



**KOOPOVEREENKOMST APPARTEMENTSRECHT**  
(Project De Prins (Blok 16) kavel 3 Oostenburg te Amsterdam)

**Ondergetekenden:**

1. **VORM Project 3 B.V.**

Schiehaven 13  
3024 EC Rotterdam  
statutair gevestigd te Rotterdam  
ingeschreven in het handelsregister  
onder nummer 20127299  
hierna te noemen: **Verkoper**;

2. Naam: \_\_\_\_\_
- Voornamen: \_\_\_\_\_
- Geboorteplaats: \_\_\_\_\_
- Geboortedatum: \_\_\_\_\_
- Woonplaats: \_\_\_\_\_
- Postcode: \_\_\_\_\_
- Straat: \_\_\_\_\_
- E-mailadres \_\_\_\_\_
- Telefoon mobiel: \_\_\_\_\_
- Telefoon werk: \_\_\_\_\_
- Burgerlijke staat: \_\_\_\_\_
- Huwelijks-  
goederenrecht: \_\_\_\_\_
- Legitimatie: \_\_\_\_\_

wordt de woning op beider naam gekocht? ja / nee / n.v.t.

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

**Considerans:**

1. Verkoper heeft een project ontwikkeld genaamd "kavel 3 Oostenburg" onder meer bestaande uit:
- a. een blok met woningen en verder aan-en toebehoren (**Blok 9**) bestaande onder meer uit:
- vijftiennegentig (95) woningen met inpandige berging op de begane grond tot en met de twaalfde (12<sup>de</sup>) verdieping;
  - een fietsenstalling op de begane grond en eerste (1<sup>ste</sup>) verdieping (voor collectief gebruik voor de bewoners van Blok 9 en Blok 10);
  - een daktuin/dakterras op de dertiende (13<sup>e</sup>) verdieping met gemeenschappelijke ruimten in het gebouw voor de toegang naar deze daktuin/dakterras;
- b. een blok met commerciële ruimte(n) en woningen en verder aan-en toebehoren (**Blok 10**) bestaande onder meer uit:
- commerciële ruimte(n) op de begane grond;
  - vier (4) woningen met inpandige berging op de eerste (1<sup>ste</sup>)

- verdieping tot en met de vierde (4<sup>de</sup>) verdieping;
- en fietsenstalling op de begane grond (voor collectief gebruik voor de bewoners van Blok 9 en Blok 10);
- een bufferdak (geen gebruiksfunctie);
- c. een blok met commerciële ruimte(n) en woningen en verder aan-en toebehoren (**Blok 11**) bestaande onder meer uit:
  - commerciële ruimte(n) op de begane grond;
  - vijftien (15) woningen met inpandige berging op de eerste (1<sup>ste</sup>) verdieping tot en met vijfde (5<sup>de</sup>) verdieping;
  - een fietsenstalling op de begane grond (voor collectief gebruik voor de bewoners van Blok 11 en Blok 12);
  - een bufferdak (geen gebruiksfunctie);
- d. een blok met woningen en verder aan-en toebehoren (**Blok 12**) bestaande onder meer uit:
  - achtentwintig (28) woningen met inpandige berging op de begane grond tot en met de zevende (7<sup>de</sup>) verdieping;
  - een fietsenstalling op de begane grond (voor collectief gebruik voor de bewoners van Blok 11 en Blok 12);
  - een daktuin/dakterras op de achtste (8<sup>e</sup>) verdieping met gemeenschappelijke ruimten in het gebouw voor de toegang naar deze daktuin/dakterras;
- e. een gebouw genaamd “Werkspoorhal” waarin onder meer de volgende functies gerealiseerd worden:
  - horeca;
  - semi-open ruimte voor terrasfunctie voor naastgelegen horeca of voor commerciële activiteiten en culturele, maatschappelijke en buurtgerichte evenementen;
  - open ruimte voor commerciële activiteiten en culturele, maatschappelijke en buurtgerichte evenementen; en
- f. een blok met commerciële ruimte(n), woningen en verder aan-en toebehoren (**Blok 14 en Blok 15**) bestaande onder meer uit:
  - commerciële ruimte(n) op de begane grond in Blok 14;
  - zeventien (17) woningen met inpandige berging op de begane grond tot en met de zevende (7<sup>e</sup>) verdieping van Blok 14;
  - negenendertig (39) woningen met inpandige berging op de begane grond tot en met de zevende (7<sup>e</sup>) verdieping van Blok 15;
  - een bufferdak (geen gebruiksfunctie) op de zesde (6<sup>e</sup>) verdieping van Blok 14;
  - een daktuin op de achtste (8<sup>e</sup>) verdieping van Blok 15 met gemeenschappelijke ruimten in het gebouw voor de toegang naar deze daktuin; en
- g. een blok met commerciële ruimte(n) en woningen en verder aan-en toebehoren (**Blok 16**) bestaande onder meer uit:
  - commerciële ruimte(n) op de begane grond;
  - vierennegentig (94) woningen verdeeld over de begane grond tot en met de twaalfde (12<sup>e</sup>) verdieping;
  - eenendertig (31) woningen verdeeld over de begane grond en de zesde (6<sup>e</sup>) tot en met de veertiende (14<sup>e</sup>) verdieping;
  - een zogenaamde gemeenschapsruimte op de eerste verdieping bestemd voor de 94 woningen;
  - (eventueel) een fotovoltaïsch systeem (zonnepanelen) op het dak;

- een fietsenstalling met fietsparkeerplekken in de kelder (voor collectief gebruik door de bewoners van Blok 14, Blok 15 en Blok 16),

hierna samen te noemen: **het Project**.

Het Project is weergegeven op de situatietekening zoals opgenomen in de verkoopstukken, hierna te noemen: **de Situatietekening**.

2. Het Project wordt gerealiseerd op de volgende percelen:
  - (i) het perceel grond gelegen nabij de Oostenburgermiddenstraat te Amsterdam, op welk perceel het hiervoor omschreven Blok 9, Blok 10, Blok 11 en Blok 12 zal worden gerealiseerd, kadastraal bekend **gemeente Amsterdam sectie N nummers 4751 en 4753**, samen ter grootte van ongeveer eenduizend zeshonderdtweënvijftig vierkante meter (1.652 m<sup>2</sup>), aan welke percelen grond door het Kadaster voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten zijn toegekend, en welke percelen zijn belast met het Opstalrecht EOI, het Opstalrecht PV-Panelen en het Opstalrecht Liander Blok 9-12 (zoals hierna gedefinieerd), hierna te noemen: **Perceel I**;
  - (ii) het perceel grond met de zich daarop bevindende opstallen, zijnde de Werkspoorhal met verder aan- en toebehoren, plaatselijk bekend te 1018 LH Amsterdam, Oostenburgermiddenstraat 353, kadastraal bekend **gemeente Amsterdam sectie N nummer 4752**, (ongeveer) groot tweeduizend eenhonderd drieënzeventig vierkante meter (2.173 m<sup>2</sup>), aan welk perceel door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend, en welk perceel is belast met het Opstalrecht EOI en het Opstalrecht PV-panelen (zoals hierna gedefinieerd), hierna te noemen: **Perceel II**; en
  - (iii) het perceel grond gelegen nabij de Oostenburgermiddenstraat te Amsterdam, op welk perceel het hiervoor omschreven Blok 14, Blok 15 en Blok 16 zal worden gerealiseerd, kadastraal bekend **gemeente Amsterdam sectie N nummer 4796**, ter grootte van ongeveer eenduizend vijfhonderddrieënnegentig vierkante meter (1.593 m<sup>2</sup>), aan welk perceel grond door het Kadaster voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten zijn toegekend, en welk perceel is belast met het Opstalrecht EOI en het Opstalrecht Liander Blok 14-16 (zoals hierna gedefinieerd), hierna te noemen: **Perceel III**.
3. Perceel I (en het daarop te realiseren Blok 9, Blok 10, Blok 11 en Blok 12) en Perceel II (en de daarop aanwezige Werkspoorhal) zijn vervolgens bij akte van hoofdsplitsing in appartementsrechten verleden op 15 mei 2020 voor mr. J.P. Bolhaar, notaris te Amsterdam, door Verkoper gesplitst in appartementsrechten. Een afschrift van de akte van hoofdsplitsing in appartementsrechten is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op 18 mei 2020 in deel 78096 nummer 19, hierna te noemen: **de Akte van Hoofdsplitsing**.
4. Vervolgens is bij akte van wijziging hoofdsplitsing in appartementsrechten, op 16 december 2020 verleden voor mr. J.P. Bolhaar, notaris te Amsterdam, Perceel III (en het daarop te realiseren Blok 14, Blok 15 en Blok 16) betrokken in de splitsing in appartementsrechten die ontstaan is bij de Akte van Hoofdsplitsing, bij welke wijziging hoofdsplitsing in appartementsrechten onder meer het volgende appartementsrecht is ontstaan:
  - het appartementsrecht kadastraal bekend **gemeente Amsterdam, sectie N, complexaanduiding 4754-A, appartementsindex 11**, omvattende:
    - a. het recht op het uitsluitend gebruik van eenendertig (31) woningen met inpandige berging en buitenruimte op de begane grond en zesde (6<sup>de</sup>) tot en met de veertiende (14<sup>de</sup>) verdieping van Blok 16, en verder toebehoren, plaatselijk bekend te Amsterdam, Pieter Goosstraat 90 en



Oostenburgermiddenstraat 461, 467, 477, 483, 493, 499, 509, 515, 525, 531, 541, 547, 557, 563 en 569 tot en met 599; en

- b. het tweeduizend tweehonderdeenenvestig/eenentwintigduizend driehonderdzesenzestigste (2.241/21.366<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit Perceel I, Perceel II en Perceel III en het daarop te realiseren Project.

Een afschrift van de akte van wijziging hoofdsplitsing in appartementsrechten is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op 18 december 2020 in deel 80022 nummer 146, hierna te noemen: **de Akte wijziging Hoofdsplitsing**.

5. Vervolgens zal Verkoper het in lid 4 genoemde appartementsrecht (koopwoningen Blok 16) betrekken in een ondersplitsing in 31 (onder)appartementsrechten, waarbij elk (onder)appartementsrecht recht geeft op het uitsluitend gebruik van een woning met bijbehorende voorzieningen, een en ander overeenkomstig de (concept)akte van ondersplitsing met het daarin vast te stellen reglement en de daarbij behorende splitsingstekening, welke (concept)akte van ondersplitsing is, dan wel zal worden opgesteld door Hermans & Schuttevaer Notarissen N.V. te Utrecht en/of Amsterdam, hierna te noemen: **de Notaris**.
6. Verkoper en Bot Bouw B.V., statutair gevestigd te Heerhugowaard, met adres 1703 DJ Heerhugowaard, K.P.C. de Bazelweg 2, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 37034739, hierna te noemen: **de Ondernemer**, hebben een samenwerkingsovereenkomst gesloten met betrekking tot (onder meer) de ontwikkeling van Blok 16, hierna te noemen: **het Gebouw**, welk gebouw zal worden gerealiseerd op Perceel III. Het Gebouw maakt onderdeel uit van het Project.
7. Verkoper en Koper wensen ter zake van het hierna te noemen Verkochte bij deze een koopovereenkomst te sluiten, hierna te noemen: **de Koopovereenkomst**.
8. Voorts heeft Koper ter zake van de realisatie van één (1) woning met aanbehoren, hierna te noemen: **de Woning**, een aannemingsovereenkomst, hierna te noemen: **de Aannemingsovereenkomst**, gesloten met de Ondernemer.

### Bijzondere bepalingen

#### **Koop**

##### **Artikel 1**

Verkoper verkoopt hierbij per heden (zijnde de datum van ondertekening van deze Koopovereenkomst door Koper) aan Koper, die koopt van Verkoper:

het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met [●] gelegen in het Gebouw (Blok 16) op de [●] verdieping (bouwnummer [●], indexnummer [●]/nog onbekend), uitmakende het [●]/2.281 onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Project, een en ander overeenkomstig de digitaal ter beschikking gestelde akte van wijziging hoofdsplitsing en de bijbehorende splitsingstekening en de (concept)akte van ondersplitsing en de bijbehorende splitsingstekening, hierna te noemen: **het Verkochte**.

