



Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en
vastgoeddeskundigen NVM

KOOPAKTE

BEDRIJFS-ONROERENDGOED:

Rijksstraatweg 374 te Haarlem

De ondergetekenden:

De publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Haarlem, zetelende te Haarlem, en aldaar kantoorhoudende aan de Grote Markt 2, te dezer zake ingevolge artikel 171 Gemeentewet en artikel 10:12 Algemene wet bestuursrecht zulks in samenhang met het geldend mandateringsbesluit, ten deze vertegenwoordigd door de heer J.F. van Wier, afdelingsmanager Vastgoed van de gemeente Haarlem, krachtens volmacht van de Burgemeester, handelende ter uitvoering van het besluit van de gemeente Haarlem, legitimatie:

hierna te noemen "verkoper", en,

- 1) De heer R.J. Drapers handelende namens de besloten vennootschap Drapers Holding B.V., gevestigd te Amsterdam, kantoor houdende aldaar, Ellermanstraat 16 G (postcode: 1099 BW), welke vennootschap handelt in hoedanigheid van bestuurder van de besloten vennootschap met beperkte: DMV Vastgoed B.V., statutair gevestigd te Ouder Amstel, kantoor houdende te Amsterdam, Ellermanstraat 16 G, postcode: 1099 BW, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Amsterdam onder dossiernummer 34372043 en
- 2) De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Henro Vinkeveen Projectontwikkeling & Adviesburo B.V., gevestigd te Vinkeveen, kantoor houdende te Vinkeveen, Spoorlaan 29 (postcode: 3645 EK), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 30151263, ten deze vertegenwoordigd door haar statutair bestuurder, de besloten vennootschap Eliza Vinkeveen B.V., gevestigd te Vinkeveen, kantoor houdende te Vinkeveen, Spoorlaan 29 (postcode: 3645 EK), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 30151262, welke

vennootschap op haar beurt wordt vertegenwoordigd door haar bestuurder, de heer H.B. Hensel of een nader te noemen meester:

legitimatie:

hierna te noemen "koper",

verklaren dat zij op **1 september 2014** een koopovereenkomst hebben gesloten inzake, de volgende onroerende zaken:

- Het voormalige schoolgebouw gelegen aan de **Rijksstraatweg 374** te **Haarlem**, met verdere aanhorigheden, hierna te noemen de "onroerende zaak" of het "verkochte".

Allen gelegen aan de **Rijksstraatweg 374**, postcode **2025 DR**, **Haarlem**, kadastraal bekend gemeente **Schoten**, sectie **B**, nummer **7498**, groot **14** are en **70** centiare.

De koopprijs van de onroerende zaak bedraagt **€ 540.000,-**, zegge: **vijfhonderd veertig duizend euro kosten koper**. Over de koopprijs van de onroerende zaak is **geen** omzetbelasting verschuldigd.

Verder zijn partijen het navolgende overeengekomen:

artikel 1 Kosten, rechten en overdrachts- en omzetbelasting

1.1. Kosten, rechten en overdrachtsbelasting, op deze overeenkomst en de eigendomsoverdracht vallende, zijn voor rekening van **koper**.

1.2. Indien de overdrachtsbelasting voor rekening van koper komt zal koper aan verkoper **wel** uitkeren het verschil tussen enerzijds het bedrag dat aan overdrachtsbelasting verschuldigd zou zijn zonder vermindering van de heffingsgrondslag en anderzijds het werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag. Indien partijen overeenkomen dat bedoeld verschil aan verkoper wordt uitgekeerd zal dit via de notaris gelijktijdig met de betaling van de koopsom plaatsvinden.

artikel 2 Betaling

2.1. De betaling van de koopsom en van de overige rechten, kosten en belastingen vindt plaats via de notaris bij het passeren van de akte van levering.

2.2. Koper is verplicht het verschuldigde te voldoen **vóór** het ondertekenen van de akte van levering op de kwaliteitsrekening van de notaris en wel zodanig dat het verschuldigde op de dag van levering op die rekening is bijgeschreven.

2.3. Uitbetaling aan verkoper of aan één of meer door hem opgegeven derden zal eerst plaatsvinden, zodra de notaris uit onderzoek bij de openbare registers is gebleken, dat de

levering is geschied zonder inschrijvingen die bij het verlijden van de akte van levering niet bekend waren.

