

## KOOPOVEREENKOMST WONING

Project Fietsznfabriek te Haarlem

Bouwnummer: **INVULLEN** Bouwnummer en indexnummer parkeren

### De ondergetekenden:

1. de heer Maikel Lorenz Spelt, geboren te Soest op zeventien maart negentienhonderd achtenzeventig, met kantooradres: 2031 BJ Haarlem, Hendrik Figeeweg 1-0016, handelend als zelfstandig bevoegd bestuurder van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Spelt Beheer B.V., met als zetel: Deventer, kantoorhoudende 2031 BJ Haarlem, Hendrik Figeeweg 1-0016, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 57596212, welke vennootschap handelt handelend als zelfstandig bevoegd bestuurder van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **EFY Project A B.V.**, met als zetel: Deventer, kantoorhoudende 2031 BJ Haarlem, Hendrik Figeeweg 1-0016, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 60708719

hierna genoemd: '**Verkoper**';

2. Achternaam :  
Tussenvoegsel(s) :  
Voorna(a)m(en) :  
Adres :  
Postcode / Woonplaats :  
Geboortedatum en -plaats :  
Telefoonnummer privé :  
Telefoonnummer werk :  
Telefoonnummer mobiel :  
E-mail adres privé :  
E-mail adres werk :  
Legitimatiebewijs + nummer :  
Burgerlijke staat : Ongehuwd / samenwonend met / gehuwd met / voornemens te huwen met / geregistreerd als partner met / alleenstaand)

Achternaam :  
Tussenvoegsel(s) :  
Voorna(a)m(en) :  
Adres :  
Postcode / Woonplaats :  
Geboortedatum en -plaats:  
Telefoonnummer privé :  
Telefoonnummer werk :  
Telefoonnummer mobiel :  
E-mail adres privé :  
E-mail adres werk :  
Legitimatiebewijs + nummer : Paspoortnummer

hierna tezamen te noemen: "**Koper**"

sluiten hierbij per **INVULLEN** een koopovereenkomst ten aanzien van een **perceel grond / appartementsrecht**, bestemd voor de bouw van een **woning / appartement** alsmede een appartementsrecht rechtgevend op het

uitsluitend gebruik van de parkeerplaats **en berging** in ondergelegen parkeergarage.

### Verklaringen vooraf

Verkoper is eigenaar van een perceel grond, gelegen aan de Oostvest/Dijkstraat te Haarlem, kadastraal bekend als gemeente Haarlem sectie D nummers 11369, 11368 en 11364.

Voor dit perceel is een nieuwbouwplan ontwikkeld onder de naam Fietsznfabriek, bestaande uit zeventien (17) grondgebonden woningen en zesentwintig (26) woonappartementen.

Koper koopt één van die grondgebonden woningen/~~woonappartementen~~ alsmede een appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats **en berging** in ondergelegen parkeergarage.

In de ondergrond van voormeld nieuwbouwplan zal een ondergrondse garage worden gerealiseerd met zestig (60) parkeerplaatsen en tweeëntwintig (22) bergingen. Om dit juridisch te bewerkstelligen wordt een opstalrecht gevestigd op voormelde kadastrale percelen, welk opstalrecht vervolgens zal worden gesplitst in appartementsrechten, zodat deze appartementsrechten, rechtgevend op het gebruik van een parkeerplaats of berging, afzonderlijk kunnen worden overgedragen aan gegadigden.

Daarnaast zal er in het nieuwbouwplan nog een opstalrecht worden gevestigd ten behoeve van Liander voor het aanleggen, hebben, in stand houden, wijzigen, uitbreiden, vervangen en wegnemen van een of meer kabels, leidingen, verbindingen of overige werken ten behoeve van telecommunicatie met verder toebehoren.

Voor de bouw van de woning en de bouw van de parkeerplaats / berging worden twee aannemingsovereenkomsten gesloten met **Averesch Ter Steege B.V.** (hierna te noemen: 'aannemer'), hierna te noemen: 'de aannemingsovereenkomsten'.

De aannemingsovereenkomsten vormt een onverbreekelijk geheel met deze koopovereenkomst. Dit betekent onder meer dat bij ontbinding op grond van de in de koopovereenkomst vermelde ontbindende voorwaarden of bij het niet tot stand komen op grond van eventuele opschortende voorwaarden van de ene overeenkomst, de andere overeenkomst eveneens van rechtswege is ontbonden dan wel niet tot stand gekomen, ongeacht welke partij de ontbinding inroept van welke overeenkomst. Dit leidt niet tot enige aansprakelijkheid van de verkoper tegenover de koper op grond van deze overeenkomst en de daarin opgenomen, door de verkoper ten opzichte van de koper te verrichten prestatie(s) en omgekeerd.

### Indeling

Deze koopovereenkomst is ingedeeld in de volgende hoofdstukken:

- 1. Algemene bepalingen
- 2. Object van de koop
- 3. Koopprijs en kosten
- 4. Juridische staat
- 5. Feitelijke staat
- 6. Ontbindende voorwaarden
- 7. Opschortende voorwaarden
- 8. Overdracht
- 9. Nakomen afspraken
- Slotbepalingen

### 1. Algemene bepalingen

- 1.1. Op deze koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.
- 1.2. Op de in deze koopovereenkomst vermelde termijnen is de Algemene termijnwet van toepassing.
- 1.3. Met 'de notaris' wordt bedoeld mr. Jan-Willem Kroes, notaris te Deventer, diens waarnemer of ambtsopvolger, dan wel notariskantoor **Het Notarieel Deventer B.V.** te Deventer. Het telefoonnummer van de notaris is 0570 6197 92. Het e-mailadres van de notaris is [info@hetnotarieel.nl](mailto:info@hetnotarieel.nl).
- 1.4. Met 'schriftelijk' wordt ook bedoeld: per e-mail.
- 1.5. Voor geschillen die naar aanleiding van deze koopovereenkomst ontstaan, is de rechter van de plaats van het woonhuis bij uitsluiting bevoegd.

## 2. Object van de koop

### 2.1. Het object

Object van deze koopovereenkomst is:

- een perceel grond bestemd voor de bouw van een woning in het project “Fietsnfabriek”, blok A of B, gelegen aan de @, 2011 AK Haarlem, kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie D, nummer @, ongeveer groot @, waaraan door het kadaster een voorlopige grens en – oppervlakte is toegekend, hierna ook te noemen: “bouwnummer INVULLEN”;
- het appartementsrecht in de zin van artikel 5:106 van het Burgerlijk Wetboek, kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie D, complexaanduiding @-A, appartementsindex INVULLEN, bestaande uit:
  - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats en de berging in de ondergrondse garage, plaatselijk bekend Biersteeg ongenummerd te Haarlem; en
  - b. het INVULLEN onverdeeld aandeel in de gemeenschap
- @indien woonappartement  
het appartementsrecht in de zin van artikel 5:106 van het Burgerlijk Wetboek, kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie D, complexaanduiding @-A, appartementsindex @, bestaande uit:
  - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning op de @ verdieping, plaatselijk bekend @ te Haarlem (bouwnummer @); en
  - b. het @ onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit een perceel grond, bestemd voor de bouw van een complex met zesentwintig (26) woonappartementen, gelegen aan de Oostvest 36 t/m 48 te Haarlem, ten tijde van de splitsing kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie D, nummer 11435, hierna te noemen: “de gemeenschap”

Dit wordt hierna 'het object' genoemd.

### 2.2. Geen verrekening bij onjuiste oppervlakte

Als de omschrijving van het object en de hiervoor vermelde oppervlakte niet juist is, kan geen van de partijen hier rechten aan ontleen.

### 2.3. De vereniging van eigenaars

- a. Na overdracht van het object wordt koper lid van de vereniging van eigenaars Vereniging van Eigenaars ondergrondse garage Oostvest 52 te Haarlem, gevestigd te Haarlem en/of @Vereniging van Eigenaars woonappartementen Oostvest 52 te Haarlem, gevestigd te Haarlem.  
Deze vereniging van eigenaars wordt hierna genoemd: ‘de vereniging’.
- b. Het splitsingsreglement van de vereniging staat in de akte van splitsing in appartementen, welke conceptakte als bijlage bij deze koopovereenkomst wordt gehecht. Koper moet zich houden aan de regels van het splitsingsreglement en het eventuele huishoudelijk reglement.
- c. De vereniging heeft nog geen administrateur aangewezen.
- d. De vereniging heeft – voor zover bekend bij verkoper – tot op vandaag nog geen betalingsverplichtingen.
- e. Aan het object is geen ander lidmaatschap verbonden dan het lidmaatschap van de vereniging van eigenaars.

## 3. Koopprijs en kosten

### 3.1. Koopprijs

De koopprijs voor het object is: € INVULLEN inclusief omzetbelasting (vrij op naam).

### 3.2. Waarborgsom/bankgarantie

Koper is niet verplicht tot het storten van een waarborgsom of het afgeven van een bankgarantie als zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen.

### 3.3. Kostenverdeling

Alle kosten van de overdracht en de akte van levering, waaronder het kadastrale recht, zijn voor rekening van de Verkoper. Het betreft een zogenaamde vrij op naam (VON) transactie.

De kosten van onderhavige overeenkomst zijn voor rekening van de Verkoper. Een eventueel voordeel door

vermindering van overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 13 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, komt ten goede aan Verkoper.

### 3.4. Omzetbelasting

Het object is onbebouwde grond waarvoor een omgevingsvergunning is/zal worden verleend voor de bouw van een woning.

@woonappartement Het appartementsrecht maakt deel uit van een nog te stichten gebouw dat op grond staat waarvoor een omgevingsvergunning is/zal worden verleend voor de bouw van een appartementengebouw. Verkoper verklaart dat met betrekking tot de overdracht omzetbelasting is verschuldigd, omdat het object een bouwterrein is in de zin van artikel 11 lid 1 onderdeel a, onder 1 juncto artikel 11 lid 6 Wet op de omzetbelasting 1968. Deze omzetbelasting is in de koopprijs begrepen (inclusief). Er wordt bij de overdracht een beroep gedaan op de vrijstelling voor de overdrachtsbelasting zoals omschreven in artikel 15 lid 1 letter a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.

### 3.5. Heffingen en overige belastingen

De vervallen perioden van de heffingen en belastingen zijn door verkoper betaald.

Deze heffingen en belastingen komen voor rekening van koper per de datum van het ondertekenen van de akte van overdracht.

## 4. Juridische staat

### 4.1. Onderzoek openbare registers

- a. De juridische staat blijkt uit een als bijlage aan deze koopovereenkomst vastgemaakt uittreksel uit het kadaster met datum 18 december 2023, waaruit onder meer blijkt:
- > er is geen plicht het object aan het Rijk, de provincie of de gemeente te koop aan te bieden op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten;
  - > er zijn geen publiekrechtelijke beperkingen met betrekking tot het object op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen ingeschreven;
  - > er zijn door of in opdracht van de overheid met betrekking tot het object geen verplichtingen opgelegd, voorzieningen voorgeschreven op grond van de woningwet die nog niet zijn uitgevoerd, of die van overheidswege zijn uitgevoerd, maar nog niet zijn betaald;
  - > het object is niet aangemerkt als rijksmonument, zoals bedoeld in de Erfgoedwet of als gemeentelijk of provinciaal monument;
  - > er zijn geen beperkte rechten (gedoogplichten) als bedoeld in de Belemmeringenwet privaatrecht of opstalrechten.

Verkoper en koper hebben deze bijlage ingezien.

- b. Uit het onderzoek in de openbare registers is niet gebleken dat er nu erfdiensbaarheden, kwalitatieve verplichtingen of kettingbedingen op het object rusten anders dan vermeld in de bijlage die aan deze koopovereenkomst is vastgemaakt. Verkoper en koper hebben deze bijlage ingezien.

### 4.2. Lasten en beperkingen

Voor verkoper geldt:

- Hij staat ervoor in dat er geen lasten en beperkingen zijn die voortvloeien uit feiten die in de openbare registers voor het kadaster inschrijfbaar zijn, maar die niet zijn ingeschreven.
- Hem zijn geen andere juridische feiten bekend dan in de bijlagen vermeld.  
Zo is hij niet bekend met:
  - een (aanstaande) aanwijzing van het object als rijksmonument, gemeentelijk of provinciaal monument, beeldbepalend pand of als onderdeel van beschermd stads- of dorpsgezicht;
  - aanstaande wijzigingen in het bestemmingsplan met betrekking tot de omgeving waarin het object ligt;
  - voornemens van de gemeente met betrekking tot onteigening van het object;
  - een (aanstaande) schriftelijke aankondiging met betrekking tot het object op grond van de woningwet voor voorzieningen die nog niet zijn uitgevoerd, of die van overheidswege zijn uitgevoerd, maar nog niet zijn betaald;
  - een stadsvernieuwingsplan of een leefmilieuverordening met betrekking tot het object op grond van de per 1 juli 2008 ingetrokken Wet op de stads- en dorpsvernieuwing dan wel de Wet op de ruimtelijke ordening.
- Als ná de ondertekening van deze koopovereenkomst publiekrechtelijke beperkingen zoals hiervoor bedoeld als besluit worden toegestuurd of uitgereikt aan verkoper en/of ingeschreven in de openbare

registers van het kadaster, deelt verkoper dit zo spoedig mogelijk, maar uiterlijk vóór de datum van het ondertekenen van de akte van overdracht, aan koper mee. Als deze beperkingen voor koper onredelijk bezwarend zijn, dan heeft koper het recht deze koopovereenkomst – in aanvulling op de in hoofdstuk 6 vermelde ontbindende voorwaarde(n) – te ontbinden.

Voor koper geldt:

- Hij heeft onderzoek verricht naar de feitelijke situatie ter plaatse. Uit dit onderzoek heeft hij geen andere lasten en beperkingen kunnen afleiden dan hiervoor vermeld. Hij aanvaardt de lasten en beperkingen die voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn.
- Hij aanvaardt de in de akte op grond waarvan verkoper het object heeft verkregen vermelde erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen dan wel beperkingen van overheidswege.
- Hij ziet af van het laten verrichten van een erfdienstbaarhedenonderzoek bij het kadaster. Hij aanvaardt hiermee het risico dat er andere erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen kunnen bestaan die niet in de laatste akte van overdracht staan, behalve voor zover verkoper hiervoor het risico draagt.
- Hij is ervan op de hoogte dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor een juiste bijhouding van de registers. Bij perceelsveranderingen hebben overheidsorganen vier weken de tijd voor een juiste bijhouding van de gemeentelijke beperkingenregistratie.

#### **4.3. Overige garanties verkoper**

Verkoper staat ook in voor het volgende:

- Het object is niet verhuurd en is niet op grond van een ander recht bij een derde in gebruik.
- Er zijn geen optierechten en/of voorkeursrechten aan derden verleend.
- Hij is geen verplichting aangegaan om het object te koop aan te bieden.
- Er bestaan ten aanzien van het object geen verplichtingen uit huurkoopovereenkomsten.
- Er is geen lopende procedure bij de rechter, de mediator of arbiter over de ligging van de perceelgrenzen.
- Het object is niet betrokken in een herinrichtingsprocedure, een onteigeningsprocedure of een ruilverkavelingsprocedure.
- Er is bij of door de overheid voor het object geen subsidie aangevraagd of toegekend waarvoor nog voorwaarden moeten worden nagekomen.
- Ten aanzien van het object loopt geen rechtszaak, bindende adviesprocedure, arbitrage of mediation.

#### **4.4. Vestiging erfdienstbaarheden en vastleggen kwalitatieve verplichtingen**

Verkoper legt in de akte van overdracht de verplichtingen uit de algemene akte en akten van splitsing in appartementsrechten op aan koper. De concepten van deze akten vormen een bijlage bij deze koopovereenkomst. Koper is verplicht in de akte van overdracht alle verplichtingen op zich te nemen en deze verplichtingen na te komen.

### **5. Feitelijke staat**

#### **5.1. Verklaringen met betrekking tot het gebruik als bouwterrein**

Verkoper verklaart dat het object waarop het gebouw wordt gebouwd voor de start van de bouw van de woning de eigenschappen bevat die voor een gebruik als bouwterrein nodig zijn. Voor de overdracht aan koper zal voor de bouw van de woning een omgevingsvergunning zijn verleend.

#### **5.2. Oppervlakte**

Het is verkoper niet bekend dat de feitelijke grenzen van het perceel van het object afwijken van de kadastrale grenzen.

#### **5.3. Verontreiniging**

- a. Voor zover aan verkoper bekend is de bodem en het grondwater van het object niet zodanig verontreinigd dat de woonbestemming belemmerd wordt of dat zich in de bodem stoffen bevinden die naar de huidige maatstaven schadelijk zijn voor de gezondheid van mens en/of dier dan wel planten. Er is een milieukundig bodemonderzoek verricht.
- b. Voor zover aan verkoper bekend bevinden zich in het object geen asbesthoudende materialen of ondergrondse opslagtanks zoals olietanks of septictanks.
- c. In geval van grondafvoer van het object, wijst verkoper koper erop dat de grond mogelijk niet zonder eventuele beperkingen en/of de door de overheid te verstrekken vergunning(en) afgevoerd mag worden. De eventueel aan die beperkingen verbonden kosten zijn voor rekening van verkoper.

## 6. Ontbindende voorwaarden

6.1. Deze overeenkomst kan worden ontbonden indien:

- a. uiterlijk binnen twee (2) maanden nadat beide partijen onderhavige koopovereenkomst hebben ondertekend, Koper voor de financiering van het object geen hypothecaire geldlening of het aanbod daartoe heeft verkregen, zulks op de bij de grote geldverstrekende instellingen gebruikelijke voorwaarden; t.h.v. een bedrag van EUR **INVULLEN**
- b. de aanneemovereenkomst tussen de Koper en de betreffende aannemer ter zake de realisatie van het object als onderdeel van het Project is ontbonden of anderszins eindigt of als gevolg van een opschortende voorwaarde niet tot stand komt.  
Koper verplicht zich al het redelijk mogelijke te doen teneinde de hierboven bedoelde financiering te verkrijgen en aanneemovereenkomst te sluiten.

- 6.2. a. Indien één van deze voorwaarden wordt vervuld hebben de Verkoper en Koper het recht, met inachtneming van het hierna onder b. van dit lid gestelde, bij aangetekende brief, te verzenden aan de wederpartij uiterlijk binnen acht (8) dagen na afloop van de voor de betreffende voorwaarde geldende termijn, de ontbinding van de koopovereenkomst in te roepen, waardoor de overeenkomst tussen partijen ontbonden zal zijn.
- b. Het intropen van de ontbinding op grond van lid a sub I. van dit artikel dient vergezeld te gaan van een schriftelijke en gemotiveerde afwijzing van minimaal één bank, verzekeringsmaatschappij of andere hypotheeknemer, die als kredietinstelling staat ingeschreven volgens de Wet Financieel Toezicht.

## 7. Opschortende voorwaarden

- 7.1. Deze koopovereenkomst wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarden dat uiterlijk binnen negen (9) maanden nadat beide partijen onderhavige koopovereenkomst hebben ondertekend:
- a. dat Verkoper voor zeventig procent (70%) van de te realiseren woningen en woonappartementen een overeenkomst heeft gesloten conform dit model 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.
  - b. dat Verkoper alle vergunningen, toestemmingen en vrijstellingen die voor dit Project nodig zijn heeft verkregen.
  - c. het bewijs van planacceptatie voor het Project, waarvan het/de in de aanhef van deze overeenkomst genoemde woning(en) deel uitmaakt c.q. maken, door de waarborgende instelling is afgegeven en door de ondernemer is ontvangen;

- 7.2. Indien en zodra de in lid 1 sub a van dit artikel genoemde opschortende voorwaarde is vervuld, zal de Verkoper de Koper daarvan binnen veertien (14) dagen schriftelijk, op de hoogte stellen. Indien en zodra de Verkoper vermoedt dat één of meerdere van de in lid 1 van dit artikel genoemde opschortende voorwaarden niet zal / zullen zijn vervuld binnen de daartoe gestelde termijn, heeft de Verkoper het recht de Koper vóór afloop van de in lid 1 van dit artikel bedoelde termijn schriftelijk, het verzoek tot verlenging van maximaal 9 maanden te doen. De Koper zal alsdan vóór afloop van de meergenoemde termijn, indien zulks door Koper is gewenst, het verzoek tot verlenging ondertekenen en aan de Verkoper, retourneren. Wanneer het verzoek tot verlenging ná de in lid 1 van dit artikel genoemde termijn, door de Koper wordt getekend, heeft dat geen enkele waarde. Alsdan wordt geacht dat de onderhavige overeenkomst niet tot stand is gekomen.

## 8. Overdracht

### 8.1. Akte en datum van overdracht

Het object wordt door verkoper aan koper overgedragen doordat zij beiden de notariële akte van overdracht ondertekenen en de notaris vervolgens een afschrift daarvan inschrijft in de openbare registers van het

kadaster. Verkoper draagt (de eigendom van) het object aan koper over met alle daaraan verbonden rechten en bevoegdheden.

De akte van overdracht (juridische levering) wordt zo snel mogelijk, maar uiterlijk binnen zes weken ondertekend nadat:

- vaststaat dat deze overeenkomst niet meer op grond van in de aannemingsovereenkomst vermelde voorwaarden ontbonden kan worden;
- vaststaat dat deze overeenkomst niet meer op grond van de in artikel 6 ontbindende voorwaarden kan worden ontbonden en vaststaat dat de in artikel 7 opschortende voorwaarden in vervulling zijn gegaan.

Met het ondertekenen van deze akte vindt ook de aflevering (feitelijke levering) van het object plaats, evenwel met inachtneming van de bepalingen van de aannemingsovereenkomst. Dat betekent dat koper pas feitelijk over het object kan beschikken nadat de oplevering van de nieuwbouwwoning heeft plaatsgevonden.

### **8.2. Verplichtingen verkoper bij overdracht**

Verkoper staat ervoor in dat hij op het moment van het ondertekenen van de akte van overdracht en de inschrijving daarvan in de openbare registers van het kadaster bevoegd is het object aan koper over te dragen. Verkoper draagt het object vrij van hypotheek, beslagen of inschrijvingen daarvan over. Dit betekent dat op het moment van de inschrijving van de akte van overdracht in de openbare registers van het kadaster het object vrij moet zijn van hypotheek en beslagen dan wel verkoper in het bezit is van onherroepelijke volmachten van de hypotheekhouder(s) en/of, bij beslag, schriftelijke toezeggingen van de deurwaarder tot doorhaling van deze rechten in de openbare registers van het kadaster.

Ook moet verkoper ervoor zorgen dat het recht van eigendom op het moment van de inschrijving van de akte van overdracht in de openbare registers van het kadaster:

- onvoorwaardelijk is;
- niet ingekort, ontbonden of vernietigd kan worden door een derde.

Verder moet verkoper ervoor zorgen dat het object op het moment van de inschrijving van de akte van overdracht:

- niet bezwaard is met andere beperkte rechten dan in deze koopovereenkomst of in de bijlagen vermeld;
- niet bezwaard is met andere kwalitatieve verplichtingen dan in deze koopovereenkomst of in de bijlagen vermeld;
- niet bezwaard is met andere bijzondere lasten of beperkingen dan in deze koopovereenkomst of in de bijlagen vermeld.

### **8.3. Risico**

Het object is vanaf de dag van het ondertekenen van de akte van overdracht voor rekening en risico van koper. In verband met de bepalingen van de aannemingsovereenkomst, staat de aannemer ervoor in dat de door hem te bouwen/gebouwde opstallen tijdens de bouw bij een verzekeringsmaatschappij met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht, onder de bij Nederlandse schadeverzekeringen gebruikelijke voorwaarde voor herbouwwaarde is verzekerd en verzekerd blijft tot aan het tijdstip van oplevering. Koper moet vanaf het moment van oplevering zelf een zodanige opstalverzekering hebben afgesloten.

### **8.4. Baten en lasten**

Alle baten en lasten van het object zijn met ingang van de dag van het ondertekenen van de akte van overdracht voor rekening van koper. Alle in hoofdstuk 3 vermelde heffingen en belastingen worden per die dag voor de lopende periode tussen verkoper en koper verrekend.

### **8.5. Betaling koopprijs e.d.**

Betaling van de koopprijs geschiedt op de dag van de levering van de grond.

- A) Tot de koopsom behoort de vergoeding die de verkoper berekent over de grondkosten, en de grond gerelateerde voorbereidingskosten. Deze vergoeding wordt berekend naar een percentage van 6% per jaar voor de grondkosten en de grond gerelateerde voorbereidingskosten over het bedrag van de grondkosten en de grond gerelateerde voorbereidingskosten (allen exclusief omzetbelasting) vanaf **1 september 2023** tot aan de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen. Deze vergoeding, te vermeerderen met omzetbelasting, dient bij de levering te worden voldaan.
- B) Zolang het verkochte niet aan de koper is geleverd, heeft de koper recht op uitstel van betaling van de koopprijs, waar tegenover hij verplicht is aan verkoper rente te vergoeden zijnde een percentage van zes procent (6%) per jaar voor de grondkosten te berekenen over de koopprijs (inclusief belastingen) vanaf het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen tot aan de ondertekening van de akte van levering. Deze rente dient eveneens bij de levering te worden voldaan, indien en voor zover verschuldigd.

Koper moet de koopprijs, de te verrekenen heffingen en belastingen en de eventuele andere kosten op grond van deze koopovereenkomst die ten laste van hem komen tijdig vóór de datum van ondertekening van de akte van overdracht betalen op een daartoe bestemde rekening van de notaris. De door koper en verkoper (eventueel) te betalen bedragen staan op het door de notaris opgestelde betalingsoverzicht.

## **8.6. Ontbindende voorwaarden**

De aan de koop verbonden ontbindende voorwaarden hebben geen werking meer op het moment van de ondertekening van de akte van overdracht.

## **9. Nakomen afspraken**

### **9.1. Algemeen**

Als koper of verkoper zijn verplichtingen uit deze koopovereenkomst niet nakomt, wordt hij door de ander schriftelijk in gebreke gesteld. Hij heeft vervolgens acht dagen de tijd om alsnog zijn afspraken na te komen. Als hij dit niet doet, is hij in verzuim en heeft de ander de keuze tussen:

- a. uitvoering van deze koopovereenkomst, als dat redelijkerwijs nog mogelijk is. In dat geval kan de ander een boete opleggen van drie promille (3‰) van de koopprijs per dag, te rekenen vanaf de dag van verzuim tot en met de dag van nakoming; of
- b. ontbinding van de koop door een schriftelijke verklaring. In dat geval kan de ander daarnaast een onmiddellijk opeisbare boete opleggen van tien procent (10%) van de koopprijs.

Als de niet-nalatige partij kiest voor het onder 'a' bepaalde en de andere partij zijn verplichtingen na acht (8) dagen nog niet is nagekomen, kan de niet-nalatige partij alsnog overgaan tot ontbinding. De andere partij is dan alleen de onder a vermelde dagboete verschuldigd.

Het hiervoor bepaalde heeft geen gevolg voor de bevoegdheid van de niet-nalatige partij om vergoeding van geleden schade die uitgaat boven de verschuldigde boete te eisen. Deze bepaling is alleen van toepassing als de overdracht en betaling van de koopprijs aan verkoper en zijn schuldeisers nog niet heeft plaatsgevonden.

### **Extra bepalingen bij niet-nakoming door koper**

Als koper zijn verplichtingen niet nakomt, maar wel een waarborgsom heeft betaald of een bankgarantie heeft gegeven, kan het bedrag van de waarborgsom of bankgarantie worden betaald als dagboete, zoals bedoeld onder a, of als boete, zoals bedoeld onder b.

### **9.2. Schadevergoeding**

Als koper of verkoper zijn verplichtingen uit deze koopovereenkomst – daaronder begrepen het op tijd betalen van de waarborgsom of het op tijd geven van de bankgarantie – niet nakomt, is hij aansprakelijk voor alle schade die de ander als gevolg daarvan lijdt en die in direct verband staat tot de niet-nakoming (ook wel 'transactieschade' genoemd), en voor de kosten die hieraan verbonden zijn, waarbij het niet uitmaakt of hij in verzuim is zoals bedoeld in het vorige lid. Als koper of verkoper een verwijt kan worden gemaakt vanwege de niet nakoming, is hij ook aansprakelijk voor de overige schade die de ander als gevolg daarvan lijdt (ook wel 'gevolgschade' genoemd).

Als koper of verkoper zijn verplichtingen niet nakomt en de koop wordt ontbonden, vervallen de verplichtingen die voor het voltooien van de overdracht nodig zijn en zijn partijen voor zover nodig verplicht tot het ongedaan maken van de gevolgen van het aangaan van deze koopovereenkomst. De eventuele kosten hiervan komen voor rekening van de partij die niet nakomt. Als beide partijen niet nakomen, dan komen de kosten voor rekening van beiden, ieder voor de helft.

### **9.3. Juridische en feitelijke gebreken**

Als na de ondertekening van deze koopovereenkomst blijkt dat:

- het eigendomsrecht is belast met andere dan de in hoofdstuk 4 en in de bijlage opgenomen door koper aanvaarde lasten en beperkingen, kan koper van verkoper eisen dat de last of de beperking wordt opgeheven, tenzij koper het risico van het bestaan van deze lasten en beperkingen in deze koopovereenkomst heeft aanvaard;
- het object niet voldoet aan de in hoofdstuk 5 tussen verkoper en koper overeengekomen feitelijke staat, kan koper aan verkoper vragen om:
  - aflevering van het ontbrekende; of
  - herstel,voor zover verkoper hieraan kan voldoen.

Als verkoper dit niet doet of dit niet kan doen, kan koper deze koopovereenkomst ontbinden. Dit geldt niet als koper aangeeft dat hij deze koopovereenkomst toch wil uitvoeren. De koopprijs wordt dan verminderd met het

bedrag van de schade die in direct verband staat tot het gebrek in de juridische of feitelijke staat (ook wel 'transactieschade' genoemd). Het bedrag wordt door verkoper en koper vastgesteld. Als zij daar geen overeenstemming over kunnen krijgen, schakelen zij een deskundige in die wordt benoemd door de rechter op verzoek van een van partijen.

Als de last of beperking en/of het gebrek in de feitelijke staat pas ná de inschrijving van de akte van overdracht in de openbare registers van het kadaster aan koper bekend wordt, kan koper verkoper aanspreken en schadevergoeding vragen voor de schade die koper lijdt en die in direct verband staat tot het gebrek in de juridische of feitelijke staat (ook wel 'transactieschade' genoemd). Verkoper is ook aansprakelijk voor de overige schade die koper lijdt (ook wel 'gevolgschade' genoemd) als hem een verwijt kan worden gemaakt met betrekking tot de last, de beperking en/of het gebrek. Het bedrag van de schade wordt door verkoper en koper vastgesteld. Als zij over het bedrag van de schade geen overeenstemming kunnen krijgen, schakelen zij een deskundige in die wordt benoemd door de rechter op verzoek van een van partijen.

#### **9.4. Schade**

- a. Als sprake is van schade aan het object waardoor verkoper deze koopovereenkomst niet of alleen gedeeltelijk kan nakomen, is verkoper verplicht dit binnen twee dagen nadat de schade aan hem bekend is geworden schriftelijk aan koper en de notaris te melden.
- b. Deze koopovereenkomst is dan van rechtswege ontbonden, tenzij binnen vier weken nadat de schade aan het object is gemeld en vóór de datum van overdracht:
  - koper het object toch overgedragen wil krijgen. De koopprijs blijft dan in principe gelijk. In de overdracht aan koper zijn dan begrepen alle rechten die verkoper in verband met de schade, ook ten opzichte van derden, heeft. Als verkoper voor de schade niet (voldoende verzekerd is), wordt het bedrag van de niet-verzekerde schade door verkoper en koper vastgesteld en de koopprijs verminderd met dit schadebedrag. Als zij over het bedrag van de schade geen overeenstemming kunnen krijgen, schakelen zij een deskundige in die wordt benoemd door de rechter op verzoek van een van partijen;
  - verkoper verklaart de schade te herstellen of te betalen vóór de overeengekomen dag van overdracht. Als herstel vóór die datum niet mogelijk is, moet dit uiterlijk vier weken nadat de schade hem bekend is geworden gebeuren. De dag van overdracht schuift dan vier weken op. Als koper niet tevreden is over het herstel moet hij dit schriftelijk aan verkoper en notaris verklaren. Als verkoper en koper er in onderling overleg niet uitkomen, kunnen zij een deskundige inschakelen die wordt benoemd door de rechter op verzoek van een van partijen.

#### **9.5. Overmacht**

Als bij koper of verkoper sprake is van een niet toerekenbare tekortkoming (overmacht), waardoor hij zijn verplichtingen uit deze koopovereenkomst niet meteen of niet binnen acht (8) dagen kan nakomen, is de koop na een schriftelijke verklaring ontbonden. De bovenstaande bepalingen over schadevergoeding en/of boetes zijn dan niet van toepassing.

#### **10. Koppeling met aaneemovereenkomsten**

Deze koopovereenkomst vormt tezamen met de tussen de Koper en de Aannemer gesloten c.q. te sluiten aaneemovereenkomsten (Woning en Parkeerbak) een onverbreekelijk geheel. Bij ontbinding dan wel het niet tot stand komen op grond van eventuele opschortende voorwaarden van de ene overeenkomst is de andere overeenkomst eveneens en automatisch ontbonden dan wel niet tot stand gekomen. Overigens ongeacht welke partij de ontbinding inroept van welke overeenkomst.

Koper is gerechtigd eventuele extra uitvoeringskosten op Verkoper te verhalen.

#### **11. Schriftelijke vastlegging**

De partij die deze koopovereenkomst als eerste ondertekent, doet dit onder voorbehoud dat deze partij uiterlijk op de vijfde werkdag nadat deze partij de koopovereenkomst ondertekend heeft (een kopie van) de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst heeft ontvangen. Indien de partij die als eerste heeft ondertekend niet tijdig (een kopie van) de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst heeft ontvangen, heeft deze partij het recht zich op het voorbehoud te beroepen, waardoor hij deze partij niet (meer) gebonden is. Dit recht vervalt als daar niet uiterlijk op de tweede werkdag nadat alsnog (een kopie van) de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst is ontvangen, gebruik van is gemaakt.

## Slotbepalingen

### A. Overdracht van kooprechten aan een derde

De rechten uit deze koopovereenkomst zijn zonder toestemming van de verkoper door de koper niet overdraagbaar.

### B. Bedenktijd/Inschrijving koopovereenkomst in openbare registers

1. De koper verklaart dat op de dag dat hij deze overeenkomst heeft ondertekend, hij die ook daadwerkelijk overhandigd heeft gekregen. Gedurende één kalenderweek nadat de koper de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst (en de daarbij behorende aannemingsovereenkomst) overhandigd heeft gekregen, heeft hij het recht de koopovereenkomst – en in het verlengde daarvan de hieraan gekoppelde aannemingsovereenkomst – te ontbinden (bedenktijd). Als de datum van ontbinding geldt de datum waarop de koper de ontbindingsverklaring heeft uitgebracht.
2. Zowel verkoper als koper kan verlangen dat deze koopovereenkomst wordt ingeschreven in de openbare registers van het kadaster. De kosten van de inschrijving en de latere doorhaling worden betaald door degene die om de inschrijving vraagt.  
Zowel koper als verkoper ziet af van de inschrijving van deze koopovereenkomst in de openbare registers van het kadaster.

### C. Meerdere personen koper/verkoper

Als twee of meer personen (ver)koper zijn, geldt het volgende:

1. (ver)kopers kunnen alleen samen de uit deze koopovereenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, waarbij geldt:
  - kopers geven elkaar onherroepelijk volmacht om namens elkaar mee te werken aan de overdracht van het object (feitelijke en juridische levering);
  - verkopers geven elkaar onherroepelijk volmacht om namens elkaar mee te werken aan de overdracht van het object (feitelijke en juridische levering);
2. kopers zijn hoofdelijk verbonden voor de voor hen uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen;
3. verkopers zijn hoofdelijk verbonden voor de voor hen uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen.

### D. Woonplaats bij notaris

Koper en verkoper kiezen met betrekking tot deze koopovereenkomst en alle gevolgen daarvan, waaronder de fiscale gevolgen, woonplaats op het kantoor van de notaris.

## Bijlagen

Koper heeft de volgende bijlagen gezien en beschikbaar gekregen via het inlogportaal op de website [www.fietsznfabriek.nl](http://www.fietsznfabriek.nl) en gaat met deze bijlagen akkoord dat deze onderdeel van deze koopovereenkomst zijn, maar niet fysiek worden bijgevoegd maar digitaal te raadplegen zijn.

- algemene akte en vestiging opstalrechten;
- de situatietekening;
- splitsing in appartementsrechten ondergrondse garage;
- de splitsingstekening van de ondergrondse garage;
- splitsing in appartementsrechten woonappartementen;
- de splitsingstekening van de woonappartementen
- bepalingen gemeente

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

\_\_\_\_\_  
*de verkoper EFY Project A B.V.*

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

\_\_\_\_\_  
*de koper(s)*

**Verklaring koper**

De koper verklaart een afschrift van een door beide partijen ondertekend exemplaar van deze koopovereenkomst te hebben ontvangen op \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_  
de koper(s)