

## koopovereenkomst

*Nieuweweg 2 te Haarlem*

De ondergetekenden:

### verkoper

1. Mevrouw Catharina Maria Agnes Engele, geboren in Rijnsaterwoude op twaalf november negentienhonderd twee en zestig, gehuwd met de heer Cornelis Jozef de Koning, wonende Herenweg 60, 2465 AG in Rijnsaterwoude, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde in de nalatenschap van wijlen de heer Adrianus Johannes Engele, geboren in Haarlemmerliede en Spaarnwoude op zeventien september negentienhonderd drie en dertig, overleden te Haarlem op vijf en twintig januari tweeduizend zestien (hierna te noemen: **Erflater**), ten tijde van zijn overlijden ongehuwd en geen geregistreerd partner, in leven laatst wonende Nieuweweg 2, 2033 DK Haarlem, hierna te noemen: **Verkoper**;

makelaar: Schep Makelaardij Agrarisch B.V.

telefoonnummer: 0182 - 38 30 38

e-mailadres: h.vanrooij@schep.nl

### koper

2. de publiekrechtelijke rechtspersoon: **gemeente Haarlem**, zetelende te Haarlem en aldaar kantoorhoudende te 2011 RD Haarlem, Grote Markt 2 (Postbus 511, 2003 PB Haarlem), te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd op grond van artikel 171 Gemeentewet en artikel 10:12 Algemene wet bestuursrecht door de heer drs. Hermanus Franciscus Lourens Wals, geboren in Amsterdam op acht maart negentienhonderd drie en vijftig, houder van een rijbewijs met nummer 5950755990, aldaar kantoorhoudend, in zijn hoedanigheid van afdelingsmanager van de afdeling Vastgoed van de gemeente Haarlem, op grond van het vigerend mandateringsbesluit en zulks



2 —

ter uitvoering van het besluit van het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Haarlem de dato ##, BBV nummer 2018/##, om namens de Burgemeester rechtsgeldig de publiekrechtelijke rechtspersoon gemeente Haarlem te vertegenwoordigen, welke gemeente is ingeschreven in het handelsregister onder nummer 34369366,  
hierna te noemen: **Koper**;

komen overeen:

Verkoper verkoopt aan Koper, die van Verkoper koopt:

**verkochte**

de vrijstaande boerderijwoning met achterliggende schuur, stallen en diverse bijgebouwen, ondergrond, tuin en diverse agrarische percelen, plaatselijk bekend Nieuweweg 2, 2033 DK Haarlem, kadastraal bekend gemeente **Haarlem**, sectie **W**, nummers **434, 512, 515** en **516**, tezamen groot 1 ha 69 a 50 ca (een hectare, negen en zestig are en vijftig centiare), hierna te noemen: **Verkochte**.

Met deze Koop van het Verkochte zijn geen roerende zaken mee verkocht.

**koopprijs**

De koopprijs bedraagt voor het Verkochte: **€ 817.500 (achthonderd zeventienduisend vijfhonderd euro)**.

**definities**

In dit koopcontract wordt verstaan onder:

**Koop:** de in dit koopcontract neergelegde overeenkomst van koop;

**Kwaliteitsrekening:** de in artikel 25 van de Wet op het notarisambt bedoelde bijzondere rekening ten name van de Notaris dan wel de maatschap of vennootschap waarin hij met meer notarissen samenwerkt, welke rekening wordt aangehouden bij de ABNAMRO Bank onder nummer: NL 51 ABNA 044.83.83.888 ten name van Smith Boeser van Grafhorst

|                        |  |
|------------------------|--|
|                        | notarissen te Haarlem;   |
| <b>Leveringsakte:</b>  | de voor de levering vereiste akte, te verlijden ten overstaan van de Notaris;  |
| <b>Leveringsdatum:</b> | de datum waarop de Leveringsakte wordt verleden, als bedoeld in artikel 9;   |
| <b>Notaris:</b>        | Mr. T.W. van Grafhorst of Mr. J.B. Boeser, dan wel diens waarnemer of een andere notaris (of diens waarnemer) verbonden aan Smith Boeser van Grafhorst notarissen; |
| <b>Partij:</b>         | Verkoper of Koper.   |

Definities kunnen zonder verlies van de inhoudelijke betekenis in enkelvoud of meervoud worden gebruikt.

