

Woning met Bouwnummer:  
Parkeerplaats met Bouwnummer: N.V.T.

1

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

**KOOPOVEREENKOMST**  
**project Hyde Park, gebouw 29 Knightsbridge**  
**appartementen**

**De ondergetekenden:**

1. a. **HP Ontwikkeling 29 Management B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende 1076 CV Amsterdam, IJsbaanpad 1 A, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 68178271;  
handelend als:
  - I. beherend vennoot voor rekening en risico van **HP Ontwikkeling 29 C.V.**, een commanditaire vennootschap naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Diemen, kantoorhoudende 1076 CV Amsterdam, IJsbaanpad 1 A, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 68206526;
  - II. zelfstandig bevoegd bestuurder van **Stichting Bewaarder HP 29**, een stichting naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende 1076 CV Amsterdam, IJsbaanpad 1 A, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 68184115;

te dezen vertegenwoordigd door A. Snippe en L.M. van Engelen

HP Ontwikkeling Management 29 B.V., in haar hoedanigheid van beherend vennoot van HP Ontwikkeling 29 CV hierna te noemen: 'de verkoper'; en Stichting Bewaarder HP 29 hierna te noemen: 'de bewaarder';

2. **Koper 1:**

Geslacht / Voorletters / Voornaam	: / /
Titel / Tussenvoegsel / Achternaam	: / /
Geboorteplaats / Geboortedatum	: /
Straat / Huisnummer	:
Postcode / Plaats / Land	: / /
Telefoon privé / Werk / Mobiel	: /
E-mail privé	:
Beroep	:
Legitimatiebewijs en registratienummer	:

- Koper 2:**
- |                                    |       |
|------------------------------------|-------|
| Geslacht / Voorletters / Voornaam  | : / / |
| Titel / Tussenvoegsel / Achternaam | : / / |
| Geboorteplaats / Geboortedatum     | : /   |
| Straat / Huisnummer                | :     |
| Postcode / Plaats / Land           | : / / |
| Telefoon privé / Werk / Mobiel     | : /   |

E-mail privé :  
Beroep :  
Legitimatiebewijs en :  
registratienummer :

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 -
- Geachte heer en mevrouw

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

## DEFINITIES

In deze overeenkomst wordt verstaan onder:

1. a. "de grond": een perceel bouwrijpe grond, gelegen nabij de Planetenweg, de Saturnusstraat en de Van Heuven Goedhartlaan te Hoofddorp, plaatselijk nog niet nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer, sectie AL nummers 2853, 2847 en 2845, aan welke percelen door het kadaster voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten zijn toegekend, ter respectievelijke grootte van circa achtenzestig are en vijftien centiare (68 a 15 ca), twee are en zeven centiare (2 a 7 ca) en vierendertig centiare (34 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:
  - vierhonderdzes (406) woningen op de begane grond tot en met de dertiende verdieping met de (eventueel) daarbij behorende afzonderlijke bergingen, met toebehoren, alsmede een binnentuin op de begane grond;
  - vier (4) commerciële ruimten op de begane grond;
  - een parkeergarage met éénhonderdtweënnegentig (192) parkeerplaatsen voor auto's achttien (18) parkeerplaatsen voor motoren en twaalf (12) parkeerplaatsen voor scootmobiels;
  - aparte ruimten voor nutsvoorzieningen.
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 overeenkomst 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 en de bewaarder tezamen eigenaar zijn - casu quo het recht op levering hebben - van "de grond", verkoper voor wat betreft de gerechtigdheid in economische zin en de bewaarder voor wat betreft de gerechtigdheid in juridische zin;
- dat de grond ten tijde van de hierna bedoelde splitsing in appartementsrechten zal zijn belast met vier (4) rechten van (onder)opstal, en welk ten behoeve van Stichting WKO Hyde Park, Eteck Warmte Hyde Park B.V., Liander N.V. en M-Use;
- dat verkoper een gedeelte van de grond zal (doen) splitsen in appartementsrechten overeenkomstig de (concept) akte(n) van splitsing en ondersplitsing in appartementsrechten met de daarbij behorende (concept)tekening(en) en de in die (concept) akte(n) van splitsing en ondersplitsing vastgestelde en/of aangeduide reglementen, 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(n) van splitsing en ondersplitsing in appartementsrechten,

zijn de verkoper en de koper per overeengekomen als volgt:

- I. de verkoper verkoopt aan de koper, die van de verkoper koopt:
  - het (toekomstige) appartementsrecht, gesitueerd in **Huis 0**, plaatselijk nog niet nader aangeduid, overeenkomstig de bij de notaris gedeponeerde situatietekening 'wonen' aangeduid met het bouwnummer: (indexnummer: **A-**), rechtgevend op het uitsluitend gebruik van het appartement (gebruikseenheid), uitmakende het nader in de (concept) akte van ondersplitsing in appartementsrechten aan te geven onverdeeld aandeel in de gemeenschap; bestaande uit **-het hoofdappartementsrecht 'wonen'**, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de vierhonderdzes (406) zich op de begane grond en de eerste tot en met de dertiende verdieping bevindende woningen met daarbij behorende bergingen, de daarbij behorende daken, vier (4) commerciële ruimten op de begane grond, een binnentuin op de begane grond, de fietsenstallingen in de parkeerkelder en op de begane grond, alsmede entrees op de begane grond, alles met verder aan- en toebehoren, gelegen in het appartementengebouw genaamd Knightsbridge (gebouw 29) te Hoofddorp, gelegen nabij de Planetenweg, de Saturnusstraat en de Van Heuven Goedhartlaan te Hoofddorp, plaatselijk nog niet nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer, sectie AL, complexaanduiding n.t.b., appartementsindex 2; uitmakende het tweehonderdzesenzeventigduizend éénhonderdvijfendertig / tweehonderdnegenennegentigduizend achthonderdvijfde (276.135 / 299.805) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit de grond en het gebouw.

