Referentienummer : 2024.0704.01\HH\HH

Hartman LMH N.V. T: 020 50 400 50

Postbus 75782 F: 020 50 400 60

1070 AT AMSTERDAM E: info@hartman-lmh.nl

**KOOPCONTRACT**

**PERCEEL AAN DE OSDORPERWEG 534 TE AMSTERDAM ("VILLA 2")**

**De ondergetekenden:**

**1.** de statutair te Amsterdam (feitelijk adres: 1055 DZ Amsterdam, Bos en Lommerweg 325) gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Villa 2 Osdorperweg B.V.**, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 89457056,

 te dezen vertegenwoordigd door ,

 hierna te noemen: '**Verkoper**';

**2.** a. naam:

 voornamen voluit:

 houder van paspoort/rijbewijs nummer:

 afgegeven te:       op

 telefoon werk:

 telefoon privé:

 telefoon mobiel:

 E-mailadres:

 wonende aan :

 postcode:       te

 geboren te:       op

burgerlijke staat: ongehuwd/gehuwd/
geregistreerd partner

 b. naam:

 voornamen voluit:

 houder van paspoort/rijbewijs nummer:

 afgegeven te:       op

 telefoon werk:

 telefoon privé:

 telefoon mobiel:

 E-mailadres:

 wonende aan :

 postcode:       te

 geboren te:       op

burgerlijke staat: ongehuwd/gehuwd/
geregistreerd partner

 wordt de woning op beider naam gekocht:

 hierna (tezamen) te noemen: '**Koper**'

Verkoper en Koper hierna tezamen ook te noemen: '**Partijen**' of ieder afzonderlijk: '**Partij**'.

**nemen het volgende in aanmerking:**

-Verkoper is eigenaar:

* van een perceel grasland, gelegen aan de Osdorperweg te Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Sloten (N.H.), sectie I, nummer 6942, ongeveer groot twaalf are en vijftig centiare, waaraan het kadaster een voorlopige grens en oppervlakte heeft toegekend; alsmede
* voor de onverdeelde helft, van een perceel grasland, gelegen aan de Osdorperweg te Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Sloten (N.H.), sectie I, nummers 6941, ongeveer groot een are en veertien centiare, waaraan het kadaster een voorlopige grens en oppervlakte heeft toegekend;

-Verkoper heeft een nieuwbouwproject ontwikkeld voor de bouw van twee villa's, waarvan één - het Verkochte - is geprojecteerd op gemeld perceelnummer 6942, met een gezamenlijke in-/uitrit op gemeld perceelnummer 6941; laatstgemeld perceel zal voor de andere onverdeelde helft verkocht worden tezamen met het aangrenzende perceel met nummer 6940, eigendom van een aan Verkoper gelieerde vennootschap, op welk perceel eveneens één villa geprojecteerd is;

- feitelijk behoren bedoelde twee villa's met de gezamenlijke in-/uitrit tot hetzelfde project;

- Koper zal opdracht aan de Aannemer verlenen om voor eigen rekening op het Verkochte een villa met aanhorigheden te laten realiseren.

**komen overeen:**

Verkoper verkoopt aan Koper, die van Verkoper koopt:

a. een perceel grasland, gelegen aan de **Osdorperweg 534 te 1067 ST Amsterdam**, plaatselijk nog niet nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Sloten (N.H.), sectie I, nummer 6942, ongeveer groot twaalf are en vijftig centiare, waaraan het kadaster een voorlopige grens en oppervlakte heeft toegekend; en

b. de onverdeelde helft van een perceel grasland, gelegen aan de Osdorperweg te Amsterdam, plaatselijk niet nader aangeduid, bestemd tot (mandelige) in-/uitrit kadastraal bekend gemeente Sloten (N.H.), sectie I, nummers 6941, ongeveer groot een are en veertien centiare, waaraan het kadaster een voorlopige grens en oppervlakte heeft toegekend;

hierna te noemen: het '**Verkochte**'.

De koopprijs voor het Verkochte bedraagt €  (zegge ), hierna te noemen: de '**Koopprijs**'.

**DEFINITIES**

In dit koopcontract wordt verstaan onder:

1. **Kadaster**: de Dienst voor het kadaster en de openbare registers.

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

3. **Kwaliteitsrekening:** de in artikel 25 van de Wet op het notarisambt bedoelde bijzondere rekening ten name van Hartman LMH N.V. inzake derdengelden, welke rekening wordt aangehouden bij de Rabobank onder nummer NL38 RABO 0150 0170 49 (BIC RABONL2U);

4. **Leveringsakte:** de voor de levering vereiste akte, te verlijden ten overstaan van de hierna onder 6. te noemen notaris;

5. **Leveringsdatum:** de datum als bedoeld in artikel 9;

6. **Notaris:** mr. M. Boissevain, toegevoegd notaris in het protocol van mr. A.G. Hartman,

 alsmede mr. H.H. Harleman, dan wel diens waarnemer, associé of een aan diens protocol toegevoegd notaris, verbonden aan Hartman LMH N.V., Strawinskylaan 10, 1077 XZ Amsterdam, postadres: Postbus 75782, 1070 AT Amsterdam, tel. 020-50 400 50.

7. '**Aannemer**': de statutair te Stede Broec (feitelijk adres: 1613 KV Grootebroek, Industrieweg 24 b) gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Bouwbedrijf C.L. Hof B.V., ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 37136651;

8.'**Aannemingsovereenkomst**': de door Koper ingevolge het bepaalde in artikel 10 met de Aannemer te sluiten aannemingsovereenkomst;

9. '**Project**': het project genaamd "Dorpvilla", omvattende de realisatie van twee villa's met aanhorigheden en een gezamenlijke in-/uitrit.

**BIJZONDERE BEPALINGEN:**

**Kosten en belastingen**

**Artikel 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 Verkoper.

 Kosten voor bijzondere notariële verrichtingen en de in verband daarmee gemaakte verschotten worden door Partijen niet beschouwd als kosten in de zin van dit artikel en komen voor rekening van de Partij die het betreft.

 Ingeval van ontbinding van de Koop zullen de kosten wegens de werkzaamheden van de Notaris ter zake van dit koopcontract worden berekend op basis van bestede tijd.

 **b.** De notariële kosten in verband met de aflossing en doorhaling van eventuele hypotheken en/of beslagen die op het Verkochte rusten, zijn voor rekening van Verkoper.

 **c.** De in lid a. bedoelde kosten worden vermeerderd met de in verband met de Koop gemaakte verschotten, zoals de onderzoeks- en inschrijvingskosten van het Kadaster, de verplichte bijdrage aan het Kwaliteitsfonds, alsmede 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.

**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 Verkoper.

**3.** Verkoper garandeert wat betreft het Verkochte te handelen als ondernemer in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968 en garandeert dat de levering plaats vindt na verloop van twee jaren sinds het tijdstip van eerste ingebruikneming, zodat ter zake van de levering geen omzetbelasting verschuldigd is.