#### **voorbehoud besluitvorming gemeente Haarlem**

1. Tussen partijen komt deze overeenkomst pas tot stand nadat de daarvoor vereiste instemming c.q. goedkeuring is verleend door het college van Burgemeester en Wethouders (hierna: college). Het college besluit niet eerder tot het aangaan van deze overeenkomst dan nadat de gemeenteraad van de gemeente Haarlem (hierna: gemeenteraad) zijn zienswijze heeft gegeven over het voorgenomen besluit deze overeenkomst aan te gaan en de zienswijze geen aanleiding geeft tot wijziging of intrekking van het voorgenomen besluit. De instemming c.q. goedkeuring van het college geldt zodoende als constitutief vereiste voor de totstandkoming van deze overeenkomst.
2. Indien de in het vorige lid genoemde instemming c.q. goedkeuring niet is verleend door het college komt in het geheel geen overeenkomst tot stand tussen partijen, dus ook geen overeenkomst met een voorwaardelijk karakter als bedoeld in artikel 6.21 van het Burgerlijk Wetboek.
3. Zolang het totstandkomingsvoorbehoud geldt en er nog geen koopovereenkomst tot stand is gekomen, geldt dat de (ver)koper met het ondertekenen van deze overeenkomst een onherroepelijk bod tot koop heeft gedaan dan wel geaccepteerd, zulks onder de voorwaarden en bepalingen zoals in deze overeenkomst is vastgelegd.

#### **bepalingen**

4 —

De Koop geschiedt voorst 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**

- 1.1.
  - a. De notariële kosten ter zake van de Koop en de kosten wegens de levering en overdracht van het Verkochte, alsmede de over die kosten verschuldigde omzetbelasting, zijn voor rekening van **Koper**.
  - b. De in lid a. bedoelde kosten worden vermeerderd met de in verband met de Koop gemaakte verschotten, zoals de onderzoeks- en inschrijvingskosten van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers en de over die kosten verschuldigde omzetbelasting. De onderzoekskosten van de overige (openbare) registers en het Verificatie Informatie Systeem (VIS) en de over die kosten verschuldigde omzetbelasting met betrekking tot respectievelijk Verkoper en Koper, komen voor rekening van de Partij die het onderzoek betreft.
- 1.2. De overdrachtsbelasting (indien verschuldigd) berekend over de als grondslag geldende waarde van het Verkochte, vermeerderd of verminderd als bepaald in de Wet op belastingen van rechtsverkeer (Wbr), is voor rekening van **Koper**. In de Leveringsakte zal Koper terzake de verschuldigde overdrachtsbelasting een beroep doen op de vrijstelling overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15 lid 1 sub c van de Wbr.
- 1.3. Verkoper garandeert wat betreft het Verkochte niet te handelen als ondernemer in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968, zodat ter zake van de levering geen omzetbelasting verschuldigd is.
- 1.4. Waar in lid 3 van dit artikel wordt gesproken van "levering" wordt uitsluitend bedoeld de levering in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968, of een enkel in de zin van artikel 3 lid 2 juncto artikel 11, lid 1, onderdeel b, ten vijfde slotzin, van die wet als verhuur aan te merken handeling met een beperkt recht.

