doet op de ontbindende voorwaarden als bedoeld in artikel 14 dient hij het bericht aan Verkoper ter zake, te doen vergezellen van ten minste één afwijzing van grote geldverstrekking instellingen op het verzoek tot financiering van de woning.

Bewijsstukken financiering

Artikel 15a

Koper verklaart de koopsom (gedeeltelijk) te financieren door middel van een hypothecaire geldlening en verplicht zich binnen twee maanden na ondertekening van de Koopovereenkomst, of indien dit tijdstip eerder valt, uiterlijk op de datum van levering van het Verkochte, met bewijsstukken aan te tonen dat het saldo van deze hypotheek al dan niet vermeerderd met eigen middelen, voldoende is om de totale koopsom en aanneemsom te voldoen. Koper verplicht zich in dit kader tevens om binnen dezelfde periode een bewijsstuk over te leggen waaruit blijkt dat uit het hypotheekdepot alleen betalingen zullen worden verricht door de desbetreffende geldverstrekking instelling, na ontvangst van de (originele) bouwnota's.

Verlopen hypotheekofferte

Artikel 16

Verkoper is niet aansprakelijk - en zal door Koper niet aansprakelijk worden gesteld- voor de (financiële) gevolgen van het verlopen en/of verlengen van hypotheekoffertes, die aan Koper zijn uitgebracht voor zover dit niet in strijd is met artikel 14 lid 5.

Overgangsbepalingen

Artikel 17

Verkoper draagt er zorg voor dat in de akten van splitsing de volgende overgangsbepalingen worden opgenomen:

- a. dat de eventuele bepalingen in het reglement van splitsing ingevolge welke het in gebruik nemen van een privé-gedeelte afhankelijk wordt gesteld van de toestemming van de vergadering van eigenaars, niet van toepassing zijn op de eerste bewoners;
- b. dat de vergadering van eigenaars en het bestuur, voor zover aan hem het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken is

KOOPOVEREENKOMST

Bouwnummer **AC**

- opgedragen, geen beslissingen kunnen nemen of overeenkomsten aangaan waaruit verplichtingen voortvloeien die zich uitstrekken over een langere periode dan een jaar na de algemene oplevering van het gebouw, behoudens het hierna bepaalde;
- c. dat bedoelde overeenkomsten wel mogen worden aangegaan in die gevallen waarin bedoelde verplichtingen noodzakelijkerwijze voor een langere periode moeten gelden dan wel ten minste twee/derde van de appartementsrechten door Verkoper aan derden is overgedragen.

Geschillenbeslechting

Artikel 18

1. Alle geschillen (daaronder begrepen die geschillen die door slechts één der partijen als zodanig worden beschouwd), welke ontstaan naar aanleiding van de Koopovereenkomst, worden beslecht door arbitrage overeenkomstig de regelen beschreven in de statuten van de Raad van Arbitrage voor de Bouw, zoals deze luiden ten dage van de aanhangig making van het geschil.
2. Koper heeft steeds het recht een procedure aanhangig te maken bij de Raad van Arbitrage voor de Bouw dan wel de gewone rechter.
Indien Koper een procedure aanhangig wil maken moet hij eerst Koper bij aangetekend verzonden brief een termijn van ten minste 1 (één) maand stellen voor diens schriftelijk bericht of hij wil dat het geschil wordt beslecht door de Raad van Arbitrage voor de Bouw dan wel de gewone rechter. Verkoper is gebonden aan de door Koper gemaakte keuze.
Maakt Koper geen tijdige keuze dan heeft ook Verkoper de vrijheid te kiezen voor of de Raad van Arbitrage voor de Bouw of de gewone rechter.
Koper en Verkoper hebben beiden het recht, niettegenstaande de arbitrageovereenkomst en de daarin begrepen mogelijkheid van een arbitraal kort geding, een voorlopige voorziening te vragen aan de gewone rechter.

Onverbrekelijkheid Koopovereenkomst met Aannemingsovereenkomst

Artikel 19

1. De Koopovereenkomst vormt een onverbrekelijk geheel met de Aannemingsovereenkomst, hetgeen inhoudt dat bij niet tot stand komen dan wel ontbinding van:
 - de Aannemingsovereenkomst ook de Koopovereenkomst niet tot stand is gekomen dan wel is ontbonden;
 - de Koopovereenkomst ook de Aannemingsovereenkomst niet tot stand is gekomen dan wel is ontbonden.
 De Koopovereenkomst valt niet onder het gewaarborgde van de Garantie- en Waarborgregeling van Woningborg, hierna te noemen: **Woningborg**.
2. Het bij het aangaan van de Koopovereenkomst reeds gereedgekomen deel van het woonappartement wordt geacht ingevolge de in de Aannemingsovereenkomst vervatte aanneming van werk tot stand te zijn gekomen.
3. Levering van het Verkochte strekt niet tot décharge van Koper voor de hem uit de Aannemingsovereenkomst voortvloeiende verplichtingen.
4. De koppeling van de Aannemingsovereenkomst met de Koopovereenkomst leidt niet tot enige aansprakelijkheid van Verkoper jegens Koper op grond van de Aannemingsovereenkomst. Evenmin leidt de vorenbedoelde koppeling tot enige aansprakelijkheid van de Ondernemer jegens Koper op grond van de Koopovereenkomst.
5. De Koopovereenkomst vormt geen onverbrekelijk geheel met de Aannemingsovereenkomst vanaf het moment waarop Verkoper aan Koper het

