

Door bemiddeling van:



Westerstraat 37
3016 DG Rotterdam
Telefoon 010-4335710
Fax 010-4137876
info@atta.nl

KOOPAKTE APPARTEMENTSRECHT

Model koopovereenkomst voor een (bestaand) appartementsrecht (model juli 2008). Vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

Bij deze koopovereenkomst horen:

- *Toelichting op de NVM-koopakte voor de consument*
- *Lijst van zaken behorende bij koopakte*
- *Ontvangstbevestiging*

De ondergetekenden:

Nationaal Grondbezit B.V, gevestigd aan de Lichtenauerlaan 32, 3062 ME Rotterdam, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 27002669, ten deze vertegenwoordigd door de heer A.M. Jägers.

hierna te noemen verkoper

B. Koper(s) Echtgeno(o)t(e) of partner

Naam:

Voornamen:

Geboorteplaats:

Geboortedatum:

Straat:

Postcode:

Woonplaats:

E-mailadres:

Telefoon thuis:

Mobiel:

Burgerlijke staat:

Huwelijksgoederenrecht:

Legitimatie:

hierna te noemen koper/hierna samen te noemen koper*)

komen overeen: verkoper verkoopt aan koper, die van verkoper koopt:

het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woonruimte op de met verdere aanhorigheden, aan de , , Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Rotterdam sectie complexaanduiding , appartementsindex , uitmakende het / aandeel in de gemeenschap, die bestaat uit het te Rotterdam aan de , ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie nummer , groot are en centiare;

tegen een koopsom van € **zegge** EURO met inbegrip van de zaken zoals omschreven in de bij deze koopakte behorende lijst.

De in de koopsom opgenomen roerende zaken worden door **koper/verkoper/partijen** *) gewaardeerd op € 0,00 zegge nihil.

Zij komen verder overeen:

artikel 1 Kosten, rechten en overdrachtsbelasting

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

1.2. Indien de overdrachtsbelasting voor rekening van koper is en voor de berekening van de belasting een beroep kan worden gedaan op vermindering van de heffingsgrondslag in verband met het bepaalde in artikel 13 lid 1 van de Wet op Belastingen en Rechtsverkeer, zal koper aan verkoper uitkeren het verschil tussen: het bedrag dat aan overdrachtsbelasting zou zijn verschuldigd zonder bovenbedoelde vermindering en het werkelijke aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag.

artikel 2 Betaling

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

Verkoper stemt er mee in dat de notaris de koopsom onder zich houdt totdat zeker is dat het appartementsrecht geleverd wordt vrij van hypotheeken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

artikel 3 Eigendomsoverdracht

3.1. De akte van levering zal gepasseerd worden op **09-06-2010** of zoveel eerder of later als partijen tezamen nader overeenkomen, ten overstaan van notaris **mr. C. Neering-de Néree tot Babberich** of diens plaatsvervanger, verbonden aan kantoor **De Jong & De Néree Notarissen, kantoorhoudende Nieuwe Parklaan 11, 2597 LA Den Haag, postadres: Postbus 17207, 2502 CE Den Haag, telefoonnummer: 070 338 31 31, Fax: 070 358 47 98, E-mail: info@djdn.nl**, hierna verder te noemen notaris.

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

3.3. Koper is er tijdig van in kennis gesteld dat de keuze van de in deze akte vermelde notaris, te weten **De Jong & De Néree Notarissen** voor verkoper een wezenlijk onderdeel van de overeenkomst vormt en dat die keuze daarvan aan de verkoper is voorbehouden.

3.4. Indien de juridische levering later plaatsvindt dan overeengekomen, is koper naast na te melden boetes zoals vermeld in artikel 13 een rente ad. 6%'s jaars verschuldigd over de koopsom, te voldoen gelijktijdig met de koopsom, te berekenen vanaf de overeengekomen datum van de juridische levering tot en met de daadwerkelijke datum van de juridische levering. De vve-bijdragen alsmede de vaste lasten worden verrekend vanaf de in de koopovereenkomst overeengekomen datum van levering.