#### **opgaven door Verkoper**

2. Verkoper garandeert:
- a. Ten tijde van het ondertekenen van de Leveringsakte bevoegd te zijn tot de overdracht van het Verkochte.
  - b. Tot op heden zijn ten aanzien van het Verkochte van overheidswege geen voorzieningen voorgeschreven of schriftelijk aangekondigd die nog niet zijn uitgevoerd, of van overheidswege zijn uitgevoerd en nog niet zijn betaald.
  - c. Ten aanzien van het Verkochte zijn tot op heden van overheidswege geen handhavingsbesluiten aangekondigd of meegedeeld.
  - d. Er is heden geen leegstand in de zin van de Huisvestingswet en de daaruit voortvloeiende regulering.
  - e. Het Verkochte is heden niet opgenomen in een (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving:
    - 1. als rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet;
    - 2. door de gemeente of provincie als beschermd monument krachtens een provinciale verordening, gemeentelijke verordening of bestemmingsplan.
  - f. Met betrekking tot het Verkochte is geen subsidie van overheidswege aangevraagd of toegekend in verband waarmee nog voorwaarden moeten worden nagekomen.
  - g. De zich in het Verkochte bevindende technische installaties en aan- en afvoerleidingen en bedradingen functioneren heden naar behoren en het gebruik daarvan is door de daartoe bevoegde instanties niet op enigerlei wijze beperkt.
  - h. Met betrekking tot het Verkochte bestaan heden geen verplichtingen uit pacht- en/of huurkoopovereenkomsten, opties en/of contractuele voorkeursrechten en deze zullen evenmin bestaan bij het ondertekenen van de Leveringsakte.
  - i. Het Verkochte zal bij het ondertekenen van de Leveringsakte ongevoerd zijn en niet zonder recht of titel in gebruik bij derden zijn.
  - j. Het Verkochte zal bij het ondertekenen van de Leveringsakte ontruimd zijn, vrij van pacht, huren en andere gebruiksrechten en aanspraken wegens huurbescherming.
  - k. Er is geen sprake van erfpacht of recht van opstal.

- l.* Er zijn geen erfdienstbaarheden, anders dan vermeld in voorgaande eigendomsbewijzen.
- m.* Er zijn geen kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, anders dan vermeld in voorgaande eigendomsbewijzen.
- n.* Er behoeven aan Koper geen kettingbedingen te worden opgelegd, anders dan vermeld in voorgaande eigendomsbewijzen.  
Kopieën van de sub l, m en n bedoelde akten zijn aan dit koopcontract gehecht (**bijlage 1**), welke Koper verklaart tijdig voor het aangaan van de Koop te hebben ontvangen en van de inhoud daarvan te hebben kennisgenomen.
- o.* Er zijn geen bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 van het Burgerlijk Wetboek.
- p.* Er zijn geen beperkte rechten (gedoogplichten) als bedoeld in de Belemmeringenwet Privaatrecht.
- q.* Blijkens een elektronisch kadastraal uittreksel verstrekt door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op **28 mei 2018** zijn ten aanzien van het Verkochte geen publiekrechtelijke beperkingen ingeschreven in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.
- r.* De WOZ-waarde van het Verkochte voor het jaar 2018 is EUR 690.000. De lasten, belastingen en heffingen ten laste van de eigenaar en/of zakelijk gerechtigde met betrekking tot het Verkochte voor het jaar 2018 zijn de volgende:
  - onroerendezaakbelasting (OZB eigenaren) per jaar EUR 682,27
  - waterschapslasten e.d. per jaar EUR 303,79
  - rioolrecht (aansluitrecht) per jaar EUR 148,80
- s.* Alle in dit artikel genoemde lasten, belastingen, heffingen en overige lasten, voor zover opeisbaar, zijn voldaan.
- t.* Het Verkochte is en zal tot aan het tijdstip van het ondertekenen van de Leveringsakte verzekerd blijven tegen brand – en stormschade op uitgebreide dekking; er is Verkoper geen verhoogd risico bekend; de laatste premie is betaald.
- u.* Met betrekking tot het Verkochte is heden geen rechtsgeding, bindend