KOOPOVEREENKOMST

Bouwnummer **AC**

Verkochte heeft geleverd, tenzij, de Ondernemer tekort is geschoten in zijn verplichting op tijd te starten met de bouw. In dat geval is Koper gerechtigd deze Koopovereenkomst te ontbinden binnen uiterlijk vier weken nadat Koper de Aannemingsovereenkomst heeft ontbonden op grond van het bepaalde in artikel 11 lid 2 van de bij de Aannemingsovereenkomst behorende Algemene Voorwaarden. Teruglevering zal dan plaatsvinden voor rekening van Verkoper.

Ontbinding dient te geschieden bij aangetekende brief met afschrift aan de Notaris. Na een ontbinding op grond van het bepaalde in dit artikel zullen de kosten van de ongedaanmaking van reeds ontvangen prestaties voor rekening van Verkoper komen. Verkoper is niet gehouden Koper de schade te vergoeden die Koper heeft geleden als gevolg van een ontbinding van deze Koopovereenkomst op grond van het bepaalde in dit artikel.

Dit laatste lijdt uitzondering wanneer de Ondernemer onverhoopt failleert in de periode tussen de levering en start van de bouw, in welk geval de schade – waaronder in ieder geval begrepen de directe financieringskosten (de afsluitprovisie, bereidstellingsprovisie, reeds betaalde hypotheekrente en notariskosten inzake het vestigen van het recht van hypotheek) – op verzoek van Koper voor vergoeding in aanmerking zal komen. Daarbij zullen door Koper de nodige bewijsstukken onverwijld worden overgelegd.

Kosten

Artikel 20

De kosten van de splitsing met bijbehorende stukken en alle kosten en rechten aan de verkoop en levering van het Verkochte zijn begrepen in de totale koopsom.

Opschortende voorwaarden

Artikel 21

1. Deze overeenkomst is voorts aangegaan onder de opschortende voorwaarden dat binnen negen (9) maanden na de in het hoofd van deze Koopovereenkomst genoemde datum van overeenkomen:
 - ~~a. voor het Project, waarvan het Verkochte deel uitmaakt, door Woningborg een bewijs van planacceptatie is afgegeven;~~
 - ~~b. de benodigde omgevingsvergunning voor het Project (@keuze 1@Blok 1-4@ @keuze 2@Blok 5-8@) door de gemeente Amsterdam is verleend en onherroepelijk is;~~
 - c. Verkoper het Perceel in eigendom heeft verkregen en de splitsing in appartementsrechten heeft plaatsgevonden;
 - d. door Koper een Aannemingsovereenkomst is gesloten met de Ondernemer, voor de realisatie van het woonappartement;
 - e. door Koper een (huur)overeenkomst is gesloten met de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: NEXT NRG B.V., statutair gevestigd te Papendrecht, met adres 3351 HC Papendrecht, Veerweg 165, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 66397626, hierna te noemen: **NEXT NRG**, voor de huur van een verwarmings- en koelinstallatie voor het leveren van verwarming, koeling en een comfortabel binnenklimaat van het privé-gedeelte van het Verkochte, zulks conform de Notitie Klimaatstelsel;
 - ~~f. Verkoper voor tenminste zeventig procent (70%) van de appartementen, waaruit het Project bestaat, een overeenkomst heeft gesloten conform dit model en waarvan de bedenktijd is verstreken, tenzij Verkoper Koper binnen de gestelde termijn schriftelijk informeert dat ondanks het niet vervuld zijn van deze voorwaarde de verbintenissen voortvloeiende uit deze overeenkomst toch~~