**alsmede het bij deze woning behorende exclusief gebruiksrecht van twee (2) nader door verkoper voor of uiterlijk op de dag van oplevering van het verkochte aan koper toe te wijzen fietsenbergingen in de gemeenschappelijke ruimte op de begane grond van het gebouw;**

- het (toekomstige) appartementsrecht, plaatselijk nog niet nader aangeduid, overeenkomstig de bij de notaris gedeponeerde situatietekening 'parkeergarage' aangeduid met het parkeerplaatsnummer: \_\_\_\_\_ (indexnummer: A-\_\_\_\_\_), rechtgevendende op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats (gebruikseenheid) in de kelder, uitmakende het nader in de (concept) akte van ondersplitsing in appartementsrechten aan te geven onverdeeld aandeel in de gemeenschap; bestaande uit het hoofdappartementsrecht 'parkeren', rechtgevendende op het uitsluitend gebruik van de éénhonderdtweënnegentig (192) parkeerplaatsen voor auto's, achttien (18) parkeerplaatsen voor motoren en twaalf (12) parkeerplaatsen voor scootmobiel, in de parkeergarage in de kelder, met hellingbanen en speedgate en verder aan- en toebehoren, gelegen in het appartementengebouw genaamd Knightsbridge (gebouw 29) gelegen nabij de Planetenweg, de Saturnusstraat en de Van Heuven Goedhartlaan te Hoofddorp, plaatselijk nog niet nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer, sectie AL, complexaanduiding @-A, appartementsindex 1; uitmakende het drieëntwintigduizend zeshonderdzeventig / tweehonderdneegenennegentigduizend achthonderdvijfde (23.670 / 299.805) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit de grond en het gebouw;

#### **Motor parkeerplaats**

- het (toekomstige) appartementsrecht, plaatselijk nog niet nader aangeduid, overeenkomstig de bij de notaris gedeponeerde situatietekening 'parkeergarage' aangeduid met het parkeerplaatsnummer: \_\_\_\_\_ (indexnummer: A-\_\_\_\_\_), rechtgevendende op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats (gebruikseenheid) in de kelder, uitmakende het nader in de (concept) akte van ondersplitsing in appartementsrechten aan te geven onverdeeld aandeel in de gemeenschap; bestaande uit het hoofdappartementsrecht 'parkeren', rechtgevendende op het uitsluitend gebruik van de éénhonderdtweënnegentig (192) stallingsplaatsen, zijnde @-(@) parkeerplaatsen voor auto's waarvan @-(@) mindervaliden parkeerplaatsen alsmede @-(@) motorparkeerplaatsen, in de stallingsgarage in de kelder, met hellingbanen en speedgate en verder aan- en toebehoren, gelegen in het appartementengebouw genaamd Knightsbridge (gebouw 29) gelegen nabij de Kruisweg en de Planetenweg te Hoofddorp, plaatselijk nog niet nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer, sectie AL, complexaanduiding @-A, appartementsindex 1; uitmakende het drieëntwintigduizend zeshonderdzeventig / tweehonderdneegenennegentigduizend achthonderdvijfde (23.670 / 299.805) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit de grond en het gebouw;

#### **Scootmobiel plek**

- het (toekomstige) appartementsrecht, plaatselijk nog niet nader aangeduid, overeenkomstig de bij de notaris gedeponeerde situatietekening 'parkeergarage' aangeduid met het parkeerplaatsnummer: \_\_\_\_\_ (indexnummer: A-\_\_\_\_\_), rechtgevendende op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats (gebruikseenheid) in de kelder, uitmakende het nader in de (concept) akte van ondersplitsing in appartementsrechten aan te geven onverdeeld aandeel in de gemeenschap; bestaande uit het hoofdappartementsrecht 'parkeren', rechtgevendende op het uitsluitend gebruik van de éénhonderdtweënnegentig (192) stallingsplaatsen, zijnde @-(@) parkeerplaatsen voor auto's waarvan @-(@) mindervaliden parkeerplaatsen alsmede @-(@) motorparkeerplaatsen, in de parkeergarage in de kelder, met hellingbanen en speedgate en verder aan- en toebehoren, gelegen in het appartementengebouw genaamd Knightsbridge (gebouw 29) gelegen nabij de Kruisweg en de Planetenweg te Hoofddorp, plaatselijk nog niet nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer, sectie AL, complexaanduiding @-A, appartementsindex 1; uitmakende het drieëntwintigduizend zeshonderdzeventig / tweehonderdneegenennegentigduizend achthonderdvijfde (23.670 / 299.805) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit de grond en het gebouw;

tezamen hierna te noemen: 'het verkochte'.

#### **KOOPPRIJS**

De koopprijs bedraagt:

A.	aandeel grond- en ontwikkelingskosten (inclusief omzetbelasting)	€ 0,00
B.	vergoeding (inclusief omzetbelasting) overeenkomstig het hierna bepaalde onder 'Vergoeding'	€ 0,00
Totaal (A. + B.) (inclusief omzetbelasting)		€ 0,00

De in de koopprijs berekende omzetbelasting bedraagt thans éérentwintig procent (21%) conform de bepalingen van de Wet op de omzetbelasting 1968.

Indien van overheidswege het percentage van de omzetbelasting wordt gewijzigd, zal tussen partijen wel doorberekening plaatsvinden overeenkomstig de wettelijke bepalingen.

De koopprijs, alsmede de daarover verschuldigde omzetbelasting, dient door de koper te worden voldaan bij het ondertekenen van de leveringsakte.

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 vermijding 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.

#### Vergoeding

~~Tot de koopprijs behoort de vergoeding die de ondernemer 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 vijf procent (5%) per jaar over het hiervoor onder A. vermelde bedrag van de grondkosten (exclusief omzetbelasting) vanaf 1 \_\_\_\_\_ 2022 tot aan de in het hoofd van deze overeenkomst genoemde datum van overeenkomen. Deze vergoeding, te vermeerderen met omzetbelasting, dient bij de in artikel 7 van deze overeenkomst bedoelde levering te worden voldaan.~~

#### Rente

Zolang de grond met de eventueel daarop reeds gebouwde 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 ondernemer rente te vergoeden van **vijf procent (5%)** per jaar over het hiervoor onder A. vermelde bedrag van de grondkosten (exclusief omzetbelasting) vanaf veertien (14) dagen na de datum dat alle opschortende voorwaarden als bedoeld in artikel 9 zijn komen te vervallen tot aan de datum van de in artikel 7 van deze overeenkomst bedoelde levering.