2.4. Indien partijen vooraf aan het moment van levering ingevolge artikel 3.1. de economische eigendom overdragen, is op dat moment overdrachtsbelasting verschuldigd. Verkoper en koper zijn zich ervan bewust dat in een dergelijk geval overdrachtsbelasting is verschuldigd waarvoor zij hoofdelijk aansprakelijk zijn.

artikel 3 Eigendomsoverdracht

3.1. De akte van levering zal uiterlijk gepasseerd worden op **31 december 2014** of zoveel eerder of later als partijen nader overeenkomen, ten overstaan van notaris (of diens plaatsvervanger) **Mr. J.L. Mulder**, notaris verbonden aan **Notariskantoor Mulder** (hierna verder te noemen notaris): **Spruitenbosstraat 11, 2012 LJ, Haarlem, 023-5310011**.

3.2. Verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en tot eigendomsoverdracht ten tijde van het passeren van de akte van levering.

3.2.1. Om tot verkoop en levering tussen partijen over te kunnen gaan is een definitief akkoord noodzakelijk van de Gemeenteraad van de Gemeente Haarlem.

artikel 4 Waarborgsom

4.1. Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de koper zal deze **uiterlijk binnen een week** na ondertekening van de door verkoper en koper tezamen ondertekende koopakte, een bedrag van **€ 54.000,-**, zegge vier en vijftig duizend euro, als waarborgsom storten op de kwaliteitsrekening van de notaris.

Deze waarborgsom zal, behoudens het in artikel 11 bepaalde, met de koopsom worden verrekend voor zover de koopsom en het overige door koper verschuldigde niet uit een door koper aangegane geldlening worden voldaan. Het gedeelte van de waarborgsom dat niet wordt verrekend, wordt aan koper terugbetaald zodra hij aan zijn verplichtingen op grond van deze overeenkomst heeft voldaan.

Over de waarborgsom wordt door verkoper geen rente vergoed.

Als de notaris over de waarborgsom rente vergoedt, komt deze rente aan koper toe.

4.2. Indien koper in staat van faillissement wordt verklaard en de curator de overeenkomst niet gestand wenst te doen, zal het in 4.1 genoemde bedrag respectievelijk de waarborgsom van rechtswege als boete bedoeld in artikel 11.2 aan verkoper zijn verbeurd. Hiermee vervalt artikel 2.15.2 van de Algemene Verkoopvoorwaarden van de Gemeente Haarlem.

artikel 5 Staat van de onroerende zaak, gebruik

5.1. De onroerende zaak zal aan koper in eigendom worden overgedragen in de staat waarin deze zich bij het tot stand komen van deze overeenkomst bevindt met alle daarbij

behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten, en vrij van hypotheeken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

5.2. Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle lijdende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, blijkend en/of voortvloeiend uit de laatste en voorgaande akte(n) van levering en/of van vestiging van het recht van erfpacht en/of opstal en/of afzonderlijke akte(n).

Verkoper heeft van al deze akten de letterlijke tekst aan koper ter hand gesteld.

Koper verklaart kennis te hebben genomen van de inhoud van de hiervoor bedoelde akten, waaronder begrepen bij een recht van erfpacht en/of opstal van de algemene en bijzondere voorwaarden.

5.3. Koper heeft het recht voor het passeren van de akte van levering het gekochte van binnen en van buiten te inspecteren.

5.4. Er zijn **wel** beperkingen bekend als bedoeld in de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen (Wkpb), het verkochte is een Gemeentelijk Monument.

5.5. Verkoper staat er voor in dat tot op de dag dat hij deze overeenkomst heeft ondertekend door de overheid of door nutsbedrijven geen verbeteringen of herstellingen zijn voorgeschreven of aangekondigd die nog niet, of niet naar behoren zijn uitgevoerd. Indien op of na de dag van ondertekening en voor het moment van levering een verbetering of herstelling door de overheid of nutsbedrijven wordt aangekondigd of voorgeschreven, zijn de gevolgen van de aankondiging of aanschrijving voor rekening en risico van de koper. De aankondiging of aanschrijving komt voor rekening en risico van de verkoper indien deze verband houdt met het niet-nakomen van uit de wet of deze overeenkomst voor hem voortvloeiende verplichtingen.

5.6. Verkoper is **wel/geen*** (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit, dan wel registerinschrijving bekend van de onroerende zaak:

- a. als beschermd monument in de zin van artikel 3, 4 of 6 van de Monumentenwet,
- b. tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 35 Monumentenwet,
- c. tot door de gemeente of de provincie verklaard beschermd monument.

