



Concept de dato: 22-11-2024

Gopisingh Van Os Notarissen  
Notariaat, Estate Planning & Mediation  
Boslaan 4 / Hoek Kruisweg  
2132 DX HOOFDORP  
telefoon: 023-5637020  
www.gvon.nl

**KOOPOVEREENKOMST**  
**project De Venoever te Nieuw-Vennep**  
**appartementen**

**De ondergetekenden:**

1. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Kineo III B.V.**, statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende 3062 AE Rotterdam, Oudedijk 32, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 85593931;  
te dezen vertegenwoordigd door: @

hierna te noemen: de 'verkoper';

2. A. naam :  
voornamen (voluit) :  
geboorteplaats :  
geboortedatum :  
adres :  
postcode/woonplaats :  
telefoon privé :  
telefoon mobiel :  
telefoon zaak :  
emailadres :  
  
B. naam :

voornamen (voluit) :  
 geboorteplaats :  
 geboortedatum :  
 adres :  
 postcode/woonplaats :  
 telefoon privé :  
 telefoon mobiel :  
 telefoon zaak :  
 emailadres :

Ongehuwd / samenwonend / gehuwd / voornemens te huwen / geregistreerd partnerschap:  
 \*

Met / zonder huwelijkse voorwaarden/registratievoorwaarden \*

Wordt de overeenkomst op beider naam gesloten: ja / nee \*

Op welk adres wilt u post ontvangen:

Adres Koper 1 / Adres Koper 2 / Ander adres, namelijk: \*

Postadres :

Postcode :

Plaats :

Land :

E-mailadres :

\* *Doorhalen wat niet van toepassing is*

Gewenste aanspreekvorm Kopers (alleen in te vullen indien Kopers getrouwd zijn)

- Geachte heer en mevrouw <naam Koper1> - <Naam Koper2>
- Geachte heer <naam Koper1> en mevrouw <naam Koper2>

(tezamen) hierna te noemen: de 'koper'.

## DEFINITIES

In deze koopovereenkomst wordt verstaan onder:

1. a. "de grond": percelen bebouwde grond, gelegen aan en nabij de Hoofdweg 1155-1157 en Nieuwstraat 1 te Nieuw-Vennep, kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer, sectie E nummers 3863, 3864 en 3849, ter grootte van respectievelijk twaalf are en vierenzestig centiare (12 a 64 ca), vijf are en zeventig centiare (5 a 70 ca) en drie are en zesentachtig centiare (3 a 86 ca);
- b. "het gebouw": het op de Grond thans nog te realiseren en te eniger tijd, -na realisatie- staande gebouw, dat in hoofdzaak zal bestaan uit:
  - vierentwintig (24) woningen op de begane grond tot en met de derde verdieping;
  - vijftentwintig (25) parkeerplaatsen op de begane grond;
  - algemene ruimten.
2. "de gebruikseenheid": het/de voor afzonderlijk gebruik bestemde gedeelte(n) van het gebouw met daarbij behorende grond, tot welk gebruik het verkochte recht geeft;
3. "gemeenschappelijke gedeelten": die gedeelten van het gebouw die blijkens de akte van

splitsing en/of de daaraan gehechte tekening niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;

4. "koop": de in deze koopovereenkomst neergelegde overeenkomst van koop;
5. "kwaliteitsrekening": de in artikel 25 van de Wet op het notarisambt bedoelde bijzondere rekening ten name van de hierna onder 7. te noemen notaris dan wel de maatschap of vennootschap waarin hij met meer notarissen samenwerkt, welke rekening wordt aangehouden bij de ING Bank N.V. te Hoofddorp onder nummer NL09 INGB 0655 2238 00;
6. "leveringsakte": de voor de levering vereiste akte te verlijden ten overstaan van de hierna onder 7. te noemen notaris;
7. "notaris": **mr. R.S. Gopisingh casu quo mr. S.J. van Os**, notarissen gevestigd te Haarlemmermeer, kantooradres: Boslaan 4, 2132 DX Hoofddorp (tel.: 023-5637020), dan wel zijn/haar plaatsvervanger of associé;
8. "partijen": de verkoper en de koper tezamen;
9. "de vereniging": de desbetreffende verenigingen van eigenaars, bedoeld in artikel 5:124 en verder van het Burgerlijk Wetboek.

In overweging nemende:

- dat de verkoper eigenaar is - casu quo het recht op levering heeft - van "de grond";
- dat de verkoper de grond en het gebouw zal (doen) splitsen in appartementsrechten overeenkomstig de (concept) akte van splitsing in appartementsrechten met de daarbij behorende (concept)tekening(en) en het in die (concept) akte van splitsing vastgestelde en/of aangeduide reglement, al welke stukken zullen worden opgemaakt door notariskantoor Gopisingh Van Os Notarissen te Hoofddorp;
- dat de appartementsrechten zullen ontstaan door de inschrijving in het register Hypotheken 4 ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, van de hiervoor in de overweging genoemde (concept) akte van splitsing in appartementsrechten,

zijn verkoper en koper per @\_\_\_\_\_ 2024 overeengekomen:

I. Verkoper verkoopt aan koper, die van verkoper koopt:

- het (toekomstige) appartementsrecht, plaatselijk nog niet nader aangeduid, overeenkomstig de bij de notaris gedeponeerde (concept) situatie-/splitsingstekening aangeduid met het bouwnummer: @ (indexnummer: A-@), rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning (gebruikseenheid) op de @begane grond, @de @verdieping en de @parkeerplaats @parkeerplaatsen op de begane grond, uitmakende het nader in de (concept) akte van splitsing in appartementsrechten aan te geven onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit de grond en het gebouw;

hierna te noemen: het verkochte.

## KOOPPRIJS

De koopprijs voor het verkochte bedraagt:

- A. aandeel grondkosten  
(inclusief belastingen Vrij Op Naam) € @
- B. vergoeding ontwikkelingskosten aan verkoper  
(inclusief de eventueel daarop van toepassing zijnde

|  |       |   |
|--|-------|---|
| belastingen Vrij Op Naam)  | €     | @ |
| C. vergoeding over de koopprijs,<br>berekende overeenkomstig het hierna bepaalde | €     | @ |
|  | ----- |   |
| Totaal (A + B+ C) (inclusief belastingen)  | €     | @ |
|  | ===== |   |

Uitgangspunt van bovengenoemde koopprijs is een van omzetbelasting (BTW) vrijgestelde levering van grond met opstallen in de zin van artikel 11 lid 1 sub a van de Wet op de omzetbelasting 1968, waardoor bij de levering van het verkochte overdrachtsbelasting verschuldigd is.

De totale koopprijs (inclusief belastingen) dient door de koper te worden voldaan bij het ondertekenen van de leveringsakte.

#### **@van toepassing als verkocht wordt nadat is gestart met de sloop c.q. de bouw**

~~Ten tijde van de levering van het verkochte is de koper als onderdeel van de in deze overeenkomst vermelde koopprijs de alsdan reeds vervallen termijnen van de aanneemsom zoals nader omschreven in (artikel 4 lid 3 van) de na te melden aannemingsovereenkomst alsmede de rente en vergoeding zoals bepaald in artikel 4 lid 4 en lid 5 van de aannemingsovereenkomst aan de verkoper verschuldigd.~~

- ~~— In afwijking van het bepaalde in artikel 4 lid 5 sub b. van de aannemingsovereenkomst, wordt de rente berekend over de betreffende (termijn)bedragen exclusief omzetbelasting.~~
- ~~— Ter vermindering van de kans op een strafheffing overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15 lid 4 Wet op belastingen van rechtsverkeer zullen de termijnen van de aanneemsom die voor de levering van het verkochte vervallen door de na te melden ondernemer aan de verkoper worden gefactureerd, waarna de verkoper deze termijnen als onderdeel (verhoging) van de koopprijs (inclusief de hierna omschreven vergoedingen en rente) aan de koper factureert. De na de levering vervallen termijnen van de aanneemsom zullen wel door de ondernemer aan de koper worden gefactureerd.~~
- ~~— Het feit dat verkoper de reeds vervallen termijnen van de aanneemsom als nagetrokken onderdeel van de woning aan de koper levert (bij de levering), leidt niet tot enige aansprakelijkheid van de verkoper voor de door de ondernemer uitgevoerde werkzaamheden.~~
- ~~— De reeds ten tijde van de levering vervallen termijnen van de aanneemsom worden geacht werkzaamheden te betreffen die door de ondernemer jegens de koper zijn verricht en waarvoor de ondernemer jegens de koper aansprakelijk is op de voet van het bepaalde in de aannemingsovereenkomst.~~

#### **@van toepassing als verkocht wordt nadat de rentedatum is ingegaan**

##### Vergoeding

Tot de koopprijs behoort de vergoeding die de verkoper berekent over de grondkosten die per de in het hoofd van deze overeenkomst genoemde datum van overeenkomen reeds zijn verschuldigd. Deze vergoeding wordt berekend naar een percentage van ~~acht procent (8%)~~ per jaar over het hiervoor onder A vermelde bedrag van de grondkosten (inclusief belastingen) vanaf \_\_\_\_\_ **2024** tot aan de in het hoofd van deze overeenkomst genoemde datum van overeenkomen.

### Rente

Zolang de grond met de daarop nog aanwezige opstallen niet aan de koper is geleverd in de zin van artikel 7 van deze overeenkomst, heeft de koper recht op uitstel van betaling van de koopprijs, waar tegenover hij verplicht is aan de verkoper rente te vergoeden van **acht procent (8%)** per jaar over het hiervoor onder A. vermelde bedrag van de grondkosten (inclusief belastingen) vanaf veertien (14) dagen na de datum dat alle opschortende voorwaarden als vermeld in artikel 9 zijn komen te vervallen tot aan de datum van de in artikel 7 van deze overeenkomst bedoelde levering.

- II. De koper verplicht zich het hiervoor omschreven perceel grond (na sloop van de opstallen en sanering alsmede asbest verwijdering in opdracht van koper) te doen bebouwen met de daarop geprojecteerde opstal(len) (conform de omgevingsvergunning/planomschrijving project De Venoever te Nieuw-Vennep), waartoe de koper als deelgerechtigde in het in de overweging genoemde gebouw een aannemingsovereenkomst dient te sluiten met: de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **De Vries en Verburg Bouw B.V.**, statutair gevestigd te Stolwijk, Gemeente Krimpenerwaard, kantoorhoudende 2821 LH Stolwijk, 't Vaartland 8, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 29029229.

De verkoper draagt er zorg voor dat deze overeenkomst onder berusting van een van de notarissen verbonden aan het notaris kantoor Gopisingh Van Os Notarissen te Hoofddorp wordt gesteld en dat een kopie van deze overeenkomst aan de koper ter hand wordt gesteld.

Deze koop geschiedt onder de volgende bijzondere en algemene bepalingen, wat betreft de algemene bepalingen voorzover daarvan bij de bijzondere bepalingen niet is afgeweken.

## **BIJZONDERE BEPALINGEN**

### **Kosten en belastingen**

#### **Artikel 1**

1. De notariële kosten ter zake deze overeenkomst en de kosten wegens de levering en overdracht van het verkochte, alsmede de over die kosten verschuldigde omzetbelasting, zijn voor rekening van de **verkoper**. Deze kosten zijn in de koopprijs begrepen (V.O.N.). Hieronder zijn uitdrukkelijk niet begrepen de kosten in verband met de identificatieplicht van de koper en de kosten voor de financiële en administratieve afhandelingskosten met betrekking tot het aan de koper toekomend wettelijk opschortingsrecht ten aanzien van de met de ondernemer te sluiten aannemingsovereenkomst.
2. De overdrachtsbelasting, berekend over de als grondslag geldende waarde van het verkochte, vermeerderd of verminderd als bepaald in de Wet op belastingen van rechtsverkeer, is voor rekening van de **verkoper**. De overdrachtsbelasting is in de koopprijs begrepen.  
Verkoper garandeert voor wat betreft het verkochte niet te handelen als ondernemer in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968, zodat ter zake de levering geen omzetbelasting verschuldigd is.

### **Opgaven door verkoper**

#### **Artikel 2**

Verkoper garandeert:

1. Ten tijde van het ondertekenen van de leveringsakte bevoegd te zijn tot de overdracht van het verkochte.
2. Met betrekking tot het verkochte is geen subsidie van overheidswege aangevraagd of toegekend in verband waarmede nog voorwaarden moeten worden nagekomen.
3. 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.
4. Het verkochte zal bij het ondertekenen van de leveringsakte ongevorderd zijn en niet zonder recht of titel in gebruik bij derden zijn.
5. Er zijn geen andere erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek en/of beperkte rechten (gedoogplichten) als bedoeld in de Belemmeringenwet Privaatrecht bekend, en er behoeven aan koper geen andere kettingbedingen te worden opgelegd, blijkend en/of voortvloeiend uit:
  - a. de (laatste) akte(n) van levering;
  - b. andere akten waarbij vooromschreven rechten werden gevestigd;
  - c. bevelen en/of beschikkingen die op grond van de Wet bodembescherming gepubliceerd zijn in de openbare registers;
  - d. het concept van de akte van levering van het verkochte.Koper aanvaardt de uit deze stukken voortvloeiende lasten en beperkingen uitdrukkelijk.
6. Met betrekking tot het verkochte is heden geen rechtsgeding, bindend adviesprocedure, arbitrage of mediation aanhangig.

## **Mededelingsplicht**

### **Artikel 3**

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

## **Verklaringen van verkoper inzake verontreiniging**

### **Artikel 4**

Verkoper verklaart vervolgens:

Naar de gesteldheid van de bodem en de daarop staande gebouwen is onderzoek verricht.

Het bodemonderzoek is op aanvraag bij verkoper beschikbaar voor koper.

De grond zal bij oplevering van de woning en het gebouw zoals omschreven in de aannemingsovereenkomst geschikt zijn voor de beoogde bestemming daarvan.

## **Overige verklaringen van verkoper**

### **Artikel 5**

De verkoper verklaart tot slot:

1. Het is hem niet bekend dat het toekomstige gebruik van de gebruikseenheid op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.
2. Het is hem niet bekend dat heden een verplichting bestaat het verkochte aan de gemeente, de Provincie of het Rijk te koop aan te bieden op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

3. De verkoper verklaart dat het hem niet bekend is dat er plannen zijn voor publiekrechtelijke beperkingen met betrekking tot het verkochte, van welke aard ook, behoudens hetgeen overigens in artikel 19 van deze overeenkomst is vermeld.

## **Verklaringen van koper**

### **Artikel 6**

Koper verklaart:

Hij aanvaardt uitdrukkelijk de in deze overeenkomst vermelde lasten en beperkingen alsmede die welke na onderzoek als bedoeld in artikel 3 van deze overeenkomst voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn of hadden kunnen zijn.

## **Levering**

### **Artikel 7a**

1. De levering van het verkochte zal plaatsvinden voorafgaand aan het slopen van de bestaande opstallen en het bouwrijp maken daarvan (bodemsanering en asbestverwijdering daaronder begrepen) door de ondernemer.
2. Indien de hierna in artikel 9 genoemde opschortende voorwaarden nog van kracht zijn, danwel de hierna in artikel 10 genoemde ontbindende voorwaarden nog niet zijn vervuld, maar levering conform lid 1 van dit artikel 7a plaatsvindt, zal koper meewerken aan levering en zullen de nog geldende ontbindende voorwaarden en of opschortende voorwaarden die alsdan als ontbindende voorwaarde(n) worden opgenomen in een zogenaamde Groninger-akte.
3. De levering van het verkochte zal zo spoedig mogelijk na opgave door verkoper, doch uiterlijk voor het verstrijken van de termijn genoemd in lid 1. van dit artikel (i.c. voorafgaand aan het slopen van de bestaande opstallen en het bouwrijp maken), plaatsvinden, bij akte te verlijden ten overstaan van de notaris, diens plaatsvervanger of opvolger, op een door de notaris te bepalen tijdstip.
4. Indien de grond ten tijde van de levering aan een derde toebehoort, zal de koper ermee genoegen nemen dat – indien de verkoper zulks wenst – die derde de grond rechtstreeks aan de koper levert.

## **Groninger akte**

### **Artikel 7b**

1. Koper verklaart - als verkoper daarom verzoekt - zijn medewerking te verlenen aan een levering (eigendomsoverdracht) middels de zogenaamde Groninger-akte. Dit om te bewerkstelligen dat de levering plaats kan vinden voor de sloop van de zich thans op het perceel bevindende opstallen, zodat geleverd wordt in de sfeer van de overdrachtsbelasting.
2. Indien en zodra één of meer van de in deze overeenkomst genoemde ontbindende en/of opschortende voorwaarden **nog niet** als vervallen kan/kunnen worden beschouwd, zal/zullen deze voorwaarde(n) worden opgenomen als ontbindende voorwaarde(n) in de akte van levering. In die akte zal eveneens een ontbindende voorwaarde worden opgenomen, tot zekerheid voor de betaling door koper van de koopprijs.
3. Betaling van eventueel uit deze overeenkomst verschuldigde, vervallen of opeisbare bedragen, welke ook, zal/zullen niet eerder plaatsvinden dan binnen twee weken nadat de onder lid 2. bedoelde voorwaarde(n) als vervallen kan/kunnen worden beschouwd.
4. Een eventueel voordeel op grond van artikel 13 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer is verrekend in de koopprijs.

5. Koper verklaart zo spoedig mogelijk te zullen meewerken aan het passeren van genoemde akte van levering (de "Groninger-akte").
6. Partijen verklaren dat op de dag van de betaling van de koopprijs verkoper en koper zullen meewerken aan het passeren van een notariële akte, waarbij door de verkoper aan de koper kwijting zal worden verleend voor de betaling van de koopprijs en in welke akte tevens zal worden geconstateerd dat alle ontbindende voorwaarden zijn uitgewerkt, zodat de koop en levering niet meer ontbonden zal kunnen worden. De notaris zal deze akte laten inschrijving bij het Kadaster.
7. Koper vrijwaart de verkoper van vorderingen tot vergoeding van schade, indien de ondernemer, vanwege een uitspraak van de rechter of een andere privaatrechtelijke dwang, geen aanvang kan nemen met de realisatie van de woningen. Ingeval op grond van het niet verlenen casu quo geen gebruik gemaakt kan worden van de omgevingsvergunning voor bouwen, de verkoper de ontbinding van deze overeenkomst inroept, is de verkoper niet verplicht tot betaling van schadevergoeding, boete of anderszins onder welke benaming ook, anders dan alle kosten verbonden aan de teruglevering en de voor het afsluiten van de hypothecaire geldlening gemaakte kosten (waaronder enkel begrepen eventuele afsluitkosten voor de hypotheek, notaris- en kadasterkosten indien de levering reeds heeft plaatsgevonden).

## **Betaling koopprijs**

### **Artikel 7c**

In aanvulling casu quo afwijking van artikel IV van de Algemene Bepalingen komen verkoper en koper overeen:

1. Betaling van de koopprijs geschiedt door storting op een kwaliteitsrekening van de notaris en bij notarieel transport, met uitzondering van de in artikel 7c lid 2. gemelde situatie.
2. In geval levering heeft plaatsgevonden op basis van een Groninger-akte wordt de betaling uitgesteld tot het moment dat er geen ontbindingsmogelijkheden meer zijn. Koper dient alsdan op eerste verzoek van verkoper de koopprijs te voldoen door storting op een kwaliteitsrekening van de notaris. De notaris zal na inschrijving van een akte inhoudende het vervallen van ontbindende voorwaarden en kwijting voor de betaling van de koopprijs in het daartoe bestemde register van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, koper kwijten van zijn betalingsverplichting en de koopprijs voldoen aan verkoper.
3. Er wordt géén rente in rekening gebracht zolang verkoper nog geen medewerking kan verlenen aan levering van het verkochte en zolang er nog ontbindende voorwaarden gelden bij levering met een Groninger-akte.

Indien koper niet op eerste verzoek van verkoper als hiervoor bedoeld in artikel 7b binnen twee (2) weken meewerkt aan levering danwel betaling van de koopprijs, is koper verplicht aan verkoper een rente te vergoeden van **acht procent (8%)** per jaar, te berekenen over het bedrag van de koopprijs (inclusief overdrachtsbelasting).

## **Waarborg**

### **Artikel 8**

Ter zake van de koop is geen waarborgsom verschuldigd.

## **Opschortende voorwaarden**

### **Artikel 9**



Deze overeenkomst wordt aangegaan onder dezelfde opschortende voorwaarden zoals die zijn opgenomen in artikel 15 van de aannemingsovereenkomst, echter met dien verstande dat:

1. in lid 1. sub a. in plaats van "Ondernemer" gelezen dient te worden: "verkoper";
2. lid 1 sub c. als volgt gelezen dient te worden:  
*"c. de verkoper voor ten minste 24 van de in totaal 24 appartementsrechten, waaruit het onderhavige project bestaat, een koopovereenkomst heeft gesloten en waarvan de bedenktijd is verstreken, tenzij de verkoper de koper binnen de gestelde termijn schriftelijk informeert, dat ondanks het niet vervuld zijn van deze voorwaarde de verbintenissen voortvloeiende uit deze overeenkomst toch hun werking hebben verkregen;"*
3. in lid 2, 3 en 4 in plaats van "Verkrijger" gelezen dient te worden: "koper";
4. in lid 3 in plaats van "Ondernemer" gelezen dient te worden: "verkoper".

## **Ontbindende voorwaarden**

### **Artikel 10**

Deze overeenkomst wordt aangegaan onder dezelfde ontbindende voorwaarden zoals die zijn opgenomen in artikel 7 en in artikel 9 van de aannemingsovereenkomst, echter met dien verstande dat:

1. in artikel 7 en in artikel 9 in plaats van "Verkrijger" gelezen dient te worden: "koper";
2. in artikel 7 in plaats van "Ondernemer" gelezen dient te worden: "verkoper".

Deze overeenkomst is voorts aangegaan onder de ontbindende voorwaarden:

- dat de door verkoper met de huidige eigenaren van het kadastrale perceel gemeente Haarlemmermeer, sectie E nummer 3849 gesloten overeenkomst terzake ondermeer de verkrijging van dat perceel ten behoeve van de in de splitsing in appartementsrecht te betrekken (project)grond wordt ontbonden op basis van de in die overeenkomst overeengekomen ontbindende voorwaarden;
- de voor de eigendomsoverdracht van het hiervoor bedoelde perceel benodigde akte van levering niet uiterlijk op @ (**nog nader te bepalen**) is verleden.

Op deze ontbindende voorwaarden kan allen verkoper een beroep doen door middel van een schriftelijke mededeling aan koper.

## **Startkapitaal van de Vereniging van Eigenaars**

### **Artikel 11**

De koper wordt van rechtswege lid van de vereniging.

De koper zal als eerste bijdrage in de servicekosten een voorschot van tweehonderdvijftig euro (€ 250,00) voor de woning met parkeerplaats(en) voldoen bij de ondertekening van de akte van levering, zulks ter dekking van de aanvangskosten van de vereniging, waaronder in ieder geval begrepen de kosten voor de opstalverzekering (koper dient daar verplicht in deel te nemen) et cetera.

Bedoeld voorschot zal direct na ontvangst door de notaris op een rekening ten name van de vereniging worden gestort.

## **Administratief beheer**

### **Artikel 12**

De verkoper heeft besloten om als eerste bestuurder van de vereniging te benoemen: **Munnik**

**V.V.E. Beheer B.V. te Hoofddorp.**

**Munnik V.V.E. Beheer B.V.** zal ook worden belast met het administratief-, technisch- en financieel beheer van eerdergenoemde vereniging.

Deze overeenkomst is gesloten voor een periode die eindigt aan het einde van het tweede boekjaar van de vereniging.

Na deze periode is de vereniging vrij om de overeenkomst te ontbinden of voort te zetten.

**Volmacht****Artikel 13**

Koper dient in de akte van levering van het verkochte onherroepelijk volmacht te verlenen aan zowel iedere medewerker van notariskantoor Gopisingh Van Os Notarissen, als aan het bestuur van de Vereniging van Eigenaars, zulks met de macht van substitutie, om zo nodig, namens hem te verschijnen bij een akte van rectificatie en/of wijziging van de akte van splitsing, indien mocht blijken dat die splitsingsakte wijziging behoeft. De hier bedoelde volmacht eindigt één jaar nadat het laatste deel van het gebouw door de aannemer aan de desbetreffende eigenaar(s) is opgeleverd.

**Forum- en rechtskeuze****Artikel 14**

1. Voor de kennisneming van geschillen, welke naar aanleiding van deze overeenkomst zijn of zullen ontstaan is het gerecht van de plaats, waar het gebouw is gelegen, bij uitsluiting bevoegd.
2. Op deze koop is Nederlands recht van toepassing.
3. Op de in deze overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene termijnenwet van overeenkomstige toepassing.

**Inschrijving in de openbare registers****Artikel 15**

Partijen geven **geen** opdracht aan de notaris om de koop in te schrijven in de daartoe bestemde openbare registers van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers door aanbieding van een afschrift van dit koopcontract aan de bewaarder van het betreffende kantoor van voormelde Dienst.

**Bedenktijd****Artikel 16**

1. Gedurende één kalenderweek nadat een afschrift/kopie van deze koopovereenkomst aan koper ter hand is gesteld, heeft koper het recht de koop te ontbinden door middel van een schriftelijke mededeling aan de notaris.
2. Indien de in het vorige lid gesteld termijn van zeven dagen begint of eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De termijn van zeven dagen wordt daarnaast zoveel verlengd, dat daarin tenminste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn. Een eventuele ontbindingsverklaring dient derhalve vóór 24.00 uur te zijn ontvangen.

## **Koppeling met aannemingsovereenkomst**

### **Artikel 17**

1. Deze overeenkomst vormt tezamen met de tussen de koper en de ondernemer gesloten casu quo te sluiten aannemingsovereenkomst een onverbreekelijk geheel. Bij ontbinding dan wel het niet tot stand komen of anderszins nietig verklaard worden van de ene overeenkomst is de andere overeenkomst eveneens en automatisch ontbonden, niet tot stand gekomen of nietig verklaard. Overigens ongeacht welke partij de ontbinding inroept van welke overeenkomst.
2. Deze koopovereenkomst valt niet onder de Woningborg garantie- en waarborgregeling nieuwbouw.
3. Dit artikel leidt niet tot enige aansprakelijkheid van de verkoper jegens de koper op grond van de aannemingsovereenkomst en de daarin opgenomen, door de ondernemer jegens de koper te verrichten prestatie(s).

## **Algemene voorwaarden/beperking aansprakelijkheid**

### **Artikel 18**

Op de door de notaris te verlenen diensten zijn de door de notaris gehanteerde Algemene voorwaarden, waarin een beperking van aansprakelijkheid is opgenomen, van toepassing.

Koper verklaart een exemplaar van deze Algemene voorwaarden te hebben ontvangen.

De Algemene voorwaarden zijn ook te raadplegen op [www.gvon.nl](http://www.gvon.nl).

## **VERDERE BIJZONDERE BEPALINGEN**

### **Schipholbepaling**

#### **Artikel 19**

Verkoper wijst koper erop en koper verklaart er mee bekend te zijn dat het project waarvan het verkochte deel uitmaakt zich bevindt in de nabijheid van de luchthaven Schiphol.

In de tussen de gemeente Haarlemmermeer en verkoper gesloten anterieure overeenkomst voor het project is door de gemeente Haarlemmermeer aan de verkoper de volgende verplichting opgelegd:

*"15. Informatieverstrekking nabijheid luchthaven Schiphol*

*15.1 De Ontwikkelaar is bekend met het feit dat het Plangebied zich bevindt in de nabijheid van de luchthaven Schiphol en is bekend met (onder andere) de geluidsbelasting daarvan op de omgeving. De Ontwikkelaar is verplicht om bij elke vervreemding alsmede ingebruikgeving van binnen het Plangebied gelegen percelen of een gedeelte daarvan, alsmede bij elke toekenning van een zakelijk genotsrecht daarop of op een gedeelte daarvan, in haar overeenkomsten de opvolgende eigena(a)r(en) en/of gebruikers en/of zakelijk gerechtigde(n) te wijzen op het feit dat het aan hun verkochte perceel zich bevindt in de nabijheid van luchthaven Schiphol. De Ontwikkelaar wijst daarbij op het bestaan van het Bewoners Aanspreekpunt Schiphol (BAS), informatiecentrum voor (aanstaande) omwonenden, [www.bezoekbas.nl](http://www.bezoekbas.nl), dagelijks bereikbaar op nummer 020-6015555.*

*15.2 De verplichting van de Ontwikkelaar met betrekking tot het informeren zoals in artikellid 1 omschreven alsmede de boetebepaling zoals in artikellid 3 omschreven, moet bij elke vervreemding alsmede ingebruikgeving van binnen het Plangebied gelegen percelen of een gedeelte daarvan, alsmede bij elke toekenning van een zakelijk genotsrecht daarop of op een gedeelte daarvan, aan de opvolgende eigena(a)r(en) en/of gebruikers en/of zakelijk*

*gerechtigde(n) bij wijze van kettingbeding worden opgelegd en worden bedongen ten behoeve van de Gemeente (derdenbeding).*

*15.3 Bij niet- of niet-behoorlijke nakoming van de verplichting uit artikellid 2 verbeurt de overtreder respectievelijk nalatige indien zij, na door de Gemeente in gebreke te zijn gesteld, na de in die ingebrekestelling vermelde termijn in gebreke blijft, ten behoeve van de Gemeente voor iedere overtreding een eenmalige boete van € 25.000,-- (zegge vijftigduizend euro), onverminderd het recht van de Gemeente op nakoming en/of aanvullende schadevergoeding.*

*Deze boete dient door de overtreder respectievelijk nalatige te worden voldaan binnen veertien (14) dagen na een daartoe strekkende schriftelijke aanmaning door of namens de Gemeente."*

In de akte van levering van het verkochte zal het vorenstaande nader worden uitgewerkt en door middel van een boete- en kettingbeding aan koper worden opgelegd.

## **Verkoopverbod tijdens de bouw**

### **Artikel 20**

1. De koper verplicht zich het verkochte, tot het moment dat het verkochte door de ondernemer aan de koper is opgeleverd, niet aan derden te zullen doorverkopen (ook niet in economische zin), een en ander behoudens het hierna bepaalde.
2. Het in lid 1 van dit artikel 20 bepaalde is niet van toepassing in geval:
  - a. van verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek;
  - b. van executoriale verkoop door een hypothecaire schuldeiser (artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek);
  - c. de verkoper vooraf schriftelijk toestemming heeft verleend voor de verkoop. De verkoper zal zijn toestemming niet op onredelijke gronden weigeren te verlenen, maar kan wel eventuele voorwaarden aan de verkoop verbinden, waaronder het afdragen van een deel of het geheel van de winst.
3. Voor de medewerking van de verkoper en als vergoeding voor de door de verkoper te maken administratieve en andere kosten, is koper aan de verkoper een bedrag verschuldigd van **vijfhonderd euro (€ 500,00)** (exclusief BTW), welk bedrag uiterlijk bij de notariële levering van de onroerende zaak van koper naar de nieuwe koper aan verkoper zal worden overgemaakt.  
Voorts is koper alsdan aan de notaris een vergoeding verschuldigd van **tweehonderdvijftig euro (€ 250,00)** (exclusief BTW) voor de door de notaris te maken administratieve en andere kosten.
4. Bij niet of niet behoorlijke nakoming van het bepaalde in dit artikel verbeurt de koper ten behoeve van de verkoper een dadelijk opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) zonder dat daarvoor enige ingebrekestelling zal zijn vereist.

## **Hypotheekoffertes**

### **Artikel 21**

1. De verkoper is niet aansprakelijk voor de financiële gevolgen van het verlengen en/of verlopen van de hypotheekofferte(s). Een en ander voor zover dit niet in strijd is met artikel 7 lid 6 van de aannemingsovereenkomst.
2. De koper kan op een ontbindende voorwaarde zoals genoemd in artikel 7 lid 1 en/of lid 3 van de aannemingsovereenkomst uitsluitend een beroep doen door aan de verkoper

tenminste één (1) schriftelijke afwijzing, voorzien van de volledige hypotheekaanvraag, te verstrekken.

## **Vrijwaring realisatie**

### **Artikel 22**

Onverminderd hetgeen in deze overeenkomst is bepaald ten aanzien van het verkochte zal de koper zich jegens de verkoper onthouden van alle aanspraken uit welke hoofde ook die verband houden met de te realiseren onroerende zaken. De verkoper draagt ter zake geen ontwerprisico, constructierisico of uitvoeringsrisico. De verkoper is jegens de koper niet gehouden de uit de aannemingsovereenkomst voortvloeiende verplichtingen na te komen.

## **Aanvullende (zakelijke) rechten, verplichtingen, lasten en beperkingen**

### **Artikel 23**

1. De verkoper heeft het recht om op de minst bezwarende wijze zowel ten nutte als ten laste – doch voor zover niet ten nadele van de koper daar waar het betreft de begrenzingen – van het verkochte, erfdienstbaarheden en/of opstalrechten te vestigen, kwalitatieve verplichtingen te bedingen, kettingbedingen op te leggen, de (onder)splitsingsakte en/of splitsingstekeningen te wijzigen, een en ander in aanvulling op de hiervoor in deze overeenkomst reeds genoemde (zakelijke) rechten, verplichtingen, lasten en beperkingen.
2. De verkoper zal uitsluitend overgaan tot de hiervoor in lid 1 van dit artikel 23 genoemde bevoegdheid in overleg met de notaris en de koper, voor zover dit wenselijk of noodzakelijk mocht zijn in verband met de ligging van het verkochte ten opzichte van naburige erven, wordt vereist door de gemeente Haarlemmermeer casu quo andere publiekrechtelijke organen en/of nutsbedrijven, alsmede ten behoeve van het aanleggen, hebben, gebruiken, onderhouden, herstellen, wijzigen van leidingen, kabels, rioleringen, buizen en dergelijke voor het verkrijgen van elektriciteit, water, telefoon, radio- en t.v. ontvangst en/of afvoer van schoon, vuil en rioolwater.

## **Promotiemiddelen**

### **Artikel 24**

1. De koper is ermee bekend dat alle promotiemiddelen, die door of namens de verkoper ter beschikking zijn gesteld of zijn overhandigd, uitsluitend bedoeld zijn als impressie. In verband hiermee kan de koper aan de promotiemiddelen geen rechten ontleen.
2. De (sfeer)brochure, projectwebsite en de artist-impression(s) zijn indicatief. Aan de (sfeer)brochure, projectwebsite en de artist-impression(s) kunnen geen rechten worden ontleend. Ook de kleuren in de (sfeer)brochure, projectwebsite en de artist-impression(s) kunnen mogelijk niet geheel representatief zijn voor de werkelijk toe te passen kleuren in / van het verkochte. De in de (sfeer)brochure, projectwebsite en verkooptekeningen opgenomen situatietekening(en) en overige plattegrondtekening(en), inzake openbaar gebied en verkaveling van omringende percelen etc., zijn slecht indicatief. Aan de genoemde situatietekening(en) kunnen geen rechten worden ontleend.

## **Informatieverstrekking/Privacy**

### **Artikel 25**

1. De persoonsgegevens zoals opgenomen in de aanhef van deze overeenkomst zullen uitsluitend worden gebruikt om de overeenkomst te kunnen uitvoeren. Dat wil zeggen dat deze persoonsgegevens in de administratie van de verkoper worden opgenomen, en voor de levering van het verkochte aan de notaris zullen worden verstrekt. De verkoper bewaart de overeenkomst voor zover voor de uitvoering van de overeenkomst noodzakelijk en/of wettelijk is verplicht. Na de uitvoering van deze overeenkomst worden deze vernietigd.
2. De koper dient aan te tonen dat het verkrijgen van de gewenste financiering zoals opgenomen in artikel 10 lid 1 van deze overeenkomst in de rede ligt. De makelaar die aan het project verbonden is zal dit toetsten aan de hand van de financiële (persoons)gegevens die door de koper, of diens financieel adviseur, aan de makelaar worden verstrekt. Deze gegevens worden niet bewaard.
3. Naast het bovenstaande geeft de koper al dan niet toestemming voor/om:
 

|   | <b>JA</b>                | <b>NEE</b>               |
|---|--------------------------|--------------------------|
| - benaderd te worden voor een verzoek om medewerking te verlenen aan een kwaliteits- tevredenheidsonderzoek;  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| - zijn contactgegevens aan andere verkrijgers in het project bekend te maken, in het kader van kennis- makingsbijeenkomsten of oprichting van een projectgebonden platform op sociale media;  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| - de aan de verkoper verstrekte persoonsgegevens te delen met derden die bij deze uitvoering betrokken zijn. In dit kader kunnen de persoonsgegevens onder meer (echter niet limitatief) worden gedeeld met de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, rechterlijke organisaties, Belastingdienst, financiële instellingen, gemeenten, provincies en Rijk, waterschappen, alsmede de navolgende projectpartners in voormeld project: |                          |                          |
| - @   |                          |                          |
| - @   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

De verstrekking vindt alleen plaats voor zover dat nodig is voor de uitvoering van deze overeenkomst en/of de aannemingsovereenkomst, alsmede de direct daarmee samenhangende koperscontractstukken.

Bij verstrekking en verwerking van de hiervoor vermelde gegevens zullen de daaraan te stellen /van toepassing zijnde eisen op grond van de AVG en relevante wetgeving te allen tijde in acht worden genomen.

## ALGEMENE BEPALINGEN

### Omschrijving leveringsverplichting

#### Artikel I

1. Verkoper is verplicht koper een appartementsrecht te leveren, dat:
  - a. onvoorwaardelijk is en niet aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging ook onderhevig is, echter (indien het verkochte erfpacht betreft), onverminderd hetgeen in de erfpachtvoorwaarden en in de wet is bepaald;
  - b. niet is bezwaard met beslagen of hypotheken of inschrijvingen daarvan, dan wel met andere beperkte rechten behoudens de eventueel in deze koopovereenkomst vermelde;
  - c. niet is bezwaard met kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, behoudens de eventueel in deze koopovereenkomst vermelde;
  - d. niet is belast met andere bijzondere lasten en beperkingen, behoudens de eventueel in deze koopovereenkomst vermelde.
2. In het verkochte is begrepen het op het appartementsrecht betrekking hebbende aandeel van verkoper in de reserve- en/of onderhoudsfondsen van de vereniging.  
Bij het ondertekenen van de akte van levering zal verkoper nog geen aandeel in de reserve- en/of onderhoudsfondsen hebben.
3. Verkoper en koper verlenen de notaris en zijn medewerkers een volmacht om:
  - a. om al datgene te doen (waaronder begrepen het opzeggen van leningen) dat nodig is om doorhaling te verkrijgen van inschrijvingen van hypotheken en/of beslagen waarmee het verkochte is belast, alsmede om die doorhaling te bewerkstelligen. De kosten voor de doorhaling zijn voor rekening van de verkoper;
  - b. inzage te nemen van alle documenten en registers die de notaris ter uitvoering van de koop van belang acht;
  - c. de vereniging in kennis te stellen van de voorgenomen ingebruikneming van de gebruikseenheid, de in het tweede lid bedoelde opgave te vragen en desverlangd een kopie van deze koopovereenkomst te verstrekken.
4. Indien de door verkoper opgegeven maat of grootte van de in de splitsing betrokken grond of de verdere omschrijving van het verkochte of de in artikel 4 en 5 van de bijzondere bepalingen gedane opgaven niet juist of niet volledig zijn, zal geen van partijen daaraan enig recht ontlennen.  
Dit luidt uitzondering, indien en voor zover de desbetreffende opgave door de wederpartij blijkens deze overeenkomst is gegarandeerd, niet te goeder trouw is geschied, dan wel het een niet opgegeven feit betreft hetwelk vatbaar is voor inschrijving in de openbare registers, doch daarin op heden niet is ingeschreven.
5. Het verkochte zal worden overgedragen met alle daaraan verbonden rechten en bevoegdheden, vrij van alle bijzondere lasten en beperkingen, behoudens die welke ingevolge de bijzondere bepalingen door koper uitdrukkelijk zijn aanvaard.
6. De aflevering (feitelijke levering) van de gebruikseenheid vindt plaats bij het ondertekenen van de leveringsakte, in de feitelijke staat waarin de gebruikseenheid zich dan bevindt.  
Na de feitelijke levering wordt het verkochte door koper aan de ondernemer ter beschikking gesteld ten behoeven van de realisatie van de woning met berging en eventuele parkeerplaats overeenkomstig het bepaalde in de aannemingsovereenkomst tussen koper en de ondernemer.  
De aflevering van het verkochte zal plaatsvinden door de ondernemer door bouwkundige oplevering van de woning aan koper, zulks overeenkomstig het daaromtrent in de aannemingsovereenkomst bepaalde.

7. Verkoper draagt voor zover van toepassing, 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), publiekrechtelijke rechtspersonen, 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 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.
8. De overdracht van het verkochte zal plaatsvinden door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers van een afschrift van de leveringsakte.

## **Overmacht, risico, verzekeringen**

### **Artikel II**

1. 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 ontbonden.
2. Het risico van het verkochte gaat over ten tijde van aflevering van het verkochte door de ondernemer zoals hiervoor omschreven in Artikel I lid 6.
3. Indien verkoper wegens andere dan geringe schade aan het verkochte zijn verplichtingen slechts gedeeltelijk kan nakomen, is verkoper verplicht koper daarvan onverwijld per aangetekend schrijven in kennis te stellen met toezending van een kopie van het betreffende schrijven aan de notaris.  
Deze overeenkomst is dan van rechtswege ontbonden, tenzij binnen vier weken nadat de schade is meegedeeld, maar in ieder geval vóór het tijdstip van levering, koper niettemin uitvoering van de koopovereenkomst verlangt.  
In dat geval blijft de koop van kracht, doch kan koper de koopprijs verminderen met het bedrag van die schade.
4. Indien koper de overeenkomst wenst uit te voeren geldt voorts het volgende:
  - a. Verkoper is verplicht koper deze schade te vergoeden voor zover deze de koopprijs te boven gaat.  
Het in de vorige zin bepaalde is niet van toepassing ingeval van schade, waartegen verzekering bij Nederlandse schadeverzekeringsmaatschappijen niet gebruikelijk is.
  - b. Verkoper verleent een volmacht aan koper om bij de vereniging inzage van de verzekeringspolis en premiekwitanties te verlangen en aan de verzekeringsmaatschappij inlichtingen te vragen.
  - c. Indien op de door partijen overeengekomen datum van het ondertekenen van de leveringsakte de schade nog niet vaststaat, zal de overeenkomst op de door partijen overeengekomen datum worden uitgevoerd, met dien verstande, dat een door de notaris te bepalen bedrag van de koopprijs onder zijn berusting zal blijven, totdat het bedrag van de schade op een voor partijen bindende wijze zal zijn vastgesteld.  
Desgewenst dient verkoper genoegzaam zekerheid te stellen, zulks ter beoordeling van de notaris.



Partijen verlenen de notaris een volmacht om, zodra vaststelling van de schade zal zijn geschied, het ingehouden bedrag tot het bedrag van de schade aan koper te restitueren en het resterende aan verkoper uit te betalen.

## **Overneming van verplichtingen**

### **Artikel III**

1. Indien op verkoper verplichtingen van persoonlijke aard zijn gelegd, welke hij op zijn beurt van koper dient te bedingen en zo vervolgens (kettingbedingen), is koper - mits hij deze blijkens artikel 6 van de bijzondere bepalingen uitdrukkelijk heeft aanvaard - gehouden die verplichtingen op zich te nemen, na te komen en die ook van zijn rechtsopvolgers onder bijzondere titel te bedingen, een en ander zoals in de leveringsakte nader te omschrijven.
2. Koper wordt van rechtswege lid van de vereniging en is dientengevolge onderworpen aan het splitsingsreglement.  
Hij is verplicht zich aan een eventueel huishoudelijk reglement van de vereniging te onderwerpen.

## **Betaling en verrekening**

### **Artikel IV**

1. De baten en lasten, inbegrepen de bijdrage in de exploitatiekosten, van het verkochte zijn met ingang van de dag van het ondertekenen van de leveringsakte voor rekening van koper. Voor zover er met betrekking tot het verkochte belastingen en/of heffingen ten laste van de gebruiker wordt geheven zal deze niet tussen partijen worden verrekend.  
Verkoper is gehouden om de belastingen en heffingen 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 (met de eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting), alsmede de betaling van de (eventuele) nota's van de vereniging, geschieden bij het ondertekenen van de leveringsakte.
3. Koper is verplicht al het verschuldigde te voldoen bij het ondertekenen van de leveringsakte door creditering van de kwaliteitsrekening, uiterlijk per de dag van het ondertekenen van de leveringsakte per valuta van die dag.
4. Verkoper bedingt ten behoeve van schuldeisers die - in verband met de correcte afwikkeling van de koop en levering van het verkochte - 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 overgeschreven naar hun bank- of girorekening, zodat de notaris aan verkoper zelf slechts het daarna overblijvende restant van de koopprijs verschuldigd is. Verkoper en vorenbedoelde schuldeisers onderwerpen 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, 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 conform het bepaalde in artikel I lid 1 vermeld.  
Verkoper en vorenbedoelde schuldeisers 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 kunnen verstrijken.

5. 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. Deze verplichting vervalt indien de leveringsakte aan de vereisten voldoet om als een zodanige factuur te fungeren, dan wel indien de notaris middels de afrekening namens verkoper een zodanige factuur met diens gegevens heeft verstrekt.
6. 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 overgeschreven, de garantie dat die bedragen door de notaris gerestitueerd worden door overschrijving naar de rekening waarvan zij zijn afgeschreven, zodat de notaris aan koper slechts de door hem zelf overgemaakte bedragen verschuldigd is. De garantie strekt zich niet mede uit tot de door koper zelf overgemaakte bedragen.

## **Waarborg**

### **Artikel V**

**N.V.T.**

## **Tekortkoming (wanprestatie)**

### **Artikel VI**

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 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 deurwaardersexploit in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen, na de dag waarop het deurwaardersexploit is uitgebracht, tekortschiet in de nakoming van één of meer van haar verplichtingen - daaronder begrepen het niet tijdig betalen van de waarborgsom of het niet tijdig doen stellen van een correcte bankgarantie - is deze partij in verzuim en heeft de wederpartij de al dan niet subsidiaire keus tussen:
  - a. uitvoering van de 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 pro mille 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 van de koopprijs.
3. Betaalde of verschuldigde boete strekt in mindering op eventueel verschuldigde schadevergoeding met rente en kosten.
4. Eventueel over de boete verschuldigde omzetbelasting is daarin begrepen.
5. De in lid 2 van dit artikel omschreven wijze van ingebrekestelling alsmede de daar omschreven boeteregeling hebben geen toepassing meer nadat aan de notaris uit schriftelijk onderzoek in de openbare registers is gebleken, dat de overdracht is geschied overeenkomstig het bepaalde in artikel I lid 1 vermeld en nadat verkoper, voor het hem toekomende en eventuele in artikel IV lid 4 bedoelde schuldeisers, ieder voor het hun toekomende, door de notaris zijn betaald.

## **Ontbindende voorwaarden**

### **Artikel VII**

De tussen verkoper en koper eventueel overeengekomen ontbindende voorwaarden zullen geen werking meer hebben na het ondertekenen van de leveringsakte dan wel de akte van kwijting.

### **Kosten notaris bij ontbinding**

#### **Artikel VIII**

N.V.T.

### **Slotbepalingen**

#### **Artikel IX**

1. Partijen kiezen terzake de koop en haar gevolgen, tot de leveringsakte is ondertekend, woonplaats ten kantore van de notaris, alwaar deze koopovereenkomst blijft berusten.
2. Ingeval twee of meer personen (ver)koper zijn, geldt het volgende:
  - a. (ver)kopers kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, met dien verstande dat:
    - kopers elkaar bij deze onherroepelijk volmacht verlenen om namens elkaar mee te werken aan de levering en overdracht van het verkochte;
    - verkopers elkaar bij deze 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 deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen;
  - c. kopers zijn hoofdelijk verbonden voor de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen;
3. Waar in deze koopovereenkomst wordt gesproken over betaling aan de "notaris" of "in depot geven aan de notaris" wordt bedoeld storting op de kwaliteitsrekening.
4. Verkoper en koper geven de notaris opdracht om die werkzaamheden te verrichten die noodzakelijk zijn voor de uitvoering van deze overeenkomst. Verkoper en koper geven de notaris volmacht om in geval deze overeenkomst wordt ontbonden of door de inwerkingtreding van een ontbindende voorwaarde eindigt, de doorhaling te bewerkstelligen van de inschrijving van deze koopovereenkomst in de openbare registers.

Koper verklaart kopieën c.q. afschriften te hebben ontvangen van de navolgende documenten welke een onverbreekelijk geheel vormen met deze overeenkomst:

- **de situatietekening d.d. @;**
- **het concept van de akte van splitsing in appartementsrechten;**
- **het concept van de splitsingstekening;**
- **het concept van de model akte van levering.**

Getekend te @ op @

Verkoper: \_\_\_\_\_

Koper A: \_\_\_\_\_

Koper B: \_\_\_\_\_

Verklaring koper:

Koper verklaart een afschrift van bovenafgedrukte koopovereenkomst te hebben ontvangen.

Getekend voor ontvangst te @ op @

Koper A: \_\_\_\_\_

Koper B: \_\_\_\_\_

CONCEPT

## **ALGEMENE VOORWAARDEN, GOPISINGH VAN OS NOTARISSEN**

**Vastgesteld op 06 oktober 2014**

### **ARTIKEL 1.**

#### **Definities**

##### Notaris

Onder notaris wordt verstaan: de notaris, zijn waarnemer en zijn kantoorgenoten, die (mede) met de uitvoering van de opdracht zijn belast.

##### Opdrachtgever

Onder opdrachtgever wordt verstaan:

de natuurlijke of rechtsperso(o)n(en) die (mede) de opdracht geeft/geven tot dienstverlening, alsmede diens wederpartij(en).

##### Opdracht

Onder opdracht wordt verstaan: de overeenkomst in de zin van artikel 7:400 van het Burgerlijk Wetboek, waarbij de notaris zich jegens de opdrachtgever verplicht tot het verrichten van bepaalde diensten. Alle opdrachten worden met uitsluiting van artikel 7:404 van het Burgerlijk Wetboek en 7:407 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek aanvaard. Het niet-weersproken in ontvangst nemen van een door de notaris opgemaakte (concept)-akte impliceert de erkenning van het verlenen van een opdracht. Het kantoor van de notaris treedt naar buiten als een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid en is de enige opdrachtnemer. Waar in deze akte wordt gesproken van de notaris wordt daarmee tevens bedoeld de hiervoor bedoelde vennootschap. De notaris is bevoegd bij de uitvoering van de opdracht voor rekening van de opdrachtgever derden in te schakelen.

##### Declaratie

Onder declaratie wordt verstaan: de schriftelijke opgave van de notaris van de bedragen die door de opdrachtgever uit hoofde van de opdracht verschuldigd zijn aan de notaris.

### **ARTIKEL 2.**

#### **Toepassingsgebied**

Deze voorwaarden zijn van toepassing op de dienstverlening door de notaris.

### **ARTIKEL 3.**

#### **Tarieven en meerwerk**

Voor de dienstverlening zullen de op het kantoor van de notaris voor die diensten gebruikelijke full-servicetarieven in rekening worden gebracht, tenzij tussen de opdrachtgever en de notaris (schriftelijk) anders is overeengekomen.

Indien er meer werkzaamheden dan de gebruikelijke worden verricht is de notaris bevoegd een hoger bedrag dan het in het vorige lid bedoelde bedrag in rekening te brengen. Indien dit meerwerk naar het oordeel van de notaris veroorzaakt wordt door dan wel vanwege één partij, is de notaris bevoegd ter zake van dit meerwerk aan die partij te declareren, onverminderd de aansprakelijkheid van zijn wederpartij jegens de notaris.

### **ARTIKEL 4.**

#### **Niet doorgegane akte(n), ingetrokken opdracht**

Alle verrichtte werkzaamheden vallen onder de opdracht, tenzij tussen de opdrachtgever en de notaris (schriftelijk) anders is overeengekomen. De notaris is dan ook bevoegd ter zake van die werkzaamheden alsmede na een ingetrokken opdracht aan de opdrachtgever te declareren op

basis van de door de notaris en de desbetreffende medewerkers aan de opdracht bestede tijd, tegen de op het kantoor gebruikelijke uurtarieven, tenzij tussen de opdrachtgever en de notaris schriftelijk anders is overeengekomen.

## **ARTIKEL 5.**

### **Aansprakelijkheid van de opdrachtgever**

Ingeval een opdracht wordt verstrekt door meer dan één persoon, is ieder van hen persoonlijk aansprakelijk voor de bedragen die uit hoofde van die opdracht aan de notaris verschuldigd zijn. Ingeval een opdracht wordt verstrekt door een natuurlijk persoon namens een rechtspersoon is, indien deze natuurlijke persoon beschouwd kan worden als (mede-) beleidsbepaler van deze rechtspersoon, deze natuurlijke persoon tevens in privé opdrachtgever. Bij wanbetaling door de rechtspersoon is deze natuurlijke persoon derhalve persoonlijk aansprakelijk voor de betaling van de declaratie, onverschillig of de declaratie, al dan niet op verzoek van de opdrachtgever, ten name van een rechtspersoon is gesteld dan wel ten name van de opdrachtgever als natuurlijk persoon. De notaris is bevoegd het te declareren bedrag in te houden op een uit te keren waarborgsom (al dan niet krachtens een bankgarantie) of depotbedrag die/dat gestort is op zijn kwaliteitsrekening.

## **ARTIKEL 6.**

### **Overlijden opdrachtgever**

Ingeval van overlijden van de opdrachtgever gaan zijn rechten en verplichtingen over op zijn rechtverkrijgenden onder algemene titel.

## **ARTIKEL 7.**

### **Betaling**

Het verschuldigde honorarium, de eventuele verschotten en de verschuldigde belastingen dienen, tenzij anders vermeld, uiterlijk op de datum van het passeren van de akte, doch voor het tijdstip van passeren daarvan, zichtbaar te zijn bijgeschreven op de kwaliteitsrekening van de notaris. De notaris is bevoegd tussentijds te declareren en/of voorschotten in rekening te brengen.

Indien het verschuldigde honorarium, de eventuele verschotten en de verschuldigde belastingen na het passeren van de akte(n) in rekening worden gebracht door de notaris, dan dient de betaling van de declaratie binnen veertien (14) dagen na de declaratiedatum te worden voldaan, tenzij anders is overeengekomen. Bij overschrijding van deze termijn is de opdrachtgever in verzuim en is de wettelijke vertragingsrente van artikel 6:119a Burgerlijk Wetboek verschuldigd. Indien invorderingsmaatregelen tegen de in verzuim zijnde opdrachtgever worden getroffen, komen de kosten vallende op de invordering voor rekening van de opdrachtgever.

## **ARTIKEL 8.**

### **Kosten van invordering**

De opdrachtgever aan wie, door middel van een declaratie of op andere wijze, schriftelijk betaling van honorarium, verschotten, of belastingen is verzocht en van wie binnen de vervaltermijn nog geen betaling is ontvangen, is aansprakelijk voor de kosten die de notaris vanaf het moment van verstrijken van de vervaltermijn, zowel in als buiten rechte, ter inning van zijn vordering maakt, alsmede terzake van de door de notaris bestede tijd op basis van het op het kantoor voor de desbetreffende functionaris gebruikelijke uurtarief. Tevens is hij vanaf dat moment rente over die vordering verschuldigd. De rente bedraagt één procent per maand, waarbij een gedeelte van een maand geldt als een volle maand.

**ARTIKEL 9.****Werkzaamheden**

De werkzaamheden zullen door de notaris worden verricht met inachtneming van de voor hem als notaris geldende wettelijke en andere voorschriften.

**ARTIKEL 10.****Klachten**

Op de dienstverlening van de notaris is de Klachten- en Geschillenregeling Notariaat van toepassing. Zie ook [www.knb.nl](http://www.knb.nl) en [www.degeschillencommissie.nl](http://www.degeschillencommissie.nl).

**ARTIKEL 11.****Aansprakelijkheid van de notaris**

Indien in de werkzaamheden, die worden verricht ter uitvoering van de aan de notaris gegeven opdracht, een of meer fouten zijn gemaakt, is de met betrekking tot die werkzaamheden aan de opdrachtgever(s) en derden te betalen totale schadevergoeding beperkt tot het bedrag waarvoor de aansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval de notaris aanspraak op uitkering geeft vermeerderd met het bedrag van het eigen risico dat volgens de verzekeringsvoorwaarden niet ten laste van de verzekeraar(s) is.

De in het vorige lid omschreven aansprakelijkheidsbeperking geldt tevens voor het geval de notaris aansprakelijk is voor fouten van door hem ingeschakelde derden of voor het niet deugdelijk functioneren van door hem bij de uitvoering van de opdracht gebruikte apparatuur, software, gegevensbestanden, registers of andere zaken, geen uitgezonderd.

De aansprakelijkheidsbeperking als omschreven in de eerste alinea van dit artikel geldt ook indien de notaris ten onrechte zijn dienst heeft geweigerd en hieruit schade is voortgevloeid.

De aansprakelijkheidsbeperking als opgenomen in de vorige alinea's van dit artikel is mede gemaakt ten behoeve van de waarnemer van de notaris en allen die op zijn kantoor werkzaam zijn, zodat dezen zich evenzeer op deze aansprakelijkheidsbeperking kunnen beroepen.

**ARTIKEL 12.****WWFT.**

De notaris houdt zich aan de regelgeving voortvloeiende uit de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (WWFT). Krachten de WWFT hebben notarissen een meldingsplicht bij de Dienst National Recherche, Financial Intelligence Unit-Nederland indien aan hen een dienst wordt gevraagd waarvan het vermoeden bestaat dat deze een relatie heeft met het witwassen van gelden en/of financieren van terrorisme. In gevolge de WWFT mag het feit dat er een melding wordt gedaan, niet aan de opdrachtgever bekend worden gemaakt.

**ARTIKEL 13.****Rechtskeuze**

Op de rechtsverhouding tussen de notaris en de opdrachtgever zal Nederlands recht van toepassing zijn. Uitsluitend de Nederlandse rechter of de Geschillencommissie zal bevoegd zijn van enig geschil dat tussen de notaris en de opdrachtgever mocht ontstaan, kennis te nemen.

**ARTIKEL 14.****Akkoordverklaring**

Met het verstrekken van de opdracht verklaart de opdrachtgever zich akkoord met deze algemene voorwaarden

“Voor gezien”:

Verkoper: \_\_\_\_\_

Koper A: \_\_\_\_\_

Koper B: \_\_\_\_\_

CONCEPT