**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.

**Garanties van Verkoper**

**Artikel 2**

Verkoper garandeert:

**a.** Ten tijde van het ondertekenen van de Leveringsakte bevoegd te zijn tot de overdracht van het Verkochte.

**b.** Het Verkochte is heden niet opgenomen in een (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving als beschermd monument in de zin van de Erfgoedwet (de voormalige Monumentenwet 1988).

 Het Verkochte maakte voorheen deel uit van een perceel dat is aangewezen door de gemeente als beschermd monument, doch de op het Verkochte te realiseren woning betreft geen gemeentelijk monument. Te dezen wordt tevens verwezen naar het hierna vermelde in artikel 2.i.

**c.** Met betrekking tot het Verkochte is geen subsidie van overheidswege aangevraagd of toegekend in verband waarmede nog voorwaarden moeten worden nagekomen.

**d.** Het Verkochte zal bij het ondertekenen van de Leveringsakte ongevorderd zijn en niet zonder recht of titel in gebruik bij derden zijn.

**e.** Het Verkochte zal bij het ondertekenen van de Leveringsakte vrij zijn van huren en andere gebruiksrechten en aanspraken wegens huurbescherming.

**f.** Met betrekking tot het Verkochte bestaan heden geen verplichtingen uit huurkoopovereenkomsten, opties en/of contractuele voorkeursrechten en deze zullen evenmin bestaan bij het ondertekenen van de Leveringsakte.

**g.** Er is geen sprake van erfpacht en/of recht van opstal.

**h.** Er zijn geen erfdienstbaarheden, anders dan die welke mogelijk door verjaring zijn ontstaan en uit de feitelijke situatie kenbaar zijn, er zijn geen opstalrechten, er zijn geen kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, er behoeven aan Koper geen kettingbedingen te worden opgelegd, er zijn geen beperkte rechten (gedoogplichten) als bedoeld in de Belemmeringenwet Privaatrecht en er zijn geen bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 van het Burgerlijk Wetboek, een en ander behoudens die welke voorkomen in de leveringsakte van Verkoper, op zeven maart tweeduizend drieëntwintig verleden voor mr. A. Stuijt, notaris te Haarlem, waarvan een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op diezelfde dag in register 4, deel 86155, nummer 139, waarin onder meer het volgende voorkomt, woordelijk luidende:

"***Artikel 3b - Planschadeverhaalsovereenkomst***

*Tussen Verkoper en de gemeente Amsterdam bestaat sinds het jaar tweeduizend twintig (2020) een planschadeverhaalsovereenkomst. Koper verklaart bekend te zijn met de inhoud van deze overeenkomst.*

***Inleiding***

*Partijen zijn overeengekomen dat de (verplichtingen voortvloeiende uit de) planschadeovereenkomst per heden overgaan op Koper dan wel verklaart Koper deze verplichtingen als ware dit zijn eigen verplichtingen uit te voeren casu quo na te komen onder vrijwaring van Verkoper door Koper. Koper verklaart voorts deze bepalingen aan elke opvolger in de eigendom en/of rechthebbende op te leggen, een en ander met inachtneming van hetgeen hiervoor is omschreven in artikel 3a.*

***KETTINGBEDING ten aanzien van bovenvermelde verplichtingen.***

*Koper verplicht zich jegens Verkoper, die dit aanvaardt, bij overdracht van het in deze akte omschreven registergoed, een gedeelte daaronder begrepen, alsmede bij verlening van enig zakelijk genotsrecht, de in dit artikel 3b omschreven verplichtingen, alsmede de hierboven omschreven verplichtingen voorzover althans op dat moment nog niet geheel uitgevoerd, integraal aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen, middels woordelijke opname van deze verplichtingen in de akte van overdracht of verlening van een zakelijk genotsrecht.*

***Oplegging en aanneming bovenomschreven verplichtingen***

*Voor zover in die bepalingen verplichtingen voorkomen die de Verkoper aan de Koper moet opleggen, doet hij dat bij deze en worden deze verplichtingen door de Koper aanvaard. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze ook door de Verkoper voor die derden aangenomen.*

***Artikel 4 - Milieubepaling***

*Voor wat betreft verklaringen en afspraken omtrent milieu vermeldt de Koopovereenkomst nog het volgende:*

***“Verklaringen en afspraken over milieu***

***Artikel 8***

*1. Koper is onder meer bekend met de resultaten van het verkennendbodemonderzoek en verkennend asbestonderzoek, als bijlage 5 aangehecht aan deRuimtelijke Onderbouwing behorende bij de in artikel 6.2 genoemdeOmgevingsvergunning. Koper is in de gelegenheid gesteld desgewenst een naderonderzoek uit te (doen) voeren naar eventuele aanwezigheid van asbest en/ofbodemverontreiniging.*

*2. Verkoper verklaart:*

 *a. Het is hem niet bekend dat zich in het gekochte (ondergrondse) opslagtanks,zoals olie- en septictanks bevinden.*

*3. Koper verklaart:*

 *a. Koper accepteert de milieusituatie van het gekochte in de breedste zin van hetwoord. De aanwezigheid van asbest en/of verontreiniging van (inclusief ondermeer: in, aan, op en vanuit) de bodem en/of het grondwater van het gekochtekomt volledig voor rekening en risico van Koper en zal nimmer aanleiding zijn tot ontbinding van deze overeenkomst, tot het betalen van schadevergoedingdoor Verkoper of enigerlei verrekening enige (schade)vergoeding doorVerkoper aan Koper en/of derden.*

 *b. Koper verlangt geen (nader) bodem- of asbest onderzoek en aanvaardt het gekochte onvoorwaardelijk in de toestand waarin het zich bevindt zonder deVerkoper bij later blijkende of eventueel opkomende afwijkingen terzake nogte kunnen aanspreken en zonder Verkoper op welke grond ook te kunnenaanspreken ten aanzien van de aanwezigheid van asbest of verontreinigingen/of voor de kosten van het eventueel verwijderen van asbest en/ofverontreiniging. De (eventuele) aanwezigheid en/of het risico van asbest en/of verontreiniging is verdisconteerd in de koopprijs.*

 *c. Koper vrijwaart Verkoper tegen aanspraken van derden ter zake milieu, waaronder meer maar niet uitsluitend in wordt begrepen: bodemverontreiniging,grondwaterverontreiniging en asbest. De verplichting zal Koper tevens in devorm van een kettingbeding aan rechtsopvolgers van Koper opleggen alsmede aan degenen die enig recht tot gebruik van het gekochte zullen krijgen.”*

***Kettingbeding ten aanzien van bovenvermelde verplichtingen****Al hetgeen hiervoor in artikel 4 is omschreven alsmede de hierboven omschreven verplichting(en) dienen integraal aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde te worden opgelegd, middels woordelijk opname van het voorgaande artikel 4.Verkoper aanvaardt dit kettingbeding.Als Koper overgaat tot vervreemding van het gekochte of daarop goederenrechtelijke of persoonlijke genotsrechten vestigt, is hij verplicht – op straffe van een boete als hierna omschreven – aan een nieuwe verkrijger of gerechtigde op te leggen, van deze te bedingen en ten behoeve van Verkoper aan te nemen:*