KOOPOVEREENKOMST

Bouwnummer **AC**

- ~~hun werking hebben gekregen;~~
- g. ~~het Perceel waarop het Project wordt gerealiseerd in bouwrijpe staat verkeert~~ en ter vrije beschikking is gesteld van de Ondernemer.
Koper beseft dat één of meer van de onder a. tot en met g. vermelde aspecten thans dus nog niet geregeld zijn en dus een onzekerheid inhouden.
2. De datum waarop alle in lid 1 van dit artikel genoemde opschortende voorwaarden in vervulling zijn gegaan, hierna te noemen: **de Datum**, zal binnen acht dagen na deze datum door Verkoper schriftelijk aan Koper worden medegedeeld.
Verkoper zal bij niet in vervulling gaan binnen de gestelde termijn van een of meerdere van deze voorwaarden dit binnen acht dagen na afloop van de gestelde termijn schriftelijk aan Koper mededelen.
 3. Verkoper behoudt zich het recht voor om, indien zijn inziens noodzakelijk en (plan-) technisch mogelijk, onverkochte woningen niet te realiseren dan wel te vervangen door, of aan te vullen met andere woningtypen.
 4. Koper is er mee bekend dat er nog geen omgevingsvergunning is verleend. Koper is er ook mee bekend dat nog een aantal opschortende voorwaarden gelden (zie hiervoor) die of vervuld moeten worden of door Verkoper als vervuld verklaard moeten worden (indien Verkoper dat wenst) en het derhalve nog niet zeker is of het Project en/of het Bouwplan doorgang vindt en/of deze overeenkomst volledige rechtskracht krijgt doch dat dit niet in de invloedssfeer van Koper is gelegen.
Koper is dus wel gebonden indien de opschortende voorwaarden in vervulling gaan dan wel door Verkoper als vervuld worden beschouwd een en ander als hiervoor in de overige leden van dit artikel nader omschreven.
 5. Ook al wordt deze Koopovereenkomst aangegaan onder opschortende voorwaarden, de volgende bepalingen hebben wel reeds onmiddellijke werking: artikel 6, 12 lid 3 tot en met 6, 14, 17 tot en met 20, 22 tot en met 28, 30 tot en met 39.
 6. Verkoper kan de in lid 1 genoemde periode van negen (9) maanden verlengen door dit uiterlijk drie (3) weken voorafgaand aan het einde van voormelde termijn schriftelijk mede te delen aan Koper. Verkoper dient daarbij aan te geven met welke termijn er wordt verlengd.
 7. Onder een onherroepelijke omgevingsvergunning als bedoeld in dit artikel lid 1 sub b wordt verstaan een door of namens Verkoper aangevraagde omgevingsvergunning voor het Project:
 - a. ten aanzien waarvan binnen 6 kalenderweken geen bezwaarschrift is ingediend en binnen deze periode ook geen voorlopige voorziening is gevraagd, dan wel,
 - b. waarbij binnen 6 kalenderweken wel een bezwaarschrift is ingediend, ten aanzien waarvan binnen deze periode geen voorlopige voorziening is gevraagd, dan wel,
 - c. waarbij binnen 6 kalenderweken wel een bezwaarschrift is ingediend en binnen deze periode ook een voorlopige voorziening is gevraagd, ten aanzien waarvan de voorzieningenrechter de gevraagde voorziening heeft afgewezen.

Oprichting Vereniging van Eigenaren

Artikel 22

De administratie en de uitvoering ten behoeve van en namens de Vereniging van Eigenaren zal tot het einde van het eerste volledige kalenderjaar na algehele oplevering van het complex door een nader aan te wijzen beheerder worden gevoerd.
Koper zal als eerste bijdrage in de servicekosten een voorschot van € 150,- voldoen bij ondertekening van de notariële akte van levering, zulks ter dekking van de

KOOPOVEREENKOMST

Bouwnummer **AC**

aanvangskosten van de Vereniging van Eigenaren. Bedoeld voorschot zal na ontvangst door de Notaris op een rekening ten name van de Vereniging van Eigenaren worden gestort.

Gebruik Binnenterrein

Artikel 22b

Voor het beheer, onderhoud, instandhouding en vernieuwing van het Binnenterrein is een vereniging opgericht, hierna te noemen: **de Beheervereniging**.

Aan de acht (8) (hoofd)Verenigingen van de Eigenaars is het lidmaatschap van de Beheervereniging verbonden. Zij zijn verplicht lid te worden en te blijven van de Beheervereniging, in verband waarmee zij hun lidmaatschap niet mogen opzeggen.

In de akte van levering van het Binnenterrein aan de Beheervereniging is een erfdiensbaarheid opgenomen waardoor (onder andere) Koper bevoegd is gebruik te maken van het Binnenterrein, onder de voorwaarden en bepalingen zoals opgenomen in de akte van levering van het Binnenterrein aan de Beheervereniging, alsmede aangehaald in de akte van levering aan Koper.