5.7. Verkoper verklaart dat ten aanzien van de onroerende zaak **geen** verplichtingen ten opzichte van derden bestaan wegens voorkeursrecht, optierecht, recht van wederinkoop.

5.8. Voor zover aan verkoper bekend is het verkochte **wel/niet** opgenomen in een (voorlopige) aanwijzing als bedoeld in de Wet voorkeursrecht Gemeenten.

5.9. Verkoper verklaart dat in de koop **wel/niet** begrepen is datgene waarop huurders krachtens hun wettelijke wegneemrecht rechten kunnen doen gelden.

5.10. Verschil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte verleent aan geen der partijen enig recht en geeft geen recht op verrekening in de koopsom.

5.11. Verkoper verklaart dat de lasten over voorgaande jaren, voorzover de aanslagen zijn opgelegd en de canons die verschuldigd zijn geworden, zijn voldaan.

Voorzover de genoemde aanslagen en/of canons nog niet zijn voldaan, verklaart verkoper deze op eerste verzoek te voldoen.

5.12. De enkele verklaring dat verkoper niet bekend is met bepaalde feiten of omstandigheden houdt geen garantie of vrijwaring in voor koper of verkoper.

artikel 6 Feitelijke levering, overdracht aanspraken

6.1. De feitelijke levering en aanvaarding vindt plaats op de dag van de juridische eigendomsoverdracht, **vrij van huur en gebruik.**

6.2. Voor zover uit het vorige lid niet anders voortvloeit staat verkoper er voor in dat de zaak bij de feitelijke levering vrij is van aanspraken tot gebruik, ongevorderd en behoudens de eventueel meeverkochte roerende zaken, **leeg en ontruimd** is.

6.3. Indien koper de onroerende zaak geheel of gedeeltelijk aanvaardt onder gestanddoening van lopende huur-, lease- of huurkoopovereenkomsten: **niet van toepassing:**

-staat verkoper er voor in dat niet is, of zal worden, beschikt over de bij de feitelijke levering nog niet verschenen betalingstermijnen;

-staat verkoper er voor in dat vanaf het tot stand komen van deze overeenkomst bestaande huur-, lease- of huurkoopovereenkomsten niet worden gewijzigd, de onroerende zaak niet geheel of gedeeltelijk wordt verhuurd, in huurkoop wordt gegeven of op enigerlei andere wijze in gebruik wordt afgestaan, tenzij met schriftelijke toestemming van koper; verklaart koper bekend te zijn met de inhoud van de over te nemen genoemde lease- of huur(koop)overeenkomsten;

- zullen eventuele uitstaande waarborgsommen bij de overdracht ter beschikking van koper worden gesteld.

6.4. Verkoper zal alle aanspraken die hij ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s), wegens het verrichten van werkzaamheden of ter zake van aan het verkochte toegebrachte schade alsmede aanspraken uit hoofde van garanties, overdragen aan koper per het tijdstip van overdracht van het verkochte, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval de overgang van aanspraken per dat tijdstip zal plaats hebben. Voor zover bepaalde aanspraken aldan niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek, is verkoper verplicht op eerste verzoek van koper mee te werken aan een overdracht van die aanspraken. Verkoper is

tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot het verkochte mochten bestaan aan koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van koper te doen stellen. Voor zover de overdraagbaarheid van voormelde garanties is uitgesloten, is verkoper verplicht om eventuele vorderingen van de koper die onder de werking van een garantie vallen op daartoe strekkend verzoek van de koper in te dienen bij de garantieverstrekende wederpartij.

artikel 7 Baten, lasten en canons

Alle baten, lasten en verschuldigde canons komen voor rekening van koper met ingang van de dag van de juridische levering.

De dan lopende baten, lasten en canons, zullen tussen partijen naar rato van tijd worden verrekend. Deze verrekening vindt gelijktijdig plaats met de betaling van de koopsom.

artikel 8 Milieubepalingen

8.1. Koper is bekend met de in het verkochte aanwezige verontreiniging die beschreven is in het rapport van het **Verkennend bodemonderzoek**, de dato **14-04-2014**.

Een kopie van dit rapport is aan partijen ter hand gesteld. De conclusies en aanbevelingen zullen als bijlage aan deze overeenkomst worden gehecht.

8.2. Voor zover aan verkoper bekend is, is in het verkochte **wel** een gesaneerde ondergrondse tank voor het opslaan van (vloei)stoffen aanwezig (geweest). Zie de bij deze koopovereenkomst behorende **Omgevingsrapportage d.d. 29-01-2014**.