*a. de verplichtingen uit deze overeenkomst; en*

*b. de verplichting om bij verdere vervreemding of vestiging van bedoelde rechten,deze onder a en b vermelde verplichtingen op te leggen aan de opvolgendeverkrijgers of gerechtigden, op dezelfde wijze en onder oplegging van dezelfdeboetebepalingen ten behoeve van Verkoper als in deze bepaling zijn opgenomen.*

*Onder vervreemding wordt begrepen elke juridische of economische overdracht op grond van koop, schenking, ruil, legaat en de daaropvolgende levering, inbreng of elke andere overeenkomst die als titel van economische of juridische eigendomsoverdracht is te beschouwen. Met vervreemden wordt gelijkgesteld de vestiging of overdracht van rechten van erfpacht, opstal of vruchtgebruik, verlening van een persoonlijk gebruiksrecht of rechten van gebruik en bewoning.****Boeteregeling****Als Koper en zijn rechtsopvolgers de hiervoor vermelde verplichting/verbod niet nakomen, is de nalatige ten behoeve van Verkoper een direct opeisbare boete schuldig van eenhonderd duizend euro (€ 100.000,00), zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist. Dit beperkt Verkoper overigens niet tot het instellen van enig rechtsmiddel.*Enzovoorts

**"*ERFDIENSTBAARHEDEN EN BIJZONDERE VERPLICHTINGEN***

***I. BESTAANDE ERFDIENSTBAARHEDEN EN BIJZONDERE VERPLICHTINGEN***

*Koper heeft in de koopovereenkomst uitdrukkelijk aanvaard alle lijdende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen die blijken en/of voortvloeien uit de laatste en voorgaande akte(n) van levering en/of vestiging van een beperkt recht op het gekochte, dan wel blijkend en/of voortvloeiend uit een afzonderlijke notariële akte. In de koopovereenkomst heeft Koper verklaard kennis te hebben genomen van de inhoud van de hiervoor vermelde stukken.Ten aanzien van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen met betrekking tot het gekochte wordt verwezen naar:*

*A. een akte van levering, verleden op dertien augustus negentienhonderd drie en zestig voor C.J.A. van Dijk, destijds notaris te Haarlem, van welke akte een afschrift is overgeschreven ten Kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers (destijds gehouden te Amsterdam) op veertien augustusnegentienhonderd drie en zestig, in register Hypotheken 4 in deel 4126 nummer 86.*

*In die akte is onder meer woordelijk vermeld:*

*9. Bij deze wordt gevestigd ten behoeve van het bij deze verkochte en ten laste van het aan de verkoopster in eigendom verblijvende over gedeelte van het kadastraleperceel der gemeente Sloten sectie I nummer 1470 de erfdienstbaarheid vanvoetpad om te komen en te gaan van en naar de Osdorperweg.Deze erfdienstbaarheid moet op de thans bestaande en op de minste bezwarendewijze worden uitgeoefend.”"*

Enzovoorts

"***II VESTIGING NIEUWE ERFDIENSTBAARHEDEN****Conform hetgeen tussen Verkoper en Koper overeengekomene blijkens de koopovereenkomst terzake de toegang van en naar het naastgelegen perceel, is het navolgende woordelijk opgenomen:****“ Erfdienstbaarheden en erfafscheidingArtikel 11***

*1.**Er zal een erfdienstbaarheid worden gevestigd met perceel gemeente Sloten NoordHolland sectie I nummer 6940 als dienend erf ten gunste van perceel 6828 (devoormalige begraafplaats en toegangspad) als heersend erf, op basis waarvan deeigenaar van het dienend erf moet dulden dat de eigenaar van het heersend erfhet perceel betreedt voor het kunnen verrichten van onderhoud aan haar perceel,waaronder begrepen het snoeien en onderhouden van de op het perceelaanwezige bomen en heesters.*

*2. Er zal een erfdienstbaarheid worden gevestigd met perceel gemeente Sloten Noord Holland sectie I nummer 6940 als dienend erf ten gunste van perceel 6828 ( devoormalige begraafplaats en toegangspad) als heersend erf, op basis waarvan deeigenaar van het dienend erf moet dulden dat zich op het heersende erf bomen en /of heesters bevinden op of binnen 2 meter van de erfgrens.*

*3. Enzovoorts;*

*Ter uitvoering van het voormelde bepalingen zijn partijen aldus overeengekomen voormelde erfdienstbaarheden te vestigen, ten laste van het bij deze akte gekochte, kadastraal bekend gemeente Sloten (Noord-Holland), sectie I, nummer 6942, hierna te noemen: “dienend erf”, en ten behoeve van het aan de Verkoper in eigendom verblijvende, zijnde perceel kadastraal bekend gemeente Sloten (Noord-Holland) sectie I, nummer 6828 (de voormalige begraafplaats en toegangspad), hierna te noemen: “heersend erf”, welke vestiging de Koper verklaart ten behoeve van het bij onderhavige akte gekochte te aanvaarden.****III. VESTIGING NIEUWE KWALITATIEVE VERPLICHTING***

*Conform hetgeen tussen Verkoper en Koper overeengekomene blijkens dekoopovereenkomst terzake de erfafscheidingen is het navolgende woordelijk opgenomen:****“Erfdienstbaarheden en erfafscheidingArtikel 11****1. enzovoorts;2. enzovoorts;*

*3. Koper zal er op zijn kosten voor zorgdragen dat er tussen het gekochte en perceel6828 (ter hoogte van de afscheiding met de voormalige begraafplaats) eennatuurlijke, groene erfafscheiding wordt geplaatst en in (goede) stand wordtgehouden, (in dezelfde vorm als perceel gemeente Sloten Noord Holland sectie Inummer 6942) op de wijze zoals af te stemmen met Verkoper en tevens met inachtneming van door de gemeente hieraan gestelde eisen. Deze verplichting zal in de vorm van een kettingbeding aan eventuele rechtsopvolgers van Koper worden opgelegd.”*

***B. Kwalitatieve verplichting***

*In het kader van de bovenomschreven bepaling zijn partijen in de koopovereenkomst tevens overeengekomen dat de hiervoor omschreven bepaling in de akte van levering zal worden opgenomen als kwalitatieve verplichting.Derhalve is deze bepaling thans een kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek.****Boete bij niet nakoming****In geval Koper, dan wel diens rechtsopvolger(s) in gebreke is met de nakoming van diens hiervoor omschreven verplichting is deze eigenaar ten behoeve van de Verkoper een onmiddellijk opeisbare en niet voor rechterlijke matiging vatbare boete verschuldigd van vijfduizend euro (€ 5.000,00) per overtreding, te vermeerderen met vijfhonderd euro (€ 500,00), per dag voor iedere dag dat de overtreding voortduurt, onverminderd het recht van Verkoper op vergoeding van verdere schade, kosten en interessen, voor elke dag dat de overtreding voortduurt.*

***C. Einde kwalitatieve verplichting****De kwalitatieve verplichting zal eindigen als de thans op het gekochte aanwezige begroeiing en/of erfafscheidingen, al dan niet natuurlijk, om welke reden dan ook geheel teniet is gegaan.****D. Overgang op rechtverkrijgenden/Kettingbeding***