Gedeponeerde contractstukken. Akten nog niet definitief

Artikel 23

1. De splitsingsakte(n) en de bijbehorende tekening(en) alsmede de akte van levering worden niet door beide partijen gewaarmerkt en aan deze akte gehecht, maar met bijbehorende tekening(en) door Verkoper gedeponeerd bij de Notaris. Verkoper verklaart dat de bij de Koopovereenkomst behorende splitsingsakte(n) met bijbehorende tekening(en) en de akte van levering gelijkkluidend zijn aan de splitsingsakte(n) met bijbehorende tekening(en) en akte van levering zoals thans aanwezig bij de Notaris.

Voor de notariële overdracht ontvangt Koper van de Notaris de definitieve splitsingsakte met bijbehorende splitsingstekeningen alsmede de akte van levering.

2. De splitsingsakte en de bijbehorende tekening alsmede de akte van levering zijn nog niet definitief.

Verkoper verklaart dat de akte van splitsing zoveel als mogelijk zullen worden opgesteld conform het laatste door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie opgestelde "modelreglement bij splitsing in appartementsrechten.

Gedoogplicht

Artikel 24

1. a. Koper is verplicht te gedogen dat door en voor rekening van de gemeente c.q. enig openbaar nutsbedrijf, zodanig te vestigen als opstalrecht of anderszins in, op, aan of boven het gebouw de te realiseren of gerealiseerde bebouwing zoveel en zodanige zonnepanelen, kabels, draden, buizen, isolatoren, rozetten en pijpstellingen in verband met geleidingen voor water, warmte, koude, centrale antenne-inrichting en elektriciteit worden aangebracht, onderhouden, hersteld, vervangen en verwijderd als de gemeente c.q. het desbetreffende openbare nutsbedrijf en/of zonne-energie leverancier noodzakelijk mochten achten; omtrent de plaats en de wijze waarop aan de gedoogplicht moet worden voldaan, zal overleg plaats vinden met Koper.
Indien Koper aan de hiervoor omschreven gedoogplicht niet voldoet, verbeurt de nalatige ten behoeve van de rechthebbende(n) een onmiddellijk zonder rechtelijke tussenkomst opeisbare boete van € 25,- voor iedere dag dat hij na ingebrekestelling in gebreke blijft, onverminderd de bevoegdheid van de

KOOPOVEREENKOMST

Bouwnummer **AC**

- rechthebbende(n) nakoming te vorderen.
 - b. Verkrijger en iedere opvolger in de eigendom (van een gedeelte) van het door verkrijger gekochte zijn, voor zover alsdan nog op hen van toepassing, verplicht bij vervreemding van het gekochte de in lid 1 opgenomen bepaling aan de nieuwe verkrijger van de eigendom op te leggen, ten behoeve van de rechthebbende(n) te bedingen en aan te nemen en een en ander in de desbetreffende akte op te nemen.
 - c. Verkoper heeft het recht om de in lid 1 opgenomen verplichtingen als kwalitatieve verplichtingen te vestigen.
2. Koper is er voorts mee bekend dat er op het gemeenschappelijk dak zonnepanelen worden geplaatst. In dat verband wordt tevens verwezen naar artikel 36 van de Koopovereenkomst.

Wijzigingen door eisen nuts- c.q. energiebedrijven

Artikel 25

Koper verleent door ondertekening van de Koopovereenkomst, voor zover later nodig zal blijken te zijn, aan Verkoper onherroepelijke volmacht om aan de openbare nutsbedrijven c.q. energiebedrijven die rechten te verlenen inzake voorzieningen, zowel aan of in de kavel of woning ten behoeve van zonne-energie, warmte, koude, water, elektra, telefoon, centrale antenne-/ kabelinstallatie, e.d. met het recht van substitutie en tevens, indien later nodig mocht blijken te zijn, om wijzigingen in de akte en / of tekeningen te (doen) aanbrengen.

Bestemming/bepanking directe doorverkoop

Artikel 26

1. Het Verkochte is bestemd voor de bouw van een woonappartement. Het Verkochte wordt door Koper juridisch verkregen door de inschrijving van het afschrift van de in artikel 3 bedoelde akte van levering in de openbare registers voor registergoederen.
2. Koper kan het woonappartement in feitelijk bezit en genot aanvaarden op de datum waarop voormeld woonappartement met toebehoren hem in voltooide staat, krachtens het bepaalde in de Aannemingsovereenkomst met toepasselijke algemene voorwaarden, door de Ondernemer ter bewoning en gebruik is opgeleverd, mits hij alsdan al het krachtens de Aannemingsovereenkomst verschuldigde heeft voldaan.
3. Vóór dit tijdstip zal het Koper niet zijn toegestaan het Verkochte in gebruik te nemen, waaronder mede wordt begrepen het doen uitvoeren door derden van werkzaamheden in/op/aan/onder het Verkochte.
4. Het is Koper zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van Verkoper niet toegestaan zijn rechten en plichten uit de Koopovereenkomst aan derden over te dragen, voordat de akte van levering is verleden en onvoorwaardelijk is geworden. Ook (economische) eigendomsoverdracht voor de eerste oplevering behoeft schriftelijke toestemming van Verkoper. Aan eventuele toestemming kan Verkoper voorwaarden verbinden.
Elke handeling in strijd met het bovenstaande is nietig ten aanzien van Verkoper en wordt als niet gedaan beschouwd. .