8.3. Aan partijen is **bekend** dat er ten aanzien van de onroerende zaak **geen** beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet bodembescherming zijn genomen door het bevoegd gezag.

artikel 9 Ondeelbaarheid

De uit deze overeenkomst voor beide partijen jegens elkaar voortvloeiende verbintenissen zijn ondeelbaar en hoofdelijk.

artikel 10 Risico-overgang, beschadiging door overmacht

10.1. De onroerende zaak is met ingang van het moment van tekenen van de akte van levering voor risico van koper, tenzij de feitelijke levering eerder plaats vindt, in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat op koper.

10.2. Indien de onroerende zaak voor het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is verkoper verplicht binnen 48 uur nadat het onheil hem bekend is geworden, koper hiervan in kennis te stellen.

10.3. Indien de onroerende zaak door overmacht voor het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is deze overeenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij binnen vier weken na het onheil, maar in ieder geval vóór de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht:

- a. koper uitvoering van deze overeenkomst verlangt, in welk geval verkoper -zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de vastgestelde koopprijs- aan koper op de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht de onroerende zaak aflevert in de staat waarin het zich dan bevindt, met alle rechten welke verkoper ter zake van het onheil -hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit andere hoofde- jegens derden toekomen; dan wel
- b. verkoper verklaart de schade voor zijn rekening te zullen herstellen voor de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht of als dat later is binnen vier weken na het onheil. In het laatste geval verschuift een eerder overeengekomen dag van eigendomsoverdracht naar de dag volgend op die waarop die vier weken zijn verstreken. Vindt herstel niet ten genoegen van koper plaats, dan is deze overeenkomst alsnog ontbonden, tenzij koper binnen veertien dagen nadat op basis van dit artikel herstel plaatsgevonden behoort te hebben, verklaart alsnog gebruik te willen maken van het hem sub a. toegekende recht, in welk geval de eigendomsoverdracht plaatsvindt op de overeengekomen datum of, als dat later is uiterlijk zes weken na het onheil.

artikel 11 Ingebrekestelling, ontbinding

11.1. Indien één van de partijen, na in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen nalatig is of blijft in de nakoming van één of meer van haar uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen, kan de wederpartij van de nalatige deze overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden door middel van een schriftelijke verklaring aan de nalatige.

11.2. Ontbinding op grond van tekortkoming is slechts mogelijk na voorafgaande ingebrekestelling. Bij ontbinding van de overeenkomst op grond van toerekenbare tekortkoming zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij een zonder rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete van **€ 54.000,-** verbeuren, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding en vergoeding van kosten van verhaal.

11.3. Indien de wederpartij geen gebruik maakt van zijn recht de overeenkomst te ontbinden en nakoming verlangt, zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij na afloop van de in 11.1 vermelde termijn van acht dagen voor elke sedertdien verstreken dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd zijn van drie pro mille van de koopprijs, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding en vergoeding van kosten van verhaal. Indien de wederpartij na verloop van tijd de overeenkomst alsnog ontbindt dan zal deze boete verschuldigd zijn voor elke na afloop van de in 11.1 vermelde

termijn van acht dagen verstreken dag tot aan de dag waarop de overeenkomst ontbonden is.

11.4. Indien de nalatige partij na ingebreke te zijn gesteld binnen de voormelde termijn van acht dagen alsnog zijn verplichtingen nakomt, is deze partij desalniettemin gehouden aan de wederpartij diens schade als gevolg van de niet-tijdige nakoming te vergoeden.

11.5. De notaris wordt bij deze verplicht, en voor zover nodig door partijen onherroepelijk gemachtigd, om:

- a. indien koper een boete is verschuldigd, het bedrag van deze boete uit het aan de notaris uitgekeerde bedrag van de garantie dan wel uit de bij de notaris gestorte waarborgsom, aan verkoper te betalen;
- b. indien verkoper een boete is verschuldigd, de aan de notaris ter hand gestelde garantie aan de bankinstelling terug te zenden dan wel de door koper bij de notaris gestorte waarborgsom aan koper terug te betalen;
- c. indien het geval van artikel 4.3 zich voordoet de waarborgsom als boete aan verkoper te betalen;
- d. indien beide partijen tekortschieten of de notaris onvoldoende kan beoordelen wie van beide partijen tekortschiet, de bankgarantie of waarborgsom onder zich te houden totdat bij in kracht van gewijsde gegane uitspraak of uitvoerbaar bij voorraad verklaard vonnis is beslist aan wie hij het bedrag moet afdragen.