*Indien en voorzover deze hiervoor omschreven boeteregeling niet kan worden beschouwd als een onderdeel van de kwalitatieve verplichting als hiervoor omschreven en derhalve niet van rechtswege overgaat op de rechtsopvolgers verbindt Koper zich ten opzichte van Verkoper de in deze overeenkomst aangegane verplichtingen bij wijze van een kettingbeding op zijn rechtsopvolger of een andere gerechtigde te doen overgaan, weer met een kettingbeding.Verkoper aanvaardt dit kettingbeding.Als Koper overgaat tot vervreemding van het gekochte of daarop goederenrechtelijke of persoonlijke genotsrechten vestigt, is hij verplicht – op straffe van een boete als hierna omschreven – aan een nieuwe verkrijger of gerechtigde op te leggen, van deze te bedingen en ten behoeve van Verkoper aan te nemen:*

*a. de verplichtingen uit deze overeenkomst; en*

*b. de verplichting om bij verdere vervreemding of vestiging van bedoelde rechten,deze onder a en b vermelde verplichtingen op te leggen aan de opvolgendeverkrijgers of gerechtigden, op dezelfde wijze en onder oplegging van dezelfdeboetebepalingen ten behoeve van Verkoper als in deze bepaling zijn opgenomen.*

*Onder vervreemding wordt begrepen elke juridische of economische overdracht op grond van koop, schenking, ruil, legaat en de daaropvolgende levering, inbreng of elke andere overeenkomst die als titel van economische of juridische eigendomsoverdracht is te beschouwen. Met vervreemden wordt gelijkgesteld de vestiging of overdracht van rechten van erfpacht, opstal of vruchtgebruik, verlening van een persoonlijk gebruiksrecht of rechten van gebruik en bewoning.****Boeteregeling****Als Koper en zijn rechtsopvolgers de hiervoor vermelde verplichting/verbod niet nakomen, is de nalatige ten behoeve van Verkoper een direct opeisbare boete schuldig van eenhonderd duizend euro (€ 100.000,00), zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist. Dit beperkt Verkoper overigens niet tot het instellen van enig rechtsmiddel.*

Verkoper is gehouden het bepaalde in het hiervoor geciteerde artikel 3b aan Koper op te leggen. Verkoper vrijwaart Koper en alle toekomstige rechtsopvolgers in de eigendom van het Verkochte voor iedere aanspraak van de gemeente Amsterdam en van eenieder die aan gemelde bepaling rechten kan ontlenen jegens de betreffende eigenaar van het Verkochte. Deze vrijwaring geldt zo lang de uit gemelde bepaling voortvloeiende plichten voortduren voor de betreffende eigenaar van het Verkochte, doch maximaal voor een periode van tien (10) jaar, te rekenen vanaf de Leveringsdatum.

**i.** Blijkens elektronische eigendomsinformatie verstrekt door het Kadaster op 6 maart 2024 zijn ten aanzien van het Verkochte de navolgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster (drie aantekeningen):

 "***Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken***

 *Besluit monument, Gemeentewet*

 ***Betrokken bestuursorgaan*** *Gemeente Amsterdam*"

 Verkoper verklaart te dien aanzien dat deze publiekrechtelijke beperking betrekking heeft op een perceel waarvan het Verkochte voorheen deel uitmaakte, doch dat de beperking geen betrekking heeft op het Verkochte. Verkoper zal zich ervoor inspannen de vermelding van de publiekrechtelijke beperking te doen verwijderen van de kadastrale eigendomsinformatie met betrekking tot het Verkochte.

**j.** De toepasselijke WOZ-waarde van het Verkochte voor het jaar 2024 is PM

 De lasten, belastingen en heffingen ten laste van de eigenaar en/of zakelijk gerechtigde met betrekking tot het Verkochte voor dat jaar zijn de volgende:

 - onroerendezaakbelasting (eigenarendeel) per jaar PM

 - watersysteemheffing gebouwd per jaar PM

 - rioolheffing (eigenarendeel) per jaar PM

**k.** Met betrekking tot het Verkochte is heden geen rechtsgeding, bindend adviesprocedure, arbitrage of mediation aanhangig of aangekondigd.

**l.** Op het Verkochte rusten geen retentierechten en deze zullen evenmin daarop rusten ten tijde van het ondertekenen van de Leveringsakte.

**m.** Het Verkochte zal een rechtmatige en onbeperkte uitgang op de openbare weg hebben, mede op grond van de hiervoor vermelde mandeligheid.

**n.** Verkoper beschikt ten aanzien van het Verkochte niet over een energielabel.

 Deze zal niet door Verkoper worden aangeleverd omdat het Verkochte op de Leveringsdatum een terrein betreft.

**Mededelingsplicht**

**Artikel 3**

Verkoper staat er voor in, dat hij aan Koper al die inlichtingen en informatie heeft verschaft, die ter kennis van Koper behoren te worden gebracht.

**Milieukundige toestand**

**Artikel 4**

Verkoper staat er voor in dat Verkochte in milieuhygiënische zin geschikt is voor de beoogde bestemming (bewoning).

**Verklaringen van Verkoper**

**Artikel 5**

**a.** Het is hem niet bekend dat het voorgenomen gebruik van het Verkochte op publiek- en/of privaatrechtelijke gronden niet zal zijn toegestaan of dat gebouwd zal worden 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 er heden beleidsvoornemens zijn tot onteigening.

**d.** Hem zijn geen aankondigingen gedaan van publiekrechtelijke beperkingen met betrekking tot het Verkochte, van welke aard ook.

**Verklaringen van Koper**

**Artikel 6**

Koper verklaart:

**a.** Hij aanvaardt uitdrukkelijk de in dit koopcontract vermelde lasten en beperkingen, alsmede die welke na onderzoek voor hem uit de feitelijke situatie en de openbare registers kenbaar (hadden kunnen) zijn waaronder begrepen de op het Verkochte rustende publiekrechtelijke beperkingen.

**b.** Hij is voornemens het Verkochte te gaan gebruiken voor de bouw van een villa met aanhorigheden.

**c.** Hij is bekend met het op het Verkochte van toepassing zijnde bestemmingsplan.

**d.** Koper is bewust van de huidige staat van het Verkochte en is ervan bewust en accepteert dat hij het Verkochte (en de daarop te realiseren woning) pas feitelijk in eigen gebruik kan aanvaarden nadat hij aan al zijn verplichtingen uit hoofde van de Aannemingsovereenkomst heeft voldaan en na oplevering van het Verkochte door de Aannemer aan Koper.Met betrekking tot de oplevering van het Verkochte wordt verwezen naar het daarover vermelde in de Aannemingsovereenkomst.