Woon- c.q. vestigingsplaatskeuze partijen

Artikel 27

Verkoper en Koper kiezen ter zake van de uitvoering van deze Koopovereenkomst woon- c.q. vestigingsplaats op de in aanhef van de Koopovereenkomst, bij ieder van hen vermelde adres en woon- c.q. (statutaire) vestigingsplaats, dan wel op een bij brief aan

KOOPOVEREENKOMST

Bouwnummer **AC**

de andere partij opgegeven adres en plaats.

De partij wiens adres wijzigt, zal daarvan, voor zover van belang voor de uitvoering van de Koopovereenkomst, onverwijld een schriftelijk opgave aan diens wederpartij doen toekomen, onder gelijktijdige verzending van een afschrift daarvan aan de Notaris.

Woonomgeving/wijk in ontwikkeling

Artikel 28

Koper is er mee bekend dat de situatietekening is gebaseerd op door de gemeente Amsterdam verstrekte gegevens en betreft een momentopname. Koper is er mee bekend dat wijzigingen met betrekking tot de situering van de bebouwingen, groenstroken, waterpartijen, bomen, belendingen, afmetingen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, rijstroken en dergelijke dan ook kunnen voordoen. Tekeningen of omschrijvingen, voor zover niet behorend bij een bestemmings- of uitwerkplan, hebben geen juridische werking, zodat daaraan geen rechten kunnen worden ontleend. Alle getoonde tekeningen, artist impressions, foto's, staten en dergelijke zijn illustratief. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Fasering/herontwikkeling

Artikel 28a

Koper verklaart ermee bekend te zijn en ermee in te stemmen dat:

- het Project en/of het Bouwplan alsmede de rondom gelegen projecten een meerjarige fasering kan hebben waarbij plaats, planuitwerking, verkaveling, omvang, tijdspad, et cetera van de opvolgende fasen bij ondertekening van deze overeenkomst nog nader dienen te worden ingevuld. De grenzen van de fasen zijn afhankelijk van marktontwikkelingen, verkoop- en realisatievoortgang en derhalve niet vooraf aan te geven;
- niet verkochte woningen worden herontwikkeld, waaronder aanpassing van de verkoopprijzen;
- de verdere realisering van het Project en/of het Bouwplan geheel of gedeeltelijk wordt gestaakt;
- Verkoper de woningen verhuurt dan wel anderszins in gebruik geeft;
- de indeling van de openbare ruimte (groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, straatverlichting, vuilopstelplaatsen, etc.) is onder voorbehoud.

Koper zal te allen tijde medewerking verlenen aan ontwikkeling en realisatie van het Project en/of het Bouwplan en rondom gelegen projecten dan wel herontwikkeling.

Schriftelijkheidsvereiste

Artikel 29

Het is Koper bekend dat uitsluitend op schriftelijk gemaakte afspraken een beroep kan worden gedaan.

Onherroepelijke volmacht

Artikel 30

Koper dient in de akte van levering een onherroepelijke volmacht te verlenen, luidende als volgt:

1. *Partijen verlenen bij deze een onherroepelijke volmacht aan ieder van de medewerkers van mij, notaris, om, voor zover nodig, zowel deze akte als een eventuele hypotheekakte met betrekking tot het Verkochte bij afzonderlijke akte(n) aan te vullen, te wijzigen en/of te rectificeren en/of erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen of opstalrechten te vestigen in verband met een verzuim of een foutieve kadastrale aanduiding, indien dit door Verkoper dan wel dit*

KOOPOVEREENKOMST

Bouwnummer **AC**

voor de inschrijving in de openbare registers voor registergoederen als bedoeld in de artikelen 3:16 en volgende Burgerlijk Wetboek, of anderszins is/wordt verlangd dan wel geëist. Deze volmacht vormt een onverbreekelijk bestanddeel van de tussen partijen gesloten KO en strekt uitsluitend in het belang van partijen.

Van het voornemen tot wijziging en/of rectificatie als hiervoor vermeld zal door mij, notaris, schriftelijk aan Koper kenbaar worden gemaakt, onder duidelijke vermelding van hetgeen zal worden aangepast.

Voormelde volmacht vervalt vijf (5) jaar na voltooiing van het onderhavige appartementencomplex.