- adviesprocedure, arbitrage of mediation aanhangig of aangekondigd.
- v. Op het Verkochte en de eventueel meeverkochte roerende zaken en de installaties als bedoeld onder g. rusten geen retentierechten en deze zullen evenmin daarop rusten ten tijde van het ondertekenen van de Leveringsakte.
  - w. Het Verkochte is heden aangesloten op de openbare leidingen voor water, gas, elektriciteit en riool.  
Het Verkochte heeft aansluiting op de infrastructuur van het telefoonnet en het Verkochte heeft heden rechtmatig en onbeperkt uitgang op de openbare weg op de wijze als ter plaatse blijkt.
  - x. Het Verkochte uitsluitend te hebben gebruikt als: boerderijwoning met schuur, bijgebouwen, tuin en agrarische percelen.  
Het is Verkoper niet bekend dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet zou zijn toegestaan.
  - y. Verkoper beschikt nog niet over een definitief energielabel (dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen), maar Verkoper verklaart dat hij deze documenten voor de datum van ondertekenen van de Leveringsakte zal aanvragen.

### **mededelingsplicht**

- 3. Verkoper staat er voor in, dat hij aan Koper al die inlichtingen heeft verschaft, die ter kennis van Koper behoren te worden gebracht, met dien verstande dat inlichtingen over feiten die aan Koper bekend zijn of uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van Koper verlangd mag worden, door Verkoper niet behoeven te worden verstrekt.

### **bepalingen inzake (bodem)verontreiniging**

- 4.1. Inzake mogelijke verontreiniging van het Verkochte wordt bij deze uitdrukkelijk verwezen naar het bijgevoegde bodemonderzoeksrapport, opgesteld door AT MilieuAdvies B.V. met rapportnummer AT 16158 (**bijlage 2**). Koper verklaart hiervan kennis te hebben genomen en Verkoper te vrijwaren voor eventuele aanspraken voortvloeiende uit de mogelijke aanwezigheid van verontreiniging van het Verkochte.

8 —

- 4.2. Het is Verkoper niet bekend dat zich in het Verkochte (ondergrondse) opslag-tanks, zoals olie- en septictanks bevinden.
- 4.3. Het is Verkoper niet bekend dat zich in het Verkochte asbesthoudende of an-dere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden, anders dan de as-best-daken van de schuren.
- 4.4. Met betrekking tot het risico van bodemverontreiniging in het Verkochte ko-men Koper en Verkoper het navolgende overeen.
  - a. Van bodemverontreiniging in de zin van dit artikel is sprake indien zich op en/of in de bodem van de onroerende zaak hogere concen-traties van schadelijke stoffen bevinden dan op grond van natuurlijk voorkomen te verwachten is gelet op de Achtergrondwaarden van het Besluit- en de Regeling bodemkwaliteit, voor zover het de vaste bo-dem betreft, en gelet op de streefwaarden grondwater van de Circu-laire bodemsanering 2013, voor zover het grondwater betreft, dan wel daarvoor in de plaats tredende of aanvullende algemeen gang-bare kwaliteitseisen.
  - b. Er zijn onderzoeken uitgevoerd naar de aanwezigheid van bodemver-ontreiniging in de onroerende zaak. De resultaten hiervan zijn vast-gelegd in de volgende rapporten:
    - 1. Verkennend onderzoek Nieuweweg te Haarlem, Milieuadvies-bureau Tjaden bv, 02-04-1993, kenmerk M24.020/rd
    - 2. Verkennend bodemonderzoek aan Nieuweweg 2 te Haarlem, AT MilieuAdvies bv, 01-09-2016, kenmerk AT16158
    - 3. Verkennend bodemonderzoek Nieuweweg 2 te Haarlem, ge-meente Haarlem, afdeling Project en Contractmanagement, team TMA, 28-06-2018, kenmerk 29103021
  - c. Op basis van de inhoud van voormelde rapporten gaan beide partijen ervan uit dat op de onderzoekslocatie (= de onroerende zaak), de bo-vengrond ter plaatse van de toegangsweg matig verontreinigd is met koper en lood en licht verontreinigd is met kwik, zink en PAK. De bo-vengrond van de weilanden is licht verontreinigd met kwik en lood. De venige ondergrond is licht verontreinigd met kobalt en molyb-deen. In de zandige ondergrond is geen verontreiniging aangetoond.