**Ontbindende voorwaarden**

**Artikel 7**

De Koop geschiedt onder de ontbindende voorwaarden, dat:

**a.** Verkoper uiterlijk **twee (2) maanden** na heden geen goedkeuring heeft verkregen op de door en voor rekening van Verkoper bij de gemeente Amsterdam in te dienen rapportage inzake 'archeologische waarden' van het Verkochte, waarbij geen aanvullende maatregelen c.q. voorwaarden worden gesteld door de gemeente: en/of

**b.** Koper uiterlijk **twee (2) maanden** na heden geen positief resultaat heeft verkregen op diens integriteitsbeoordeling door de gemeente, mede inhoudende een beoordeling van de legitimiteit van de herkomst van de financiering van het Verkochte en de daarop te realiseren woning door Koper; en/of

**c.** 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.

Partijen zijn jegens elkaar gehouden zich ervoor in te spannen de hiervoor onder 7.a en 7.b vermelde ontbindende voorwaarden zo spoedig mogelijk te doen vervallen, waaronder mede begrepen, doch niet uitsluitend, het tijdig indienen en aanleveren van de door de gemeente Amsterdam gewenste informatie, voorzover die informatie rechtens vereist gesteld kan worden.

Overeengekomen ontbindende voorwaarden zullen na het ondertekenen van de Leveringsakte geen werking meer hebben.

**Waarborg**

**Artikel 8**

Tot meerdere zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen zal Koper te

zijner keuze:

- een waarborgsom ten belope van tien procent (10%) van de Koopprijs voldoen op de Kwaliteitsrekening (NL38 RABO 0150 0170 49, Rabobank), onder vermelding van het aan het hoofd van deze akte vermelde referentienummer; of

- een schriftelijke bankgarantie doen stellen ten belope van tien procent (10%) van de Koopprijs,

zulks uiterlijk **2 (twee) weken na het vervallen van de ontbindende voorwaarde als vermeld in artikel 7 van de Aannemingsovereenkomst** en voorts op de wijze als nader is aangegeven in de algemene bepalingen.

**Levering**

**Artikel 9**

De levering van het Verkochte zal geschieden zodra vaststaat dat het onderhavige koopcontract en de Aannemingsovereenkomst beide in werking zijn getreden en niet meer op grond van de in die overeenkomsten vermelde ontbindende voorwaarden ontbonden kunnen worden, zulks bij akte te verlijden ten overstaan van de Notaris, op een door de Notaris vast te stellen datum en tijdstip, uiterlijk **twee (2) weken** na het vervallen van de laatste (in tijd) van bedoelde ontbindende en opschortende voorwaarden.

Bij voormelde termijn van twee (2) weken blijft de opschortende voorwaarde als vermeld in artikel 2, lid 1, van de Aannemingsovereenkomst buiten beschouwing, zulks aangezien die eerst komt te vervallen ter gelegenheid van het ondertekenen ban de Leveringsakte.

**Aannemingsovereenkomst/rechtsverhouding/verbondenheid**

**Artikel 10**

Aannemingsovereenkomst

Koper is gehouden onverwijld de Aannemingsovereenkomst aan te gaan met de Aannemer.

Rechtsverhouding Verkoper en Aannemer

De Aannemer zal zorgdragen voor de 'kopersbegeleiding' en voor nazorg betreffende de te sluiten Aannemingsovereenkomsten en daaruit eventueel voortvloeiende klachten betreffende de uitvoering en totstandkoming van het Project. Koper verklaart genoegzaam bekend te zijn met vorenstaande en verklaart dat - indien tijdens de bouw of na oplevering klachten ontstaan over ontwerp- en uitvoeringsgebreken ter zake het Project - zich uitsluitend te richten tot de Aannemer. Koper vrijwaart Verkoper voor al hetgeen samenhangt met de bouwkundige en technische realisatie van het Project door de Aannemer.

Verbondenheid koop- en Aannemingsovereenkomst

1. In het geval dat de Aannemingsovereenkomst:

 - wordt ontbonden (overigens ongeacht welke Partij de ontbinding van welke overeenkomst inroept);

 - wordt vernietigd;

 - niet tot stand komt (op grond van eventuele opschortende voorwaarde(n));

 geldt dat deze koopovereenkomst eveneens ontbonden zal zijn, met terugwerkende kracht tot het tijdstip van het aangaan van deze overeenkomst casu quo eveneens niet tot stand komt. Vorenstaande laat onverlet het bepaalde in artikel 7 van deze overeenkomst, zodat ontbinding van de Aannemingsovereenkomst ná het verlijden van de Leveringsakte niet leidt tot ontbinding van de onderhavige overeenkomst. Datzelfde geldt in geval van vernietiging van de Aannemingsovereenkomst.

2. Verkoper en Aannemer zijn niet hoofdelijk verbonden jegens de Koper voor de nakoming van Aannemingsovereenkomst respectievelijk de koopovereenkomst die de ander met de Koper sluit. De Aannemer is jegens Koper verbonden voor de uitvoering van de Aannemingsovereenkomst.

3. De toepasselijke opschortende voorwaarden schorten niet de werking op van de termijnen inzake de (eventuele) bedenktijd, de waarborg, noch de ontbindende voorwaarde inzake de financiering. Ook het in dit artikel bepaalde heeft onmiddellijke werking.

Verkoopdocumentatie

Verkoper heeft met de grootst mogelijke zorgvuldigheid de renders, de verkoopbrochure, de op de verkooptekeningen opgenomen situatietekening en overige plattegrondtekeningen laten opstellen. Deze documenten zijn slechts indicatief en dienen ter illustratie. Aan de genoemde documenten kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. Daartoe wordt verwezen naar de Aannemingsovereenkomst met bijbehorende stukken. Het ontwerprisico terzake de op het Verkochte te realiseren opstallen is voor rekening van de Aannemer, niet voor rekening van Verkoper.

**Te vestigen bijzondere bepalingen**

**Artikel 11**

in het kader van de juridische vormgeving van het Project zullen, eventueel bij de Leveringsakte, de navolgende lasten en beperkingen worden gevestigd c.q. worden geciteerd:

- "*Erfdienstbaarheden*

 *Ter legalisering van de situatie waarin de in het project begrepen woningen (de Osdorperstraat 534 en 536 te Amsterdam) zich na gereedkoming ten opzichte van elkaar bevinden, worden, ten behoeve en ten laste van enerzijds het perceel met nummer 6940 en anderzijds het perceel met nummer 6942 (beide gemeente Sloten Noord-Holland, sectie I) gevestigd, over en weer als heersende en dienende erven, alle erfdienstbaarheden die nodig zijn om bedoelde situatie te mogen handhaven, welke derhalve geduld dienen te worden, speciaal voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen en kabels, de afvoer van hemelwater, gootwater en faecaliën door riolering of op andere van overheidswege toegestane wijze, eventuele over- of onderbouw en toevoer van licht en lucht, een en ander met inachtneming van overheidswege geldende publiekrechtelijke wet- en regelgeving. Vorenstaande houdt niet in een verbod om de percelen verder te bouwen of om te mogen verbouwen*."

**-** alsmede (waarin onder de deelgenoten worden verstaan: Koper en de eigenaar van het aangrenzende perceel met nummer 6940)

"***GEMEENSCHAP***

 *De deelgenoten zijn tezamen ieder voor de onverdeelde helft eigenaar van* *een perceel grond, gelegen aan de Osdorperweg te Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Sloten (N.H.), sectie I, nummers 6941, ongeveer groot een are en veertien centiare, waaraan het kadaster een voorlopige grens en oppervlakte heeft toegekend, hierna te noemen: de '****mandelige zaak****'.*

 *De deelgenoten verkregen hun aandeel in de mandelige zaak op de wijze als onder A. omschreven.*

 ***BESTEMMING TOT GEMEENSCHAPPELIJK NUT***

 *De deelgenoten bestemmen de mandelige zaak hierbij tot gemeenschappelijk nut van de percelen kadastraal bekend gemeente Sloten (N.H.), sectie I, nummers 6940 en 6972, hierna te noemen: de '****erven****'.*

 ***REGLEMENT***

 *De deelgenoten zijn tot regeling van hun onderlinge rechtsverhouding met betrekking tot de mandelige zaak het volgende overeengekomen:*

 *Het aandeel*

 *Artikel 1*

 *1. Het aan een deelgenoot toebehorende aandeel is een van de eigendom van zijn voormelde erf afhankelijk recht. Levering en bezwaring van het erf treft op gelijke wijze het aandeel.*

 *2. Een aandeel kan niet afzonderlijk van het erf worden overgedragen, ook niet aan een of meer van de overige deelgenoten.*

 *3. De verkrijger van een aandeel is verplicht onverwijld van zijn verkrijging mededeling te doen aan degene die met het beheer van de mandelige zaak is belast of aan de overige deelgenoten.*

 *4. De verkrijger en de vervreemder zijn hoofdelijk aansprakelijk voor hetgeen de vervreemder terzake de mandelige zaak aan de gemeenschap of aan de beheerder verschuldigd is.*

 *5. Het aandeel van de deelgenoten in de mandelige zaak is voor ieder een onverdeelde helft.*

 *Verdeling*

 *Artikel 2*

 *Zolang de mandeligheid bestaat, kan geen van de deelgenoten verdeling van de mandelige zaak vorderen.*

 *Gebruik en toegang*

 *Artikel 3*

 *1. De mandelige zaak dient te worden gebruikt als gemeenschappelijke in-/uitrit (hierna: de '****in-/uitrit****'), ter ontsluiting van de erven.*

 *Daarop zijn de volgende bepalingen van toepassing:*

 *a. de eigenaars en/of gebruikers van de erven mogen de in-/uitrit gebruiken om te komen van de openbare weg naar hun respectieve erven en vice versa;*

 *b. het is verboden om zaken of goederen op de in-/uitrit te plaatsen - parkeren daaronder uitdrukkelijk mede begrepen - waardoor de doorgang voor anderen wordt belemmerd.*

 *2. Elke deelgenoot heeft de bevoegdheid de mandelige zaak te gebruiken overeenkomstig de bestemming, mits dit gebruik verenigbaar is met de gebruiksrechten van de andere deelgenoot.*

 *3. Ieder van de deelgenoten moet aan de andere deelgenoot en de bezoekers van hun erf toegang tot de mandelige zaak geven, zulks met inachtneming van het in het eerste lid van dit artikel bepaalde.*

 *Onderhoud*

 *Artikel 4*

 *1. De mandelige zaak wordt op kosten van beide deelgenoten onderhouden en gereinigd. Iedere deelgenoot is bij helfte draagplichtig voor deze kosten.*

 *Herstel*

 *Artikel 5*

 *1. Ingeval van schade aan de mandelige zaak, alsmede ingeval de bouwkundige casu quo infrastructurele toestand van de zaak zulks noodzakelijk maakt, kan elke deelgenoot van de andere deelgenoot medewerking vorderen ten behoeve van het herstel.*

 *2. Verzekeringsuitkeringen dienen in de eerste plaats te worden aangewend tot herstel van de betreffende schade.*

 *3. Beide deelgenoten zijn bij helfte draagplichtig voor de kosten van vernieuwingen en de premies van de in artikel 7 lid 2 te vermelden verzekeringen.*

 *Beheer*

 *Artikel 6*

 *Het beheer geschiedt door de deelgenoten tezamen. Bij gezamenlijk besluit kunnen de deelgenoten één van hen of één of meer derden als beheerder voor de mandelige zaak aanwijzen. Een in de vorige zin bedoeld besluit dient tot stand te komen op de in artikel 8 bedoelde wijze. In dat besluit dient te worden aangegeven wat de taken en de bevoegdheden van de beheerder zijn. Een besluit tot ontslag van de beheerder wordt op dezelfde wijze als hiervoor in dit lid vermeld, genomen.*

 *Onder beheer wordt verstaan het verrichten van alle handelingen welke dienstig kunnen zijn voor de instandhouding van de mandelige zaak.*

 *Handelingen dienende tot gewoon onderhoud of tot behoud van de mandelige zaak en in het algemeen handelingen die geen uitstel kunnen lijden, kunnen door ieder van de deelgenoten zo nodig zelfstandig worden verricht. Een deelgenoot wordt bij de handelingen die hij zelfstandig verricht geacht de overige deelgenoten te vertegenwoordigen. Ieder van hen is bevoegd ten behoeve van de gemeenschap verjaring te stuiten.*

 *In het geval er een beheerder is aangesteld is deze eveneens bevoegd tot handelingen dienende tot gewoon onderhoud of tot behoud van de mandelige zaak en in het algemeen tot handelingen die geen uitstel kunnen lijden. Hij vertegenwoordigt daarbij beide deelgenoten.*

 *De beheerder kan, wanneer hij handelt binnen de vooromschreven bevoegdheid, geen hoofdelijke aansprakelijkheid overeenkomen.*

 *De beheerder is na afloop van iedere gehele periode van twaalf (12) maanden dat zijn beheer duurt, alsmede bij het einde van zijn beheer, verplicht tot rekening en verantwoording jegens de gezamenlijke deelgenoten. De beheerder is verplicht de op zijn beheer betrekking hebbende bescheiden aan de opvolgende beheerder ter hand te stellen.*

 *Andere handelingen*

 *Artikel 7*

 *1. Tot alle andere handelingen dan beheershandelingen zijn de deelgenoten slechts gezamenlijk bevoegd.*

 *2. Indien een deelgenoot vordert dat de mandelige zaak wordt verzekerd tegen de gebruikelijke risico's, dienen de overige deelgenoten daaraan mee te werken.*

 *Vergaderingen*

 *Artikel 8*

 *Iedere deelgenoot is bevoegd om, met inachtneming van een oproepingstermijn van dertig (30) dagen, de dag van de oproeping en die van de vergadering daaronder niet begrepen, de andere deelgenoot schriftelijk (per E-mail daaronder begrepen) ter vergadering op te roepen. De oproepingsbrief moet de onderwerpen van de vergadering bevatten.*

 *De vergadering wordt voorgezeten door een daartoe door de ter vergadering aanwezige deelgenoten aangewezen persoon.*

 *Van het verhandelde in een vergadering worden op de door de voorzitter van de vergadering te bepalen wijze notulen gehouden, welke door de voorzitter met een door de vergadering bij haar aanvang aangewezen persoon worden vastgesteld en ondertekend.*