2. *Koper verleent bij deze een onherroepelijke volmacht aan het bestuur van de Vereniging van Eigenaars waarvan Koper door het passeren van deze akte lid wordt, met de bevoegdheid de volmacht aan een ander te verlenen (substitutie) om, voor zover nodig, de splitsingsakte wat de bepalingen omtrent de gemeenschappelijke gedeelten betreft, zonodig aan te vullen of te wijzigen teneinde deze aan te passen aan de feitelijke situatie en daartoe al het nodige te verrichten, onder bepaling dat deze volmacht vervalt een (1) jaar na voltooiing van het onderhavige appartementencomplex.*

3. *Indien en voor zover zulks met het oog op kleine (bouwkundige) wijzigingen tijdens de bouwfase noodzakelijk zal zijn, verleent Koper bij deze onherroepelijke volmacht aan Verkoper tot wijziging van de akte van splitsing en de daarbij behorende splitsingstekeningen.*

Het is Verkoper geoorloofd om (tot het tijdstip van algemene oplevering van het gebouw) bouwkundige aanpassingen aan het gebouw aan te brengen die bij de uitvoering dan wel stichting van het gebouw geacht worden noodzakelijk of gewenst te zijn.

Voormelde volmacht vervalt een (1) jaar na voltooiing van het onderhavige appartementencomplex.

4. *Koper dan wel diens rechtsopvolger(s) ter zake het Verkochte is jegens Verkoper en voormelde Vereniging van Eigenaars verplicht om bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het Verkochte in de betreffende akte zijn rechtsopvolgers onder bijzondere titel volmacht te laten verlenen onder gelijke voorwaarden en bepalingen als hiervoor in lid 1 tot en met 3, alsmede het in dit lid 4 bepaalde.*

Indien Koper tekortschiet in de nakoming van deze verplichtingen met kettingbeding (waaronder de verplichting tot het opleggen van onderhavige bepalingen aan een nieuwe gerechtigde) zal hij ten behoeve van Verkoper, een terstond en zonder ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren van vijftienduizend euro (€ 15.000,00) voor iedere overtreding ten behoeve van voormelde Vereniging van Eigenaars.

Het recht tot het opeisen van een boete vervalt een (1) jaar, nadat de overtreding aan Verkoper bekend is geworden, indien in die periode geen enkele stap tot invordering van de boete is genomen.”.

Ondeelbaarheid

Artikel 31

1. Het Verkochte betreft meerdere onderdelen, te weten appartementsrechten ter zake de woning die een onlosmakelijk verband vormen. Een partiële ontbinding (bijvoorbeeld ten aanzien van één maar niet alle van die onderdelen of een gedeeltelijke verlaging van de koop/aanneemsom) of partiële beëindiging van deze Koopovereenkomst is mitsdien niet mogelijk.
2. Ingeval twee of meer personen Koper zijn, geldt het volgende:
 - a. Kopers kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit de Koopovereenkomst

KOOPOVEREENKOMST

Bouwnummer **AC**

- voortvloeiende rechten uitoefenen, met dien verstande dat Kopers elkaar bij deze onherroepelijk volmacht verlenen om namens elkaar mee te werken aan de levering en overdracht van het Verkochte;
- b. Kopers zijn hoofdelijk verbonden voor de voor hen uit de Koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen.

Overige bepaling t.a.v. kosten

Artikel 32

Een eventueel wettelijke verhoging van het BTW percentage (thans 21%) wordt doorbelast aan Koper.

Overige voorwaarden ontbindende voorwaarden

Artikel 33

1. Indien een ontbindingsrecht voor Verkoper bestaat of Verkoper een beroep kan doen op een ontbindende voorwaarde, is Verkoper niet verplicht maar wel bevoegd van dat recht gebruik te maken.
2. Indien de Koopovereenkomst wordt ontbonden, al dan niet door een ontbindingsrecht of door in werking treden van een ontbindende voorwaarde,
 - (i) op grond van het bepaalde in de Koopovereenkomst, dan wel
 - (ii) met wederzijds goedvinden, zal iedere partij de kosten van de door hem ingeschakelde adviseur(s) dragen.

Overigens geldt in geval van die ontbinding alsdan dat:

- a) geen van partijen iets van de andere partij te vorderen heeft ten gevolge van die ontbinding, hoe genaamd ook;
- b) aan geen van partijen (schade)vergoeding of compensatie, onder welke titel of hoe genaamd dan ook, toegekend kan of mag worden als gevolg van die ontbinding;
- c) het in dit artikellid bepaalde, dan wel elke andere expliciete bepaling ter zake de consequenties of voorwaarden van een ontbinding, niet zal worden ontbonden en derhalve van kracht blijven na de ontbinding.

Ontbinding van de Koopovereenkomst

Artikel 34

1. Indien een der partijen ook na schriftelijke sommatie in gebreke blijft mede te werken aan het verlijden van de akte van levering, terwijl de andere partij aan zijn verplichtingen heeft voldaan, is de nalatige partij aan de andere partij als boete een bedrag verschuldigd gelijk aan 10% (tien procent) van de koopsom, onverminderd het recht van de niet-nalatige partij de ontbinding van de Koopovereenkomst in te roepen of nakoming te verlangen en onverminderd diens recht op aanvullende schadevergoeding.
Het introyden van de ontbinding dient te geschieden bij aangetekende brief of telefaxbericht met verzendbevestiging.
2. Indien een der partijen in gebreke blijft aan zijn verplichtingen te voldoen of indien reeds vóór de levering waarschijnlijk wordt, dat een der partijen niet aan zijn verplichtingen zal voldoen of in de nakoming van de Koopovereenkomst ernstig te kort zal schieten, zal de andere partij het recht hebben de ontbinding van de Koopovereenkomst in te roepen of te vorderen.
3. Indien op grond van lid 2 van dit artikel de ontbinding van de Koopovereenkomst wordt gevorderd en bedoelde vordering wordt toegewezen, bepalen de ingevolge de Koopovereenkomst benoemde scheidslieden de gevolgen daarvan. Zij kunnen de ontbinding doen afhangen van door hen te stellen voorwaarden en indien daartoe

KOOPOVEREENKOMST

Bouwnummer **AC**

gronden aanwezig zijn en zulks gevorderd is, de partij waartegen de ontbinding wordt uitgesproken veroordelen tot schadevergoeding.

Ingebrekestelling; verzuim; ontbinding; boete

Artikel 35

Een Partij is in verzuim jegens de wederpartij als hij, na in gebreke te zijn gesteld, nalatig is of blijft aan zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst te voldoen. Een ingebrekestelling moet met inachtneming van een termijn van ten minste acht (acht) dagen, schriftelijk geschieden, met bericht van ontvangst of bij aangetekende brief of deurwaardersexploit. Indien de nalatige Partij na in gebreke te zijn gesteld binnen de voormelde termijn alsnog zijn verplichtingen nakomt, is deze Partij desalniettemin gehouden aan de wederpartij diens schade ten gevolge van de niet-tijdige nakoming te vergoeden.

Wanneer een Partij in verzuim is, derhalve na gemelde termijn van ten minste acht dagen, is deze verplicht de schade die de wederpartij dientengevolge lijdt, geleden vanaf de hiervoor gemelde datum van levering, te vergoeden en heeft de wederpartij de al dan niet subsidiaire keus tussen:

- a. uitvoering van de overeenkomst te verlangen, in welk geval de Partij die in verzuim is daarenboven na afloop van voormelde termijn van ten minste 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 koopsom; of
- b. de overeenkomst door een aangetekend schrijven met bericht "handtekening retour" of telefaxbericht met verzendbevestiging voor ontbonden te verklaren, waarvan een kopie wordt gestuurd aan de Notaris, en betaling van een onmiddellijk opeisbare boete te vorderen van tien procent (10%) van de koopsom.

Betaalde of verschuldigde boete strekt in mindering op eventueel verschuldigde schadevergoeding met rente en kosten.

Eventueel over de boete verschuldigde omzetbelasting is daarin begrepen.

Duurzaam klimaatstelsel

Artikel 36

1. Koper is ermee bekend dat Verkoper ten behoeve van de levering van warmte en koude een overeenkomst heeft gesloten met de besloten vennootschap met NEXT NRG. In het kader van voormelde overeenkomst zal een opstalrecht ten behoeve van NEXT NRG worden gevestigd ter zake de te realiseren energieopwekkingsinstallatie.
2. Koper is verplicht een leveringsovereenkomst en/of (huur)overeenkomst te sluiten met NEXT NRG ter zake de levering van warmte en koude. Een en ander is nader uitgewerkt in de hierna onder de bijlagen genoemde (huur)overeenkomst Klimaatstelsel.
3. Koper is verplicht jegens NEXT NRG om er voor zorg te dragen dat:
 - a. genoemde (huur)overeenkomst bij een overdracht van het Verkochte aan een dan opvolgende nieuwe eigenaar middels contractovername (in de zin van

KOOPOVEREENKOMST

Bouwnummer **AC**

- artikel 6:159 BW) wordt overgenomen door de nieuwe eigenaar; en
- b. bij overdracht van het Verkochte de nieuwe eigenaar een verplichting wordt opgelegd om genoemde (huur)overeenkomst bij een opvolgende overdracht van het Verkochte aan een dan opvolgende nieuwe eigenaar op te leggen en er middels contractovername (in de zin van artikel 6:159 BW) voor zorg te dragen dat de dan nieuwe eigenaar als partij bij genoemde (huur)overeenkomst de plaats van overdragende eigenaar overneemt, en die verplichting tot contractovername telkens in opvolgende overdrachten van het Verkochte op te leggen als verplichting op de dan opvolgende eigenaar door middel van een overeenkomstig kettingbeding,

zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 10.000,- ten behoeve van NEXT NRG en € 50,- voor elke dag dat de situatie in strijd met deze verplichting voortduurt, onverminderd de bevoegdheid voor NEXT NRG om daarnaast nakoming en/of de werkelijk geleden schade te vorderen.
 4. Koper zal zich jegens Verkoper onthouden van alle aanspraken uit welke hoofde ook die verband houden met de verplichtingen tussen Koper/(onder)vereniging van eigenaren en NEXT NRG voortvloeiende uit de (huur)overeenkomst en/of (raam)overeenkomst.

Verbod doorverkoop; verbod overdracht aan derden

Artikel 37

Het is Koper niet toegestaan (a) het Verkochte vóór de oplevering door te verkopen en/of (b) de rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst aan een derde over te dragen, tenzij door Koper hiertoe schriftelijk een verzoek is ingediend bij Verkoper en deze schriftelijk bevestigd heeft hiermee akkoord te gaan, onder vermelding van de eventuele voorwaarden die aan het akkoord worden verbonden.

Indien het Verkochte wordt doorverkocht dan wel de rechten en plichten uit deze overeenkomst zonder de vorenbedoelde toestemming van Verkoper aan een derde worden overgedragen en deze overdracht vindt plaats vóórdat de middels de onderhavige overeenkomst verkochte woning is voltooid, verbeurt Koper zonder gerechtelijke tussenkomst aan Verkoper een direct opeisbare boete van 10% van de koopsom.

Verhuizing

Artikel 38

Koper kiest ter zake van de uitvoering dezer overeenkomst woonplaats op het in de onderhavige overeenkomst door hem opgegeven adres.
Adreswijzigingen dienen schriftelijk aan Verkoper te worden medegedeeld.

Diversen

Artikel 39

1. Indien de Notaris meent dat (één van) Koper(s) de Nederlandse taal niet voldoende verstaat(n), zal de Notaris een door de Notaris aan te wijzen beëdigde tolk uitnodigen die bij het tekenen van de Leveringsakte aanwezig zal zijn. De kosten van deze tolk zijn voor rekening van Koper.
2. Buiten hetgeen in deze Koopovereenkomst is bepaald, bestaan op heden tussen Verkoper en Koper geen koopovereenkomsten of anderszins juridisch verbindende afspraken met betrekking tot de verkoop en koop van het Verkochte.
3. Op deze koop is Nederlands recht van toepassing.
4. Op de in de Koopovereenkomst vermelde termijnen is de Algemene termijnenwet van toepassing.

KOOPOVEREENKOMSTBouwnummer **AC**

5. In verband met de uitvoering van deze overeenkomst geeft Koper door ondertekening van deze Koopovereenkomst, toestemming aan Verkoper, de persoonsgegevens (zoals naam, adres, woonplaats en telefoonnummer(s)) van Koper te verstrekken aan de Notaris, een en ander met inachtneming van de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG).

Getekend te Papendrecht

op

Verkoper:

Getekend te @

op @

Koper:

@

@

KOOPOVEREENKOMST

Bouwnummer **AC**

Koper verklaart een (digitaal) afschrift te hebben ontvangen van de hierna genoemde bijlagen, met de inhoud daarvan bekend te zijn en deze nadrukkelijk te aanvaarden:

1. de conceptakte van (hoofd)splitsing Blok 3 de dato 15-08-2019;
2. de concept splitsingstekening Blok 3 de dato 04-07-2019;
3. de conceptakte van (onder)splitsing Blok 3 de dato 16-08-2019;
4. de concept splitsingstekening Blok 3 de dato 04-07-2019;
5. de concept projectakte van levering en vestiging RVO Blok 3 de dato 06-09-2019;
6. de notitie Duurzaam Klimaatsysteem 21-08-2017;
7. de model huur-leveringsovereenkomst en Raamovereenkomst NEXT NRG dato 23-07-2019
8. de statuten van de beheervereniging van de Binnentuin de dato 13-03-2019;
9. de akte van levering binnenterrein aan Beheervereniging de dato 14-03-2019;
10. de akte van wijziging RVO EOI in RVO Bodeminstallatie Blok 3 de dato 22-08-2019;
11. de akte van levering RVO Bodeminstallatie Blok 3 de dato 22-08-2019;
12. de akte van levering RVO Bodeminstallatie onder voorbehoud van ORVO Bodeminstallatie Blok 3 de dato 22-08-2019.

Getekend te _____

op @

Koper:

@

@