- Zintuiglijk en analytisch is op en in de bodem geen asbest aangetoond.
- d.* Partijen zijn niet bekend met andere feiten of omstandigheden die erop wijzen of kunnen wijzen dat de onroerende zaak enige verontreiniging bevat dan aangegeven in de rapporten.
  - e.* De koper zal de verkoper niet wegens toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad aanspreken tot sanering of het anderszins nemen van maatregelen ten aanzien van bodemverontreiniging in de onroerende zaak, dan wel tot vergoeding van de kosten ten gevolge van bodemverontreiniging, voor zover deze uit voormelde rapporten blijkt.
  - f.* Vanaf het tijdstip van de feitelijke levering draagt de koper het risico van de onroerende zaak voor zover uit het navolgende niet anders voortvloeit.

**overige verklaringen van Verkoper**

- 5. Verkoper verklaart tot slot:
  - a.* Het is hem niet bekend dat het huidig gebruik van 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 Wet voorkeursrecht gemeenten.
  - c.* Het is hem niet bekend dat de gemeente een stadsvernieuwingsplan of een leefmilieuverordening in de zin van de voormalige Wet op de stads- en dorpsvernieuwing heeft vastgesteld, waarin het Verkochte is begrepen. Het is hem niet bekend dat het gebied waarin 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 Verkochte is gelegen binnen een gebied dat is aangewezen of waarvoor een procedure loopt tot aanwijzing:
    - als Rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in artikel 9.1 lid 1 onder a van de Erfgoedwet;

- als beschermd stads- of dorpsgezicht krachtens een provinciale verordening, gemeentelijke verordening of bestemmingsplan.
- e. Het is hem niet bekend dat er heden beleidsvoornemens zijn ter zake van het plan als in lid c van dit artikel bedoeld dan wel tot onteigening.
- f. Hem zijn geen aankondigingen gedaan van publiekrechtelijke beperkingen met betrekking tot het Verkochte, van welke aard ook.
- g. Het is hem niet bekend dat met betrekking tot het Verkochte een splitsingsvergunning, als bedoeld in artikel 22 van de Huisvestingswet is aangevraagd.
- h. Hij erkent hierbij dat het perceel gemeente Haarlem, sectie W, nummer 435, groot 1 ha 1 a 90 ca, eigendom is van de gemeente Haarlem.

#### **verklaringen van Koper**

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:
    - het eigendomsbewijs van Verkoper (Hyp 4, deel 8985/51, deel 8134/7 en deel 12155/46);
    - een uittreksel van de kadastrale kaart;
    - verkoopbrochure;
    - het bodemonderzoeksrapport met rapportnummer AT 16158 .
  - c. Hij is voornemens het verkochte te gebruiken voor de realisatie en huisvesting van bijzondere doelgroepen (zoals bv Domus+, een woonvorm met professionele begeleiding en toezicht)  
Elk risico dat dit andere gebruik niet mogelijk of toegestaan blijkt te zijn, is voor Koper en verleent Koper geen enkele aanspraak jegens Verkoper.
  - d. Hij stemt ermee in dat hem bij het ondertekenen van dit koopcontract nog geen definitief energielabel (dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen) is overhandigd, maar dat dit document bij het ondertekenen van de Leveringsakte door Verkoper aan Koper zal worden overhandigd en aanvaardt de gevolgen

en risico's daarvan.