artikel 12 Domicilie

Deze akte zal berusten, en partijen kiezen ter zake van deze overeenkomst domicilie, ten kantore van de notaris.

artikel 13 Registratie koopakte

Partijen geven de notaris hiermee **wel/niet** opdracht deze overeenkomst zo spoedig mogelijk in de openbare registers in te laten schrijven. De kosten van deze registratie zijn voor rekening van **koper**.

artikel 14 Identiteit partijen

Koper en verkoper stemmen ermee in, dat indien één van partijen daarom verzoekt, de wederpartij zich jegens de ander zal identificeren door het tonen van een geldig identiteitsbewijs.

artikel 15 Ontbindende voorwaarden

15.1. Deze overeenkomst kan door **koper** worden ontbonden indien uiterlijk:

a. op **niet van toepassing** door of namens de daartoe aangewezen gemeentelijke instantie geen vergunning aan koper is verleend om met de zijnen de onroerende zaak te betrekken, tenzij hem daartoe een bindende toezegging door de bevoegde autoriteit is gedaan;

b. op **niet van toepassing** koper voor de financiering van de onroerende zaak voor een bedrag van: koopsom + verwervingskosten, geen hypothecaire geldlening of het aanbod daartoe van een erkende geld verstreckende instelling heeft verkregen:

~~15.2. Deze overeenkomst kan door ieder der partijen worden ontbonden indien verkoper ingevolge de Wet voorkeursrecht gemeenten niet in staat is om de eigendom van de onroerende zaak op de overeengekomen dag over te dragen. 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.~~

~~15.3. Partijen verplichten zich over en weer al het redelijk mogelijke te doen teneinde de hierboven bedoelde vergunning en/of financiering en/of toezegging(en) en/of andere zaken te verkrijgen.~~

~~De partij die de ontbinding inroept dient er zorg voor te dragen, dat de mededeling dat de ontbinding wordt ingeroepen, uiterlijk op de eerste werkdag na de datum waarvan in de betreffende ontbindende voorwaarde sprake is door de wederpartij of diens makelaar is ontvangen.~~

~~Deze mededeling dient goed gedocumenteerd te geschieden bij "aangetekende brief met bericht handtekening retour" of "telexbericht met verzendbevestiging". Alsdan zijn beide partijen van deze overeenkomst bevrijd. De door koper reeds gedane stortingen worden vervolgens gerestitueerd.~~

~~Degenen die deze stortingen onder zich hebben worden daartoe bij deze verplicht, en voor zover nodig onherroepelijk gemachtigd.~~

artikel 16 Forum en rechtskeuze

16.1. Voor de kennisneming van geschillen, welke naar aanleiding van deze overeenkomst en/of de in de akte van levering vervatte overeenkomst mochten ontstaan, is de rechter te Haarlem bevoegd.

16.2. Op deze koopovereenkomst en op de akte van levering is Nederlands recht van toepassing.

16.3 Alle rechten en verplichtingen voortvloeiende uit deze overeenkomst zijn ondeelbaar en hoofdelijk.

Aanvullende clausules:

Algemene Verkoopvoorwaarden van de Gemeente Haarlem

Koper verklaart hierbij zich expliciet aan de Verkoopvoorwaarden van de Gemeente Haarlem te verbinden en deze te zullen naleven, deze zijn vastgesteld d.d. 8 januari 1997, nummer 4-1997, en voor het laatst gewijzigd op 6 juli 2004. Koper verklaart hierbij een exemplaar van deze verkoopvoorwaarden te hebben ontvangen.

Uitgezonderd zijn de artikelen 2.3.3., 2.3.4, 2.3.5, 2.10, 2.11.1, 3.1 t/m 3.18.

Ontbindende voorwaarde verkoper en koper

Deze overeenkomst kan door zowel **verkoper en koper** worden ontbonden indien op **31 december 2014** door de Gemeente Haarlem geen toestemming aan koper is verleend om tot verkoop over te gaan.

Verkoper behoudt zich het recht voor om zonder opgave van redenen te kunnen ontbinden, en de onderhavige koop nietig te verklaren.

Algemene ouderdomsclausule

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat het verkochte tenminste **100 jaar** oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe objecten. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor onder andere het dak, de fundering, de vloeren, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, riolering, rookkanalen, de afwezigheid van aantasting door houtworm en/of ander ongedierte c.q. schimmels en de afwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 5.3 omschreven "bedrijfsruimte".