Het Verkochte maakt onderdeel uit van Blok 16.



## Koopsom

### Artikel 2

1. De totale koopsom is uit de volgende onderdelen opgebouwd:
  - A. grondkosten:  
ter zake het Verkochte  
(inclusief omzetbelasting) € [●]
  - B. vergoeding over de grondkosten zoals nader omschreven  
in artikel 12 lid 1 sub b van deze Koopovereenkomst:  
ter zake het Verkochte  
(inclusief omzetbelasting) € [●]

Totaal koopsom € [●]
2. a. De in de koopsom begrepen omzetbelasting (voor zover verschuldigd) is berekend naar een percentage van 21%, conform de bepalingen van de Wet op de omzetbelasting 1968.
- b. De in de koopsom begrepen overdrachtsbelasting (voor zover verschuldigd), is conform de bepalingen van de Wet op de belastingen van rechtsverkeer.

## Levering

### Artikel 3

1. De levering zal - wanneer vaststaat dat alle in deze Koopovereenkomst opgenomen ontbindende voorwaarden zijn vervallen - geschieden bij akte te verlijden ten overstaan van de Notaris, zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen zes (6) weken na het hiervoor bedoelde tijdstip.
2. Indien (een of meer delen van) het Verkochte ten tijde van de levering nog ten name van een derde staat, zal Koper ermee genoegen nemen, dat - indien Verkoper zulks wenst - die derde rechtstreeks aan Koper overdraagt.
3. Verkoper levert het Verkochte in de feitelijke, juridische en milieukundige staat waarin het zich bevindt op de datum van levering, een en ander met inachtneming van het bepaalde in deze Koopovereenkomst.

## Verplichtingen Verkoper

### Artikel 4

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 hypotheeken of inschrijvingen daarvan, dan wel met andere beperkte rechten behoudens die welke Koper nadrukkelijk heeft aanvaard dan wel die voortvloeien uit deze Koopovereenkomst;
  - c. niet is bezwaard met kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, behoudens die welke Koper nadrukkelijk heeft aanvaard dan wel die voortvloeien uit deze Koopovereenkomst;
  - d. niet is belast met andere bijzondere lasten en beperkingen, behoudens die welke Koper nadrukkelijk heeft aanvaard dan wel die voortvloeien uit deze Koopovereenkomst,

een en ander onverminderd het in deze Koopovereenkomst bepaalde.

3. In de akte van levering zullen - voor zover juridisch noodzakelijk - worden opgenomen:
  - a. alle lasten en beperkingen zoals opgenomen in de concept projectakte van levering alsmede alle aan Verkoper bekende lasten en beperkingen die reeds op het Verkochte rusten;
  - b. de gebruikelijke bepalingen voorkomend in akten van levering;
  - c. alle mandeligheden, erfdienstbaarheden en/of andere beperkte rechten ten behoeve en ten laste van het Project;
  - d. alle rechten en verplichtingen die zijn vereist om de feitelijke situatie binnen het Project te legaliseren, waaronder begrepen erfdienstbaarheden, opstalrechten, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen in verband met de ligging van het Verkochte ten opzichte van naburige erven dan wel welke worden vereist door de gemeente, casu quo andere publiekrechtelijke organen en/of nutsbedrijven en/of energiebedrijven, alsmede welke verband houden met 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;
  - e. alle zodanige verplichtingen als ter zake van de verkrijging van het Project op Verkoper rusten.
4. Koper accepteert alle bepalingen, lasten en beperkingen die zijn genoemd in deze Koopovereenkomst en/of voortvloeien uit deze Koopovereenkomst (waaronder doch niet beperkt tot het bepaalde in het onderhavige artikel).
5. 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, indien en voor zover op de Situatietekening is aangegeven.
6. Koper is verplicht om de eventueel onder de bebouwing aangebrachte drainage in goede staat te handhaven.
7. Koper verleent door ondertekening van deze Koopovereenkomst, voor zover later nodig zal blijken te zijn, aan Verkoper onherroepelijke volmacht om aan de openbare nutsbedrijven casu quo energiebedrijven die rechten te verlenen inzake voorzieningen, zowel aan of in Perceel I, Perceel II en Perceel III ,de kavel of DE 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.
8. Koper is er mee bekend dat - met het oog op het te realiseren Project - Perceel I, Perceel II en Perceel III zijn belast met:
  - (i) het zelfstandige recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 Burgerlijk Wetboek ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: VORM Ontwikkeling B.V., statutair gevestigd te Rotterdam, tot het realiseren, hebben, houden, gebruiken, onderhouden, vernieuwen en vervangen van een Warmte-Koude-Opslaginstallatie (EOI), hierna te noemen: **Opstalrecht EOI**.  
Het Opstalrecht EOI is gevestigd bij akte vestiging recht van opstal op vijftien mei tweeduizend twintig (15-05-2020) verleden voor mr. J.P. Bolhaar, notaris te Amsterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare

registers voor registergoederen op achttien mei tweeduizend twintig (18-05-2020) in deel 78096 nummer 16.

Het Opstalrecht EOI is vervolgens uitgebreid bij de Akte wijziging Hoofdsplitsing.

- (ii) het zelfstandige recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 Burgerlijk Wetboek ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: VORM Ontwikkeling B.V., statutair gevestigd te Rotterdam, tot het realiseren, hebben, houden, gebruiken, onderhouden, vernieuwen en vervangen van een fotovoltaïsch systeem alsmede de daarmee verbonden omvormers, meters en meetborden, kabels, leidingen en overig toebehoren, hierna te noemen: **Opstalrecht PV-panelen**.  
Het Opstalrecht PV-panelen is gevestigd bij akte vestiging recht van opstal op vijftien mei tweeduizend twintig (15-05-2020) verleden voor mr. J.P. Bolhaar, notaris te Amsterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op achttien mei tweeduizend twintig (18-05-2020) in deel 78096 nummer 17.
- (iii) het zelfstandig zakelijk recht van opstal, voor onbepaalde tijd, als bedoeld in artikel 5:101 Burgerlijk Wetboek ten behoeve van de naamloze vennootschap: Liander N.V., tot het voor eigen rekening en risico aanbrengen, in eigendom hebben, houden, gebruiken en onderhouden van een Algemeen Voedingspunt (AVP) ten nutte van het transport van elektriciteit voor de woningen in Blok 9, Blok 10, Blok 11 en Blok 12, een en ander met bijbehorende kabels en leidingen, schakelapparatuur en verdere bijbehorende bedienings- en beveiligingsapparatuur, alsmede het exclusieve gebruik van een ruimte in Blok 11 van circa zestien vierkante meter (16m<sup>2</sup>) bruto vloeroppervlak, waarin de AVP is gevestigd, hierna te noemen: **Opstalrecht Liander Blok 9-12**.  
Het Opstalrecht Liander Blok 9-12 is gevestigd bij akte vestiging recht van opstal op vijftien mei tweeduizend twintig (15-05-2020) verleden voor mr. J.P. Bolhaar, notaris te Amsterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op achttien mei tweeduizend twintig (18-05-2020) in deel 78096 nummer 18.
- (iv) het zelfstandig zakelijk recht van opstal, voor onbepaalde tijd, als bedoeld in artikel 5:101 Burgerlijk Wetboek ten behoeve van de naamloze vennootschap: Liander N.V., tot het voor eigen rekening en risico aanbrengen, in eigendom hebben, houden, gebruiken en onderhouden van een Algemeen Voedingspunt (AVP) ten nutte van het transport van elektriciteit voor de woningen in Blok 14, Blok 15 en Blok 16, een en ander met bijbehorende kabels en leidingen, schakelapparatuur en verdere bijbehorende bedienings- en beveiligingsapparatuur, alsmede het exclusieve gebruik van een ruimte in Blok 16 van circa zestien vierkante meter (16m<sup>2</sup>) bruto vloeroppervlak, waarin de AVP is gevestigd, hierna te noemen: **Opstalrecht Liander Blok 14-16**.  
Het Opstalrecht Liander Blok 14-16 is gevestigd bij akte vestiging recht van opstal op 15 december 2020 verleden voor mr. J.P. Bolhaar, notaris te Amsterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op achttien mei tweeduizend twintig (18-05-2020) in deel 78096 nummer 18.
9. Koper is er voorts mee bekend dat op de daken van Blok 9, 10, 11, 12 en 15 alsmede op de Werkspoorhal (Blok 13) zonnepanelen worden gerealiseerd en dat mogelijk op de daken van Blok 16 zonnepanelen worden gerealiseerd, doch dat per dit moment evenwel nog niet bekend is of en op welke wijze de zonnepanelen de woningen binnen het Project (en zo ja, welke woningen) van



stroom zullen voorzien.

Terzake de op de Werkspoorhal (Blok 13) te realiseren zonnepanelen is het Opstalrecht PV-panelen gevestigd. Mogelijk zal op Perceel I, Perceel II en Perceel III (een) (onder)opstalrecht(en) worden gevestigd ten behoeve van Eteck ter zake de op de Werkspoorhal (Blok 13) te realiseren zonnepanelen, een en ander in lijn met de onder de bijlagen genoemde concept akte vestiging (onder)opstalrecht PV-panelen.

Koper verleent bij deze een onherroepelijke volmacht aan het bestuur van de Vereniging van Eigenaars waarvan Koper door het passeren van de akte van levering lid wordt, met de bevoegdheid de volmacht aan een ander te verlenen (substitutie) om, voor zover nodig, de akte vestiging (onder)opstalrecht PV-panelen te ondertekenen, 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 (5) jaar na voltooiing van het Project.

De onder de bijlagen genoemde concept akte vestiging (onder)opstalrecht PV-panelen (Bijlage 17) en de bijbehorende tekening(en) is nog niet definitief en kan (deels) gewijzigd worden, hetgeen door Verkoper uitdrukkelijk wordt voorbehouden en door Koper hierbij uitdrukkelijk wordt aanvaard.

### **Informatieplicht Verkoper**

#### **Artikel 5**

Verkoper staat er voor in aan Koper met betrekking tot het Verkochte door middel van deze Koopovereenkomst en de daarbij 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 omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, voor zijn risico komen.

### **Bedenktime**

#### **Artikel 6**

1. Koper verklaart dat op de datum van ondertekening van deze Koopovereenkomst deze ook daadwerkelijk aan hem ter hand is gesteld.
2. Gedurende één kalenderweek na de terhandstelling van de ondertekende Koopovereenkomst aan Koper, heeft Koper het recht deze Koopovereenkomst te ontbinden (bedenktime).
3. Als de datum van ontbinding geldt de datum waarop Koper de ontbindingsverklaring heeft uitgebracht aan het adres van Verkoper. Om bewijsproblemen te voorkomen dient Koper de ontbinding schriftelijk bij aangetekende brief met "bewijs van terpostbezorging" te laten plaatsvinden.

### **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 (splitsings)tekening(en) aangegeven maat of grootte van het Project en/of 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 realisatie is bepaald in de Aannemingsovereenkomst.

## Zakelijke lasten

### Artikel 10

De op het Verkochte rustende zakelijke lasten en belastingen komen voor rekening van Koper vanaf de datum van ondertekening van de akte van levering.

## Waarborg

### Artikel 11

Koper is geen waarborgsom verschuldigd en is niet verplicht om een bankgarantie te stellen.

## Betalingsregeling

### Artikel 12

1. Per heden (zijnde de datum van ondertekening van deze Koopovereenkomst door Koper) is de koopsom verschuldigd, welke dient te worden voldaan bij de levering van het Verkochte.
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). Deze rente wordt geheven vanaf **1 mei 2021** tot aan de datum van het passeren van de akte van levering.  
Deze rente dient eveneens bij de levering te worden voldaan.
3. Indien en voor zover Koper een reeds opeisbaar gedeelte van de koopsom of enige andere uit hoofde van deze Koopovereenkomst opeisbare betaling niet op de daarvoor gestelde vervaldag heeft voldaan, en de bepalingen in de vorige leden 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 deze Koopovereenkomst en/of tussen partijen nader te maken afspraken.

4. De rente als bedoeld in dit artikel wordt (voor zover verschuldigd) vermeerderd met omzetbelasting en/of overdrachtsbelasting.
5. Ten tijde van de levering van het Verkochte is Koper aan Verkoper verschuldigd:
  - a. de in deze Koopovereenkomst vermelde koopsom (alsmede de vergoeding(en)/rente genoemd in dit artikel);
  - b. de alsdan reeds vervallen termijnen en verschuldigde bedragen van de aanneemsom op grond van de (betreffende) Aannemingsovereenkomst welke reeds zijn voorgefinancierd door Verkoper.

Verkoper garandeert Koper hiermee bevrijdend te betalen jegens 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 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, hetgeen ook wordt vastgelegd in de (betreffende) Aannemingsovereenkomst.

#### **Overheidssubsidie**

##### **Artikel 13**

Er wordt geen overheidssubsidie verstrekt.

#### **Ontbindende voorwaarden**

##### **Artikel 14**

1. Deze Koopovereenkomst wordt aangegaan onder de bij niet-ervulling ontbindende voorwaarde dat Koper binnen twee (2) maanden na diens ondertekening van deze Koopovereenkomst voor de financiering van het Verkochte en de aanneemsom op grond van de Aannemingsovereenkomst een rentevoorstel ten behoeve van een hypothecaire geldlening verkrijgt tegen geen grotere maandelijkse verplichting dan EUR <sup>A</sup>C, zulks onder bij de grote geldverstrekkende instellingen normaal geldende voorwaarden en bepalingen, gebaseerd op een te verkrijgen hypothecaire geldlening van EUR <sup>A</sup>C, én Koper daar tijdig een beroep op doet overeenkomstig het hierna in lid 5 bepaalde.
2. Ter zake van de in lid 1 van dit artikel bedoelde financiering wordt geen Nationale Hypotheek Garantie verlangd.
3. Deze 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 deze Koopovereenkomst.
4. Indien de door Koper geaccepteerde financieringsvoorwaarden niet (meer) door de geldgever worden verlengd en gestand worden gedaan tot en met de datum van levering, dan is Koper verplicht een nieuwe hypothecaire geldlening aan te vragen zodra hem de vermoedelijke datum van 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 levering de ontbinding van deze Koopovereenkomst in te roepen bij aangetekende brief of per elektronische post (e-mail).
5. Indien één van deze voorwaarden van Koper niet wordt vervuld, heeft Koper het recht bij aangetekende brief of per elektronische post (e-mail) te verzenden aan Verkoper (met een kopie aan de Notaris) uiterlijk binnen acht (8) dagen na afloop van de voor de vervulling van de betreffende voorwaarde geldende termijn, de ontbinding van deze Koopovereenkomst in te roepen, waardoor deze Koopovereenkomst tussen partijen van rechtswege ontbonden zal zijn.
  6. Koper verplicht zich al het nodige te doen, wat tot vervulling van de in de leden 1, 2 en 4 van dit artikel vermelde voorwaarde(n) kan leiden en na te laten wat de vervulling zou kunnen verhinderen.
  7. Indien aan het intropen van ontbinding als bedoeld in lid 5 van dit artikel het niet nakomen van de hierboven vermelde verplichtingen van Koper ten grondslag ligt, zal deze Koopovereenkomst van rechtswege zijn ontbonden en zal als boete een bedrag verschuldigd zijn ter grootte van 10% van de koopsom.  
Het intropen van de ontbinding zal geschieden bij aangetekende brief of per elektronische post (e-mail).

## Financiering

### Artikel 15

1. Koper verklaart de koopsom (gedeeltelijk) te financieren door middel van een hypothecaire geldlening en verplicht zich binnen twee (2) maanden na ondertekening van deze Koopovereenkomst, of indien dit tijdstip eerder valt, uiterlijk op de datum van levering van het Verkochte, op verzoek van Verkoper 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 op verzoek van Verkoper een bewijsstuk over te leggen waaruit blijkt dat uit het hypotheekdepot alleen betalingen zullen worden verricht door de desbetreffende geldverstrekende instelling, na ontvangst van de (originele) bouwnota's.
2. Indien Koper eigen financiële middelen wenst aan te wenden ter zake het Verkochte, is hij gehouden eerst deze eigen middelen volledig aan te spreken, alvorens uit een verkregen hypothecaire geldlening betalingen te voldoen.
3.
  - a. 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 geldverstrekende instellingen op het verzoek tot financiering van het Verkochte en de aanneemsom. De afwijzing dient op naam te staan van Koper en dient de aangevraagde hoogte van de lening te benoemen. De afwijzing is opgesteld op briefpapier van de betreffende instelling en is (digitaal) ondertekend door een daartoe bevoegd (bank) medewerker.
  - b. Voor een geslaagd beroep op artikel 14 lid 4 dient Koper een afwijzing, vorm en inhoud zoals hiervoor in sub a genoemd, aan de Ondernemer en Verkoper over te leggen, uit welke afwijzing dient te blijken dat Koper geen nieuwe geldlening kan verkrijgen tegen de in artikel 14 lid 1 genoemde maandelijkse verplichting.
4. Verkoper is niet aansprakelijk - en zal door Koper niet aansprakelijk worden gesteld - voor de (financiële) gevolgen van het verlopen en/of verlengen van hypotheekoffertes en/of rentevorstellen ten behoeve van een hypothecaire

geldening die aan de Koper zijn uitgebracht, voor zover dit niet in strijd is met artikel 14 lid 4.

### **Geschillenbeslechting**

#### **Artikel 16**

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 bij wege van arbitrage door de Geschillencommissie Garantiewoningen overeenkomstig de regelen beschreven in het Geschillenreglement van de Geschillencommissie Garantiewoningen, zoals deze luiden ten dage van de aanhangig making van het geschil.
2. Verkoper heeft steeds het recht een procedure aanhangig te maken bij de Geschillencommissie Garantiewoningen dan wel de gewone rechter. Indien Verkoper een procedure aanhangig wil maken moet hij eerst Koper bij aangetekend verzonden brief of per elektronische post (e-mail) een termijn van ten minste 1 (één) maand stellen voor diens schriftelijk bericht of hij wil dat het geschil wordt beslecht door de Geschillencommissie Garantiewoningen 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 Geschillencommissie Garantiewoningen 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 17**

1. Deze 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.
 Deze Koopovereenkomst valt niet onder het gewaarborgde van de Garantie- en Waarborgregeling van Stichting Waarborgfonds Koopwoningen garantie- en waarborgregeling, hierna te noemen: **SWK**.
2. Het bij het aangaan van deze Koopovereenkomst reeds gereedgekomen deel van de Woning wordt geacht ingevolge de in de betreffende 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 deze 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 deze Koopovereenkomst.
5. Deze Koopovereenkomst vormt geen onverbrekelijk geheel met de Aannemingsovereenkomst vanaf het moment waarop Verkoper aan Koper het Verkochte heeft geleverd.



### **Opschortende voorwaarden**

#### **Artikel 18**

Er zijn geen opschortende voorwaarden meer van toepassing.

### **Oprichting Vereniging van Eigenaren**

#### **Artikel 19**

De administratie en de uitvoering ten behoeve van en namens de Vereniging van Eigenaren op het niveau van de hoofdsplitsing en op het niveau van de ondersplitsing zal tot het einde van het eerste volledige kalenderjaar na algehele oplevering van het complex door een door Verkoper nader aan te wijzen beheerder worden gevoerd.

### **Gedeponeerde contractstukken. Akten nog niet definitief**

#### **Artikel 20**

1. De akte van ondersplitsing 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 digitaal ter beschikking gesteld aan Koper. Verkoper verklaart dat de bij de Koopovereenkomst behorende akte van ondersplitsing met bijbehorende tekening(en) en de akte van levering gelijklopend zijn aan de akte van ondersplitsing met bijbehorende tekening(en) en de akte van levering zoals thans digitaal ter beschikking gesteld aan Koper.  
Voor de notariële overdracht ontvangt Koper van de Notaris de definitieve splitsingsakte met bijbehorende splitsingstekeningen, alsmede de akte van levering.
2. De akte van ondersplitsing en de bijbehorende tekening(en), alsmede de akte van levering zijn nog niet definitief.  
Verkoper verklaart dat de akte van ondersplitsing zoveel als mogelijk zal worden opgesteld conform het laatste door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie opgestelde "modelreglement bij splitsing in appartementsrechten".

### **Bestemming/beperking directe doorverkoop**

#### **Artikel 21**

1. Het Verkochte is bestemd voor de bouw van de Woning.
2. Het is Koper zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van Verkoper niet toegestaan:
  - a. zijn rechten en plichten uit deze Koopovereenkomst aan derden over te dragen, voordat de akte van levering is verleden, en/of
  - b. het Verkochte vóór de oplevering door te verkopen, en/of
  - c. het Verkochte (economisch) in eigendom over te dragen voor de eerste oplevering.

Aan eventuele toestemming kan Verkoper voorwaarden verbinden.

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

### **Woon- c.q. vestigingsplaatskeuze partijen**

#### **Artikel 22**

Verkoper en Koper kiezen ter zake van de uitvoering van deze Koopovereenkomst woon- c.q. vestigingsplaats op de in aanhef van deze Koopovereenkomst, bij ieder van hen



vermelde adres en woon- c.q. (statutaire) vestigingsplaats, dan wel op een bij brief aan de andere partij opgegeven adres en plaats.

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

### **Woonomgeving**

#### **Artikel 23**

Koper is er mee bekend dat de Situatietekening is gebaseerd op onder meer door de Gemeente 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 zich 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 24**

1. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat, ermee in te stemmen dat en geen bezwaar te maken tegen dat:
  - niet verkochte woningen kunnen worden herontwikkeld, waaronder aanpassing van de verkoopprijzen;
  - de verdere realisering van het Project 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, speeltuin etc.) onder voorbehoud is.

Koper zal te allen tijde medewerking verlenen aan ontwikkeling en realisatie van het onderhavige Project dan wel aan herontwikkeling.
2. Verkoper behoudt zich het recht voor om, indien zijn inziens noodzakelijk en (plan-) technisch mogelijk, onverkochte woningen in het Project niet te realiseren dan wel te vervangen door, of aan te vullen met andere woningtypen.
3. De omgeving van het Project waarvan de Woning deel uitmaakt, zoals weergegeven op de Situatietekening, is in ontwikkeling. Dit betekent dat de woningtypen en -aantallen in de omgeving aan wijzigingen onderhevig kunnen zijn.

### **Schriftelijkheidsvereiste**

#### **Artikel 25**

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

### **Onherroepelijke volmacht**

#### **Artikel 26**

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

*“1. Partijen verlenen hierbij 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 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 Project.*

2. *Koper verleent bij deze een onherroepelijke volmacht aan het bestuur van de Vereniging van Eigenaars waarvan Koper door het passeren van deze akte (direct dan wel indirect) lid wordt, met de bevoegdheid de volmacht aan een ander te verlenen (substitutie) om, voor zover nodig, de akte(n) van hoofd- en/of ondersplitsing 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 gebouw.*
3. *Indien en voor zover zulks met het oog op kleine (bouwkundige) wijzigingen tijdens de bouwfase noodzakelijk zal zijn, verleent Koper hierbij onherroepelijke volmacht aan Verkoper tot wijziging van de akte van levering en/of de akte(n) van hoofd- en/of ondersplitsingen de daarbij behorende splitsingstekeningen.  
Het is Verkoper geoorloofd om (tot het tijdstip van oplevering van de woning met aanbehoren) bouwkundige aanpassingen aan de woning met aanbehoren aan te brengen die bij de uitvoering dan wel stichting van voormelde woning met aanbehoren geacht worden noodzakelijk of gewenst te zijn.  
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 Project respectievelijk het Gebouw.*
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, 2 en 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.  
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 27

Ingeval twee (2) of meer personen Koper zijn, geldt het volgende:

- a. Kopers kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit deze Koopovereenkomst 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 deze Koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen.

## Overige bepaling t.a.v. overdrachtsbelasting/omzetbelasting

### Artikel 28

1. Verkoper handelt ten aanzien van het Verkochte als ondernemer in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968.
2. Verkoper verklaart dat het Verkochte op de datum van levering zal kwalificeren als een bouwterrein in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968 en dat het Verkochte niet als bedrijfsmiddel zal zijn gebruikt, zodat ter zake van de levering van het Verkochte omzetbelasting is verschuldigd.
3. Een eventueel wettelijke verhoging van het percentage omzetbelasting (thans 21%) wordt doorbelast aan Koper.

## Overige voorwaarden ontbindende voorwaarden

### Artikel 29

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 deze 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 deze 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 (artikel 14 lid 7).

## Ingebrekestelling; verzuim; ontbinding; boete

### Artikel 30

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 Koopovereenkomst te voldoen. Een ingebrekestelling moet met inachtneming van een termijn van ten minste acht (8) dagen, schriftelijk geschieden, met bericht van ontvangst of bij aangetekende brief of deurwaardersexploot of per elektronische post (e-mail). 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 te vergoeden en heeft de wederpartij de al dan niet subsidiaire keus tussen:

- a. uitvoering van deze Koopovereenkomst 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. deze Koopovereenkomst door een aangetekend schrijven met bericht "handtekening retour" of per elektronische post (e-mail) 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.

### **Verplichtingen met betrekking tot de warmte-installatie van het Verkochte** **Artikel 31**

1. Koper is ermee bekend dat Verkoper onder meer ten behoeve van de levering van warmte en koude in het Gebouw (Blok 16) een overeenkomst heeft gesloten met de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Eteck Warmte Oostenburg B.V., statutair gevestigd te Waddinxveen, met adres te (2741 PG) Waddinxveen aan Coenecoop 12, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 71876766, hierna te noemen: **Eteck**.  
In het kader van voormelde overeenkomst zijn de in artikel 4 lid 8 sub (i) en (ii) genoemde opstalrechten gevestigd en zal op Perceel I, Perceel II en Perceel III (een) (onder)opstalrecht(en) worden gevestigd ten behoeve van Eteck ter zake de te realiseren energieopwekkingsinstallatie ten behoeve van onder meer het Gebouw (Blok 16), een en ander in lijn met de onder de bijlagen genoemde concept akte vestiging (onder)opstalrecht EOI.
2. Koper is verplicht een leveringsovereenkomst en/of (huur)overeenkomst te sluiten met Eteck ter zake de levering van warmte en koude. Een en ander is nader uitgewerkt in het hierna genoemde Artikel A en Artikel B alsmede de onder de bijlagen genoemde concept Raamovereenkomst Vereniging van Eigenaren (HoofdVvE) en Eteck.

#### Artikel A - Verplichtingen met betrekking tot de warmte-installatie van het Verkochte

A.1 Koper is ermee bekend:

- dat het Verkochte (woning) is of wordt aangesloten op een warmte-installatie, hierna te noemen: **de Warmte-installatie**, ten behoeve van de levering van ruimteverwarming, ruimtekoeling en warm tapwater, hierna te noemen: **producten**. De Warmte-installatie bestaat onder meer uit een warmtenet, inpandig leidingstelsel en individuele aansluitingen tot en met de afleversets in de woningen.

Voor het betrekken van de producten en de huur van de individuele warmtepomp verplicht Koper zich ertoe een separate Leverings- en Huurovereenkomst met de daarbij behorende bijlagen zoals algemene voorwaarden, hierna te noemen: **Leverings- en Huurovereenkomst**, te sluiten met de exploitant van de Warmte-installatie dan wel diens rechtsopvolger in de

eigendom van de Warmte-installatie, hierna te noemen: **Exploitant**, een en ander conform het als Bijlage aan deze akte gehechte concept van de Leverings- en Huurovereenkomst.

Bij het aangaan van de Koopovereenkomst is de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Eteck Warmte Oostenburg B.V., statutair gevestigd te Waddinxveen, met adres te (2741 PG) Waddinxveen aan Coenecoop 12, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 71876766, de Exploitant.

- dat de Warmte-installatie eigendom is en/of wordt van Exploitant in verband waarmee de grond en/of de ruimte(s) voor de opstelling van de Warmte-installatie en het ruimtebeslag voor leidingen zowel binnen als buiten het Verkochte, welke binnen de grenzen van het Verkochte vallen, aan Exploitant om niet ter beschikking zijn en/of zullen worden gesteld waarbij ten behoeve van Exploitant een zelfstandig recht van (onder)opstal en daar waar noodzakelijk erfdienstbaarheden zijn gevestigd en/of zullen worden gevestigd.

#### A.2 Verplichtingen en instemming van Koper gelet op het voorgaande:

1. Koper is verplicht en verbindt zich jegens Exploitant, dan wel diens rechtsopvolger(s) of opvolgende exploitant, om voor de oplevering van het Verkochte voor het gebruik van de Warmte-installatie een Leverings- en Huurovereenkomst te sluiten met de Exploitant voor de duur van de door Exploitant op te geven exploitatieperiode en de individuele aansluiting van het Verkochte op de Warmte-installatie voor die periode in stand te houden.  
Een concept van de Leverings- en Huurovereenkomst is als Bijlage aan deze akte gehecht.
2. Het is Koper niet toegestaan om gedurende de looptijd van de Leverings- en Huurovereenkomst zelf een additionele Warmte-installatie te (doen) realiseren dan wel producten van een ander dan Exploitant te betrekken.
3. Indien Koper (een deel van) het Verkochte niet zelf zal gebruiken, is Koper verplicht om in iedere huur- of gebruiksovereenkomst die hij aangaat aan de desbetreffende huurder of gebruiker de verplichting op te leggen om een Leverings- en Huurovereenkomst met de Exploitant te sluiten en in stand te houden. De onder 1 genoemde verplichting van Koper is opgeschort, uitsluitend zolang en voorzover de huurder/gebruiker een Leverings- en Huurovereenkomst heeft gesloten en in stand houdt met Exploitant.

#### Artikel B - Kettingbeding met boetebepaling

- B.1 De bovenstaande verplichtingen en bepalingen (in artikel A), alsmede het in dit artikel B bepaalde dienen door iedere (opvolgende) eigenaar bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het geheel of een gedeelte van het Verkochte alsmede bij verlening van een beperkt zakelijk genotsrecht op (een deel van) het Verkochte, in de betreffende akte van vervreemding of vestiging:
  - aan de opvolgende eigenaar of beperkt zakelijk gerechtigde te worden opgelegd; en
  - ten behoeve van Exploitant dan wel diens rechtsopvolger(s) of opvolgende exploitant te worden bedongen en aangenomen; alsmede
  - woordelijk in de betreffende akte te worden opgenomen.
- B.2 In geval van niet of niet behoorlijke nakoming - ongeacht of die niet (behoorlijke) nakoming toerekenbaar is of niet - van deze verplichting verbeurt de eigenaar of beperkt zakelijk gerechtigde casu quo diens rechtsopvolgers die verzuimt op te leggen, te bedingen, aan te nemen of te doen aannemen vanaf de dag dat de eigenaar of beperkt zakelijk gerechtigde na ingebrekestelling en een termijn van veertien (14) dagen voor herstel, in verzuim is een boete van tienduizend euro (EUR 10.000,--) alsmede een boete van tweehonderdvijftig euro (EUR 250,-) per



dag dat de niet nakoming voortduurt, ten behoeve van Exploitant dan wel diens rechtsopvolger(s)/opvolgende exploitant, met de bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of eventueel meer geleden schade te vorderen.

- B.3 Het bepaalde in Artikel A en Artikel B kwalificeert als een derdenbeding (artikel 6:253 Burgerlijk Wetboek) dat hierbij door Verkoper namens de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Eteck Warmte Oostenburg B.V., voornoemd wordt bedongen en aanvaard.

De onder de bijlagen genoemde concept Raamovereenkomst Vereniging van Eigenaren (HoofdVvE) en Eteck (Bijlage 15) en concept akte vestiging (onder)opstalrecht EOI (Bijlage 16) zijn nog niet definitief en kunnen (deels) gewijzigd worden, hetgeen door Verkoper uitdrukkelijk wordt voorbehouden en door Koper hierbij uitdrukkelijk wordt aanvaard.

Koper zal zich jegens Verkoper onthouden van alle aanspraken uit welke hoofde ook die verband houden met de verplichtingen tussen Koper, Vereniging van Eigenaren en Eteck voortvloeiende uit de in dit artikel genoemde overeenkomst(en).

## Diversen

### Artikel 32

1. 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.
2. Op deze koop is Nederlands recht van toepassing.
3. Op de in deze Koopovereenkomst vermelde termijnen is de Algemene termijnenwet van toepassing.
4. In verband met de uitvoering van deze Koopovereenkomst 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).
5. Koper kiest ter zake van de uitvoering van deze Koopovereenkomst woonplaats op het in deze Koopovereenkomst door hem opgegeven adres. Adreswijzigingen dienen schriftelijk aan Verkoper te worden medegedeeld.
6. 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 akte van levering van het Verkochte aanwezig zal zijn. De kosten van deze tolk zijn voor rekening van Koper.
7. Koper is zich ervan bewust dat vanaf het moment dat Verkoper heeft bericht dat de overdrachten binnen het Project plaats kunnen vinden een periode van tien (10) werkdagen kan verstrijken alvorens de transportdatum wordt ingepland. Indien en voor zover dit tot gevolg heeft dat het transport plaatsvindt na de door Verkoper vastgestelde rentedatum als bedoeld in artikel 12 van deze Koopovereenkomst en/of artikel 4 van de (betreffende) Aannemingsovereenkomst(en), leidt dit niet tot enige aansprakelijkheid van de Notaris en/of Verkoper en/of de Ondernemer. Koper zal zich jegens de Notaris, Verkoper en Aannemer onthouden van aanspraken uit dien hoofde.
8. De Notaris zal overgaan tot het inplannen van afspraken nadat aan de Notaris alle benodigde stukken zijn verstrekt, waaronder maar niet uitsluitend begrepen de



- hypotheekinstructie van de financier.
9. De Notaris is in het kader van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme ("de WWFT") gehouden onderzoek doen naar de herkomst van de Koper verschuldigde gelden welke hij (gedeeltelijk) uit eigen middelen voldoet. Indien er geen tevredenstellend resultaat uit dit onderzoek voortvloeit, is de Notaris bevoegd tot dienstweigering in de zin van artikel 21 lid 1 WNA over te gaan.

### Mededelingen

#### Artikel 33

Alle mededelingen, kennisgevingen, verzoeken en instellingen van vorderingen die op grond van deze Koopovereenkomst plaatsvinden, zullen geschieden per fax, elektronische post (e-mail), aangetekende brief met ontvangstbevestiging of deurwaardersexploot.

#### Voor Verkoper:

VORM Project 3 B.V.  
t.a.v. S. van der Wolf  
Schiehaven 13  
3024 EC Rotterdam  
E: Oostenburg@vorm.nl

#### Voor Koper:

[•]

Getekend te [•]  
op [•]

Verkoper:

\_\_\_\_\_  
[•]

Getekend te [•]  
op [•]

Koper:

\_\_\_\_\_  
[•]

\_\_\_\_\_  
[•]

Koper verklaart een afschrift te hebben ontvangen van:

1. de Situatietekening;
2. de concept projectakte van levering;
3. kopie Akte wijziging Hoofdsplitsing d.d. 16 december 2020;
4. kopie wijziging (hoofd)splitsingstekening;
5. het ontwerp van de akte van (onder)splitsing in appartementsrechten Blok 16;
6. de concept (onder)splitsingstekening Blok 16;
7. kopie Akte van Hoofdsplitsing d.d. 15 mei 2020;
8. kopie (hoofd)splitsingstekening;
9. kopie akte vestiging Opstalrecht EOI d.d. 15 mei 2020;
10. kopie akte vestiging Opstalrecht PV-panelen d.d. 15 mei 2020;
11. kopie akte vestiging Opstalrecht Liander Blok 9-12 d.d. 15 mei 2020;
12. kopie akte vestiging Opstalrecht Liander Blok 14-16 d.d. 16 december 2020; en
13. de model Leverings- en Huurovereenkomst Eteck (met de daarbij behorende bijlagen zoals algemene voorwaarden);
14. Product- en tarievenblad 2021 Eteck;
15. de concept Raamovereenkomst Vereniging van Eigenaren (HoofdVvE) en Eteck;
16. de concept akte vestiging (onder)opstalrecht EOI; en
17. de concept akte vestiging (onder)opstalrecht PV-panelen.

Getekend te \_\_\_\_\_  
op [●]

Koper:

\_\_\_\_\_  
[●]

\_\_\_\_\_  
[●]