Vooromschreven vergoeding is niet verschuldigd indien de oorzaak in de risicosfeer van verkoper ligt.

artikel 4 Bankgarantie/waarborgsom

4.1. Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper zal deze uiterlijk op een schriftelijke door een in Nederland gevestigde bankinstelling afgegeven bankgarantie doen stellen voor een bedrag van **€ 500 zegge: vijfhonderd euro**. Deze bankgarantie moet onvoorwaardelijk zijn, voortduren tot tenminste één maand na de overeengekomen datum van eigendomsoverdracht, en de clausule bevatten dat de desbetreffende bankinstelling op eerste verzoek van de notaris het bedrag van de garantie aan de notaris zal uitkeren. Indien het bedrag van de garantie aan de notaris wordt uitgekeerd, zal deze daarmee handelen als in artikel 13 is bepaald. Indien zich het gestelde in artikel 13.5 sub d voordoet, dient de bankgarantie te worden verlengd bij gebreke waarvan partijen de notaris ingevolge deze overeenkomst verplichten de bankgarantie te innen. Bij deze wordt de notaris verplicht en voor zover nodig onherroepelijk

gemachtigd om, zodra koper aan zijn verplichtingen heeft voldaan en de juridische levering is voltooid, de bankinstelling te berichten dat de door koper gestelde bankgarantie kan vervallen. Onder bankinstelling wordt in dit artikel begrepen een bank of verzekeraar in de zin van artikel 1.1 Wet financieel toezicht.

4.2. In plaats van deze bankgarantie te stellen kan koper een waarborgsom storten ter hoogte van het in artikel 4.1 genoemde bedrag in handen van de notaris via diens **bank- of girorekening**. De waarborgsom moet uiterlijk op de in artikel 4.1 genoemde dag zijn bijgeschreven op genoemde rekening.

Deze waarborgsom zal, behoudens het in artikel 13 bepaalde, met de koopsom worden verrekend voor zover de koopsom en het overige door koper verschuldigde niet uit een door koper aangegane geldlening worden voldaan. Het gedeelte van de waarborgsom dat niet wordt verrekend, wordt aan koper terugbetaald zodra hij aan zijn verplichtingen op grond van deze overeenkomst heeft voldaan.

Over de waarborgsom wordt door verkoper geen rente vergoed.

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

4.3. Indien koper in staat van faillissement wordt verklaard en de curator de overeenkomst niet gestand wenst te doen, zal het in 4.1 genoemde bedrag respectievelijk de waarborgsom van rechtswege als boete bedoeld in artikel 13.2 aan verkoper zijn verbeurd.

artikel 5 Staat van het appartement(srecht), gebruik

5.1. Het appartementsrecht zal aan koper in eigendom worden overgedragen in de staat waarin het zich bij het tot stand komen van deze overeenkomst bevindt met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende erfdiensbaarheden en kwalitatieve rechten, en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

5.2. Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle lijdende erfdiensbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, blijvend en/of voortvloeiend uit:

- a. de laatste en voorgaande akte(n) van levering
- b. de laatste en voorgaande akte(n) van vestiging van het recht van erfpacht en/of opstal
- c. de akte van splitsing
- d. het reglement
- e. de statuten van de Vereniging van Eigenaars en/of afzonderlijke akte(n).

Koper verklaart kennis te hebben genomen van de inhoud van de hiervoor bedoelde akten, waaronder begrepen bij een recht van erfpacht en/of opstal van de algemene en bijzondere voorwaarden, het reglement, de statuten van de Vereniging van Eigenaars en het laatste exploitatieoverzicht. Verkoper heeft van al deze akten en stukken de letterlijke tekst aan koper ter hand gesteld.

5.3. Het appartement zal bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die nodig zijn voor een normaal gebruik als: **woning / berging**.

Indien de feitelijke levering eerder plaatsvindt, zal het appartement op dat moment de eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. Verkoper staat niet in voor andere eigenschappen dan die voor normaal gebruik nodig zijn. Verkoper staat ook niet in voor de afwezigheid van gebreken die dat normale gebruik belemmeren en die aan koper kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van deze koopovereenkomst.

5.4.1. Aan verkoper is niet bekend of/~~Aan koper is bekend dat~~ *) de onroerende zaak verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het in lid 3 omschreven gebruik of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van de onroerende zaak, dan wel het nemen van andere maatregelen.

5.4.2. Voor zover aan verkoper bekend is in het verkochte **wel/geen** *) ondergrondse tank voor het opslaan van (vloeistoffen) aanwezig.

~~Voor zover verkoper bekend is met de aanwezigheid van een ondergrondse tank voor het opslaan van (vloei)stoffen, verklaart hij met betrekking tot het al dan niet nog in gebruik zijn en/of het volgens wettelijke voorschriften onklaar gemaakt zijn, het volgende:–~~

5.4.3. Aan de verkoper is niet bekend dat in de onroerende zaak asbest is verwerkt, anders dan in de tijd waarin de onroerende zaak werd vervaardigd, te doen gebruikelijk was. Bij eventuele verwijdering van de asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden getroffen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enige asbesthoudende stof in de onroerende zaak kan voortvloeien.

5.4.4. Aan verkoper is niet bekend of ten aanzien van de onroerende zaak beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet Bodembescherming zijn genomen door het bevoegd gezag.

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

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

5.7. Verkoper is ~~wel/~~geen *) (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit, dan wel registerinschrijving bekend van het appartement:

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

5.8. Verkoper verklaart dat ten aanzien van het appartementsrecht of het appartement geen verplichtingen ten opzichte van derden bestaan wegens voorkeursrecht, optierecht, recht van wederinkoop.

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

5.10. Verkoper verklaart dat in de koop niet begrepen is datgene waarop huurders krachtens hun wettelijk wegneemrecht rechten kunnen doen gelden.

5.11. Verschil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte verleent aan geen der partijen enig recht.

5.12. Verkoper verklaart dat de lasten over voorgaande jaren, voor zover de aanslagen zijn opgelegd en de canons die verschuldigd zijn geworden, zijn voldaan. Voor zover de genoemde aanslagen en/of canons nog niet zijn voldaan, verklaart verkoper deze op eerste verzoek te voldoen.

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

artikel 6 Feitelijke levering, overdracht aanspraken

6.1. De feitelijke levering en aanvaarding vindt plaats op **datum notarieel transport** vrij van huur-, lease- of huurkoopovereenkomsten met uitzondering van de volgende overeenkomsten welke door koper gestand worden gedaan: **niet van toepassing.**

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

6.3. ~~Indien koper het appartement geheel of gedeeltelijk aanvaardt onder gestanddoening van lopende lease- of huur(koop)overeenkomsten:~~

~~— staat verkoper er voor in dat bij de feitelijke levering niet beschikt zal zijn over nog niet verschenen betalingstermijnen, en dat daarop geen beslag rust;~~

~~— staat verkoper er voor in dat vanaf het tot stand komen van deze overeenkomst bestaande huur-, lease- of huurkoopovereenkomsten niet worden gewijzigd, het appartement niet geheel of gedeeltelijk wordt verhuurd, in huurkoop wordt gegeven of op enigerlei andere wijze in gebruik wordt afgestaan, tenzij met schriftelijke toestemming van koper;~~

~~— verklaart koper bekend te zijn met de inhoud van de over te nemen genoemde lease- of huur-(koop)overeenkomsten.~~

6.4. In deze koopovereenkomst is voor zover mogelijk begrepen de overdracht van alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het appartementsrecht kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen de bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s), architect(en) en leverancier(s), zoals wegens verrichte werkzaamheden of ter zake van aan het appartement toegebrachte schade, zonder dat verkoper tot vrijwaring verplicht is. Deze overdracht vindt plaats bij de eigendomsoverdracht van het appartementsrecht, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval de overdracht van bovenvermelde aanspraken op dat moment plaatsvindt.

Verkoper verplicht zich de hem bekende gegevens ter zake aan koper te verstrekken en machtigt koper hierbij, voor zover nodig, deze overdracht van aanspraken voor rekening van koper te doen mededelen overeenkomstig de wettelijke bepalingen. **Verkoper is echter niet gehouden de originele stukken aan koper te overhandigen; indien aanwezig zijn de garantiebewijzen in het bezit van de VvE.**

artikel 7 Baten, lasten en canons

Alle baten, lasten en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of het reglement, komen voor rekening van koper met ingang van **feitelijke levering, echter met in achtname van het bepaalde in artikel 3.4**

De dan lopende baten en lasten, met uitzondering van de onroerende zaakbelasting voor het feitelijk gebruik, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend. Deze verrekening vindt gelijktijdig met de betaling van de koopsom plaats.

Voor zover verkoper thans bekend bedragen de lasten en verplichtingen;

V.v.E. is actief, bijdrage appartement €...exclusief voorschot cv blokverwarming.

Administrateur; Verwey Vastgoed, Schiekade 45, 3033 BC Rotterdam, telnr; 010-2419311

artikel 8 Hoofdelijkheid

Indien meerdere personen als verkopers dan wel kopers betrokken zijn bij deze overeenkomst kunnen (ver)kopers slechts gezamenlijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, respectievelijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen nakomen. Bij deze verlenen (ver)kopers elkaar onherroepelijk volmacht om namens elkaar de uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten uit te oefenen, respectievelijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen na te komen.

Voor de uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen zijn (ver)kopers hoofdelijk verbonden.

artikel 9 Risico-overgang, beschadiging door overmacht

9.1. Het appartement is met ingang van het moment van tekenen van de akte van levering voor risico van koper, tenzij de feitelijke levering eerder plaats vindt, in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat op koper.

9.2. Indien het appartement voor het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, of door schade aan het gebouw waarvan het appartement deel uitmaakt niet meer voor normaal gebruik geschikt is, is verkoper verplicht binnen 48 uur nadat het onheil hem bekend is geworden, koper hiervan in kennis te stellen.

9.3. Indien het appartement door overmacht voor het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, of door schade aan het gebouw waarvan het appartement deel uitmaakt niet meer voor normaal gebruik geschikt is, is deze overeenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij binnen vier weken na het onheil, maar in ieder geval vóór de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht:

a. koper uitvoering van deze overeenkomst verlangt, in welk geval verkoper -zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de vastgestelde koopprijs- aan koper op de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht het appartement aflevert in de staat waarin het zich dan bevindt, met alle rechten welke verkoper ter zake van het onheil -hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit andere hoofde- jegens derden toekomen; dan wel

b. verkoper verklaart de schade voor zijn rekening te zullen herstellen voor de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht of als dat later is binnen vier weken na het onheil. In het laatste geval verschuift een eerder overeengekomen dag van eigendomsoverdracht naar de dag volgend op die waarop die vier weken zijn verstreken. Vindt herstel niet ten genoegen van koper plaats, dan is deze overeenkomst alsnog ontbonden, tenzij koper binnen veertien dagen nadat op basis van dit artikel herstel plaatsgevonden behoort te hebben, verklaart alsnog gebruik te willen maken van het hem sub a toegekende recht, in welk geval de eigendomsoverdracht plaatsvindt op de overeengekomen datum of, als dat later is uiterlijk zes weken na het onheil.

artikel 10 Brandverzekering

Koper verplicht zich deel te nemen in de lopende brandverzekering.

artikel 11 Reglement, akte van splitsing

Koper verplicht zich tot naleving van de bepalingen van het reglement, vastgelegd bij akte van splitsing d.d. [REDACTED] inclusief de eventueel daarin opgenomen bepalingen omtrent een Vereniging van Eigenaars.

Koper heeft een exemplaar van dit reglement ontvangen.

artikel 12 Financiën Vereniging van Eigenaars

12.1. In de koop is mede begrepen het aandeel van verkoper in de aanwezige reserve- en onderhoudsfondsen, ten tijde van de feitelijke levering. Koper is bekend met het feit dat genoemd aandeel aan verandering onderhevig kan zijn. Verkoper staat er niet voor in dat het aandeel ten tijde van de feitelijke levering gelijk is aan het aandeel ten tijde van het tot stand komen van deze overeenkomst of enig eerder moment. Volgens opgave van **xxx** vormde genoemd aandeel op **xxx** (datum) een bedrag van **xxx** (zie bijlage).

12.2. Verkoper staat er voor in dat de Vereniging van Eigenaars tot op de dag van het tot stand komen van deze overeenkomst geen andere schulden heeft dan die welke zijn te beschouwen als normale lasten en belastingen ter zake van het gebouw met de daarbij behorende grond en/of ter zake van de exploitatie, verzekering en administratie daarvan.

12.3. Verkoper staat er voor in dat de Vereniging van Eigenaars tot op de dag van het tot stand komen van deze overeenkomst geen besluiten heeft genomen, waaruit voor de appartementseigenaren een aanmerkelijke verzwaring van bestaande financiële verplichtingen voortvloeit. Omtrent concrete voornemens om tot dergelijke besluitvorming over te gaan is verkoper **niets bekend/het volgende bekend** *).

12.4. De rechten en verplichtingen die voortvloeien uit besluiten die door of namens de Vereniging van Eigenaars worden genomen na het moment van het tot stand komen van deze koopovereenkomst en voor het moment van de levering, komen, tenzij de aard van het besluit zich daartegen verzet, ten voordele respectievelijk ten laste van koper. Koper verklaart in dat geval de uitvoering van het besluit van verkoper over te nemen. Verkoper is verplicht om koper zo spoedig mogelijk op de hoogte te stellen van (voornemens om over te gaan tot) besluitvorming van de Vereniging van Eigenaars en om eventuele schriftelijke stukken daaromtrent aan koper ter hand te stellen.

Verkoper machtigt voor zover mogelijk hierbij koper **niet** om vanaf het moment dat deze overeenkomst niet meer op grond van een ontbindende voorwaarde kan worden ontbonden doch niet eerder dan namens hem de vergadering van eigenaars bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen.

12.5 Bijdrage V.v.E zie artikel 7

artikel 13 Ingebrekestelling, ontbinding

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

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

13.3. Indien de wederpartij geen gebruik maakt van zijn recht de overeenkomst te ontbinden en nakoming verlangt, zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij na afloop van de in artikel 13.1 vermelde termijn van acht dagen voor elke sedertdien verstreken dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd zijn van drie promille van de koopsom, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding en vergoeding van kosten van verhaal. Indien de wederpartij na verloop van tijd de overeenkomst alsnog ontbindt dan zal deze boete verschuldigd zijn voor elke na afloop van de in 13.1 vermelde termijn van acht dagen verstreken dag tot aan de dag waarop de overeenkomst ontbonden is.

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

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

- a. indien koper een boete is verschuldigd, het bedrag van deze boete uit het aan de notaris uitgekeerde bedrag van de garantie dan wel uit de bij de notaris gestorte waarborgsom, aan verkoper te betalen;
- b. indien verkoper een boete is verschuldigd, de aan de notaris ter hand gestelde garantie aan de bankinstelling terug te zenden dan wel de door koper bij de notaris gestorte waarborgsom aan koper terug te betalen;
- c. indien het geval van artikel 4.3 zich voordoet de waarborgsom als boete aan verkoper te betalen;

d. indien beide partijen tekortschieten of de notaris onvoldoende kan beoordelen wie van beide partijen tekortschiet, de bankgarantie of waarborgsom onder zich te houden totdat bij in kracht van gewijsde gegane uitspraak of uitvoerbaar bij voorraad verklaard vonnis is beslist aan wie hij het bedrag moet afdragen.

artikel 14 Verkoper en echtgeno(o)t(e)/partner

~~Verkoper verklaart voor zover nodig te handelen met toestemming van zijn echtgeno(o)t(e)/partner die als bewijs daarvan deze akte mede ondertekent.~~

artikel 15 Koper en echtgeno(o)t(e)/partner

Koper verklaart voor zover nodig te handelen met toestemming van zijn echtgeno(o)t(e)/partner, die hierbij aan koper toestemming en onherroepelijke volmacht geeft het appartementsrecht te bezwaren en zich onthoudt van activiteiten die koper tegenwerken bij het verkrijgen van de benodigde vergunning(en) en/of financiering en/of Nationale Hypotheek Garantie en/of toezegging(en) en/of andere zaken en die als bewijs van een en ander deze akte mede ondertekent.

artikel 16 Domicilie

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

artikel 17 Registratie koopakte

Partijen geven de notaris hiermee **wel/niet** *) opdracht deze overeenkomst zo spoedig mogelijk in de openbare registers in te laten schrijven, doch niet eerder dan **niet van toepassing**.

De aan deze inschrijving verbonden kosten komen voor rekening van **koper** *).

artikel 18 Identiteit partijen

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

artikel 19 Ontbindende voorwaarden

19.1. Deze overeenkomst kan door koper worden ontbonden indien uiterlijk:

a. ~~op door of namens de daartoe aangewezen gemeentelijke instantie geen vergunning aan koper is verleend om met de zijnen het appartement te betrekken tenzij hem daartoe een bindende toezegging door de bevoegde autoriteit is gedaan;~~

b. op koper voor de financiering van het appartement voor een bedrag van € **zegge EURO** geen hypothecaire geldlening of het aanbod daartoe van een erkende geldverstrekende instelling heeft verkregen, ~~zulks tegen geen hogere bruto jaarlast dan of een rentepercentage van niet hoger dan %, bij de volgende hypotheekvorm::~~

c. op koper geen met de aangevraagde hypothecaire geldlening corresponderende Nationale Hypotheek Garantie heeft verkregen.

19.2. Deze overeenkomst kan door ieder der partijen worden ontbonden indien:

a. verkoper ingevolge de Wet voorkeursrecht gemeenten niet in staat is om de eigendom van de onroerende zaak op de overeengekomen dag over te dragen. Verkoper is verplicht om zodra duidelijk is dat hij ingevolge genoemde wet niet (tijdig) aan zijn verplichting tot levering kan voldoen, koper daarvan schriftelijk op de hoogte te stellen;

b. ~~uiterlijk op de Vereniging van Eigenaars aan koper geen toestemming heeft verleend om het appartement zelf met de zijnen in gebruik te nemen, als deze toestemming op grond van het reglement is vereist.~~

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

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

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

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

19.4. Koper verplicht zich, indien conform artikel 19.1b de ontbinding wordt ingeroepen, minimaal twee afwijzingsverklaringen van verschillende erkende geldverstreckende instellingen aan verkoper te overhandigen. Voorts verklaart koper dat vanaf de datum van ondertekening van de koopovereenkomst geen nieuwe financiële verplichtingen, welke van negatieve invloed op de verkrijging van een hypothecaire geldlening kunnen zijn, zullen worden aangeaan.

artikel 20 Bedenktijd

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om deze koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand gesteld is.

Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.

De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

Indien koper op grond van dit artikel ontbinding verlangt, dient deze mededeling naast mondeling eveneens te geschieden bij 'aangetekende brief met bericht van handtekening retour' of 'telefaxbericht met verzendbevestiging'.

artikel 21 Schriftelijke vastlegging

21.1. Uit deze overeenkomst vloeien pas verplichtingen voort als beide partijen deze akte hebben ondertekend.

21.2. De partij die deze akte als eerste ondertekent, doet dit onder voorbehoud dat hij uiterlijk op de **achtste** werkdag nadat hij de akte ondertekend heeft (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte heeft ontvangen. Indien de eerste ondertekenaar niet tijdig (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte heeft ontvangen, heeft hij het recht zich op het voorbehoud te beroepen, waardoor hij 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 akte is ontvangen, gebruik van is gemaakt.

artikel 22 Energieprestatiecertificaat

Verkoper en koper komen overeen dat de levering van het verkochte zal geschieden inclusief het ter beschikbaar stellen van een energie prestatiecertificaat (Besluit energieprestatie gebouwen 24 november 2006). Het certificaat zal uiterlijk ten tijde van het transport door verkoper aan koper overhandigd worden.

Artikel 23 Onderhoudstoestand woning

Verkoper heeft koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat hij het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en daardoor koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat bij vaststelling van de koopsom hiermee rekening is gehouden.

Artikel 24 Ouderdomsclausule

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat de woning omstreeks 1985 is gebouwd, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor de kwaliteit van de vloeren, het dak, de leidingen voor elektriciteit, gas en water, de riolering, afwezigheid van ongedierte c.q. schimmels (houtworm, boktor, zwam, etc.) en de afwezigheid van doorslaand vocht en/of optrekkend vocht, asbest en asbesthoudende materialen.

Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 5.3 omschreven woongebouw. Koper heeft de mogelijkheid om het gekochte bouwkundig te inspecteren. Aansprakelijkheden worden uitgesloten.

Artikel 25 Titelbescheiden, Cessie van rechten

Verkoper heeft aan koper ter hand gesteld de aanwezige titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 9 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.

Alle rechten die verkoper ter zake van het verkochte jegens derden, waaronder begrepen bouwers, (onder)aannemers, installateurs, architecten en leveranciers heeft of mocht verkrijgen, gaan over op koper en worden zoveel nodig bij deze verkoop geleverd aan koper, die de levering bij deze aanvaardt zonder dat verkoper tot vrijwaring verplicht is.

artikel 26 Verbouwings-, hak- of breekwerkzaamheden

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat het koper niet is toegestaan verbouwings-, hak- of breekwerkzaamheden dan wel bouwkundige aanpassingen van welke aard dan ook, uit te (laten) voeren, welke wijziging dan wel aantasting van de opstal (het gebouw met al haar bestanddelen, zoals draagmuren, scheidingswanden, kozijnen, leidingen, afvoeren, enz.) tot gevolg hebben, zonder dat hiertoe door koper/eigenaar schriftelijk toestemming is aangevraagd en verkregen bij/door de Vereniging van Eigenaren. Indien hier door koper niet aan wordt voldaan, dan behoudt de Vereniging van Eigenaren zich het recht voor alle eventuele directe en indirecte kosten tot herstel te verhalen op koper/ eigenaar en/of de betreffende koper/eigenaar een boete op te leggen.

artikel 27 Nutsvoorzieningen

Koper is ermee bekend dat eventuele (her)aansluitkosten voor Nuts-voorzieningen in de woning voor zijn rekening zijn. Koper stemt hiermee uitdrukkelijk in en zal verkoper in dit verband nimmer aanspreken.

Artikel 28 Volmacht

Koper verplicht zich om in de akte van levering van het verkochte een onherroepelijke volmacht te verlenen aan alle medewerkers, werkzaam bij de notaris om eventueel de akten van hoofd- en ondersplitsing alsmede de bijbehorende splitsingstekening te wijzigen c.q. te moderniseren.

Artikel 29

Koper is er mee bekend en verklaart hiermee akkoord te gaan dat de gemeenschappelijke entreehal voor rekening van verkoper zal worden gemoderniseerd. Uitvoering zal vermoedelijk in 2010-2011 gaan plaatsvinden.

Artikel 30

Koper is ermee bekend dat thans in voorbereiding is wijziging splitsing van het complex waarvan het verkochte deel uitmaakt. De wijziging houdt in dat de breukdelen worden berekend naar een naar huidige maatstaven geaccepteerde methode en het reglement zal worden aangepast eveneens naar de maatstaven van deze tijd, te weten het reglement uit 2006 met specifieke bepalingen voor dit complex. Levering kan geschieden eerst nadat de wijziging splitsing heeft plaatsgevonden. Uiterlijk 2 weken nadat de wijziging splitsing heeft plaatsgevonden zal levering plaatsvinden. De in artikel 3 van deze koopovereenkomst genoemde notaris, zal ervoor zorg dragen dat koper, namens verkoper, op de hoogte wordt gehouden van het verloop van de wijziging splitsing en de datum van passeren. Alle kosten voor de wijziging splitsing zijn voor rekening van verkoper. Koper is ervan op de hoogte dat er een zesmaandstermijn loopt en dat verkoper heeft bedongen dat koper voor 17 juni 2010 het verkochte in levering zal aanvaarden. Mocht om welke reden dan ook voor die datum de wijziging splitsing nog niet gerealiseerd zijn, dan zal koper in de akte van levering onherroepelijke volmacht verlenen aan de medewerkers van het notariskantoor, zoals vermeld in artikel 3 van deze overeenkomst om te verschijnen bij het passeren van de akte van wijziging splitsing.

Verkoper en koper verklaren dat zij, voordat zij deze koopovereenkomst ondertekend hebben, kennis hebben genomen van de bepalingen, zoals nader uitgelegd in de bij deze akte behorende toelichting en dat zij zodanige informatie hebben ontvangen, dat de inhoud en de gevolgen van deze overeenkomst hun voldoende voor ogen staan.

De verkoper

De koper

(en echtgeno(o)t(e)/partner)

(en echtgeno(o)t(e)/partner)

plaats en datum:

plaats en datum:

Voor gezien NVM-lid optredende
voor de verkoper:

Voor gezien NVM-lid optredende
voor de koper:

^{*)} Doorhalen wat niet van toepassing is

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

DOCUMENT VAN WAARMERKING EN AANVAARDING

Koper verklaart te hebben ontvangen en van de inhoud kennis te hebben genomen, zoals gesteld in bovengenoemde koopovereenkomst:

- Toelichting op de NVM-koopakte appartementsrecht voor de consument;
- ontvangstbevestiging;
- kopie kadastraal uittreksel;
- kopie bewijs van eigendom d.d. ;
- kopie algemene bepalingen uitgifte erfpacht d.d.
- kopie akte van hoofdsplitsing in appartementsrechten d.d. ;
- kopie akte van ondersplitsing in appartementsrechten d.d. ;

De koper

(en echtgeno(o)t(e)/partner)

plaats en datum:

Voor gezien NVM-lid optredende

voor de koper:

^{*)} Doorhalen wat niet van toepassing is

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

ONTVANGSTBEVESTIGING

De ondergetekenden:

Koper(s)

Echtgeno(o)t(e) of partner

Naam:
Voornamen:
Geboorteplaats:
Geboortedatum:
Straat:
Postcode:
Woonplaats:
E-mailadres:
Telefoon thuis:
Mobiël:
Legitimatie:

~~hierna te noemen koper~~/hierna samen te noemen koper *)

Koper verklaart dat op (datum) aan koper ter hand is gesteld een afschrift van de op (datum) door verkoper en op(datum) door koper ondertekende koopakte waarbij is verkocht:

door:

De koper

(en echtgeno(o)t(e)/partner)

plaats en datum:

*) Doorhalen wat niet van toepassing is, zie de koopakte.