Milieuclausule (bodemgesteldheid)

De verkoper verklaart dat hem betreffende eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging niets anders bekend is dan datgene dat staat vermeld in het **Verkennd Bodemonderzoek d.d. 14-04-2014** en de **Omgevingsrapportage van de Gemeente Haarlem, d.d. 29 januari 2014**, welke onverbrekkelijk verbonden zijn aan deze koopakte. Elke aansprakelijkheid van de verkoper voor bodem- en/of grondwaterverontreiniging wordt uitgesloten. Koper zal verkoper niet voor enige vorm van bodem- en/of grondwater- verontreiniging aanspreken dan alleen in het geval er sprake is van verwijtbaar toerekenbaar handelen, nalaten of verzwijgen van verkoper. Koper laat een aanvullend milieuonderzoek voor diens eigen rekening plaatsvinden. Indien er enige vorm van milieu verontreiniging wordt gevonden in het verkochte, zal het verwijderen daarvan tot en bedrag van **€ 5.000,-** voor rekening van koper zijn. Alles daarboven is voor rekening van verkoper, tenzij koper op grond hiervan de koop wil ontbinden.

Funderingsclausule

Verkoper kan niet instaan voor de kwaliteit van de fundering en koper vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid met betrekking tot eventuele funderingsproblematiek.

Asbestclausule

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn.

Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest en/of asbesthoudende materialen in de onroerende zaak kan voortvloeien.

Koper laat een asbestonderzoek voor diens eigen rekening plaatsvinden. Indien asbest wordt gevonden in het verkochte, zal het verwijderen daarvan tot en bedrag van € 5.000,- voor rekening van koper zijn. Alles daarboven is voor rekening van verkoper, tenzij koper op grond hiervan de koop wil ontbinden.

Waterhuishoudingclausule

Koper verklaart bekend te zijn met de lokale problemen betreffende het grondwaterpeil, mogelijk ontstaan als gevolg van gewijzigd duinwaterbeheer. Indien nu of in de toekomst hinder ondervonden wordt van de stand van het grondwater, vrijwaart koper verkoper van iedere aansprakelijkheid en schade hieruit voortvloeiende.

Energieclausule (Energie Prestatie Advies label)

Verkoper beschikt niet over een energieprestatiecertificaat dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen en verkoper en koper geven hierbij te kennen het verkochte zonder certificaat wensen over te dragen.

Anti-speculatiebeding

Het is koper niet toegestaan om zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van verkoper binnen 1 jaar na levering het pand in de huidige staat voor handelsdoeleinden door te verkopen voor een hogere prijs dan nu overeengekomen door partijen. Indien verkoper akkoord met verkoop door koper ontvangt zij 50% van het verschil tussen de nu overeengekomen prijs en de hogere verkoopprijs. Geen verrekening zal plaatsvinden bij een verkoop door koper voor een lagere dan de nu overeengekomen verkoopprijs. Indien verkoop plaatsvindt zonder toestemming van verkoper is een direct opeisbare boete verschuldigd van 10% van de nu overeengekomen koopsom.

Bijlagen

- Algemene Verkoopvoorwaarden Gemeente Haarlem d.d. 08-01-1997 (laatst gewijzigd 06-07-2004).
- Verkennend bodemonderzoek d.d. 14-04-2014, Omgevingsrapportage d.d. 29-01-2014.
- Plattegrond.
- Nulmeting Gemeentelijke Monumenten d.d. 28-02-2013.
- Akte van Levering.
- Vastgoed Raadpleegapplicatie Haarlem.
- Meetrapport NEN 2580 + plattegronden.
- Vragenlijst verkoop.
- Kadastrale kaart + legger.

- Monumentenregister verklaring d.d. 22-01-2014.
- Informatie inzake Bestemmingsplan.


Verkoper en koper verklaren dat zij, voordat zij deze koopovereenkomst ondertekend hebben, kennis hebben genomen van de bepalingen en zodanige informatie hebben ontvangen, dat de inhoud en de gevolgen van deze overeenkomst hun voldoende voor ogen staan.

De verkoper

De koper

Dmv Vastgoed


HENRO Vinkeveen


(zie machtiging)

plaats en datum:

plaats en datum:

A'dam, 22 okt. 2014

Voor gezien NVM-lid optredende
voor de verkoper:

Voor gezien NVM-lid optredende
voor de koper:

*) Doorhalen wat niet van toepassing is

Deze uitgave is bestemd voor gebruik door leden van de NVM.
Gebruik door anderen dan NVM-leden en nadruk is niet toegestaan.