#### **ontbindende voorwaarden**

- 7.1. De Koop geschiedt onder de ontbindende voorwaarden, 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 de gemeente, de provincie of de Staat der Nederlanden te koop aan te bieden op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten. Verkoper is verplicht om zodra duidelijk is dat hij ingevolge genoemde wet niet of niet tijdig aan zijn verplichting tot levering kan voldoen, koper daarvan schriftelijk op de hoogte te stellen; en/of
  - b. Verkoper niet uiterlijk op de Leveringsdatum schriftelijk toestemming respectievelijk instemming heeft verkregen van Stichting Cordaid en Artsen zonder Grenzen (beide erfgenaam van Erflater) voor de onderhavige Koop en de levering van het Verkochte.
- 7.2. Alleen Verkoper kan zich beroepen op de ontbindende voorwaarde onder 7.1. sub b genoemd.
- 7.3. Koper verklaart uitdrukkelijk geen financieringsvoorbehoud en geen voorbehoud ter zake een bouwtechnische keuring te zijn overeengekomen en verklaart zich bewust te zijn van de gevolgen hiervan.
- 7.4. Indien een ontbindende voorwaarde wordt vervuld, werkt deze tussen Partijen terug naar het tijdstip van het aangaan van de Koop.
- 7.5. Partijen verlenen hun volle medewerking tot het tijdig verkrijgen van bedoelde instemming, goedkeuring en/of toestemming.

#### **waarborg**

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

#### **levering**

9. De Leveringsakte zal worden verleden, **2 (twee) maanden na** het raadsbesluit van de Gemeente Haarlem waarin tot aankoop wordt besloten of zoveel eerder of later als Koper en Verkoper nader zullen overeenkomen, ten

overstaan van de Notaris.

#### **forum- en rechtskeuze**

- 10.1. Voor de kennisneming van geschillen, die naar aanleiding van de Koop zijn of zullen ontstaan is het gerecht van de plaats, waar het Verkochte is gelegen, bij uitsluiting bevoegd.
- 10.2. Op de Koop is Nederlands recht van toepassing.
- 10.3. Op de in dit koopcontract gemelde termijnen is de Algemene termijnenwet van toepassing.

#### **inschrijving in de openbare registers**

11. Partijen geven hierbij opdracht aan de Notaris om de Koop in te schrijven in de daartoe bestemde openbare registers van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers door aanbieding van een afschrift van dit koopcontract aan de bewaarder van voormelde Dienst.

#### **algemene voorwaarden/beperking aansprakelijkheid**

12. Op de door de Notaris te verlenen diensten zijn de door de Notaris gehanteerde “Algemene Voorwaarden”, waarin een beperking van aansprakelijkheid is opgenomen, van toepassing. Een afdruk van deze Algemene Voorwaarden is aan dit koopcontract gehecht (**bijlage 3**). Koper en Verkoper verklaren een exemplaar van bedoelde Algemene Voorwaarden te hebben ontvangen. Bedoelde Algemene Voorwaarden zijn eveneens te raadplegen via [www.sbv.nl](http://www.sbv.nl).

#### **bedenktijd**

13. Niet van toepassing.

#### **roerende zaken**

14. Niet van toepassing.

#### **voorzieningen**

15. Niet van toepassing.

### **toestemming, machtiging en medewerking van derden**

16. Voor de Koop en levering van het Verkochte is schriftelijk toestemming respectievelijk instemming vereist van Stichting Cordaid en Artsen zonder Grenzen (beide erfgenaam van Erflater). Verkoper heeft de toestemming/instemming bij genoemde erfgenamen aangevraagd, maar deze is ten tijde van het ondertekenen van de onderhavige koopovereenkomst nog niet ontvangen. Te dezen wordt verwezen naar de onder 7.1. onder c genoemde ontbinden voorwaarde.

### **verdere bijzondere bepalingen**

#### **18.1. ouderdomsclausule**

Koper verklaart bekend te zijn met de ouderdom van het Verkochte (bouw rond 1927), wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij Verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor de fundering, het dak, de gevels, de leidingen voor gas, water, elektriciteit, de riolering, de afwezigheid van enig ongedierte casu quo schimmels (zoals houtworm, boktor, zwam, etcetera) en de afwezigheid van doorslaand-en/of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het woongebruik.

#### **18.2. feitelijk gebruik**

Verkoper heeft Koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat hij het Verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve Koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen casu quo gebreken aan het Verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het Verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn Partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen casu quo gebreken voor risico en rekening van Koper komen en Verkoper hiervoor uitdrukkelijk vrijwaart.

#### **18.3. stormschade**

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat er sprake is van stormschade met betrekking tot het Verkochte. Deze schade zal niet door Verkoper worden hersteld. Koper koopt het Verkochte in de staat waarin het Verkochte zich thans bevindt.

In de in artikel I lid 6 van de algemene bepalingen bedoelde “*staat waarin*

*het Verkochte en de eventueel meeverkochte roerende zaken zich heden bevinden*” is derhalve tevens begrepen de reeds ten tijde van het tekenen van deze koopovereenkomst bekende stormschade.

De schade-uitkering van de verzekering komt ten bate van Verkoper.

## **algemene bepalingen**

### **omschrijving leveringsverplichting**

#### *artikel I*

1. Verkoper is verplicht Koper eigendom dan wel erfpacht of recht van opstal te leveren, die/dat:
  - a. onvoorwaardelijk is en niet aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging ook onderhevig is, echter indien het Verkochte 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. Verkoper en Koper verlenen hierbij de Notaris en zijn medewerkers een volmacht om:
  - a. om al datgene te doen (waaronder begrepen het opzeggen van leningen) dat nodig is om doorhaling te verkrijgen van inschrijvingen van hypotheken en/of beslagen waarmee het Verkochte is belast, alsmede om die doorhaling te bewerkstelligen; de kosten voor de doorhaling zijn voor rekening van de Verkoper;
  - b. inzage te nemen van alle documenten en registers die de Notaris ter uitvoering van de Koop van belang acht.

3. Voor zover het Verkochte blijkens dit koopcontract verhuurd is, wordt het 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.

Ingeval Koper geen toestemming geeft voor het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst, is het kraakrisico voor Koper, evenals de gevolgen die de Huisvestingswet en de daaruit voortvloeiende regulering verbindt aan de leegstand.
4. Indien de door Verkoper opgegeven maat of grootte van het Verkochte of de verdere omschrijving daarvan of de (verdere) door Verkoper of Koper in de bijzondere bepalingen gedane opgaven niet juist of niet volledig zijn, zal geen van Partijen daaraan enig recht ontlenen.

Dit lijdt uitzondering, indien en voor zover de desbetreffende opgave:

  - door de wederpartij:
    - blijkens dit koopcontract is gegarandeerd;
    - niet te goeder trouw is geschied;
  - het een niet opgegeven feit betreft dat vatbaar is voor inschrijving in de openbare registers, doch daarin op heden niet is ingeschreven, een en ander onverminderd het bepaalde in artikel 7:17 van het Burgerlijk Wetboek.
5. 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.
6. De aflevering (feitelijke levering) van 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.

7. 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.
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 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 en de eventueel meeverkochte roerende zaken, of gedeelte(n) daarin/daarvan, alsmede de rechten uit eventuele premie-regelingen, garantieregelingen en garantiecertificaten, alles voor zover deze regelingen overdraagbaar zijn en zonder tot enige vrijwaring gehouden te zijn. Verkoper verplicht zich de hem bekende desbetreffende gegevens en documenten aan Koper te verstrekken.  
Koper zal eerst na de overdracht van het Verkochte en de eventueel meeverkochte roerende zaken, bevoegd zijn om de overdracht van de betreffende rechten te bewerkstelligen, door mededeling te doen aan de personen jegens wie de rechten kunnen worden uitgeoefend.
9. 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 is verplicht voor zijn rekening de tot het Verkochte behorende opstallen bij een solide verzekeringsmaatschappij op de bij Nederlandse schadeverzekeringsmaatschappijen gebruikelijke voorwaarden voor herbouwwaarde te verzekeren en tot de ondertekening van de Leveringsakte verzekerd te houden, bij gebreke waarvan Koper bevoegd is bedoelde verzekering voor rekening van Verkoper en in diens naam te sluiten, dan wel de bestaande verzekering uit te breiden en/of tot herbouwwaarde te verhogen. Koper heeft het recht van Verkoper inzage van de desbetreffende polis en premiekwitanties te verlangen. Verkoper geeft Koper volmacht om aan de verzekeringsmaatschappij inlichtingen te vragen.
3. Indien een van de Partijen ten gevolge 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 het zich ten tijde van het sluiten van de Koop bevond 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 dit zich bevindt, 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 herstellende 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. Voorzieningen die van overheidswege zijn voorgeschreven na ondertekening door Koper en Verkoper van dit koopcontract en niet voordien schriftelijk aangekondigd, komen voor rekening van Koper. 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 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. 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.

3. 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, 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.
4. 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.
5. 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 3 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.

6. 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.
7. 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

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

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

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

### **tekortkoming (wanprestatie)**

#### *artikel VI*

- 1. Bij niet of niet tijdige nakoming van de Koop anders dan door niet toerekenbare tekortkoming (overmacht) is de nalatige aansprakelijk voor alle daaruit voor de wederpartij ontstane schade met kosten en rente, ongeacht het feit of de nalatige in verzuim is in de zin van het volgende lid.
- 2. Indien één van de Partijen, na bij deurwaardersexploot in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen, na de dag waarop het deurwaardersexploot is uitgebracht, tekortschiet in de nakoming van één of meer van haar verplichtingen - daaronder begrepen het niet tijdig betalen van de waarborgsom of het niet tijdig doen stellen van een correcte bankgarantie - is deze partij in

verzuim en heeft de wederpartij de al dan niet subsidiaire keus tussen:

- a. uitvoering van de Koop te verlangen, in welk geval de Partij die in verzuim is na afloop van voormelde termijn van acht dagen voor elke sedertdien ingegane dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van drie pro mille van de koopprijs; of
  - b. de Koop door een schriftelijke verklaring te ontbinden en betaling van een onmiddellijk opeisbare boete te vorderen van tien procent van de koopprijs.
3. Betaalde of verschuldigde boete strekt in mindering op eventueel verschuldigde schadevergoeding met rente en kosten.
  4. Eventueel over de boete verschuldigde omzetbelasting is daarin begrepen.
  5. De in lid 2 van dit artikel omschreven wijze van ingebrekestelling alsmede de daar omschreven boeteregeling hebben geen toepassing meer nadat aan de Notaris uit schriftelijk onderzoek in de openbare registers is gebleken, dat de overdracht is geschied overeenkomstig het bepaalde in artikel I lid 1 vermeld en nadat Verkoper, voor het hem toekomende en eventuele in artikel IV lid 4 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.

**privacy verklaring**

Partijen geven hierbij uitdrukkelijk toestemming aan de Notaris om alle correspondentie die met de Koop te maken heeft per e-mail of per post toe te sturen aan hun eventuele makelaar(s), adviseurs en intermediair(s) betrokken bij de Koop, waaronder begrepen akten van levering, akten van hypotheek, onderhandse stukken en nota's van afrekening alsmede concepten daarvan.

*(handtekeningen volgen)*

Aldus ondertekend:

**Verkoper**

\_\_\_\_\_

voor deze: Mevrouw C.M.A. Engele

Plaats:

Datum:

**Koper**

\_\_\_\_\_

voor deze: de heer drs. H.F.L. Wals

Plaats:

Datum:

**Notaris**

\_\_\_\_\_

Plaats:

Datum: