
**Koopovereenkomst
nieuwbouw appartementsrecht(en)
Holland Park, Toren 2 (woning) te Diemen
versie d.d. 16-12-2015**

- Bouwnummer(s) : Woning, bouwnummer: [___]
(Eventueel een parkeerplaats in Blok 3 bij aparte koopovereenkomst)
- Contactpersoon verkoop : Holland Park Makelaardij B.V., Eekholt 42, 1112XH
Diemen, 020-5209575, info@hollandparkmakelaardij.nl
- Notariskantoor : Van Doorne N.V., Jachthavenweg 121, 1081 KM
Amsterdam, 020-6789123, info@vandoorne.com

KOOPOVEREENKOMST

De ondergetekenden:

A. Verkoper

Naam : Bergwijkstadspark Toren 2 B.V.
Gevestigd te : Amsterdam
Woonplaats : Diemen
Postcode : 1112 XH
Straat : Eekholt 42
Telefoon : 020-5209575
Fax : 020-5209565
te dezen vertegenwoordigd door : A. Snippe en M.J.C. van Galen

hierna te noemen "**verkoper**"

B.

Koper 1

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

Koper 2*

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

Ongehuwd / samenwonend / gehuwd / voornemens te huwen / geregistreerd

Paraaf verkoper:

Paraaf koper:

**Koopovereenkomst
nieuwbouw appartementsrecht(en)
Holland Park, Toren 2 (woning) te Diemen
versie d.d. 16-12-2015**

partnerschap*:

Met/zonder huwelijksvoorwaarden / registratievoorwaarden*

Wordt/worden het/de appartementsrecht(en) op beider naam gekocht?: **N.V.T. / ja / nee***

Op welk adres wilt u uw post ontvangen:

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

Postadres :

Postcode :

Plaats :

Land :

E-mailadres :

hierna te noemen "**koper**"

in overweging nemende:

- a. 1. verkoper is gerechtigd tot het perceel grond, gelegen te Diemen plaatselijk bekend als Bart van der Leckhof (*huisnummers thans nog niet bekend*), kadastraal bekend gemeente Diemen, sectie D nummer 2728 groot vijf are zes centiare (5a 6ca), aan welk perceel door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers administratieve (voorlopig) kadastrale grenzen en oppervlaktes zijn toegekend en welk perceel is of zal worden belast met het zelfstandig recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 van het Burgerlijk Wetboek ten behoeve van de naamloze vennootschap N.V. Nuon Warmte om een stadsverwarmingssysteem met bijkomende (kabel)werken en andere voorzieningen met toebehoren aan te leggen, te hebben, in stand te houden, te wijzigen, uit te breiden, te vervangen en weg te nemen op / in (een gedeelte van) de grond;
2. verkoper zal nog in eigendom verkrijgen de verder benodigde percelen grond voor de realisatie van na te melden gebouw;
- b. op de hiervoor onder a. vermelde percelen zal een gebouw omvattende 28 woonappartementen met bijbehorende bergingen en diverse algemene ruimten worden gerealiseerd;
- c. verkoper heeft het hiervoor onder b. bedoelde gebouw gesplitst casu quo zal dat gebouw splitsen in appartementsrechten overeenkomstig de (ontwerp)akte van splitsing met de daarbij behorende tekening(en) en het in die akte van splitsing vastgestelde en/of aangeduide reglement; de splitsingstekening(en) is/zijn ter inzage bij notariskantoor Van Doorne N.V. te Amsterdam;
- d. het hiervoor onder b. bedoelde gebouw zal in opdracht van de koper, door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid genaamd: **UBA Bouw B.V.**, statutair gevestigd te Uithoorn, worden gerealiseerd;
- e. koper zal ter zake van het hiervoor sub d. gemelde met de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid genaamd: **UBA Bouw B.V.** een aannemingsovereenkomst sluiten, hierna te noemen: de "**aannemingsovereenkomst**", welke beide overeenkomsten een onverbrekelijk geheel vormen;
- f. verkoper zal het in na te melden appartementsrecht(en) begrepen aandeel in de grond verkopen aan koper middels deze koopovereenkomst.

Het appartementsrecht is dan wel zal ontstaan door de inschrijving in de openbare registers van de in de overweging genoemde akte van splitsing; een exemplaar van de (ontwerp)akte van splitsing en de bijbehorende tekening(en) zijn door partijen gewaarmerkt en aan deze akte gehecht.

Paraaf verkoper:

Paraaf koper:

**Koopovereenkomst
nieuwbouw appartementsrecht(en)
Holland Park, Toren 2 (woning) te Diemen
versie d.d. 16-12-2015**

zijn per []-201[] overeengekomen:

verkoper verkoopt aan koper, die van verkoper koopt:

het appartementsrecht recht gevend op het [] / tweeduizend zevenhonderd vierennegentigste aandeel in het in de overweging genoemde gebouw met bijbehorende grond, dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van het privé-gedeelte bestemd tot woning met een eigen meterkast in de verkeersruimte (hal) op dezelfde verdieping als waarop de woning is gelegen en een berging op de begane grond, op de hiervoor genoemde splitsingstekening aangeduid met het indexnummer [] (bouwnummer []);

hierna ook te noemen het "registergoed/verkochte".

Bij deze aanvaardt de koper uitdrukkelijk de lasten en beperkingen omschreven in een bij deze koopovereenkomst behorende en aan deze akte gehechte door partijen ondertekende concept-leveringsakte.

KOOPSOM

De koopsom voor het verkochte bedraagt € 0,00 vrij-op-naam en is inclusief omzetbelasting.

De in de koopsom begrepen omzetbelasting is berekend naar een percentage van 21% conform de bepalingen van de Wet op de omzetbelasting 1968. Indien van overheidswege het percentage van de omzetbelasting (BTW) wordt gewijzigd, zal tussen partijen doorberekening plaatsvinden overeenkomstig de wettelijke bepalingen ter zake.

De koop is gesloten onder de volgende bedingen:

NOTARIËLE AKTE VAN LEVERING

Artikel 1.

De akte van levering van het verkochte zal worden verleden ten overstaan van één van de notarissen ten kantore van notariskantoor Van Doorne N.V. zijn plaatsvervanger(s) of opvolger(s),

op een door die notaris in overleg met partijen te bepalen tijdstip zo spoedig mogelijk doch uiterlijk binnen **zes (6) weken** na het laatste van de hieronder onder a, b en c bedoelde tijdstippen:

- a. wanneer vaststaat dat deze koopovereenkomst niet meer op een van de gronden genoemd in artikel 14 deze koopovereenkomst kan worden ontbonden;
- b. wanneer vaststaat dat niet meer op een van de gronden genoemd in de in artikelen 7 en 9 van de aannemingsovereenkomst kan worden ontbonden;
- c. wanneer vaststaat dat de in artikel 15 van deze koopovereenkomst en artikel 17 van de aannemingsovereenkomst opschortende voorwaarden zijn vervuld.

KOSTEN EN BELASTINGEN

Artikel 2.

1. De omzetbelasting, de eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting, de notariële kosten terzake van deze koopovereenkomst en de kosten wegens de levering van het verkochte alsmede de eventuele over die kosten verschuldigde omzetbelasting zijn voor rekening van de verkoper.
2. De kosten ter zake het vestigen van een hypotheekrecht op het verkochte, eventuele kosten van inschrijving van deze koopovereenkomst in de openbare registers en

Paraaf verkoper:

Paraaf koper:

**Koopovereenkomst
nieuwbouw appartementsrecht(en)
Holland Park, Toren 2 (woning) te Diemen
versie d.d. 16-12-2015**

eventuele kosten van een tolk als hierna in artikel 20 bedoeld, zijn voor rekening van koper.

3. De op het verkochte rustende zakelijke lasten en belastingen, alsmede eventuele baten komen ten laste casu quo ten gunste van de koper vanaf de datum van de akte van (juridische) levering.
4. Koper zal als eerste bijdrage in de servicekosten een voorschot van tweehonderdvijftig euro (€ 250,-) voor de woning voldoen bij ondertekening van de akte van levering, zulks ter dekking van de aanvangskosten van de vereniging, zoals opstalverzekering, et cetera. Bedoeld voorschot zal direct na ontvangst door de notaris op een rekening ten name van de vereniging worden gestort.

BETALINGSREGELING

Artikel 3.

1. De koopsom voor het verkochte is verschuldigd per datum van overeenkomen en dient te worden betaald bij notariële levering van het verkochte.
2. Zolang het verkochte niet notarieel aan de koper is geleverd, is de koper verplicht aan verkoper rente te vergoeden van **6%** per jaar over het bedrag van de koopsom **vanaf [] 20[]** tot aan de datum van de betaling van de koopsom.
3. Indien en voor zover de koper een reeds opeisbaar gedeelte van de koopsom of enige andere uit hoofde van deze koopovereenkomst opeisbare betaling niet op de daarvoor gestelde vervaldag heeft voldaan en de bepalingen in het vorige lid van dit artikel niet van toepassing zijn, is de koper daarover aan de verkoper een rente gelijk aan **8%** per jaar verschuldigd, vanaf de dag van opeisbaarheid tot die der voldoening, zulks onverminderd de verdere rechten en verplichtingen van partijen uit deze koopovereenkomst en/of tussen partijen nader te maken afspraken.
4. De vergoeding en de rente als bedoeld in de leden 2 en 3 van dit artikel worden vermeerderd met omzetbelasting.
5. Bij de renteberekeningen wordt ervan uitgegaan dat een jaar 360 dagen heeft.
6. Ten tijde van de levering van het verkochte is de koper als onderdeel van de in deze koopovereenkomst vermelde koopsom de alsdan reeds vervallen termijnen van de aanneemsom zoals nader omschreven in de aannemingsovereenkomst aan de verkoper verschuldigd. 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 aannemer aan de verkoper worden gefactureerd, waarna de verkoper deze termijnen als onderdeel (verhoging) van de koopsom (inclusief de hierna omschreven vergoedingen en rente) aan de koper factureert. De na de levering vervallen termijnen van de aanneemsom zullen wel door de aannemer aan de koper worden gefactureerd.
7. Het feit dat verkoper de reeds vervallen termijnen van de aanneemsom als nagetrokken onderdeel van het/de appartement(en) aan de koper levert (bij de juridische levering als bedoeld in artikel 1), leidt niet tot enige aansprakelijkheid van de verkoper voor de door de aannemer uitgevoerde werkzaamheden.
De reeds ten tijde van de juridische levering vervallen termijnen van de aanneemsom worden geacht werkzaamheden te betreffen die door de aannemer jegens de koper zijn verricht en waarvoor de aannemer jegens de koper aansprakelijk is op de voet van het bepaalde in de aannemingsovereenkomst. Koper zal zich jegens verkoper onthouden van aanspraken uit dien hoofde.

BETALING

Artikel 4.

1. De betaling van de koopsom, de rente als bedoeld in artikel 3 alsmede de betaling van

Paraaf verkoper:

Paraaf koper:

**Koopovereenkomst
nieuwbouw appartementsrecht(en)
Holland Park, Toren 2 (woning) te Diemen
versie d.d. 16-12-2015**

de eerste voorschotbijdrage aan de vereniging vinden plaats bij de notariële levering van het verkochte aan koper.

2. Koper is verplicht het verschuldigde te voldoen op het in artikel 3 lid 1 bedoelde tijdstip door creditering van een van de bankrekening(en) ten name van de derdenrekening van notariskantoor Van Doorne N.V.

WAARBORG SOM, BANKGARANTIE

Artikel 5.

Niet van toepassing.

FEITELIJKE LEVERING, STAAT VAN HET VERKOCHTE

Artikel 6.

De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte aan koper zal geschieden bij de oplevering van het/de in aanbouw zijnde appartement(en) zoals overeengekomen in de met UBA Bouw B.V. gesloten aannemingsovereenkomst.

JURIDISCHE LEVERING

Artikel 7.

1. Het verkochte zal worden overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, vrij van hypotheken en vrij van pandrechten, van beslagen en van inschrijvingen daarvan, het registergoed wordt geleverd met alle aanspraken uit hoofde van erfdienstbaarheden als heersend erf en met alle kwalitatieve rechten, zijnde:
 - a. de gebruikelijke bepalingen, voorkomend in akten van levering;
 - b. alle erfdienstbaarheden ten behoeve en ten laste van het/de appartementsrecht(en) en ten behoeve en ten laste van het gebouw met bijbehorende grond of een gedeelte daarvan;
 - c. alle rechten en verplichtingen als zijn vereist om de feitelijke situatie van het gebouw met bijbehorende grond of het complex met bijbehorende grond waarvan het gebouw deel uitmaakt te legaliseren;
 - d. alle zodanige verplichtingen als ter zake van de verkrijging van het/de appartementsrecht(en) en van het gebouw met bijbehorende grond op de verkoper rusten voor zover de Verkoper verplicht is deze aan de koper op te leggen.
2. Verkoper heeft kennis gegeven van alle eventueel met het registergoed verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf en van alle kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16 Boek 3 BW en blijkend en/of voortvloeiend uit:
 - a. de akten van verkrijging;
 - b. andere akten waarbij vooromschreven rechten werden bevestigd;
 - c. bevelen en/of beschikkingen die op grond van de wet bodembescherming gepubliceerd zijn in de openbare registers.
3. Koper verklaart ermee bekend te zijn, dat bij de akte van levering (of bij afzonderlijke akte(n)) gevestigd zullen worden al die erfdienstbaarheden, welke nodig, nuttig of gewenst mochten zijn om de toestand van de tot het onderhavige project behorende woningen en parkeerplaatsen na afbouw daarvan te handhaven en een en ander volgens de hierna verder in deze koopovereenkomst omschreven erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, lasten en beperkingen.
4. Koper verklaart bekend te zijn met het feit dat het de intentie van verkoper is om

Paraaf verkoper:

Paraaf koper:

**Koopovereenkomst
nieuwbouw appartementsrecht(en)
Holland Park, Toren 2 (woning) te Diemen
versie d.d. 16-12-2015**

het gehele gebied Holland Park te ontwikkelen, maar dat verkoper dat niet garandeert en dat verkoper ook geen uitspraken kan doen over de termijn waarop het gehele gebied inclusief infrastructuur zal zijn gerealiseerd.

5. Koper verklaart nadrukkelijk bekend te zijn met het voorgenomen dan wel geldende parkeerbeleid van de gemeente Diemen (blauwe zone) en aan hen ook **geen** parkeerontheffing op straat zal worden afgegeven.
6. Koper en zijn rechtsoptvolgers zijn jegens de naamloze vennootschap N.V. Nuon Warmte dan wel haar rechtsoptvolgers verplicht om het perceel door N.V. Nuon Warmte dan wel haar rechtsoptvolgers aan te laten sluiten en aangesloten te houden op het warmtenetwerk van N.V. Nuon Warmte, zulks tegen door N.V. Nuon Warmte te stellen voorwaarden en in rekening te brengen vergoedingen.
Het is de koper en zijn rechtsoptvolgers nimmer toegestaan om voorziening(en) voor ruimteverwarming en/of tapwater, anders dan bestemd voor aansluiting op het warmtenetwerk van N.V. NUON Warmte aan te (doen) leggen, noch derden hiertoe opdracht of toestemming te geven.
In afwijking van het in de hieraan voorafgaande zin bedoelde verbod mag een eigenaar, natuurlijk persoon, die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, in (de keuken) van zijn eigen (woon)appartement, wel een quooker aan (laten) brengen.
Bij niet of niet behoorlijke nakoming van het bepaalde in dit artikel verbeurt koper ten behoeve van de verkoper een dadelijk opeisbaar boete van € 50.000,-- (zegge: vijftig duizend euro) zonder dat daarvoor enige ingebrekestelling zal zijn vereist.

In verband met het hiervoor onder 6 bepaalde en de overeenkomst tussen verkoper en N.V. Nuon Warmte voor de aansluiting en levering van Warmte aan het gebouw zal in de akte van levering een derdenbeding/kettingbeding worden opgenomen ten behoeve van N.V. Nuon Warmte en haar eventuele rechtsoptvolgers tot nakoming van de verplichtingen welke voor verkoper van het verkochte voortvloeien uit bedoelde overeenkomst. (Het concept van) deze overeenkomst is/zal ter inzage liggen bij Holland Park Makelaardij B.V.

OVERGANG, OVERDRACHT AANSPRAKEN

Artikel 8.

Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden waaronder begrepen bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s), gaan over op koper per het tijdstip van oplevering van het registergoed, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval de overgang van aanspraken per dat tijdstip plaatsheeft.

Voor zover bepaalde aanspraken alsdan niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 251 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek, is verkoper verplicht op eerste verzoek van koper mee te werken aan een overdracht van die aanspraken. Verkoper is tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot het verkochte mochten bestaan aan koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van koper te doen stellen.

OVERMAAT, ONDERMAAT

Artikel 9.

Over- of ondermaat van het registergoed zal aan geen van partijen enig recht verlenen.

**Koopovereenkomst
nieuwbouw appartementsrecht(en)
Holland Park, Toren 2 (woning) te Diemen
versie d.d. 16-12-2015**

GARANTIEVERKLARINGEN VAN VERKOPER

Artikel 10.

Verkoper garandeert dat verkoper bevoegd is tot verkoop en levering van het verkochte.

INFORMATIEPLICHT VERKOPER, ONDERZOEKSP LICHT KOPER

Artikel 11.

Verkoper staat er voor in aan koper, met betrekking tot het verkochte, die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis van koper behoort te worden gebracht.

Koper aanvaardt uitdrukkelijk:

- a. dat de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, voor zijn risico komen (voor zover deze aan verkoper thans niet bekend zijn).
- b. die lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers als hiervoor omschreven, die voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

RISICO OVERGANG

Artikel 12.

Vanaf het moment van juridische levering komt het verkochte voor risico van de koper.

INGEBREKESTELLING, VERZUIM, ONTBINDING EN BOETE

Artikel 13.

1. Een partij is in verzuim jegens de wederpartij als hij, na in gebreke te zijn gesteld, nalatig is of blijft aan zijn verplichtingen uit hoofde van deze koopovereenkomst te voldoen. Ingebrekestelling moet schriftelijk (bij aangetekende brief of telefaxbericht met verzendbevestiging) geschieden met inachtneming van een termijn van 8 dagen. Gemelde termijn kan reeds lopen voordat een partij nalatig is.
2. Wanneer een partij in verzuim is, is deze verplicht de schade die de wederpartij dientengevolge lijdt te vergoeden en kan deze de overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden.
3. Wanneer het verzuim betrekking heeft op het meewerken aan de feitelijke en/of juridische levering danwel op de voldoening van de koopprijs, zal de nalatige partij daarnaast ten behoeve van de wederpartij een zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren. De hoogte van deze boete is gelijk aan 10% van de koopsom. Voor zover de wederpartij meer schade lijdt, heeft hij, naast de boete, recht op aanvullende schadevergoeding.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN

Artikel 14.

Deze koopovereenkomst wordt aangegaan onder de volgende ontbindende voorwaarden:

1. Onder de bij niet-ervulling ontbindende voorwaarde dat de koper binnen twee (2) maanden na diens ondertekening van deze akte voor de financiering van het Verkochte een hypothecaire geldlening verkrijgt tegen geen grotere maandelijkse verplichting aan rente en aflossing en/of rente en premie van een levensverzekering dan € **n.v.t.**, zulks onder bij de grote geldverstrekende instellingen normaal geldende voorwaarden en bepalingen, gebaseerd op een te verkrijgen hypothecaire geldlening van € [] **[koop- +aanneemsom + bijbehorende kosten]**;
2. Ter zake van de in lid 1 van dit artikel bedoelde financiering wordt geen Nationale Hypotheek Garantie verlangd.

Paraaf verkoper:

Paraaf koper:

**Koopovereenkomst
nieuwbouw appartementsrecht(en)
Holland Park, Toren 2 (woning) te Diemen
versie d.d. 16-12-2015**

3. a. Indien de in lid 1 vermelde voorwaarde(n) niet wordt/worden vervuld, heeft de Koper het recht bij aangetekende brief of telefaxbericht met verzendbevestiging te verzenden aan de Verkoper uiterlijk binnen acht (8) dagen na afloop van de voor de vervulling van de betreffende voorwaarde geldende termijn, de ontbinding van deze koopovereenkomst in te roepen, waardoor de koopovereenkomst tussen partijen van rechtswege ontbonden zal zijn.
b. Bij de aangetekende brief of telefaxbericht met verzendbevestiging dienen tenminste twee (2) schriftelijke afwijzingen van verschillende geldverstrekkende instellingen te worden gesloten.
4. Indien de door de koper geaccepteerde financieringsvoorwaarden niet (meer) door de geldgever worden verlengd en gestand worden gedaan tot en met de datum van levering, dan is de Koper verplicht een nieuwe hypothecaire geldlening aan te vragen zodra hem de vermoedelijke datum van levering door of namens de verkoper is medegedeeld. De Verkoper draagt er zorg voor dat de koper deze datum tijdig verneemt. Indien de koper geen nieuwe geldlening kan verkrijgen tegen de in lid 1 van dit artikel genoemde maandelijkse verplichting, heeft de Koper het recht alsnog vóór of uiterlijk op de datum van levering de ontbinding van de koopovereenkomst in te roepen bij aangetekende brief of telefaxbericht met verzendbevestiging.
5. Partijen verplichten zich over en weer al het nodige te doen, dat tot vervulling van de in lid 1 van dit artikel vermelde voorwaarde kan leiden en na te laten wat de vervulling zou kunnen verhinderen. Indien aan het invoeren van ontbinding als bedoeld in lid 3 van dit artikel het niet nakomen van de hierboven vermelde verplichtingen ten grondslag ligt, zal de koopovereenkomst van rechtswege zijn ontbonden en zal de in gebreke zijnde partij aan de andere als boete een bedrag verschuldigd zijn ter grootte van 10% van de koopsom. Het invoeren van de ontbinding zal geschieden bij aangetekende brief of telefaxbericht met verzendbevestiging.

OPSCHORTENDE VOORWAARDEN

Artikel 15.

1. Deze Koopovereenkomst is aangegaan onder de opschortende voorwaarden dat uiterlijk **negen maanden** na ondertekening van de eerste overeenkomst van het onderhavige project, dus uiterlijk op [] 2016:
 - a. het project, waarvan het verkochte deel uitmaakt, door SWK is geaccepteerd;
 - b. de omgevingsvergunning (deelactiviteit bouwen) is verleend en onherroepelijk casu quo rechtens onaantastbaar is geworden;
 - c. verkoper tenminste **20** van de **28** woningen, waaruit het onderhavige plan bestaat, heeft verkocht en genoemde aannemer UBA Bouw B.V. ten aanzien van die 20 van de 28 woningen een aannemingsovereenkomst met de kopers daarvan heeft gesloten, die beide onherroepelijk zijn in de zin van artikel 24 (Bedenktijd) en artikel 14 (Ontbindende voorwaarden);
 - d. verkoper alle voor het project, waarvan het verkochte deel uitmaakt, benodigde grond in eigendom heeft verkregen;
 - e. de grond in bouwrijpe staat verkeert en ter vrije beschikking is gesteld aan genoemde aannemer UBA Bouw B.V.;
 - f. de akte tot vestiging opstalrecht (Nuon) is verleden ten behoeve van de nutsvoorzieningen die in het gebouw worden aangelegd;
 - g. door verkoper en genoemde aannemer UBA Bouw B.V. een samenwerkingsovereenkomst is gesloten; en
 - h. de akte van splitsing is verleden.
2. Voor artikel 11 lid 2 (start bouw) van de algemene voorwaarden behorende bij de aannemingsovereenkomst geldt in plaats van de datum van ondertekening door de

Paraaf verkoper:

Paraaf koper:

**Koopovereenkomst
nieuwbouw appartementsrecht(en)
Holland Park, Toren 2 (woning) te Diemen
versie d.d. 16-12-2015**

koper van deze akte als peildatum het moment waarop de in lid 1 van dit artikel genoemde voorwaarden in vervulling zijn gegaan.

3. Verkoper zal koper (uiterlijk) binnen acht (8) dagen na afloop van de in lid 1 van dit artikel genoemde datum schriftelijk meedelen of de bovengenoemde voorwaarden zijn vervuld.

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 **6 maanden** te doen. De koper zal alsdan vóór afloop van de in lid 1 genoemde termijn (van 9 maanden), 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 bedoelde termijn door koper wordt getekend, heeft dat geen gevolg/effect. Alsdan wordt de koopovereenkomst geacht niet tot stand te zijn gekomen.

4. Indien een of meer opschortende voorwaarden niet zijn vervuld op de in lid 1 van dit artikel genoemde datum, kan slechts verkoper daar een beroep op doen. Verkoper zal koper (uiterlijk) binnen acht (8) dagen na afloop van de in lid 1 van dit artikel genoemde datum hier schriftelijk over berichten.

5. Verkoper behoudt zich nadrukkelijk het recht voor om de nog niet vervulde opschortende voorwaarden uit lid 1 van dit artikel als vervuld te verklaren. Dit betekent dat de verbintenissen uit deze koopovereenkomst, ondanks de niet-vervulling van een of meerdere van de in lid 1 van dit artikel genoemde voorwaarden, werking krijgen.

[KEUZE BLOK*]

[Indien er geen opschortende voorwaarden meer zijn op het moment van het ondertekenen van deze akte]

Vervallen.

[]

TWEE OF MEER KOPERS

Artikel 16.

Ingeval twee of meer personen koper zijn, geldt het volgende:

- a. kopers kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit deze koopovereenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, met dien verstande dat kopers elkaar bij deze onherroepelijk volmacht verlenen om namens elkaar mee te werken aan de juridische levering;
- b. alle partijen zijn hoofdelijk verbonden voor de uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen.

AANVULLENDE BEPALINGEN

Artikel 17.

In overweging nemende dat op voormeld perceel grond in opdracht van de koper een of meerdere appartementen zal/zullen worden gerealiseerd, verklaren verkoper en koper nog het navolgende te zijn overeengekomen:

1. De opdracht tot aanneming van werk met betrekking tot de bouw van de opstallen betreffende het onderhavige registergoed zal heden geschieden middels een door koper met UBA Bouw B.V. te sluiten aannemingsovereenkomst volgens een door SWK goedgekeurd model.

Paraaf verkoper:

Paraaf koper:

**Koopovereenkomst
nieuwbouw appartementsrecht(en)
Holland Park, Toren 2 (woning) te Diemen
versie d.d. 16-12-2015**

2. Het eventueel bij het aangaan van de koopovereenkomst reeds gereedgekomen deel van het gebouw wordt geacht ingevolge de in de aannemingsovereenkomst vervatte aanneming van werk tot stand te zijn gekomen.
De levering van het/de appartementsrecht(en) strekt niet tot decharge van de koper van zijn uit de aannemingsovereenkomst jegens de aannemer voortvloeiende verplichtingen, noch tot decharge van de voor de verkoper uit de koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen, behoudens de verplichting tot overdracht van het/de appartementsrecht(en).
3. Koper verleent hierbij onherroepelijk volmacht aan ieder van de juristen en medewerkers werkzaam ten kantore van Van Doorne N.V., advocaten, notarissen en fiscalisten te Amsterdam, zo tezamen als ieder van hen afzonderlijk, zulks met de macht van substitutie om al die erfdienstbaarheden te vestigen of daarvan afstand te doen ten behoeve en ten laste van de het verkochte (of het gebouw of perceel waarvan het verkochte deel uitmaakt), kwalitatieve verplichtingen te bedingen en kettingbedingen op te leggen, voor zover vereist door overheid en/of nutsbedrijven in verband met de bepalingen en bedingen geldend voor het onderhavige bouwplan van het verkochte, alsmede om de feitelijke situatie van het bouwplan te legaliseren.
Koper machtigt de notaris om de erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen als hiervoor bedoeld uit te werken, voor zoveel nodig te wijzigen en definitief vast te stellen bij de akte van levering of in een separate akte.
Iedere eigenaar is verplicht gedurende de periode tot twee jaar na de algehele oplevering van de gemeenschappelijke delen van het gebouw waar het verkochte deel van uitmaakt, bij overdracht van zijn appartementsrecht(en) bij wijze van derdenbeding ten behoeve van verkoper van de verkrijger(s) te bedingen dat (i) hij een gelijke volmacht verstrekt, (ii) de verkrijger dit beding ook aan zijn rechtsverkrijgers zal opleggen en van hen zal bedingen en (iii) deze laatstgenoemde verplichting mede wordt aangegaan tegenover verkoper. Koper zal de oplegging en aanvaarding van deze bedingen door zijn rechtsverkrijgers namens verkoper aanvaarden.
4. Koper verklaart bij het passeren van de akte van levering onherroepelijk volmacht te verlenen aan het bestuur van de vereniging van eigenaars, alsmede aan ieder van de juristen en medewerkers werkzaam ten kantore van Van Doorne N.V., advocaten, notarissen en fiscalisten te Amsterdam, handelend in overleg met voormeld bestuur, zo tezamen als ieder afzonderlijk, zulks met de macht van substitutie, om, zonodig gedurende de bouw van het gebouw tot uiterlijk twee (2) jaar na algehele oplevering van het gebouw de akten van splitsing met bijbehorende splitsingsplannen (inclusief het/de daarin van toepassing verklaarde reglementen), aan te vullen en/of te wijzigen teneinde deze aan te passen aan de feitelijke situatie,
een en ander voor zover dit niet in strijd is met de onderhavige koopovereenkomst en de daarvan deel uitmakende algemene voorwaarden.
Van het voornemen tot aanpassing aan - dan wel wijziging in verband met de feitelijke situatie - zal gedurende de bouw en tot maximaal twee (2) jaar na algehele oplevering van het gebouw door het bestuur schriftelijk aan de eigenaars van de appartementsrechten moeten worden kennisgegeven, dat van de afgegeven volmachten gebruik zal worden gemaakt, onder mededeling van hetgeen aan de feitelijke situatie zal worden aangepast.
Indien het privé gedeelte van het verkochte moet worden gewijzigd, zal door de Koper een afzonderlijke schriftelijke volmacht moeten worden verleend, aan welke volmacht verlening de Koper zijn medewerking niet op onredelijke gronden zal weigeren.

Paraaf verkoper:

Paraaf koper:

**Koopovereenkomst
nieuwbouw appartementsrecht(en)
Holland Park, Toren 2 (woning) te Diemen
versie d.d. 16-12-2015**

Indien niet binnen twee (2) jaar na algehele oplevering van de gemeenschappelijke delen van het gebouw door het bestuur schriftelijk aan de eigenaars van de appartementsrechten kennis is gegeven dat van de door hen afgegeven volmacht gebruik zal worden gemaakt, zal geen gebruik (meer) mogen worden gemaakt van de afgegeven volmachten.

Iedere eigenaar is verplicht gedurende de periode tot twee jaar na de algemene oplevering van de gemeenschappelijke delen van het gebouw waar het verkochte deel van uitmaakt, bij overdracht van zijn appartementsrecht(en) bij wijze van derdenbeding ten behoeve van verkoper van de verkrijger(s) te bedingen dat (i) hij een gelijke volmacht verstrekt, (ii) de verkrijger dit beding ook aan zijn rechtsverkrijgers zal opleggen en van hen zal bedingen en (iii) deze laatstgenoemde verplichting mede wordt aangegaan tegenover Verkoper. Koper zal de oplegging en aanvaarding van deze bedingen door zijn rechtsverkrijgers namens verkoper aanvaarden.

VERKOOPVERBOD TIJDENS DE BOUW

Artikel 18.

1. Koper verplicht zich het verkochte, tot het moment dat het verkochte door de aannemer 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 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 hypothecaire schuldeisers (artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek);
 - c. de verkoper vooraf schriftelijk toestemming heeft verleend voor de verkoop. 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 koper ten behoeve van de verkoper een dadelijk opeisbaar boete van € 50.000,-- (zegge: vijftig duizend euro) zonder dat daarvoor enige ingebrekestelling zal zijn vereist.

ONVERBREKELIJKHEID KOOPOVEREENKOMST EN AANNEMINGSOVEREENKOMST

Artikel 19.

1. Zoals hiervoor in de koopovereenkomst al aangegeven, vormt deze koopovereenkomst tezamen met de tussen de koper en UBA Bouw B.V. te sluiten/gesloten aannemingsovereenkomst een onverbrekelijk geheel. Bij ontbinding van de aannemingsovereenkomst of koopovereenkomst op grond van de in die akten genoemde ontbindende voorwaarden dan wel het niet tot stand komen op grond van eventuele opschortende voorwaarden in die akten, zal zowel de ene als de andere overeenkomst eveneens en automatisch ontbonden worden dan wel niet tot stand komen. Overigens ongeacht welke partij de ontbinding inroept van welke overeenkomst.
2. Ontbinding van de koopovereenkomst als bedoeld in dit artikel dient te geschieden bij aangetekende brief, met afschrift aan de notaris.
3. Onverminderd hetgeen in deze koopovereenkomst is bepaald ten aanzien van het verkochte, zal koper zich jegens verkoper onthouden van alle aanspraken uit welke hoofde ook die verband houden met het te realiseren gebouw. Verkoper draagt ter zake geen uitvoeringsrisico. Verkoper is jegens koper niet gehouden de uit de aannemingsovereenkomst voortvloeiende verplichtingen na te komen.

Paraaf verkoper:

Paraaf koper:

**Koopovereenkomst
nieuwbouw appartementsrecht(en)
Holland Park, Toren 2 (woning) te Diemen
versie d.d. 16-12-2015**

TOLK

Artikel 20.

Indien de Nederlandse taal niet de moedertaal van koper (of één van de kopers) is en de notaris van mening is dat koper (of één van de kopers) de Nederlandse taal niet voldoende verstaat(n), zal de notaris een door de notaris aan te wijzen beëdigde tolk uitnodigen die bij het tekenen van de akte van levering aanwezig zal zijn. De kosten van deze tolk zijn voor rekening van koper.

HYPOTHEEKOFFERTES

Artikel 21.

1. De verkoper is niet aansprakelijk voor de financiële gevolgen van het verlengen en/of verlopen van de hypotheekoffertes. Een en ander voor zover dit niet in strijd is met artikel 14 lid 4.
2. De koper kan op de ontbindende voorwaarde van artikel 14 lid 1 uitsluitend een beroep doen door aan de Verkoper tenminste twee schriftelijke afwijzingen te verstrekken.

FORUM- EN RECHTSKEUZE

Artikel 22.

1. Voor de kennisneming van geschillen, die naar aanleiding van deze koopovereenkomst zijn of zullen ontstaan is het gerecht van de plaats, waar het verkochte is gelegen, bij uitsluiting bevoegd.
2. Op de koop is Nederlands recht van toepassing.
3. Op de in deze koopovereenkomst gemelde termijnen is de Algemene termijnenwet van toepassing.
4. Op de dienstverlening van Van Doorne N.V. zijn de algemene voorwaarden, waarin een beperking van aansprakelijkheid is opgenomen, van Van Doorne N.V. van toepassing. Een exemplaar van deze algemene voorwaarden is door Koper ontvangen.

DOMICILIEKEUZE

Artikel 23.

Verkoper en koper kiezen ter zake van de uitvoering van deze koopovereenkomst woon- c.q. vestigingsplaats op de in aanhef van deze koopovereenkomst bij ieder van hen vermelde adres en woon- c.q. (statutaire) vestigingsplaats, dan wel op een bij brief aan de andere partij opgegeven adres en plaats. De partij wiens adres wijzigt, zal daarvan, voor zover van belang voor de uitvoering van deze koopovereenkomst, onverwijld een schriftelijk opgave aan diens wederpartij doen toekomen, onder gelijktijdige verzending van een afschrift daarvan aan de notaris.

BEDENKTIJD

Artikel 24.

1. De verkoper draagt er zorg voor dat deze akte onder berusting van de notaris wordt gesteld alwaar partijen ter zake van deze koopovereenkomst woonplaats kiezen, en dat een kopie van deze akte, tezamen met de hierboven genoemde, door beide partijen gewaarmerkte bijlagen, aan de koper ter hand wordt gesteld.
2. Gedurende één kalenderweek nadat een kopie van deze koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld, heeft de koper het recht de koopovereenkomst te ontbinden (bedenktijd). Als de datum van ontbinding geldt de datum waarop de koper de ontbindingsverklaring heeft uitgebracht.

BEKENDHEID INHOUD OVEREENKOMST

Artikel 25.

Verkoper en koper verklaren dat zij voordat zij deze koopakte ondertekend hebben, kennis

Paraaf verkoper:

Paraaf koper:

**Koopovereenkomst
nieuwbouw appartementsrecht(en)
Holland Park, Toren 2 (woning) te Diemen
versie d.d. 16-12-2015**

hebben genomen van het bovenstaande en zodanige informatie hebben verstrekt en hebben ontvangen dat de inhoud en de gevolgen van de overeenkomst aan koper voldoende voor ogen staan.

Paraaf verkoper:

Paraaf koper:

**Koopovereenkomst
nieuwbouw appartementsrecht(en)
Holland Park, Toren 2 (woning) te Diemen
versie d.d. 16-12-2015**

**Inschrijving koopovereenkomst
Alleen mogelijk ná splitsing**

Het doel van inschrijving van de koopovereenkomst in de openbare registers is de koper te beschermen tegen het risico dat het verkochte hem niet wordt geleverd als gevolg van een latere vervreemding of een bezwaring van het verkochte door de verkoper, een later beslag op het verkochte, of een latere surseance of een faillissement van verkoper. Door de vooraantekening kunnen derden met latere aanspraken zich niet op hun rechten beroepen (in het bijzonder het recht op levering), nu de (eerste) koop voor hen kenbaar was door raadpleging van de openbare registers. De vooraantekening (inschrijving van de koopovereenkomst in de openbare registers) heeft een geldigheidsduur van zes maanden. Indien het verkochte niet binnen die termijn wordt geleverd verliest de inschrijving haar beschermende werking met terugwerkende kracht. Vooraantekening van een koopovereenkomst tussen dezelfde partijen betreffende het verkochte is vervolgens gedurende zes maanden niet mogelijk.

☐ KEUZE GEEN INSCHRIJVING KOOP IN OPENBARE REGISTERS

Koper verklaart hierbij van de mogelijkheid tot inschrijving van de onderhavige koop in de openbare registers kennis te hebben genomen, alsmede van de mogelijke risico's en eventuele gevolgen van niet-inschrijving. De makelaar heeft koper hierop gewezen en heeft hem een toelichting gegeven.

Koper verklaart niet van de mogelijkheid tot inschrijving van de koop in de openbare registers gebruik te willen maken en koper aanvaardt uitdrukkelijk de risico's en gevolgen van niet-inschrijving.

☐ KEUZE INSCHRIJVING KOOP IN OPENBARE REGISTERS

Verkoper en koper verklaren van de mogelijkheid tot inschrijving van de koop in de openbare registers gebruik te willen maken, zodra dit mogelijk is na splitsing van het perceel in appartementsrechten en verzoeken de notaris hiervoor zorg te dragen. (Kosten bedragen per 1 januari 2015: € 74,-- kadasterkosten inschrijving koopovereenkomst en € 95,-- excl. 21% omzetbelasting aan notarieel honorarium en komen voor rekening van de koper). Eventuele tussentijdse btw-tariefsverhogingen en tariefsverhogingen van het kadaster komen voor rekening van de koper.

Paraaf verkoper:

Paraaf koper:

**Koopovereenkomst
nieuwbouw appartementsrecht(en)
Holland Park, Toren 2 (woning) te Diemen
versie d.d. 16-12-2015**

Aldus getekend op
te

Verkoper:
Namens deze:
Bergwijkstadspark B.V.

Door: A. Snippe
Functie: Directeur A

Door: M.J.C. van Galen
Functie: Directeur B

Aldus getekend op
te

Koper 1:

Koper 2*:

De koper verklaart een afschrift te hebben ontvangen van:

1. (Ontwerp) Akten van splitsing d.d. []
2. (Ontwerp) Splitsingstekeningen d.d. []
3. (Ontwerp) Leveringsakte d.d. []
4. Akte van vestiging opstalrecht Nuon d.d. []
5. de Algemene Voorwaarden voor de levering van warmte of warmte en warm tapwater aan verbruikers van Nuon warmte alsmede van de Aansluitvoorwaarden van Nuon Warmte

Getekend te

op

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

Paraaf verkoper:

Paraaf koper: