

KOOPCONTRACT APPARTEMENTSRECHTEN

De ondergetekenden:

1. de besloten vennootschap: **Yvastgoed B.V.**, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende te 1019 GW Amsterdam, Jollemanhof 21, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamers van Koophandel onder nummer 70184887; ten deze op basis van een volmacht vertegenwoordigd door: de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **HBB Ontwikkeling B.V.**, gevestigd te Heemstede, feitelijk gevestigd te 2102 LK Heemstede, Nijverheidsweg 41, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 34322007;

Yvastgoed hierna te noemen: **Verkoper**;

2. <<invullen>>

<<invullen>>. hierna te noemen: **Koper**;

komen overeen:

Verkoper verkoopt aan Koper, die van Verkoper koopt:

- het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de stallingsplaats gelegen in de stallingsgarage in het Gebouw, plaatselijk niet nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer, sectie F nummer 5408-A, appartementsindex <<invullen>> ; uitmakende het één/tweehonderd zevende (1/207) onverdeeld aandeel in de gemeenschap;
- op de bij deze overeenkomst behorende splitsingstekening aangeduid met het Arabische cijfer <<invullen>> (Bijlage 1);

hierna te noemen het **Verkochte**.

De koopprijs bedraagt voor het Verkochte:

vijftienduizend euro (€ 25.000,-) kosten koper per parkeerplaats (exclusief overdrachtsbelasting, notariskosten, makelaarskosten, kosten Kadaster).

DEFINITIES

In dit koopcontract wordt verstaan onder:

1. **Gebouw:**
het hiervoor bedoelde gebouw met grond en toebehoren;
2. **Gebruikseenheid:**
het/de voor afzonderlijk gebruik bestemde gedeelte(n) van het Gebouw met bijbehorende grond tot welk gebruik het Verkochte recht geeft.

3. **Gemeenschappelijke gedeelten:**
die gedeelten van het Gebouw die blijkens de akte(n) van (wijziging) splitsing en ondersplitsing en/of de daaraan gehechte tekening(en) niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
4. **Koop:**
de in dit koopcontract neergelegde overeenkomst van koop;
5. **Kwaliteitsrekening:**
de in artikel 25 van de Wet op het notarisambt bedoelde bijzondere rekening ten name van de hierna onder 8 te noemen notaris dan wel de maatschap of vennootschap waarin hij met meer notarissen samenwerkt, welke rekening wordt aangehouden bij ABN AMRO Bank N.V. onder nummer NL23 ABNA 0560.4429.63;
6. **Leveringsakte:**
de voor de levering vereiste akte te verlijden ten overstaan van de hierna onder 8 te noemen notaris;
7. **Leveringsdatum:**
de datum als bedoeld in artikel 9;
8. **Notaris:**
een notaris of diens waarnemer verbonden aan Krans Notarissen te Haarlem, Van Eedenstraat 20, 2012 EM, postadres: Postbus 104, 2000 AC Haarlem, email: notarissen@kransnotarissen.nl, telefoonnummer: 023-531.93.98, faxnummer: 023-532.94.41;
9. **Vereniging:**
de vereniging van eigenaars "Vereniging van Eigenaars De Nieuwe Kom", opgericht bij akte van 9 september 2010;
10. **Vereniging van Ondereigenaars:**
de vereniging van eigenaars "Vereniging van Eigenaars Stallingsgarage De Nieuwe Kom", opgericht bij akte van 9 september 2010;
11. **Schriftelijke mededeling:**
bij brief, fax of e-mail, of bij boodschap die via een ander gangbaar communicatiemiddel wordt overgebracht en op schrift kan worden ontvangen op voorwaarde dat de identiteit van zowel de verzender als ook de ontvanger met afdoende zekerheid kan worden vastgesteld;
12. **Koopovereenkomst wooneenheid:**
De door de Koper te sluiten koopovereenkomst voor een woonappartement met alle toebehoren in het nieuw te realiseren Marktgebouw dat door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: HBB Ontwikkeling B.V., gevestigd te Heemstede, feitelijk gevestigd te 2102 LK Heemstede, Nijverheidsweg 41, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 34322007 (hierna: 'HBB Ontwikkeling') aan Koper middels een separate Koopovereenkomst wordt verkochte en geleverd (welke te sluiten koopovereenkomst onlosmakelijk verbonden is met de onderhavige Koopovereenkomst).

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

- 1.1. Alle kosten, rechten en retributies, alsmede de verschuldigde overdrachtsbelasting verband houdende met de Overeenkomst en de levering van het Verkochte zijn voor rekening van Koper.
- 1.2. Het in artikel 1.1 bepaalde blijft onverminderd van kracht indien de Overeenkomst - om welke reden dan ook - wordt ontbonden.
- 1.3. De kosten van een door een Partij ingeschakelde adviseur zijn voor rekening van de Partij die de opdracht aan de betreffende adviseur heeft verleend.
- 1.4. Ter zake van de levering van het Verkochte is overdrachtsbelasting verschuldigd. Deze overdrachtsbelasting is niet begrepen in de Koopprijs en komt voor rekening van en wordt gedragen door Koper. Koper zal - indien ter zake van de verkrijging van het Verkochte een beroep op vrijstelling van de overdrachtsbelasting kan worden gedaan - een beroep op die vrijstelling in de Akte van levering doen.
- 1.5. Ter zake van de levering van het Verkochte is geen omzetbelasting verschuldigd.
- 1.6. 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.

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 het Gebouw van overheidswege geen voorzieningen voorgeschreven of schriftelijk aangekondigd die nog niet zijn uitgevoerd, of van overheidswege zijn uitgevoerd en nog niet zijn betaald.
- c. Ten aanzien van het Verkochte zijn tot op heden van overheidswege geen handhavingsbesluiten aangekondigd of meegedeeld.
- d. Er is heden geen leegstand in de zin van de Huisvestingswet 2014 en de daaruit voortvloeiende regulering.
- e. Het Gebouw is heden niet opgenomen in een (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving:
 1. als beschermd monument in de zin van de Erfgoedwet;
 2. als provinciaal of gemeentelijk monument op grond van een provinciale verordening, gemeentelijke verordening, bestemmingsplan.
- f. Met betrekking tot het Gebouw is geen subsidie van overheidswege aangevraagd of toegekend in verband waarmee nog voorwaarden moeten worden nagekomen.
- g. Met betrekking tot het Verkochte bestaan heden geen verplichtingen uit huurkoopovereenkomsten, opties en/of contractuele voorkeursrechten en deze zullen evenmin bestaan bij het ondertekenen van de Leveringsakte, behoudens en voor zover daar in deze overeenkomst expliciet naar wordt verwezen.
- h. Het Verkochte zal bij het ondertekenen van de Leveringsakte ongevorderd zijn en niet zonder recht of titel in gebruik bij derden zijn.
- i. Het Verkochte zal bij het ondertekenen van de Leveringsakte ontruimd zijn, vrij

- van huren en andere gebruiksrechten en aanspraken wegens huurbescherming.
- j. Het reglement van de Vereniging luidt thans zoals dit is vastgesteld bij de desbetreffende akte van (hoofd)splitsing in appartementsrechten op 9 september 2010, verleden voor mr. Rajesh Sardhanand Gopisingh, notaris gevestigd te Haarlemmermeer, bij afschrift ingeschreven in de openbare registers van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op 10 september 2010 om 10:58 uur in het register Hypotheken 4, deel 58822, nummer 158. Een kopie van de akte van splitsing is aan dit koopcontract gehecht (Bijlage 2).
- k. Het reglement van de Vereniging van Ondereigenaars "Vereniging van Eigenaars Stallingsgarage De Nieuwe Kom" luidt thans zoals dit is vastgesteld bij de desbetreffende akte van ondersplitsing in appartementsrechten op 9 september 2010 verleden voor mr. Rajesh Sardhanand Gopisingh, notaris gevestigd te Haarlemmermeer, bij afschrift ingeschreven in de openbare registers van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op 10 september 2010 om 11:00 uur in register onroerende zaken Hypotheken 4, deel 58822, nummer 159. Een kopie van de akte van ondersplitsing is aan dit koopcontract gehecht (Bijlage 4).
- Krachtens het daarbij bepaalde is de bestemming van het Verkochte stallingsplaats voor auto of motor.
- l. De Vereniging is ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel onder nummer 53291441.
Het adres van de Vereniging is Anderlechtlaan 200, 1066 HL Amsterdam.
De administratie van de Vereniging wordt gevoerd door Stichting Ymere.
De Vereniging van Ondereigenaars is ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel onder nummer 53291271.
Het adres van de Vereniging van Ondereigenaars is Anderlechtlaan 200, 1066 HL Amsterdam.
De administratie van de Vereniging van Ondereigenaars wordt gevoerd door Stichting Ymere.
- m. De Vereniging en de Vereniging van Ondereigenaars hebben 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 en de Vereniging van Ondereigenaars hebben thans 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, kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, kettingsbedingen, bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 van het Burgerlijk Wetboek en beperkte rechten (gedoogplichten) als bedoeld in de Belemmeringenwet Privaatrecht bekend dan die welke zijn vermeld in of blijken uit deze koopovereenkomst en de onder 2 sub j en k benoemde akte van splitsing en akte van ondersplitsing.
Verkoper heeft zich met betrekking tot de hiervoor gemelde erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, kettingsbedingen, bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 van

het Burgerlijk Wetboek en beperkte rechten (gedoogplichten) als bedoeld in de Belemmeringenwet Privaatrecht uitsluitend en alleen gebaseerd op de akten waarbij hij het Verkochte heeft verkregen en heeft geen verder onderzoek (zoals een onderzoek naar erfdienstbaarheden) uitgevoerd.

- p. Blijkens een elektronisch kadastraal uittreksel verstrekt door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op negenentwintig januari tweeduizend vijftientwintig (29-01-2025), zijn GEEN publiekrechtelijke beperkingen bekend.
- q. De WOZ-waarde van het Verkochte voor het jaar 2024 is negenduizend eenhonderdeenentwintig euro (€ 9.121,00).
Het aandeel van Verkoper in de reserve- en/of onderhoudsfondsen van de Vereniging is vierhonderdnegentig euro en tweeënzeventig eurocent (€ 490,72) per dertig januari tweeduizend vijftientwintig (30-01-2025). Het aandeel van Verkoper in de reserve- en/of onderhoudsfondsen van de Vereniging van Ondereigenaars is achthonderdzesennegentig euro en tien eurocent (€ 896,10) per dertig januari tweeduizend vijftientwintig (30-01-2025).
De lasten, belastingen en heffingen ten laste van de eigenaar en/of zakelijk gerechtigde met betrekking tot het Verkochte voor het jaar 2024 zijn de volgende:
- onroerende zaakbelasting per jaar;
 - waterschapslasten en dergelijke per jaar;
- De overige lasten met betrekking tot het Verkochte zijn per elf juni tweeduizend vierentwintig (11-06-2024):
- voorschot servicekosten verschuldigd aan de Vereniging per maand veertig euro en zesenvijftig eurocent (€ 40,56) per maand, per Gebruikseenheid, waarin niet begrepen voorschot op stookkosten;
 - de door de Vereniging in rekening te brengen toetredingskosten eenhonderdnegen euro en negentig eurocent (€ 109,90) per appartementsrecht;
- r. Alle in dit artikel genoemde lasten, belastingen, heffingen en overige lasten, voor zover opeisbaar, zijn voldaan.
- s. Het Verkochte is verzekerd via de opstalverzekering op naam van de Vereniging, zulks tegen brandschade op uitgebreide dekking.
Er is Verkoper geen verhoogd risico bekend; de laatste premie is betaald.
- t. Met betrekking tot het Verkochte en/of het Gebouw is heden geen rechtsgeding, bindend adviesprocedure, arbitrage of mediation aanhangig of aangekondigd.
- u. Op het Verkochte, de Gemeenschappelijke gedeelten en de installaties rusten geen retentierechten en deze zullen evenmin daarop rusten ten tijde van het ondertekenen van de Leveringsakte.
- v. Het Gebouw is heden aangesloten op de openbare leidingen voor water, gas, elektriciteit en riool.
De Gebruikseenheden en het Verkochte hebben heden rechtmatig en onbeperkt uitgang op de openbare weg op de wijze als ter plaatse blijkt.
- w. Het Verkochte uitsluitend te hebben gebruikt voor verhuur als parkeerplaats.

Onderzoek Koper/Informatie

Artikel 3

Koper is in de gelegenheid gesteld om een uitgebreid onderzoek uit te voeren ten aanzien van het Verkochte, bezichtiging en inspectie van het Verkochte daaronder

begrepen en heeft in dat kader informatie en inlichtingen ontvangen van Verkoper. Ongeacht de mate waarin Koper gebruik heeft gemaakt van deze mogelijkheden verklaart Koper alle informatie te hebben verkregen die hij relevant en noodzakelijk achtte voor het evalueren van het Verkochte en het aangaan van de Koop. Koper heeft in haar onderzoek geen reden gezien om de transactie geen doorgang te laten vinden en heeft afgezien van verdere informatieverstrekking door Verkoper. Koper kan zich nimmer beroepen op het feit dat Verkoper onvoldoende informatie heeft verstrekt of dat hij niet voldoende in de gelegenheid is gesteld om zich te vergewissen van de juistheid en volledigheid van de informatie noch dat hij niet in de gelegenheid is gesteld om enig ander onderzoek in de ruimste zin des woords te (doen laten) verrichten. Het risico van het achterwege laten van een onderzoek en de risico's blijkende uit de resultaten van een gedaan onderzoek komen geheel voor rekening van Koper en Koper kan ter zake geen aanspraken jegens Verkoper doen gelden.

Verklaringen van Verkoper inzake verontreiniging

Artikel 4

Verkoper is niet bekend met asbest en/of bodemverontreiniging.

Overige verklaringen van Verkoper

Artikel 5

Verkoper verklaart tot slot:

- a. Het is hem niet bekend dat het huidig gebruik van het Gebouw en/of het Verkochte op publiek- en/of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan of dat gebouwd en/of verbouwd is zonder de daartoe vereiste vergunningen.
- b. Het is hem niet bekend dat heden een verplichting bestaat het Verkochte aan de gemeente, de provincie of de Staat der Nederlanden te koop aan te bieden op grond van de Omgevingswet.
- 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 en/of het Verkochte is begrepen. Het is hem niet bekend dat het gebied waarin het Gebouw en/of het Verkochte 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 en/of het Verkochte is opgenomen in een (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving tot beschermd stads- of dorpsgezicht.
- e. Het is hem niet bekend dat er heden beleidsvoornemens zijn ter zake van het plan als in lid c. van dit artikel bedoeld dan wel tot onteigening.
- f. Hem zijn geen aankondigingen gedaan van publiekrechtelijke beperkingen met betrekking tot het Gebouw en/of het Verkochte, van welke aard ook, behoudens de in deze koopovereenkomst vermelde publiekrechtelijke beperkingen.
- g. Het Gebouw en daarvan onderdeel uitmakende Gebruikseenheden, waaronder de in deze koopovereenkomst vermelde Gebruikseenheden, maken onderdeel uit van het bestemmingsplan zoals plaatselijk bekend.

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 splitsingstekening ondersplitsing (Bijlage 1);
 - de akte van (hoofd)splitsing (Bijlage 2);
 - MJOP voor de periode 2022- 2036 (Bijlage 3);
 - de akte van ondersplitsing (Bijlage 4);
 - notulen van de vergaderingen de dato zesentwintig november tweeduizend vierentwintig (26-11-2024) (Bijlage 5);
 - Huishoudelijk Reglement VvE Stallingsgarage De Nieuwe Kom (Bijlage 6);
 - PARKEERGARAGE Begroting bijdrage 24-25 (Bijlage 7).
- c. Hij is voornemens het Verkochte te gaan gebruiken als volgt: stallingsplaats voor auto of motor. Het is niet toegestaan:
 1. in de appartementsrechten handel, nering of bedrijf uit te oefenen of te doen uitoefenen, noch een beroep, dat in strijd is met de goede zeden, waaronder eveneens zal worden verstaan het gelegenheid geven tot het beroepsmatig uitoefenen of doen uitoefenen van het gokspel of het illegaal handelen in verdovende middelen;
 2. in de appartementsrechten een beroep of bedrijf uit te oefenen dat in strijd is met de goede zeden, waaronder eveneens zal worden verstaan het gelegenheid geven tot het beroepsmatig uitoefenen of doen uitoefenen van het gokspel of het illegaal handelen in verdovende middelen.
- d. Hij is er mee bekend en heeft aanvaard dat de zich in de Gebruikseenheid en/of de Gemeenschappelijke gedeelten bevindende technische installaties en aan- en afvoerleidingen en bedradingen heden functioneren naar behoren.
- e. Hij aanvaardt dat het risico van geschiktheid van het Verkochte voor huidig en toekomstig gebruik geheel bij Koper berust.

Ontbindende voorwaarde(n)

Artikel 7

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

- a. 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 het Rijk, de provincie of de gemeente te koop aan te bieden op grond van hoofdstuk 9 (voorkeursrechten) van de Omgevingswet; en/of
- b. de Koopovereenkomst wooneenheid tussen (kandidaat) Koper en HBB Ontwikkeling wordt ontbonden of op andere wijze wordt beëindigd.

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

Indien de ontbindende voorwaarde onder a en/of b wordt vervuld, is de Koop van rechtswege ontbonden.

Partijen zijn in het geval van ontbinding op grond van de in dit artikel genoemde ontbindende voorwaarden geheel vrij van elkaar en zijn niet gehouden tot vergoeding van kosten of schade uit welke hoofde dan ook.

Waarborg

Artikel 8

Partijen zijn uitdrukkelijk overeengekomen dat geen waarborgsom behoeft te worden gestort noch een bankgarantie behoeft te worden gesteld.

Levering

Artikel 9

Juridische levering van het Verkochte zal plaatsvinden op dezelfde dag als de levering van de wooneenheid die Koper heeft gekocht van HBB Ontwikkeling middels de Koopovereenkomst wooneenheid.

Forum- en rechtskeuze

Artikel 10

1. Voor de kennisneming van geschillen, die naar aanleiding van de Koop zijn of zullen ontstaan is de bevoegde rechter van de rechtbank Noord-Holland, 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.

Algemene voorwaarden/bepanking aansprakelijkheid

Artikel 11

Op de door de Notaris te verlenen diensten zijn de door de Notaris gehanteerde Algemene Voorwaarden, waarin een beperking van aansprakelijkheid is opgenomen, van toepassing. Koper en Verkoper verklaren een exemplaar van bedoelde Algemene Voorwaarden te hebben ontvangen. Bedoelde Algemene Voorwaarden zijn eveneens te raadplegen via www.kransnotarissen.nl.

Staat van het Verkochte

Artikel 12

1. Koper verklaart dat hij volledig bekend is met de staat van het Verkochte en de staat van de zich daarin bevindende (technische) installaties en aan- en afvoerleidingen en bedradingen en aanvaardt het Verkochte in de feitelijke staat waarin het zich thans bevindt ('as is'), met alle zichtbare en onzichtbare gebreken en zonder dat door Verkoper wordt ingestaan voor gebreken.
2. Koper verklaart dat alle risico's ter zake de bedoelde staat van het Verkochte in de koopprijs zijn verdisconteerd en dat hij ter zake van de bedoelde staat van het Verkochte geen vorderingen zal doen gelden jegens Verkoper en Verkoper in de Leveringsakte zal vrijwaren voor alle aanspraken van derden betreffende (eventuele) gebreken van het Verkochte.

Bijzondere bepalingen akte van ondersplitsing

Artikel 13

Aanbiedingsregeling artikel 40

1. Partijen onderkennen, en zijn zich bewust van het bepaalde in artikel 40 e.v. van de akte van ondersplitsing waarin een aanbiedingsplicht in het kader van een vervreemding van de daarin bedoelde appartementsrechten is opgenomen en een daaraan gekoppelde boete ingeval van niet-nakoming.
2. Verkoper heeft dit traject doorlopen voorafgaand aan het sluiten van deze Koopovereenkomst waarbij zich geen gegadigden hebben gemeld, waarvan blijkt uit een bevestiging van de bestuurder/administratief beheerder van de Vereniging van Eigenaars die aan de akte van levering zal worden gehecht;
3. Verkoper verplicht zich in de eerstvolgende vergadering van de vereniging van eigenaars besluitvorming te vragen, inhoudende de goedkeuring van de leden dat de bedoelde aanbiedingsregeling ook niet geldt ingeval Koper diens stallingplaats tegelijk met diens wooneenheid wenst te vervreemden aan een dezelfde verkrijger;

Kosten liften

4. Koper is zich bewust van het feit dat op grond van dit artikel 8 lid 2 uit de splitsingsakte van 9 september 2010 volgt dat alle kosten betreffende het onderhoud etc. van de liften betrekking hebbende op de liftgedeelten vanuit de stallingsgarage tot en met de begane grond, volledig voor gezamenlijke rekening van de appartementseigenaars – waaronder het verkochte – komen.

Onverbrekelijkheid deze koopovereenkomst met de koopovereenkomst wooneenheid

Artikel 14

Heden wordt door de koper met HBB Ontwikkeling BV een koopovereenkomst gesloten voor aankoop van een wooneenheid en het gebouw waar deze wooneenheid deel van uitmaakt. De koopovereenkomst wooneenheid houdt enkel in zoverre verband met deze koopovereenkomst, dat, indien de koopovereenkomst wooneenheid respectievelijk deze koopovereenkomst niet tot stand komt, wordt ontbonden (overigens ongeacht welke partij de ontbinding inroept van welke overeenkomst) of wordt vernietigd, tevens deze koopovereenkomst respectievelijk koopovereenkomst wooneenheid van rechtswege ontbonden zal zijn.

Verdere bijzondere bepalingen

Artikel 15

1. Kosten voor bijzondere notariële verrichtingen en de in verband daarmee gemaakte verschotten worden door partijen niet beschouwd als kosten in de zin van artikel 1 lid 1 en komen voor rekening van de partij die het betreft.
2. Ingeval van ontbinding van de Koop zullen de kosten wegens de werkzaamheden van de Notaris terzake van dit koopcontract worden berekend op basis van bestede tijd.
3. Verkoper respectievelijk Koper verplicht zich jegens de Notaris om de Notaris zo spoedig mogelijk te informeren omtrent alles wat in het kader van deze koopovereenkomst en de levering relevant zou kunnen zijn.

CONCEPT

ALGEMENE BEPALINGEN

Omschrijving leveringsverplichting

Artikel I

1. Verkoper is verplicht Koper een appartementsrecht dan wel erfpacht of recht van opstal te leveren, dat:
 - a. onvoorwaardelijk is en niet aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging ook onderhevig is, echter indien het Verkochte en/of het Gebouw erfpacht of recht van opstal betreft, onverminderd hetgeen in de erfpacht- of opstalvoorwaarden en in de wet is bepaald;
 - b. niet is bezwaard met beslagen of hypotheken of inschrijvingen daarvan, dan wel met andere beperkte rechten, behoudens de eventueel in dit koopcontract vermelde;
 - c. niet is bezwaard met kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, behoudens de eventueel in dit koopcontract vermelde;
 - d. niet is belast met andere bijzondere lasten en beperkingen, behoudens de eventueel in dit koopcontract vermelde;De eventueel meeverkochte roerende zaken zijn vrij van beperkte rechten en niet bezwaard met beslagen.
2. In het Verkochte is begrepen het op het appartementsrecht betrekking hebbende aandeel van Verkoper in de reserve- en/of onderhoudsfondsen van de Vereniging of Ondervereniging van Eigenaars. Verkoper zal het bestuur van de Vereniging of Ondervereniging van Eigenaars 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 danwel Ondervereniging van Eigenaars schuldig is.
3. Verkoper en Koper verlenen hierbij de Notaris en zijn medewerkers een volmacht om:
 - a. al datgene te doen (waaronder begrepen het opzeggen van leningen) dat nodig is om doorhaling te verkrijgen van inschrijvingen van hypotheken en/of beslagen waarmee het Verkochte is belast, alsmede om die doorhaling te bewerkstelligen; de kosten voor de doorhaling zijn voor rekening van de Verkoper;
 - b. inzage te nemen van alle documenten en registers die de Notaris ter uitvoering van de Koop van belang acht;
 - c. de Vereniging in kennis te stellen van de voorgenomen ingebruikneming van het Verkochte, de in lid 2 bedoelde opgave te vragen en desverlangd een kopie van dit koopcontract te verstrekken.
4. Voor zover het Verkochte 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 het Verkochte eindigt, dient Verkoper dit terstond aan Koper mee te delen en is het Verkoper niet toegestaan een nieuwe huurovereenkomst aan te

gaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Koper. Hetzelfde geldt ten aanzien van een wijziging van een bestaande huurovereenkomst.

Indien Koper geen toestemming geeft tot het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst dan wel tot wijziging van een bestaande huurovereenkomst, zal deze verplicht zijn de daaruit voortvloeiende huurderiving aan Verkoper te vergoeden.

In geval Koper geen toestemming geeft voor het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst, is het kraakrisico voor Koper, evenals de gevolgen die de Huisvestingswet 2014 en de daaruit voortvloeiende regulering verbindt aan de leegstand.

5. Indien de door Verkoper opgegeven maat of grootte van de in de splitsing betrokken grond of de verdere omschrijving van het Verkochte of de (verdere) door Verkoper of Koper in de bijzondere bepalingen gedane opgaven niet juist of niet volledig zijn, zal geen van partijen daaraan enig recht ontleen. Dit lijdt uitzondering, indien en voor zover de desbetreffende opgave:
 - door de wederpartij:
 - blijkens dit koopcontract is gegarandeerd;
 - niet te goeder trouw is geschied;
 - het een niet opgegeven feit betreft dat vatbaar is voor inschrijving in de openbare registers, doch daarin op heden niet is ingeschreven, één 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 het Verkochte alsmede van de eventueel meeverkochte roerende zaken vindt plaats bij het ondertekenen van de Leveringsakte, in de feitelijke staat waarin het Verkochte 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 het Verkochte en de eventueel meeverkochte roerende zaken zich heden bevinden, behoudens normale slijtage.

Tot de aflevering dient Verkoper als een zorgvuldig schuldenaar voor het Verkochte 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 het Verkochte 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 garantiecificaten, alles voor zover deze regelingen overdraagbaar zijn en zonder tot enige vrijwaring gehouden te zijn.

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

Koper zal eerst na de overdracht van het Verkochte en de eventueel meeverkochte roerende zaken, bevoegd zijn om de overdracht van de betreffende rechten te bewerkstelligen, door mededeling te doen aan de personen jegens wie de rechten kunnen worden uitgeoefend.

10. De overdracht van het Verkochte zal plaatsvinden door de (digitale) inschrijving in de openbare registers van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers van een afschrift van de Leveringsakte.

Overmacht, risico, verzekeringen

Artikel II

1. Het risico van het Verkochte en de eventueel meeverkochte roerende zaken gaat over bij het ondertekenen van de Leveringsakte.
2. Verkoper geeft Koper volmacht om bij de Vereniging inzage van de verzekeringspolis en premiekwantities 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 premiekwantities 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 het Verkochte 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 het Verkochte 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 het Verkochte 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 het Verkochte 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 het Verkochte zich bevindt/bevinden, inclusief overdracht van alle rechten die Verkoper ter zake van de schade hetzij uit hoofde van de verzekering, hetzij uit andere hoofde jegens derden toekomen. Het risico dat de overdracht gevolgen heeft voor de hoogte van de verzekeringsuitkering is in dat geval voor rekening van Koper. Verkoper dient al het mogelijke te doen om Koper de informatie te verstrekken die nodig is om zich over dit risico een oordeel te vormen; of
 - b. zal de levering worden opgeschort tot de werkdag na de laatste dag van de termijn die Verkoper voor het herstel heeft opgenomen in de verklaring als bedoeld in lid 5, echter met een maximum van vier weken na de Leveringsdatum, tenzij partijen anders overeenkomen. Verkoper is verplicht de schade binnen deze termijn volledig te herstellen voor zover het schade betreft waartegen verzekering bij een Nederlandse verzekeringsmaatschappij gebruikelijk is.
8. Verkoper is in geval van het voorgaande lid 7 sub b tevens verplicht de schade die Koper door het uitstel van de Leveringsdatum lijdt, uiterlijk per de datum van ondertekening van de Leveringsakte van het herstelde Verkochte aan Koper te vergoeden.

Overneming van verplichtingen

Artikel III

1. Indien op Verkoper verplichtingen van persoonlijke aard zijn gelegd, die hij op zijn beurt van Koper dient te bedingen en zo vervolgens (kettingbedingen), is Koper gehouden die verplichtingen op zich te nemen (mits hij deze uitdrukkelijk heeft aanvaard conform artikel 6 van de bijzondere bepalingen), na te komen en die ook van zijn rechtsopvolgers onder bijzondere titel te bedingen, een en ander zoals in de Leveringsakte nader te omschrijven.
2. Koper is niet verplicht door Verkoper gesloten verzekeringsovereenkomsten over te nemen.
3. Koper wordt van rechtswege lid van de Vereniging en is dientengevolge

onderworpen aan het splitsingsreglement.

Hij is verplicht zich aan een eventueel huishoudelijk reglement van de Vereniging te onderwerpen.

4. In de kosten van voorzieningen die van overheidswege zijn voorgeschreven na ondertekening door Koper en Verkoper van dit koopcontract en niet voordien schriftelijk aangekondigd, is Koper in plaats van Verkoper verplicht bij te dragen. Indien de voorzieningen vóór het ondertekenen van de Leveringsakte dienen te worden getroffen dan zal Verkoper ter zake van de uitvoering met Koper in overleg treden.

Betaling en verrekening

Artikel IV

1. De baten en lasten, inbegrepen de bijdrage in de exploitatiekosten, van het Verkochte zijn met ingang van de dag van het ondertekenen van de Leveringsakte voor rekening van Koper.
De tot en met de dag van het ondertekenen van de Leveringsakte opeisbare huren dienen tot dan door Verkoper en voor diens risico te worden geïnd.
Voor zover er met betrekking tot het Verkochte belastingen en/of heffingen ten laste van de gebruiker worden geheven zullen deze niet tussen partijen worden verrekend.
Verkoper is gehouden om de lasten, belastingen en heffingen ten laste van de eigenaar of zakelijk gerechtigde over de ten tijde van het ondertekenen van de Leveringsakte lopende perioden geheel te voldoen, onverminderd de verrekening tussen partijen.
2. Voor zover Koper hoofdelijk aansprakelijk is ingevolge artikel 5:122 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek voor de voor rekening van Verkoper komende bijdragen ter zake van het Verkochte die in het lopende en/of voorafgaande kalenderjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden, verplicht Verkoper zich deze bijdragen te voldoen.
3. Indien door huurders waarborgsommen zijn gestort, worden deze, met de eventueel lopende rente, bij het ondertekenen van de Leveringsakte tussen Verkoper en Koper verrekend.
Indien ten behoeve van huurders jegens Verkoper bankgaranties zijn gesteld zullen de desbetreffende documenten bij het ondertekenen van de Leveringsakte door Verkoper aan Koper worden overhandigd.
Verkoper zal alles in het werk stellen om te bereiken dat deze garanties ten gunste van Koper worden gesteld.
4. De betaling van de koopprijs en eventuele omzetbelasting en de verrekening van de door Verkoper tijdig vóór het ondertekenen van de Leveringsakte aan de Notaris op te geven baten, lasten, alsmede de betaling van de nota's van de Vereniging, waaronder begrepen de bijdragen als bedoeld in lid 2 – voor zover deze alsdan bekend zijn –, eventueel over de baten en lasten in rekening gebrachte omzetbelasting en waarborgsommen geschieden overeenkomstig deze opgave via de nota's van afrekening van de Notaris.
Koper is verplicht al het verschuldigde te voldoen bij het ondertekenen van de Leveringsakte door creditering van de Kwaliteitsrekening, uiterlijk per de dag van

het ondertekenen van de Leveringsakte per valuta van die dag.

5. Verkoper bedingt ten behoeve van schuldeisers die - in verband met de correcte afwikkeling van de Koop en levering van het Verkochte, overeenkomstig de voor de Notaris geldende beroeps- en beleidsregels uit de koopprijs voldaan behoren te worden, de garantie dat hun vorderingen door de Notaris rechtstreeks uit de koopprijs worden voldaan en daartoe van de Kwaliteitsrekening worden overgemaakt naar hun bank- of girorekening, zodat de Notaris aan Verkoper zelf slechts het daarna overblijvende restant van de koopprijs verschuldigd is. Verkoper onderwerpt zich aan de vaststelling door de Notaris, welke van de door Verkoper tijdig op te geven schuldeisers aan voormelde maatstaf voldoen en tot welke bedragen. De garantie strekt zich niet mede uit tot het aan Verkoper toekomende restant.
Verkoper, voor het hem toekomende en de hiervoor in dit lid bedoelde schuldeisers, ieder voor het hun toekomende, alsmede Koper, hebben jegens de Notaris pas recht op uitbetaling zodra de Notaris uit schriftelijk onderzoek in de openbare registers is gebleken, dat de overdracht is geschied overeenkomstig het bepaalde in artikel I lid 1 vermeld en door de Notaris is voldaan aan de voor de Notaris geldende beroeps- en beleidsregels.
Verkoper en Koper zijn ermee bekend, dat in verband met dit onderzoek tussen de dag van het ondertekenen van de Leveringsakte en het uitbetalen één of meer werkdagen zullen verstrijken.
6. De partij, die volgens dit koopcontract de overdrachtsbelasting verschuldigd is, is verplicht deze bij het ondertekenen van de Leveringsakte bij de Notaris in depot te geven ter voldoening aan de ontvanger van de belastingen.
In het geval, bedoeld in artikel 1 lid 4 bijzondere bepalingen, is Koper verplicht het daar bedoelde, aan Verkoper te vergoeden, bedrag bij het ondertekenen van de Leveringsakte bij de Notaris in depot te geven ter uitbetaling aan Verkoper, zodra naar het oordeel van de Notaris het werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag vaststaat.
Voor zover Koper hoofdelijk aansprakelijk is voor de tot de datum van ondertekening van de Leveringsakte opeisbare lasten, belastingen, heffingen als bedoeld in de laatste zin van lid 1 van dit artikel, is Verkoper verplicht, ingeval Koper dit vordert, de betreffende lasten, belastingen en heffingen aan de Notaris te voldoen ter betaling aan de betreffende rechthebbende(n) bij het ondertekenen van de Leveringsakte.
7. Ingeval omzetbelasting verschuldigd is, draagt Verkoper er zorg voor dat aan Koper tijdig een factuur in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968 wordt afgegeven. Koper zal een kopie van bedoelde factuur eveneens tijdig afgeven aan de Notaris.
8. Voor het geval de koopprijs aan Koper gerestitueerd moet worden, bedingt Koper ten behoeve van hen, die (een gedeelte van) de koopprijs rechtstreeks naar de Kwaliteitsrekening hebben overgemaakt, de garantie dat die bedragen door de Notaris gerestitueerd worden door overmaking naar de rekening waarvan zij zijn afgeschreven, zodat de Notaris aan Koper slechts de door hem zelf overgemaakte bedragen verschuldigd is. De garantie strekt zich niet mede uit tot de door Koper zelf overgemaakte bedragen.

Waarborg

Artikel V

1. Indien is overeengekomen, dat Koper tot meerdere zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen een waarborgsom stelt, moet deze worden voldaan door storting op de Kwaliteitsrekening; over een waarborgsom wordt de door de Notaris van zijn bank ontvangen rente aan Koper vergoed.
De Notaris bevestigt schriftelijk aan Verkoper of diens makelaar onroerend goed dat de waarborgsom dan wel bankgarantie door hem is ontvangen.
2. De door Koper gestelde waarborgsom zal van rechtswege als boete verbeurd zijn ingeval Koper, na in gebreke te zijn gesteld op de in artikel VI omschreven wijze, gedurende het daar gemelde tijdvak in de nakoming van zijn verplichtingen tekortschiet.
Ingeval Verkoper uitvoering verlangt van de Koop zal het vorenstaande (telkens) slechts gelden voor dat gedeelte van de waarborgsom dat Koper aan de onder artikel VI lid 2 onder a bedoelde dagboete is verschuldigd.
3. De Notaris keert de waarborgsom aan Verkoper uit na het ondertekenen van de Leveringsakte op de wijze als hiervoor in artikel IV vermeld, dan wel indien Koper - na in gebreke te zijn gesteld op de in artikel VI omschreven wijze - gedurende het daar gemelde tijdvak in de nakoming van zijn verplichtingen tekortschiet, eventueel naar rato van de door Koper verbeurde dagboete.
In het eerste geval komt de waarborgsom, voor zover niet eerder aan Verkoper uitgekeerd, in mindering op dat gedeelte van de koopprijs en dat gedeelte van de door Koper op grond van het bepaalde in dit koopcontract verschuldigde kosten en belastingen, dat niet door of namens Koper uit andere middelen wordt voldaan.
Na het ondertekenen van de Leveringsakte, met overeenkomstige toepassing van artikel IV lid 4, tweede zin, keert de Notaris aan Koper uit het niet aan Verkoper uitgekeerde gedeelte van de waarborgsom, alsmede de eventuele rente over de waarborgsom, alles voor zover deze bedragen niet nodig zijn ter betaling van door Koper verschuldigde kosten en rechten.
4. De Notaris restitueert de waarborgsom aan Koper, indien Verkoper - na in gebreke te zijn gesteld op de in artikel VI omschreven wijze - gedurende het daar vermelde tijdvak in de nakoming van zijn verplichtingen tekortschiet, alsmede indien de Koop anders dan door toerekenbare tekortkoming (wanprestatie) van Koper is ontbonden.
5. Indien beide partijen tekortschieten in de nakoming van hun verplichtingen of indien de Notaris niet kan beoordelen wie van beide partijen tekortschiet dan wel of er sprake is van tekortschieten, houdt de Notaris - behoudens eensluidende betalingsopdracht van beide partijen - de waarborgsom onder zich, totdat bij in kracht van gewijsde gegane uitspraak of uitvoerbaar bij voorraad verklaard vonnis is beslist, aan wie hij de waarborgsom moet afdragen.
Een gestelde bankgarantie dient gedurende die tijd te worden verlengd bij gebreke waarvan de Notaris verplicht is de bankgarantie te innen.
6. Indien is overeengekomen, dat Koper een bankgarantie zal doen stellen, dient deze bankgarantie:

- a. onvoorwaardelijk te zijn en voort te duren tot ten minste één maand na de overeengekomen datum van ondertekenen van de Leveringsakte;
- b. afgegeven te zijn aan de Notaris door een kredietinstelling of verzekeringsmaatschappij met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht of door een te goeder naam bekend staande buitenlandse bank, zulks ter beoordeling van de Notaris; en
- c. de clausule te bevatten, dat op eerste verzoek van de Notaris het bedrag van de garantie aan de Notaris wordt uitgekeerd.

Indien het bedrag van de garantie aan de Notaris wordt uitgekeerd, zal deze daarmee handelen als hiervoor bepaald.

7. Partijen verlenen de Notaris hierbij volmacht om de door hem gemaakte kosten op de waarborgsom dan wel de uitkering krachtens de bankgarantie, vermeerderd met de daarover gekweekte rente, in te houden.
8. Het is voor de toepassing van dit artikel ter uitsluitende beoordeling van de Notaris of de Koop is nagekomen, of één van de partijen dan wel of beide partijen tekortschiet(en) dan wel tenslotte of hij, Notaris zelve, niet kan beoordelen wie van beide partijen tekortschiet, een en ander met dien verstande dat partijen gedurende een maand nadat de Notaris het vorenstaande schriftelijk heeft verklaard, het recht hebben zich voor beslechting van het geschil te wenden tot de bevoegde rechter.
9. Partijen vrijwaren de Notaris voor alle gevolgen voortvloeiende uit het overeenkomstig dit lid onder zich houden van de waarborgsom dan wel de uitkering krachtens de bankgarantie.

Tekortkoming (wanprestatie)

Artikel VI

1. Bij niet of niet tijdige nakoming van de Koop anders dan door niet toerekenbare tekortkoming (overmacht) is de nalatige aansprakelijk voor alle daaruit voor de wederpartij ontstane schade met kosten en rente, ongeacht het feit of de nalatige in verzuim is in de zin van het volgende lid.
2. Indien één van de partijen, na bij deurwaardersexploot in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen, na de dag waarop het deurwaardersexploot is uitgebracht, tekortschiet in de nakoming van één of meer van haar verplichtingen - daaronder begrepen het niet tijdig betalen van de waarborgsom of het niet tijdig doen stellen van een correcte bankgarantie - is deze partij in verzuim en heeft de wederpartij de al dan niet subsidiaire keus tussen:
 - a. uitvoering van de Koop te verlangen, in welk geval de partij die in verzuim is na afloop van voormelde termijn van acht dagen voor elke sedertdien ingegane dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van drie pro mille van de koopprijs; of
 - b. de Koop door een schriftelijke verklaring te ontbinden en betaling van een onmiddellijk opeisbare boete te vorderen van tien procent van de koopprijs.
3. Betaalde of verschuldigde boete strekt in mindering op eventueel verschuldigde schadevergoeding met rente en kosten.
4. Eventueel over de boete verschuldigde omzetbelasting is daarin begrepen.
5. De in lid 2 van dit artikel omschreven wijze van ingebrekestelling alsmede de

daar omschreven boeteregeling hebben geen toepassing meer nadat aan de Notaris uit schriftelijk onderzoek in de openbare registers is gebleken, dat de overdracht is geschied overeenkomstig het bepaalde in artikel I lid 1 vermeld en nadat Verkoper, voor het hem toekomende en eventuele in artikel IV lid 5 bedoelde schuldeisers, ieder voor het hun toekomende, en Koper door de Notaris zijn betaald.

Ontbindende voorwaarden

Artikel VII

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

Kosten bij ontbinding

Artikel VIII

Ingeval van ontbinding van de Koop in onderling overleg zijn de kosten wegens de werkzaamheden van de Notaris ter zake van dit koopcontract en de uitvoering daarvan voor rekening van Verkoper en Koper, ieder voor de helft.

Ingeval van ontbinding van de Koop door het in vervulling gaan van een ontbindende voorwaarde zijn bovenbedoelde kosten voor rekening van de partij die op de ontbindende voorwaarde een beroep doet of ten behoeve van wie de ontbindende voorwaarde was opgenomen.

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

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

Slotbepalingen

Artikel IX

1. Partijen kiezen ter zake van de Koop en haar gevolgen, tot de Leveringsakte is ondertekend, woonplaats ten kantore van de Notaris, alwaar dit koopcontract blijft berusten.
2. Ingeval twee of meer personen (Ver)Koper zijn, geldt het volgende:
 - a. (Ver)Kopers kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit de Koop voortvloeiende rechten uitoefenen, met dien verstande dat:
 - Kopers elkaar hierbij onherroepelijk volmacht verlenen om namens elkaar mee te werken aan de levering en overdracht van het Verkochte;
 - Verkopers elkaar hierbij onherroepelijk volmacht verlenen om namens elkaar mee te werken aan de levering en overdracht van het Verkochte.
 - b. Verkopers zijn hoofdelijk verbonden voor de voor hen uit de Koop voortvloeiende verplichtingen;
 - c. Kopers zijn hoofdelijk verbonden voor de voor hen uit de Koop voortvloeiende verplichtingen;
3. Verkoper en Koper zijn verplicht elkaar en de Notaris terstond te informeren,

indien zich omstandigheden voordoen die voor de Koop of de uitvoering daarvan relevant kunnen zijn, waaronder begrepen een verzoek tot echtscheiding, scheiding van tafel en bed of opheffing van de gemeenschap waartoe het Verkochte behoort. Verkoper en Koper zijn verplicht ter zake van die omstandigheid met elkaar in overleg te treden alvorens enige maatregel en/of (rechts)handeling te verrichten, tenzij redelijkerwijs geen uitstel mogelijk is.

4. Waar in dit koopcontract wordt gesproken over betaling aan de "Notaris" of "in depot geven aan de Notaris" wordt bedoeld storting op de Kwaliteitsrekening.
5. Verkoper en Koper geven de Notaris hierbij opdracht om die werkzaamheden te verrichten die noodzakelijk zijn voor de uitvoering van de Koop. Verkoper en Koper geven de Notaris hierbij volmacht om in geval de Koop wordt ontbonden of door de inwerkingtreding van een ontbindende voorwaarde eindigt, de doorhaling te bewerkstelligen van de inschrijving van de Koop in de openbare registers.
6. Door zijn mede-ondertekening van dit koopcontract verklaart de Notaris de uit de Koop voor hem voortvloeiende verplichtingen op zich te nemen en de aan hem verstrekte volmachten en bevoegdheden aan te nemen.

Contractstukken

Koper en verkoper verklaren dat de navolgende contractstukken op deze koopovereenkomst van toepassing zijn en daarvan onverbrekkelijk deel uit maken. Deze stukken zijn niet door beide partijen gewaarmerkt en als bijlage aan deze koopovereenkomst gehecht, doch door de verkoper gewaarmerkt en vervolgens gedeponereerd bij de in deze koopovereenkomst genoemde notaris. De koper verklaart hierbij uitdrukkelijk een exemplaar van deze bescheiden te hebben ontvangen, bekend te zijn met de inhoud daarvan en deze (met name de daarin vermelde lasten, beperkingen en/of bijzondere voorwaarden) te aanvaarden; de verkoper verklaart dat de gedeponeerde en verstrekte stukken gelijkluidend zijn:

- Bijlage 1 KO PP Yvastgoed _ Splitsingstekening ondersplitsing Ymere parkeergarage, d.d. 09-09-2010;
- Bijlage 2 KO PP Yvastgoed _ Akte van hoofdsplitsing Ymere parkeergarage, d.d. 09-09-2010;
- Bijlage 3 KO PP Yvastgoed _ VvE Stallingsgarage De Nieuwe Kom 1275.001 MJOP 2022-2036
- Bijlage 4 KO PP Yvastgoed _ Akte van ondersplitsing Ymere parkeergarage, d.d. 09-09-2010
- Bijlage 5 KO PP Yvastgoed _ Notulen 26-11-2024 VvE Stallingsgarage De Nieuwe Kom
- Bijlage 6 KO PP Yvastgoed_Huishoudelijk Reglement VvE Stallingsgarage De Nieuwe Kom
- Bijlage 7 KO PP Yvastgoed_ VvE Stallingsgarage De Nieuwe Kom periodieke bijdrage 2024-2025

Ondertekend te <<invullen>> op <<invullen>>.

Verkoper:

Koper:

Notaris:

Verklaring Koper

Koper verklaart een afschrift van bovenafgedrukt koopcontract te hebben ontvangen.

Ondertekend voor ontvangst te <<invullen>> op <<invullen>>.

CONCEPT