Deze rente, te vermeerderen met omzetbelasting, dient bij de in artikel 7 van deze overeenkomst bedoelde levering te worden voldaan.

- II. De koper verplicht zich de grond te doen bebouwen met de daarop geprojecteerde opstal(len) (conform de omgevingsvergunning/planomschrijving project Hyde Park te Hoofddorp), waartoe de koper als deelgerechtigde in het gebouw een aannemingsovereenkomst dient te sluiten met:

Woning met Bouwnummer:  
Parkeerplaats met Bouwnummer: N.V.T.

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Heddes Bouw & Ontwikkeling B.V.**, statutair gevestigd te Nieuwegein, kantoorhoudende 1624 NB Hoorn, Keern 31, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 30205031.

Heddes Bouw & Ontwikkeling B.V. hierna te noemen: 'de ondernemer'

Voormelde aannemingsovereenkomst hierna te noemen: 'de aannemingsovereenkomst'.

De verkoper draagt er zorg voor dat deze overeenkomst onder berusting van een van de notarissen verbonden aan het notariskantoor 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, voor 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**.  
Hieronder zijn uitdrukkelijk niet begrepen de kosten in verband met de identificatieplicht van de koper en de kosten voor de financiële en administratieve afhandelingkosten met betrekking tot het aan de koper toekomend wettelijk opschortingsrecht ten aanzien van de met de ondernemer te sluiten aannemingsovereenkomst.
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, is voor rekening van de **verkoper**.
3. De verkoper en voor zover van toepassing tevens de bewaarder, garanderen voor wat betreft het verkochte te handelen als ondernemer in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968 en garandeert dat de levering plaatsvindt voor, op of uiterlijk twee jaren na het tijdstip van de eerste ingebruikneming, zodat omzetbelasting verschuldigd is wegens de levering van het verkochte.
4. De in het voorgaande lid bedoelde omzetbelasting is in voormelde koopprijs van het verkochte begrepen.

### Opgaven door verkoper en bewaarder

#### Artikel 2

De verkoper en de bewaarder garanderen:

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, dan 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.

Aan deze overeenkomst worden door de koper "voor akkoord en gezien" getekende kopieën gehecht van de navolgende stukken:

- **de situatietekening;**
- **het/de concept(en) van de akte(n) van (onder)splitsing in appartementsrechten met bijbehorende (concept) splitsingstekeningen;**
- **het concept van de model akte van levering;**
- **het model van de leveringsovereenkomst warmte en koude van Eteck; en**
- **de M-use overeenkomst terzake de liften.**

De koper verklaart kopieën van voormelde documenten te hebben ontvangen, heeft daar derhalve kennis van genomen en 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**

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

### **Verklaringen van de verkoper en de bewaarder inzake verontreiniging Artikel 4**

De verkoper en bewaarder verklaren vervolgens:

1. Het is hem niet bekend dat er feiten zijn, onder meer op grond van:
  - eigen deskundigheid;
  - publicaties in (lokale) bladen;
  - een (eventueel) in het verleden uitgevoerd bodemonderzoek;
  - het gebezigde gebruik van het verkochte;

waaruit blijkt dat het gebouw in zodanige mate is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere (gevaarlijke) stoffen, dat het aannemelijk is dat deze verontreiniging ingevolge de thans geldende milieuwetgeving en/of milieurechtspraak aanleiding zou geven tot sanering of tot het nemen van andere maatregelen.

2. Het is hen voorts niet bekend dat zich in het gebouw (ondergrondse) opslagtanks, zoals olie- en septicetanks bevinden.
3. Het is hen niet bekend dat zich in het gebouw asbesthoudende of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden.

### **Overige verklaringen van verkoper en bewaarder Artikel 5**

De verkoper en de bewaarder verklaren tot slot:

1. Het is hen niet bekend dat het huidig gebruik van de gebruikseenheid op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan of dat gebouwd/verbouwd is of zal zijn zonder de daartoe vereiste vergunningen.
2. Het is hen 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 en de bewaarder verklaren dat het hen niet bekend is dat er plannen zijn voor publiekrechtelijke beperkingen met betrekking tot het verkochte, van welke aard ook.

### **Verklaringen van de 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 7

1. De levering van het verkochte door de bewaarder en de verkoper gezamenlijk, zal geschieden bij akte te verlijden ten overstaan van de notaris, diens plaatsvervanger of opvolger, op een door de notaris te bepalen tijdstip: zo spoedig mogelijk, **doch uiterlijk binnen zes (6) weken na** het laatste van de hierna onder sub a., b., c.. en d. bedoelde tijdstippen:
  - a. wanneer vaststaat dat deze overeenkomst niet meer op een van de gronden genoemd in artikel 10 van deze overeenkomst kan worden ontbonden;
  - b. wanneer vaststaat dat de in artikel 9 van deze overeenkomst tussen verkoper en koper en artikel 15 van de aannemingsovereenkomst genoemde opschortende voorwaarden zijn vervuld;
  - c. wanneer vaststaat dat de aannemingsovereenkomst niet meer op een van de gronden genoemd in de artikelen 7 en 9 van de aannemingsovereenkomst kan worden ontbonden;
  - d. wanneer is begonnen met de bouw in de zin van artikel 11 lid 2 van de Algemene Voorwaarden bij de aannemingsovereenkomst.
2. Indien de grond ten tijde van de levering aan een derde toebehoort, zal de koper ermee genoegen nemen dat – indien de verkoper en de bewaarder zulks wensen – die derde de grond rechtstreeks aan de koper levert.

## 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 voormelde totale koopprijs voldoen op de kwaliteitsrekening; een schriftelijke bankgarantie doen stellen ten belope van tien procent (10%) van voormelde totale koopprijs, zulks uiterlijk binnen **drie (3) weken** na het ondertekenen van onderhavige overeenkomst en voorts op de wijze als nader is aangegeven in de algemene bepalingen.~~

## 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. lid 1 sub c. als volgt gelezen dient te worden:

*"c. de verkoper voor ten minste 285 van de in totaal 406 appartementen, 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;"*
2. lid 1 sub i. als volgt gelezen dient te worden:

*"i. voor het project, waarvan het in de aanhef van deze overeenkomst genoemde appartement deel uitmaakt, de eventueel vereiste vergunning onder de Wet Natuurbescherming is afgegeven en onherroepelijk, uitvoerbaar en onvoorwaardelijk is geworden, tenzij de verkoper de koper binnen de gestelde termijn schriftelijk informeert dat, op basis van het verrichte vooronderzoek omtrent eventueel onder die wet vergunning plichtige activiteiten, het niet nodig is om een dergelijke vergunning aan te vragen."*
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".

## **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 en vijftig euro (**€ 50,00**) voor de parkeerplaats 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 volmacht te verlenen aan zowel iedere medewerker van notariskantoor Gopisingh Van Os Notarissen, als aan het bestuur van de vereniging, zulks met de macht van substitutie, om zo nodig, namens hem te verschijnen bij een akte van rectificatie en/of wijziging van de betreffende akten van (hoofd- en onder-) splitsing, indien mocht blijken dat (een van) deze splitsingsakten wijziging behoeft/behoeven. De hier bedoelde volmacht eindigt één jaar nadat het laatste deel van het gebouw door de ondernemer 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 deze overeenkomst aan de bewaarder van het betreffende kantoor van voormelde Dienst.

## **Bedenktijd** **Artikel 16**

1. Gedurende één kalenderweek nadat een afschrift/kopie van deze overeenkomst aan de koper ter hand is gesteld, heeft de 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 (7) 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 (7) dagen wordt daarnaast zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee (2) 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 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 SWK 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/bepaling 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.  
De Algemene voorwaarden zijn te raadplegen op [www.gvon.nl](http://www.gvon.nl).

## **Verdere bijzondere bepalingen** **Artikel 19**

1. **Haarlemmermeer en Schiphol**  
Het wonen in een luchthavenomgeving brengt positieve effecten als werkgelegenheid en bereikbaarheid met zich mee, maar kan soms ook geluidshinder opleveren vanwege het vliegverkeer en de nabijheid van uitvliegroutes. Het is zaak om u van tevoren goed te informeren over dit onderwerp, zodat u weet wat u kunt verwachten. Omdat hinder een kwestie van beleving is, raden wij – toekomstige bewoners aan – om op verschillende dagen en tijdstippen een bezoek te brengen aan de woning of wijk die u op het oog heeft, zodat u zelf de situatie ter plekke kunnen beoordelen. Voor al uw vragen over vliegverkeer, baangebruik en aanvliegeroutes kunt u terecht bij het Bewoners Aanspreekpunt Schiphol (BAS) [www.bezoekbas.nl](http://www.bezoekbas.nl). Dit informatiecentrum voor omwonenden is een gezamenlijk initiatief van LVNL en Amsterdam Airport Schiphol (AAS) en wordt vanuit de overheid gesteund door de provincie Noord-Holland. BAS is dagelijks telefonisch bereikbaar op 020-6015555. Op de website van BAS kunt u alle achtergrond informatie over het gebruik van de luchthaven vinden. Daarnaast kunt u aan de hand van dagelijkse radartracks en gegevens van het geluidmeetsysteem NOMOS onder meer zien, hoe vliegtuigen in de omgeving van Schiphol vliegen en hoeveel geluid zij op verschillende plaatsen maken. Bovendien is informatie beschikbaar over 9 regio's in de omgeving van Schiphol en over huidige en toekomstige woonlocaties in die regio (op basis van postcode of straatnaam of het aangeven van de locatie op een kaart).  
In voormeld concept van de akte van levering is/wordt een boete-/kettlingbeding opgenomen waarbij ten behoeve van de gemeente Haarlemmermeer door verkoper aan koper de verplichting wordt opgelegd om opvolgende eigenaren te informeren over het wonen in een luchthavenomgeving.
2. **Zelfbewoningsplicht**

Voor de woningen met een VON-koop prijs tot vierhonderdvijfduizend euro (€ 405.000,00), de **bouwnummers: 1.00.06, 1.01.07, 1.03.02, 1.04.02, 1.05.02, 1.05.05, 1.05.06, 1.05.07, 1.05.08, 2.01.05, 4.01.03, 4.01.09, 4.06.01, 4.07.07, 4.08.02, 5.00.01, 5.00.02, 5.00.03, 5.00.04, 5.00.05, 5.00.06, 5.00.07, 5.00.08, 5.01.01, 5.01.02, 5.01.03, 5.01.04, 5.01.05, 5.01.06, 5.01.08, 5.02.01, 5.02.03, 5.02.04, 5.02.05, 5.02.06, 5.02.08, 5.02.09, 5.03.01, 5.03.02, 5.03.03, 5.03.04, 5.03.05, 5.03.06, 5.03.08, 5.03.09, 5.04.01, 5.04.02, 5.04.03, 5.04.04, 5.04.05, 5.04.06, 5.04.08, 5.04.09, 5.05.01, 5.05.02, 5.05.03, 5.05.04, 6.00.01, 6.01.04, 6.03.04,**

geldt dat door de gemeente Haarlemmermeer aan de verkoper de verplichting is opgelegd om aan de koper voor een termijn van twee achtereenvolgende jaren vanaf de datum van voltooiing van de woningen en inschrijving van de eerste bewoner in de Basisregistratie Personen een verplichting tot zelfbewoning door koper, dan wel door een of meer bloedverwanten in de eerste graad van de koper en verbod tot doorverkoop op te leggen. De letterlijke tekst van de door de gemeente aan de verkoper opgelegde verplichting luidt:

**"Verplichting tot zelfbewoning en verbod tot doorverkoop**

*HP verplicht zich om in de koopovereenkomst en de akte van levering of vestiging van een zakelijk recht met een koper van en door haar in het Contractgebied uit te geven betaalbare koopwoning (hierna: de Woning) op te (doen) nemen:*

*De koper zal gedurende twee achtereenvolgende jaren vanaf de datum van voltooiing van de Woning (=datum gereedmelding aan de Gemeente) en inschrijving van de eerste bewoner in de*

- 1. Basisregistratie Personen, de Woning uitsluitend te gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen, dan wel te laten bewonen door een of meer bloedverwanten van de koper in de eerste graad (hierna: bloedverwanten).*

*Indien de datum van voltooiing van de Woning en datum van inschrijving van de eerste bewoner*

- 2. in de Basisregistratie Personen niet gelijk zijn, is de meeste recente datum bepalend voor de aanvang van de termijn als genoemd in lid 1.*

*Het is een koper gedurende de in lid 1 gestelde termijn niet toegestaan de Woning te*

- 3. vervreemden dan wel te bezwaren met een persoonlijk of zakelijk recht. De vestiging van een recht van hypotheek wordt hier niet onder begrepen.*

*Het bepaalde in lid 1 en lid 3 is niet van toepassing in geval van:*

- a overlijden van koper of één van zijn gezinsleden of de ingeschreven bloedverwant(en);*
- 4. b verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW;*
- c. executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers als bedoeld in artikel 3:268 BW.*

*Burgemeester en wethouders kunnen - onverminderd het bepaalde in lid 4 - na schriftelijk verzoek ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 1 en lid 3. Ontheffing kan worden verleend, mits koper daartoe relevante schriftelijke bewijzen overlegt, in het geval van:*

- a verandering van werkkring van koper of van diens partner of de ingeschreven*
- . bloedverwant(en) op grond waarvan redelijkerwijs uit Hoofddorp verhuisd dient te worden;*
- b ontbinding van het huwelijk van koper door echtscheiding of ontbinding van het*
- 5. . samenlevingsverband dan wel het geregistreerd partnerschap;*
- c. verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van koper of zijn eventuele*
- gezinsleden.*

Aan de ontheffing kunnen door burgemeester en wethouders nadere voorwaarden worden verbonden.

*Bij niet, niet-tijdige of niet behoorlijke nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit dit artikel*

- 6. is koper aan de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd ter hoogte van vijftigduizend euro (€ 50.000,-).*

*De in het voorgaande lid bedoelde boete moet worden voldaan binnen veertien dagen na een daartoe strekkende mededeling door de Gemeente, doch in ieder geval uiterlijk op het tijdstip dat de Woning aan derden in juridische of economische eigendom zal worden overgedragen dan wel zal worden bezwaard met een persoonlijk of beperkt zakelijk recht (m.u.v. het recht van hypotheek). De notaris, belast met de verkoop en eigendomsoverdracht van de woning binnen de*

*in lid 1 bedoelde termijn, dient bij de Gemeente te informeren of de in lid 5 bedoelde ontheffing is verleend én of sprake is van de omstandigheden als bedoeld in lid 4 van dit artikel. In het geval vorenbedoelde ontheffing niet is verleend, danwel er geen sprake is van de omstandigheden als bedoeld in lid 4, dient de notaris de in de in lid 6 bedoelde boete bij Koper dan wel de alsdan verkopende partij in rekening te brengen en aan de Gemeente af te dragen. Voor zover nodig machtigt (Koper als) de verkopende partij de betreffende notaris onherroepelijk om te handelen als hiervoor omschreven.*

8. *De koper is verplicht gedurende de in artikel 1 bedoelde termijn alle opvolgende eigenaren van de Woning en/of diegene, aan wie hij daarop of op een deel daarvan een zakelijk genotsrecht verleent, middels kettingbeding in de leveringsakte te binden jegens de Gemeente aan de verplichtingen bedoeld in dit artikel."*

### **3. Kosten openbaar parkeren**

In het hiervoor in de overwegingen van deze overeenkomst genoemde project Hyde Park worden openbare parkeerplaatsen in een separate parkeergarage aangelegd t.b.v. het realiseren van een autoluwe wijk.

In de akte van levering zal een kwalitatieve verplichting met een ketting- en boetebeding worden opgenomen met betrekking tot het verplicht door de koper en alle opvolgende eigenaren/gebruikers moeten bijdragen in de kosten van het onderhoud en de instandhouding van die openbare parkeerplaatsen in het voormelde Hyde Park.

Deze kosten, in aanvang bedragende zes euro (€ 6,00) (inclusief eventuele belastingen) per maand zullen via de servicekosten van de vereniging worden voldaan aan de betreffende eigenaar van de openbare parkeerplaatsen in een separate parkeergarage. De kosten zullen jaarlijks worden herzien op basis van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek te Den Haag te publiceren prijsindexcijfer, te weten de totale consumentenprijsindex alle huishoudens, door vermeld Bureau vastgesteld op de meest recente tijdbasis.

## **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. 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 en de bewaarder zijn 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 te verstrekken.

## **Eteck Artikel 22**

De koper is ermee bekend dat het verkochte voor de levering van warmte en koeling wordt aangesloten op een net, waarvan **Eteck Warmte Hyde Park B.V.**, hierna te noemen: "Eteck" als leverancier zal optreden, en niet wordt aangesloten op het gasnet.

In de akte van levering en/of algemene akte zullen in dat verband kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen worden opgenomen inhoudende onder meer:

1. dat de koper verplicht is om:
  - (i) zelf als afnemer met Eteck een leveringsovereenkomst (conform het model dat als bijlage aan deze koopovereenkomst is gehecht) aan te gaan ter zake van de levering van warmte;
  - (ii) in geval van (onder)verhuur, zijn/haar (onder)huurders te verplichten om als afnemer met Eteck een leveringsovereenkomst (conform het model dat als bijlage aan deze koopovereenkomst is gehecht) aan te gaan ter zake van de levering van warmte; en
  - (iii) in geval van leegstand, zelf als afnemer met Eteck een leveringsovereenkomst (conform het model dat als bijlage aan deze koopovereenkomst is gehecht) aan te gaan voor de periode van 'leegstaan' (dat wil zeggen tot aan de ingangsdatum van de leveringsovereenkomst met de nieuwe huurder/afnemer van de betreffende woning of het betreffende appartement); en
2. de koper te verbieden, en in geval van (onder)verhuur, zijn/haar (onder)huurders te verbieden, om apparaten of installaties in de woning of het appartement te gebruiken en/of aan te brengen anders dan de binneninstallatie en de afleverset, welke bestemd zijn voor de normale verwarming van de woning of het appartement en/of de bereiding van warm tapwater; en
3. de koper te verplichten om de verplichtingen als bedoeld onder 1. en 2. aan zijn/haar rechtsoptvolger(s) op te leggen door middel van een kwalitatieve verplichting en een kettingbeding (telkens in de notariële akte van levering), de overtreding waarvan telkens bestraft wordt met een direct van de betreffende koper opeisbare boete ten behoeve van Eteck van tienduizend euro (€ 10.000,00), te vermeerderen met een bedrag van tweehonderdvijftig euro (€ 250,00) per dag dat de overtreding voortduurt, zulks tot een maximumbedrag van vijftienduizend euro (€ 25.000,00).

De koper is verplicht de leveringsovereenkomst warmte en koude (conform het model dat als bijlage aan deze koopovereenkomst is gehecht) vóór de levering van het verkochte door de verkoper aan de koper met Eteck te hebben gesloten. De ondertekening van de leveringsovereenkomst vindt plaats bij de notaris voorafgaand aan de levering.

## **Vrijwaring realisatie Artikel 23**

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.

## **Ontwikkelingsgebied Hyde Park en herontwikkeling Artikel 24**

1. De koper is ermee bekend en stemt ermee in dat het verkochte is gelegen in een (her)ontwikkelingsgebied, in welk gebied in de komende jaren mogelijk diverse panden worden herontwikkeld. Ter zake de huidige en toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden in de omgeving van het verkochte verwijst de verkoper de koper naar het bestemmingsplan, te raadplegen via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en de gemeente Haarlemmermeer. Ter zake afwijkingen van het bestemmingsplan en bestemmingsplanwijzigingen verwijst de verkoper de koper naar de gemeente

Haarlemmermeer.

De verkoper, de bewaarder en de ondernemer zijn op geen enkele wijze jegens de koper aansprakelijk ter zake toekomstige ontwikkelingen in de omgeving van het verkochte en de koper kan ter zake van toekomstige ontwikkelingen in de omgeving van het verkochte geen enkele vordering jegens de verkoper, de bewaarder en de ondernemer doen gelden.

2. De koper is ermee bekend dat het project Knightsbridge deel uitmaakt van project Hyde Park. De koper is ermee bekend dat het gebouw Kensington (bestaande uit Huis 1 tot en met Huis 6) juridisch aan andere in het project Hyde Park te realiseren gebouwen wordt gekoppeld. De koppeling is uitgewerkt in voormelde bij deze overeenkomst behorende (onder)splitsingsakten. De koper verklaart zich akkoord met de koppeling.
3. De koper is ermee bekend en stemt ermee in dat de verkoper, de bewaarder en de ondernemer zich het recht voorbehouden de onderhavige deelfase van het Project Hyde Park gefaseerd te realiseren en/of niet verkochte woningen/appartementen te herontwikkelen, waaronder aanpassing van de verkoopprijzen en/of de verdere realisering van het project geheel of gedeeltelijk te staken.
4. Verder hebben de verkoper en de bewaarder het recht woningen te verhuren en/of anderszins in gebruik te geven. De verkoper en de bewaarder casu quo de ondernemer zijn/is gerechtigd die wijzigingen in het complex waarvan de woning een deel uitmaakt aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij de verkoop of de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit, uiterlijk, aanzien en bruikbaarheid van de woning; deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven tot het vragen van vergoeding van mindere of meerdere kosten. De verkoper en de bewaarder casu quo de ondernemer zullen/zal de wijzigingen, tenzij die van ondergeschikte aard zijn, ten minste veertien dagen voorafgaand aan de oplevering schriftelijk mededelen aan de koper.
5. De omvang van het bouwplan project Hyde Park waarvan de woning deel uitmaakt (hierna te noemen: de omgeving), zoals weergegeven op de situatietekening, is in ontwikkeling. Dit betekent onder andere dat de woningtypen en-aantallen in de omgeving aan wijzigingen onderhevig kunnen zijn. De indeling van de openbare ruimte (groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, straatverlichting, vuilopstelplaatsen etc.) is onder voorbehoud.
6. De koper is er voorts mee bekend dat bij de oplevering van zijn woonappartement in het ontwikkelingsgebied nog (her)ontwikkelingen gaande zullen zijn. Hierdoor kan het zijn dat bij de oplevering van zijn woonappartement nog niet alle openbare voorzieningen zullen zijn gerealiseerd en dat in het ontwikkelingsgebied nog bouwwegen zullen zijn gelegen, waardoor de bereikbaarheid van gebouw Knightsbridge op dat moment nog niet optimaal zal zijn. Tevens dient koper er rekening mee te houden dat er gedurende de realisatie van het ontwikkelingsgebied ook geluidshinder zal zijn.

Een en ander voor zover het bepaalde in dit artikel niet in strijd is met de op de aannemingsovereenkomst van toepassing zijnde Algemene Voorwaarden.

#### **Bezwaar Artikel 25**

Koper verplicht zich bij voorbaat jegens verkoper en de bewaarder (dan wel een aan verkoper en de bewaarder gelieerde moeder-, dochter- of zusteronderneming) geen bezwaar te zullen maken dan wel (administratief) beroep aan te tekenen tegen de bouw en/of ontwikkeling van onderhavige deelfase en van de opvolgende fasen in het project Hyde Park indien verkoper en de bewaarder (dan wel een aan verkoper en de bewaarder gelieerde moeder-, dochter- of zusteronderneming) voor één van de deelprojecten in Hyde Park een RO-procedure zullen moeten doorlopen en/of een nieuwe omgevingsvergunning zullen moeten aanvragen.

#### **Aanvullende (zakelijke) rechten, verplichtingen, lasten en beperkingen Artikel 26**

1. De verkoper en de bewaarder hebben 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 begrenzings – 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 26 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, gas, telefoon, radio- en t.v. ontvangst en/of afvoer van schoon, vuil en rioolwater.

### **Promotiemiddelen Artikel 27**

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.
1. 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.

### **Laadpalen elektrische voertuigen Artikel 28**

In het gebouw zullen geen laadpalen voor elektrische voertuigen (mogen) worden gerealiseerd. Elektrisch laden zal enkel in het centrum blok kunnen gebeuren.

### **Borging Parkeren Artikel 29**

Door de gemeente Haarlemmermeer is aan de verkoper en de bewaarder de navolgende verplichting opgelegd, woordelijk luidende:

- "13.6. HP informeert toekomstige eerste bewoners, voorafgaand aan het aangaan van een koop- of huurovereenkomst, dat er in de Openbare ruimte betaald parkeren zal worden ingevoerd in het Contractgebied en dat er geen bewonersvergunningen worden uitgegeven.*
- 13.7. Door deelauto's in bouwblokken beschikbaar te stellen voor bewoners kan, conform het parkeernormbeleid, het totaal aantal parkeerplaatsen per bouwblok worden verlaagd. Dit betekent dat deelauto's een deel van het eigen autobezit vervangen. Indien een Bouwplan voorziet in het aanbieden van deelauto's, is HP gehouden om bij oplevering van de eerste woning van een Woonblok daarin een voor bewoners, op basis van een door HP in samenspraak met en door de gemeente goedgekeurd plan, operationeel werkend systeem voor inzet van het betreffende, in het Bouwplan voorziene aantal deelauto's beschikbaar te hebben. Het door HP in samenspraak met de Gemeente op te stellen plan moet erin voorzien dat het gebruik van deelauto's voor bewoners een gelijkwaardig alternatief is voor het gebruik van een eigen auto. HP is gehouden om gedurende tenminste 3 jaar na oplevering van het betreffende Woonblok het deelautosysteem in stand te (doen) houden.*
- 13.8. HP is verplicht om bij overdracht, splitsing, bezwaring met een beperkt genotsrecht danwel verhuur of ingebruikgeving van een (onderdeel) van een Bouwplan dat voorziet in ruimte voor deelauto's, de in het vorige lid omschreven verplichtingen met betrekking tot de realisatie en instandhouding van een systeem voor deelauto's op te leggen en aan te laten nemen door haar kopers/eindgebruikers c.q. door haar rechtsopvolgers/beleggers. Op gelijke wijze verbindt HP zich jegens de Gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de koper/eindgebruiker c.q. de rechtsopvolgers/beleggers, dat ook deze verplichtingen uit het vorige lid, alsmede dit lid zal/zullen opleggen aan diens rechtsopvolgers of zakelijk gerechtigden. Iedere opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de Gemeente deze verplichtingen aan. Bij het niet voldoen aan deze verplichting verbeurt HP dan wel haar kopers/eindgebruikers c.q. rechtsopvolgers/beleggers een boete van € 100.000,00 (zegge: honderdduizend euro) per gebeurtenis ten behoeve van de Gemeente, met*



*bevoegdheid van deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen."*

Het vorenstaande is/wordt (nader) uitgewerkt in het voormelde concepten van de akten van (onder)splitsing en in de akte van levering.

### **M-Use liftinstallaties** **Artikel 30**

Tussen de ondernemer en Mitsubishi Elevator Europe B.V. is een overeenkomst gesloten inzake de liftinstallaties van vermelde registergoederen, waarin (onder meer) de volgende bepalingen zijn opgenomen:  
"2.2 Enzovoorts

"M-Use®

*Koper is bekend met het M-Use®-contract tussen Mitsubishi Elevators Europe B.V. ("Mitsubishi") en (toekomstige) Verenigingen van Eigenaars in het gebouw Knightbridge ("VVE") voor het gebruik van de personenliften in de zes huizen in het gebouw. Indien dit M-Use®-contract eindigt anders dan op de wijze(n) als in het M-Use®-contract voorzien, is koper verplicht om tezamen met de overige gerechtigden tot een appartementsrecht (woning en/of parkeerplaats) in het gebouw Knightsbridge eenzelfde M-Use®-contract aan te gaan met Mitsubishi. Voor dat geval geeft Koper hierbij bij voorbaat onherroepelijk volmacht aan de VVE om dit M-Use®-contract namens koper aan te gaan en alle rechten en verplichtingen namens koper uit te oefenen respectievelijk na te komen. Koper is verplicht het bepaalde in dit artikel bij wijze van kettingbeding op te leggen aan zijn rechtsopvolgers onder bijzondere titel. Koper heeft deze verplichting bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het verkochte alsmede bij de vestiging van een beperkt recht - het recht van hypotheek uitgezonderd – daarop, op straffe van een direct opeisbare boete van **drie miljoen tweehonderdneuentachtigduizend achthonderdtweënvijftig euro (€ 3.289.852,00)**/ prijspeil 1 januari 2019). Voormelde boete zal jaarlijks worden geïndexeerd overeenkomstig het door het Centraal Bureau voor de Statistiek te publiceren index cijfer wat in het contract staat. Komt de Index te vervallen, dan zullen deze bedragen worden geïndexeerd aan de hand van andere vergelijkbare prijsindices." **Alle kosten (zoals van lease en onderhoud) van de lift zullen via de servicekosten aan koper in rekening worden gebracht.***

### **Informatieverstrekking/Privacy** **Artikel 31**

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 aan de verkoper ter inzage gegeven, noch bewaard.

3.

Naast het bovenstaande geeft de koper al dan niet toestemming voor/om:	JA	NEE
- 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 kennismakingsbijeenkomsten 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 Hyde Park:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

- Duravit;
- Porcelanosa;
- Rabobank;
- Bribus;
- Bulthaup;
- Berkvens;
- RAW Building.

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. Meer informatie over hoe de verkoper met de persoonsgegevens van koper omgaat, kan koper vinden in de privacyverklaring van verkoper op haar website.

## **ALGEMENE BEPALINGEN**

### **Omschrijving leveringsverplichting**

#### **Artikel I**

1. Verkoper en de bewaarder zijn 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 en de bewaarder in de reserve- en/of onderhoudsfondsen van de vereniging. Bij het ondertekenen van de akte van levering zullen verkoper casu quo de bewaarder nog geen aandeel in de reserve- en/of onderhoudsfondsen hebben.
3. Verkoper, bewaarder 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 en/of de bewaarder 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 ontleen. Dit lijdt uitzondering, indien en voor zover de desbetreffende opgave door de wederpartij blijkt 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 overeenkomstig het bepaalde in de aannemingsovereenkomst tussen koper en de ondernemer; de ondernemer staat garant voor de instandhouding. 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 casu quo de bewaarder draagt, onder opschortende voorwaarde van de levering van het verkochte, aan koper over alle aanspraken, die verkoper casu quo de bewaarder 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 casu quo de bewaarder 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 en de bewaarder wegens andere dan geringe schade aan het gebouw hun verplichtingen slechts gedeeltelijk kan nakomen, zijn verkoper en de bewaarder 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 en de bewaarder 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 en de bewaarder verlenen 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 dienen verkoper casu quo de bewaarder 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 casu quo de bewaarder uit te betalen.

### **Overneming van verplichtingen**

#### **Artikel III**

1. Indien op verkoper en/of de bewaarder verplichtingen van persoonlijke aard zijn gelegd, welke zij op hun beurt van koper dienen 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 diens gevolge 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 casu quo de bewaarder zijn 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 daarover verschuldigde omzetbelasting, alsmede de betaling van de (eventuele) nota's van de vereniging, geschieden bij het ondertekenen van de leveringsakte.
3. De betaling van de koopprijs met de daarover verschuldigde omzetbelasting zal geschieden via de notaris.  
Koper is verplicht al het verschuldigde te voldoen bij het ondertekenen van de leveringsakte door creditering van de kwaliteitsrekening, uiterlijk per de dag van het ondertekenen van de leveringsakte per valuta van die dag.
4. Verkoper casu quo bewaarder bedingen 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 casu quo de bewaarder zelf slechts het daarna overblijvende restant van de koopprijs verschuldigd is.  
Verkoper casu quo de bewaarder en vorenbedoelde schuldeisers onderwerpen zich aan de vaststelling door de notaris, welke van de door verkoper casu quo de bewaarder tijdig op te geven schuldeisers aan voormelde maatstaf voldoen en tot welke bedragen. De garantie strekt zich niet mede uit tot het aan verkoper casu quo de bewaarder toekomstige restant.  
Verkoper casu quo de bewaarder, voor het hun toekomstige en de hiervoor in dit lid bedoelde schuldeisers, ieder voor het hun toekomstige, 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 casu quo de bewaarder 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, dragen verkoper casu quo de bewaarder 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 casu quo de bewaarder 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**

1. Indien is overeengekomen, dat koper tot meerdere zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen een waarborgsom stelt, moet deze worden voldaan door storting op de

kwaliteitsrekening; over een waarborgsom wordt de door de notaris van zijn bank ontvangen rente aan koper vergoed.

De notaris bevestigt schriftelijk aan verkoper of diens makelaar onroerend goed dat de waarborgsom dan wel bankgarantie door hem is ontvangen.

2. De door koper gestelde waarborgsom zal van rechtswege als boete verbeurd zijn ingeval koper, na in gebreke te zijn gesteld op de in artikel VI omschreven wijze, gedurende het daar gemelde tijdvak in de nakoming van zijn verplichtingen tekortschiet. Ingeval verkoper uitvoering verlangt van de overeenkomst zal het vorenstaande (telkens) slechts gelden voor dat gedeelte van de waarborgsom dat koper aan de onder artikel VI lid 2 onder a bedoelde dagboete is verschuldigd.
3. De notaris keert de waarborgsom aan verkoper uit na het ondertekenen van de leveringsakte op de wijze als hiervoor in artikel IV lid 4 vermeld, dan wel indien koper - na in gebreke te zijn gesteld op de in artikel VI omschreven wijze - gedurende het daar gemelde tijdvak in de nakoming van zijn verplichtingen tekortschiet, eventueel naar rato van de door koper verbeurde dagboete. In het eerste geval komt de waarborgsom, voor zover niet eerder aan verkoper uitgekeerd, in mindering op dat gedeelte van de koopprijs en dat gedeelte van de door koper op grond van het bepaalde in deze koopovereenkomst verschuldigde kosten en belastingen, dat niet door of namens koper uit andere middelen wordt voldaan. Na het ondertekenen van de leveringsakte, met overeenkomstige toepassing van artikel IV lid 4, tweede zin, keert de notaris aan koper uit het niet aan verkoper uitgekeerde gedeelte van de waarborgsom, alsmede de eventuele rente over de waarborgsom, alles voor zover deze bedragen niet nodig zijn ter betaling van door koper verschuldigde kosten en rechten.
4. De notaris restitueert de waarborgsom aan koper, indien verkoper - na in gebreke te zijn gesteld op de in artikel VI omschreven wijze - gedurende het daar vermelde tijdvak in de nakoming van zijn verplichtingen tekortschiet, alsmede indien de overeenkomst 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, houdt de notaris - behoudens eensluidende betalingsopdracht van beide partijen - de waarborgsom onder zich, totdat bij in kracht van gewijsde gegane uitspraak of uitvoerbaar bij voorraad verklaard vonnis is beslist, aan wie hij de waarborgsom moet afdragen. Een gestelde bankgarantie dient gedurende die tijd te worden verlengd bij gebreke waarvan de notaris verplicht is de bankgarantie te innen.
6. Indien is overeengekomen, dat koper een bankgarantie zal doen stellen, dient deze bankgarantie:
  - a. onvoorwaardelijk te zijn en voort te duren tot ten minste één maand na de overeengekomen leveringsdatum;
  - b. afgegeven te zijn aan de notaris door een kredietinstelling met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht, door een verzekeringsbedrijf met een vergunning in de zin van Wet op het financieel toezicht of door een te goeder naam bekend staande buitenlandse bank, zulks ter beoordeling van de notaris; en
  - c. de clause te bevatten, dat op eerste verzoek van de notaris het bedrag van de garantie aan de notaris wordt uitgekeerd. Indien het bedrag van de garantie aan de notaris wordt uitgekeerd, zal deze daarmee handelen als hiervoor bepaald.
7. Partijen verlenen de notaris 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 overeenkomst 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.

## **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 casu quo de bewaarder, voor het hun 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, bewaarder en koper eventueel overeengekomen ontbindende voorwaarden zullen geen werking meer hebben na het ondertekenen van de leveringsakte.

#### **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 en/of de bewaarder 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 en de bewaarder 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.



Woning met Bouwnummer:  
Parkeerplaats met Bouwnummer: N.V.T.

25

Getekend te Hoofddorp op \_\_\_\_\_

Verkoper

Verkoper

\_\_\_\_\_  
A. Snippe

\_\_\_\_\_  
L.M. van Engelen

Koper

\_\_\_\_\_

Verklaring koper:

Koper verklaart een afschrift van bovenafgedrukte koopovereenkomst te hebben ontvangen.

Getekend te \_\_\_\_\_ op

: \_\_\_\_\_