 *Iedere deelgenoot brengt één (1) stem uit in de vergadering.*

 *Ieder van de deelgenoten is bevoegd, hetzij in persoon hetzij bij een schriftelijk gevolmachtigde, al dan niet zijnde de andere deelgenoot, de vergadering bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen.*

 *Kettingbeding*

 *Artikel 9*

 *Iedere deelgenoot is verplicht bij vervreemding van zijn aandeel in de mandelige zaak (vestiging van goederenrechtelijke genotsrechten daaronder begrepen), namens de overige deelgenoten van zijn rechtsopvolger te bedingen dat deze zich bindt en onderwerpt aan de besluiten van de vergadering van deelgenoten, die reeds genomen zijn of genomen zullen worden, alsmede om het in dit artikel bepaalde op zijn beurt woordelijk te bedingen van zijn rechtsopvolger.*

 *Een deelgenoot die verzuimt het vorenstaande van zijn rechtsopvolger te bedingen, verbeurt dientengevolge een door de enkele overtreding direct opeisbare boete ten gunste van de overige gezamenlijke deelgenoten groot tweehonderdvijftig euro
(€ 250,00) voor iedere dag of gedeelte van een dag dat de overtreding of niet-nakoming voortduurt, onverminderd het recht van de bedoelde partij om tegelijk nakoming van de betreffende verplichting te verlangen.*

 *Einde mandeligheid*

 *Artikel 10*

 *De mandeligheid eindigt:*

 *a. wanneer de gemeenschap van de mandelige zaak eindigt;*

 *b. wanneer de bij deze akte aan die zaak gegeven bestemming wordt opgeheven bij een tussen alle deelgenoten opgemaakte notariële akte, gevolgd door inschrijving in de openbare registers;*

 *c. zodra het nut voor elk van de erven is geëindigd.*

 *Inschrijving wijzigingen*

 *Artikel 11*

 *De deelgenoten zijn verplicht en iedere deelgenoot is bevoegd wijzigingen betreffende het genot, het gebruik en het beheer van de mandelige zaak terstond te doen inschrijven in de openbare registers*."; en

- Volmacht

 "*1. Koper verleent onherroepelijk volmacht aan Verkoper, zulks voor het vestigen, wijzigen en/of beëindigen van bijzondere lasten en beperkingen van civielrechtelijke aard en/of van de onderhavige leveringsakte terzake het Verkochte. Verkoper zal eerst van bedoelde volmacht gebruik maken na schriftelijke kennisgeving van het voornemen daartoe aan Koper (kennisgeving per e-mail daaronder mede begrepen) en enkel indien de wijziging redelijkerwijs nodig is wegens geconstateerde onjuistheden en/of indien de wijziging naar het oordeel van Verkoper wenselijk casu quo nodig is in het kader van de juridische vormgeving van het project en/of van de levering van het beoogde Verkochte.*

*2. De in lid 1 vermelde verplichting is overeengekomen als kettingbeding ten laste van Koper en ten behoeve van Verkoper, mitsdien onder de verplichting van Koper om bij enige overgang onder bijzondere titel die verplichtingen aan zijn rechtsverkrijgende(n) op te leggen en die verkrijger(s) te verplichten om deze bepalingen wederom op te leggen aan diens/hun rechtsopvolger(s) bij elke volgende overgang onder bijzondere titel, zulks op straffe een boete ter hoogte van tweehonderdvijftig euro (€ 250,00) per dag dat de niet-nakoming voortduurt.*

*3. De in lid 1 bedoelde volmacht en het verdere in dit artikel bepaalde eindigt twee (2) jaar naar heden, zulks zonder dat daar een nadere (rechts)handeling voor vereist is*."

**Inschrijving in de openbare registers**

**Artikel 12**

**1.** Partijen geven **wel / geen** opdracht aan de Notaris om de Koop (maximaal zes maanden voor de uiterlijke Leveringsdatum) in te schrijven in de daartoe bestemde openbare registers van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers door aanbieding van een uittreksel van dit koopcontract (met essentialia van de Koop daarin vermeld) aan de bewaarder van voormelde Dienst.

**2.** De kosten van inschrijving van de Koop, zoals de onderzoeks- en

 inschrijvingskosten van in voormelde Openbare Registers, en de over die kosten verschuldigde omzetbelasting, zijn voor rekening van degene op wiens verzoek de Koop wordt ingeschreven.

Indien geen keuze wordt aangegeven, wordt de Koop niet ingeschreven in voormelde Openbare Registers, tot nadere opdracht daartoe aan de Notaris.

**Omschrijving leveringsverplichting**

**Artikel 13**

**1.** Verkoper is verplicht Koper het Verkochte te leveren, dat:

 **a.** onvoorwaardelijk is en niet aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging ook onderhevig is, onverminderd hetgeen 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.

**2.** Verkoper en Koper verlenen hierbij de Notaris en zijn medewerkers een volmacht om:

 **a.** om al datgene te doen (waaronder begrepen het opvragen van de aflosnota, alsmede 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;

 **b.** inzage te nemen van alle documenten en registers die de Notaris ter uitvoering van de Koop van belang acht;

**3.** Indien de door Verkoper opgegeven maat of grootte van het Verkochte of de verdere omschrijving daarvan of de (verdere) door Verkoper of Koper 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.

**4.** Het Verkochte zal worden overgedragen met alle daaraan verbonden rechten en bevoegdheden, vrij van alle bijzondere lasten en beperkingen, behoudens die welke hiervoor door Koper uitdrukkelijk zijn aanvaard.

**5.** De aflevering (feitelijke levering) van het Verkochte vindt plaats bij het ondertekenen van de Leveringsakte, in de feitelijke staat waarin het Verkochte zich dan bevindt.

**6.** 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, of gedeelte(n) daarin/daarvan, 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.

**7.** De overdracht van het Verkochte zal plaatsvinden door de (digitale) inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers van een afschrift van de Leveringsakte.

**Tekortkoming/wanprestatie**

**Artikel 14**

**1.** Bij niet of niet tijdige nakoming van de overeenkomst anders dan door niet toerekenbare tekortkoming (overmacht) is de nalatige aansprakelijk voor alle daaruit voor de wederpartij ontstane schade met kosten - waaronder mede, doch niet uitsluitend, begrepen notaris- en deurwaarderskosten - 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 tekortschiet in de nakoming van één of meer van haar verplichtingen is deze Partij in verzuim en heeft de wederpartij de al dan niet subsidiaire keus tussen:

 **a.** uitvoering van de overeenkomst te verlangen, in welk geval de Partij die in verzuim is 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 promille (3‰) van de Koopprijs; of

 **b.** de overeenkomst door een schriftelijke verklaring voor ontbonden te verklaren en betaling van een onmiddellijk opeisbare boete te vorderen van tien procent (10%) van de totale 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 13 lid 1 vermeld en nadat Verkoper, voor het hem toekomende en eventuele in artikel 17 lid 4 bedoelde schuldeisers, ieder voor het hun toekomende, en Koper door de Notaris zijn betaald.

**Overmacht en risico**

**Artikel 15**

**1.** Het risico van het Verkochte gaat over bij het ondertekenen van de Leveringsakte, onverminderd het bepaalde in de Aannemingsovereenkomst.

**2.** Indien een van de Partijen tengevolge van een aan hem niet toerekenbare tekortkoming (overmacht), anders dan binnen afzienbare tijd, zijn verplichtingen in het geheel niet kan nakomen, is de Koop na een daartoe strekkende schriftelijke verklaring aan de wederpartij ontbonden. De verklaring dient de reden van de tekortkoming te bevatten.

**Overneming van verplichtingen**

**Artikel 16**

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), na te komen en die ook van zijn rechtsopvolgers onder bijzondere titel te bedingen, een en ander zoals in de Leveringsakte nader te omschrijven.

**Betaling en verrekening**

**Artikel 17**

**1.** De baten en lasten, inbegrepen de bijdrage in de exploitatiekosten, van het Verkochte zijn met ingang van de dag van het ondertekenen van de Leveringsakte voor rekening van Koper.

 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.** De betaling van de Koopprijs inclusief de eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting danwel 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 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.

**3.** 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 13 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.

**4.** 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.

**5.** 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 18**

**1.** Indien 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 14 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 14 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 17 vermeld, dan wel indien Koper - na in gebreke te zijn gesteld op de in artikel 14 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 17 lid 3, 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 14 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 Koper een bankgarantie zal doen stellen, dient deze bankgarantie:

 **a.** onvoorwaardelijk te zijn en voort te duren tot ten minste één maand na de overeengekomen datum van ondertekenen van de Leveringsakte;

 **b.** afgegeven te zijn aan de Notaris door een kredietinstelling of verzekeringsmaatschappij met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht of door een te goeder naam bekend staande buitenlandse bank, zulks ter beoordeling van de Notaris; en

 **c.** de clausule te bevatten, dat op eerste verzoek van de Notaris het bedrag van de garantie aan de Notaris wordt uitgekeerd.

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

**7.** Partijen verlenen de Notaris hierbij volmacht om de door hem gemaakte kosten op de waarborgsom dan wel de uitkering krachtens de bankgarantie, vermeerderd met de daarover gekweekte rente, in te houden.

**8.** Het is voor de toepassing van dit artikel ter uitsluitende beoordeling van de Notaris of de Koop is nagekomen, of één van de Partijen dan wel of beide Partijen tekortschiet(en) dan wel tenslotte of hij, Notaris zelve, niet kan beoordelen wie van beide Partijen tekortschiet, een en ander met dien verstande dat Partijen gedurende een maand nadat de Notaris het vorenstaande schriftelijk heeft verklaard, het recht hebben zich voor beslechting van het geschil te wenden tot de bevoegde rechter.

**9.** Partijen vrijwaren de Notaris voor alle gevolgen voortvloeiende uit het overeenkomstig dit lid onder zich houden van de waarborgsom dan wel de uitkering krachtens de bankgarantie.

**Kosten bij ontbinding**

**Artikel 19**

**1.** 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.

**2.** 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.

**3.** Ingeval van ontbinding van de Koop op grond van tekortkoming van een van de Partijen komen bovenbedoelde kosten voor de tekortkomende Partij.

**4.** Ingeval van ontbinding door Koper wegens het aan Koper toekomende wettelijk recht de Koop binnen één (1) kalenderweek nadat een afschrift van dit koopcontract aan Koper ter hand is gesteld te ontbinden, komen bovenbedoelde kosten voor diens rekening.

**Algemene voorwaarden, privacy en Wwft**

**Artikel 20**

**1.** 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 (digitaal) exemplaar van deze algemene voorwaarden is door de Notaris aan Verkoper en Koper toegezonden casu quo beschikbaar gesteld. Koper en Verkoper verklaren een (digitaal) exemplaar van bedoelde Algemene Voorwaarden te hebben ontvangen. Tevens stemmen de bij deze overeenkomst betrokken partijen in met de door de Notaris gehanteerde en aan Partijen (digitaal) ter beschikking gestelde privacyverklaring.

**2.** Op grond van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft) en aanverwante wet- en regelgeving, is de Notaris gehouden onderzoek te doen naar bij de transactie betrokken partijen en de herkomst van gelden. Teneinde de Notaris in staat te stellen dergelijk onderzoek te verrichten, verklaren partijen daaraan hun volledige medewerking te verlenen.

 Partijen verplichten zich, ieder voor zover het hen betreft, de Notaris op diens eerste verzoek van alle informatie en documentatie te voorzien die hij nodig acht voor het uitvoeren van bedoeld onderzoek. Daaronder is mede - doch niet uitsluitend - begrepen het geven van inzicht in vertegenwoordigingsstructuren, de uiteindelijk belanghebbenden (UBO's), politically exposed persons (PEP's), het aanleveren van daarop betrekking hebbende documentatie, het ondertekenen van verklaringen, het legaliseren van handtekeningen, het tonen van geldige legitimatiebewijzen en het afgeven van scans en/of kopieën daarvan, en voorts alles wat de Notaris verder nodig acht met betrekking tot het door hem naar behoren kunnen naleven van de terzake geldende wet- en regelgeving. Het onthouden van het tijdig verlenen van de door de Notaris gevraagde medewerking casu quo het tijdig aanleveren van documenten kan er onder meer toe leiden dat de Notaris zijn dienst moet weigeren.

De algemene voorwaarden en de privacyverklaring zijn te raadplegen op [www.hartman-lmh.nl](http://www.hartman-lmh.nl).

**Forum- en rechtskeuze**

**Artikel 21**

**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.

**2.** Op de Koop is Nederlands recht van toepassing.

**3.** Op de in dit koopcontract gemelde termijnen is de Algemene termijnenwet van toepassing.

**Slotbepalingen**

**Artikel 22**

**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.** Alle aanzeggingen en mededelingen aan (één der) Partijen en/of de Notaris worden schriftelijk (waaronder e-mail uitdrukkelijk is begrepen) gericht aan de personen en adressen genoemd in dit koopcontract, behoudens schriftelijke opgave van wijziging door de Partij of de Notaris waarvan of van wie het (e-mail)adres wordt gewijzigd.

**3.** 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.

**4.** Indien de Notaris van mening is dat (één van) de Partijen de Nederlandse taal niet voldoende verstaat(n), zal de Notaris een door de Notaris aan te wijzen beëdigde tolk uitnodigen die bij het tekenen van de Leveringsakte aanwezig zal zijn. De kosten van deze tolk zijn voor rekening van de desbetreffende Partij.

**5.** De ten laste van Koper komende verplichtingen zijn ondeelbaar. Indien het Verkochte door meer (rechts)personen gezamenlijk is aangekocht, zijn deze ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming der verplichtingen.

**6.** 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.

**7.** Waar in dit koopcontract wordt gesproken over “betaling aan de Notaris" of "in depot geven aan de Notaris" wordt bedoeld storting op de Kwaliteitsrekening.

**8.** 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.

**9.** Koper verklaart er bekend mee te zijn dat de onderhavige (ver)koopvoorwaarden door en onder verantwoordelijkheid van Verkoper zijn vastgesteld.

Getekend door:

**Verkoper**

te:

op:

**Koper Koper**

te: te:

op: op: