

vendr

Koopovereenkomst

[adres]

Versie 29 april 2019

Koopovereenkomst

([adres])

De ondergetekenden:

1. [***] (feitelijk adres: [***], postadres: [***]), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer [***], te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door [***];

en

2. [***] (feitelijk adres: [***], postadres: [***]), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer [***], te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door [***];

verklaren het volgende te zijn overeengekomen:

Definities

Tenzij anders blijkt, wordt in de Overeenkomst verstaan onder:

- 1.1 Akte van levering:** de voor de overdracht van het Verkochte vereiste notariële akte van levering, waarbij het Verkochte door Verkoper aan Koper wordt geleverd en in eigendom door Koper wordt aanvaard, waarvan het ontwerp als Bijlage 1 aan de Overeenkomst wordt gehecht.
- 1.2 Bodem:** de grond en/of het grondwater, behorende tot het Verkochte.
- 1.3 Dataroom:** de door de Makelaar ingerichte digitale dataroom, houdende de Objectinformatie inzake het Registergoed (alsmede eventuele aanvullingen daarop), waartoe de toegang kan worden aangevraagd via de Vendr;
- 1.4 Gunning:** het besluit van Verkoper tot gunning van het Verkochte ingevolge welk besluit de Koop tot stand komt.
- 1.5 Koop:** de ingevolge de Gunning tot stand gekomen koop met betrekking tot het Verkochte, welke koop nader wordt uitgewerkt in de onderhavige Overeenkomst.
- 1.6 Koopprijs:** de koopprijs waarvoor het Verkochte door Verkoper aan Koper wordt verkocht.
- 1.7 Koper:** [***], hiervoor sub 2 genoemd.
- 1.8 Kwaliteitsrekening:** een rekening van de Notaris als bedoeld in artikel 25 van de Wet op het Notarisambt.
- 1.9 Notaris:** mr. [***], notaris te [***], of diens waarnemer, te wiens overstaan de Akte van levering zal worden verleden.
- 1.10 Objectinformatie:** de door de Verkoper beschikbaar gestelde in de Dataroom en overige op Vendr gepubliceerde informatie met betrekking tot het Verkochte teneinde Koper in de gelegenheid te stellen nader onderzoek te doen. Tot de Objectinformatie behoren onder meer:
 - het juridisch informatiememorandum;
 - de Overeenkomst;
 - de Akte van levering;
 - het ontwerp van deze akte;
 - de specificatie van de kosten;
 - de informatie, zoals opgenomen in de Dataroom, die per de Overdrachtsdatum vastgelegd zal worden op een DVD of USB-stick, die na de levering mede zal berusten onder de Notaris.

- 1.11 Overdrachtsdatum:** de datum waarop de Akte van levering van het Verkochte ten overstaan van de Notaris wordt verleden, te weten [***].
- 1.12 Overeenkomst:** de in deze akte opgenomen overeenkomst van verkoop en koop.
- 1.13 Partijen:** Verkoper en Koper.
- 1.14 Procesdocument:** het document waarin de Voorwaarden zijn opgenomen, waarmee Koper heeft ingestemd door middel van akkoordverklaring op Vendr.
- 1.15 Sluitingsdatum:** het moment waarop uiterlijk een Bieding door de Notaris dient te zijn ontvangen, zijnde 19 april 2019 om 12.00 uur (Nederlandse tijd);
- 1.16 Vendr:** de elektronische omgeving "Vendr", ontsloten door middel van de website: <https://vendr.nl> waarop de het Procesdocument en de Objectinformatie worden geplaatst;
- 1.17 Verkochte:** [***]
- 1.18 Verkoopproces:** het proces van verkoop van het Verkochte, zoals nader omschreven in de Voorwaarden.
- 1.19 Verkoper:** [***], hiervoor sub 1 genoemd.
- 1.20 Voorwaarden:** de op het Verkoopproces van toepassing zijnde voorwaarden en bepalingen vervat in het Procesdocument.

Definities kunnen zonder verlies van de inhoudelijke betekenis in enkelvoud of meervoud worden gebruikt.

Koop

- 2.1** Verkoper heeft het Verkochte onder toepasselijkheid van de Voorwaarden te koop aangeboden in het Verkoopproces.
- 2.2** Op [***] heeft Verkoper het Verkochte met inachtneming van hetgeen daaromtrent is bepaald in de Voorwaarden gegund aan Koper, waardoor overeenkomstig artikel 7.8 van de Voorwaarden de Koop tot stand is gekomen.
- 2.3** De Overeenkomst is louter en alleen bedoeld ter verdere uitwerking van de Koop.

Koopprijs

- 3.1** De Koopprijs van het Verkochte bedraagt [***] euro (€ [***]).

Levering

- 4.1** De Akte van levering zal op de Overdrachtsdatum, of zoveel eerder als Partijen schriftelijk overeenkomen, worden verleden ten overstaan van de Notaris.
- 4.2** Partijen instrueren de Notaris na het verlijden van de Akte van levering een afschrift daarvan te doen inschrijven in de openbare registers voor registergoederen.
- 4.3** Koper bevestigt bij deze bekend te zijn met de Verordening Beroeps- en gedragsregels en de Verordening interdisciplinaire samenwerking 2003 zoals vastgesteld door de ledenraad van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie en bevestigt er tevens mee bekend te zijn dat de Notaris tevens is adviseur is van Verkoper ter zake van de in de Overeenkomst beoogde transactie.

Koper stemt er uitdrukkelijk mee in dat (i) de Notaris de Akte van levering passeert en (ii) het enkele feit dat de Notaris verbonden is aan [***], voornoemd, er niet aan in de weg zal staan dat een advocaat verbonden aan [***], voornoemd, Verkoper zal adviseren en voor Verkoper zal optreden terzake van de Overeenkomst en/of geschillen die uit de Overeenkomst of daaruit voortvloeiende overeenkomsten mochten ontstaan.

Kosten en belastingen

- 5.1** Alle kosten, rechten en retributies, alsmede de verschuldigde overdrachtsbelasting verband houdende met de Overeenkomst en de levering van het Verkochte zijn voor rekening van Koper.
- 5.2** Het in artikel 5.1 bepaalde blijft onverminderd van kracht indien de Overeenkomst - om welke reden dan ook - wordt ontbonden.
- 5.3** De kosten van een door een Partij ingeschakelde adviseur zijn voor rekening van de Partij die de opdracht aan de betreffende adviseur heeft verleend.
- 5.4** Ter zake van de levering van het Verkochte is overdrachtsbelasting verschuldigd. Deze overdrachtsbelasting is niet begrepen in de Koopprijs en komt voor rekening van en wordt gedragen door Koper. Koper zal - indien ter zake van de verkrijging van het Verkochte een beroep op vrijstelling van de overdrachtsbelasting kan worden gedaan - een beroep op die vrijstelling in de Akte van levering doen.
- 5.5** Indien ter zake van de verkrijging van het Verkochte door Koper artikel 13 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer van toepassing is, en de in artikel 5.1 bedoelde kosten voor rekening van Koper zijn, zal Koper op de Overdrachtsdatum aan Verkoper betalen het verschil tussen:
- (i) het bedrag aan overdrachtsbelasting dat Koper verschuldigd zou zijn, indien de vermindering, als bedoeld in artikel 13 WBR, niet van toepassing zou zijn geweest; en
 - (ii) het daadwerkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag.
- 5.6** Ter zake van de levering van het Verkochte is geen omzetbelasting verschuldigd.

Betalingen

- 6.1** De betaling van de Koopprijs en van de overige kosten, rechten en belastingen verbandhoudende met de Overeenkomst vindt plaats via de Kwaliteitsrekening.
- 6.2** Koper is verplicht het verschuldigde als in artikel 6.1 bedoeld te voldoen voor het ondertekenen van de Akte van levering door creditering van de Kwaliteitsrekening, zodanig dat de Notaris ten tijde van het ondertekenen van de Akte van levering over het verschuldigde kan beschikken.
- 6.3** Uitbetaling van de Koopprijs of enige andere betaling verbandhoudende met de Overeenkomst zal eerst plaatsvinden zodra de Notaris uit onderzoek bij de openbare registers is gebleken dat er geen eerdere ingeschreven beslagen, hypotheek, leveringen of inschrijvingen als bedoeld in artikel 7:3 Burgerlijk Wetboek aan de levering in de weg kunnen staan. Verkoper is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van het ondertekenen en het uitbetalen één of meer werkdagen kunnen verstrijken.

Waarborgsom en bankgarantie

- 7.1** Tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen is Koper verplicht om uiterlijk op [***] bij de Notaris op de Kwaliteitsrekening een waarborgsom te storten van tien procent (10%) van de Koopprijs. Over de waarborgsom wordt rente vergoed, welke rente gelijk is aan de rente die aan de Notaris op zijn Kwaliteitsrekening wordt vergoed en welke rente gelijktijdig met de uitkering van de waarborgsom wordt uitgekeerd aan die Partij aan wie de waarborgsom op grond van het bepaalde in de Overeenkomst toekomt. Voor zover een negatieve rente door de bank aan de Notaris in rekening wordt gebracht, wordt deze negatieve rente doorbelast aan de Partij aan wie de waarborgsom op grond van het bepaalde in deze Overeenkomst toekomt en bij uitkering verrekend.
- 7.2** In plaats van het storten van de hiervoor bedoelde waarborgsom kan Koper desgewenst uiterlijk op de in artikel 7.1 vermelde datum bij en ten genoegen van de Notaris een bankgarantie ter hoogte van een bedrag gelijk aan tien procent (10%) van de Koopprijs deponeren, afgegeven door een bank als bedoeld in artikel 1:1 van de Wet op het financieel toezicht.

- 7.3** De bankgarantie dient:
- onvoorwaardelijk te zijn en geen voorbehoud – hoe ook genaamd – te bevatten;
 - voort te duren tot minimaal een maand na de Overdrachtsdatum; en
 - in te houden dat het bedrag op eerste vordering van de Notaris, zonder opgaaf van redenen, zal worden uitgekeerd door storting op de Kwaliteitsrekening.
- Indien Partijen overeenkomen de Overdrachtsdatum te verschuiven naar een later tijdstip respectievelijk indien de Overdrachtsdatum wordt opgeschort op grond van het in artikel 16.2 bepaalde, zal de bankgarantie dienovereenkomstig worden verlengd.
- 7.4** De bankgarantie zal, anders dan door verloop van de duur waarvoor zij is afgegeven, slechts eindigen, zodra de Notaris dat aan de bank, die de bankgarantie heeft afgegeven, mededeelt.
- 7.5** De waarborgsom zal, behoudens ontbinding van de Overeenkomst op grond van een overeengekomen ontbindende voorwaarde en behoudens het in artikel 17 bepaalde, aan de Koper na betaling van de Koopprijs en overige door Koper verschuldigde bedragen worden gerestitueerd.
- 7.6** Bij niet-nakoming van de bij dit artikel aan Koper opgelegde verplichting is het bepaalde in artikel 17 van overeenkomstige toepassing.

Staat van het Verkochte en aflevering

- 8.1** Het Verkochte zal op de Overdrachtsdatum terstond na het verlijden van de Akte van levering aan Koper in bezit worden gesteld.
- 8.2** Koper aanvaardt het Verkochte “as is, where is”, met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, bekende en onbekende, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende en lijdende erfdiensbaarheden, kwalitatieve rechten, en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan. Bovendien aanvaardt Koper de feitelijke omstandigheden van het object met betrekking tot de constructie, de gebruikte materialen, waaronder eventueel asbest, eventuele verontreiniging van de Bodem, de toestand van technische installaties en dergelijke.
- Tot de inbezitstelling zal Verkoper voor het Verkochte zorg (doen) dragen op de wijze waarop een zorgvuldig gebruiker dat in de gegeven omstandigheden zou doen.
- 8.3** Koper is bevoegd op een tijdstip gelegen voor het verlijden van de Akte van levering zich op de hoogte te stellen van de staat waarin het Verkochte zich dan bevindt, waartoe Verkoper hem alle gelegenheid zal bieden.
- 8.4** Het Verkochte is door Verkoper gebruikt als [***]. Koper is voornemens het Verkochte op een andere wijze te (doen) gebruiken, namelijk als [***]. Elk risico dat dit andere gebruik niet mogelijk blijkt te zijn is voor Koper en verleent Koper geen enkele aanspraak jegens Verkoper.
- 8.5** Koper verklaart ermee bekend te zijn dat het Verkochte meer dan [***] jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe gebouwen. Tenzij de Verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat de Verkoper niet in voor een goede kwaliteit van de vloeren, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 8.4 omschreven gebruik.

Bijzondere lasten en beperkingen

- 9.1** Het Verkochte zal door Verkoper worden overgedragen:
- vrij van hypotheken en beslagen en van inschrijvingen daarvan; en

(ii) vrij van kwalitatieve verplichtingen, beperkte rechten - met uitzondering van erfdienstbaarheden - bijzondere lasten en/of kettingbedingen, een en ander voor zover daarvan niet uit deze Overeenkomst blijkt.

9.2 Verkoper heeft aan Koper kennis gegeven van alle hem bekende lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden en van alle kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, al dan niet kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 Burgerlijk Wetboek en blijkend en/of voortvloeiend uit:

- de op [***] voor mr. [***], [destijds] notaris te [***], verleden akte, van welke akte een afschrift op [***] is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen [(destijds te [***])], in register Hypotheken 4, deel [***], nummer [***], waarvan een kopie als Bijlage [***] aan de Overeenkomst wordt gehecht.
- de akte van splitsing in appartementsrechten, waarbij het gebouw, waarvan het Verkochte deel uitmaakt, in appartementsrechten werd gesplitst, op [***] voor mr. [***], [destijds] notaris te [***], verleden, waarvan een afschrift op [***] is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen [(destijds te [***])], in register Hypotheken 4, deel [***], nummer [***], en het daarin [opgenomen] [van toepassing verklaarde] reglement van splitsing, waarvan een kopie als Bijlage [***] aan de Overeenkomst wordt gehecht.
- het door de Dienst voor het Kadaster en de Openbare kadasters verrichte erfdienstbaarhedenonderzoek met betrekking tot het Verkochte, waarvan een kopie als Bijlage [***] aan de Overeenkomst is gehecht.

9.3 Koper heeft kennis genomen van de hiervoor bedoelde verplichtingen, lasten en beperkingen en aanvaardt deze uitdrukkelijk. Bovendien aanvaardt de Koper alle overige lasten en beperkingen welke in de openbare registers zijn ingeschreven, doch niet uit de hiervoor in artikel 9.2 van dit artikel bedoelde stukken blijken.

9.4 Blijkens een kadastraal bericht per de Sluitingsdatum, welke als Bijlage [***] aan de Overeenkomst wordt gehecht [zijn ten aanzien van het Verkochte geen publiekrechtelijke beperkingen ingeschreven in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie;] [zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend:]

9.5 Indien in de periode tussen de Sluitingsdatum en de Overdrachtsdatum mocht blijken dat er wijzigingen in de gemeentelijke beperkingenregistratie plaatsvinden, zal Verkoper Koper hier over informeren terstond nadat Verkoper van deze mededeling kennis heeft genomen, en, indien noodzakelijk, met Koper in overleg treden over de gevolgen hiervan.

Een wijziging in de zin van dit artikel zal nimmer kunnen leiden tot ontbinding van de Overeenkomst.

Overgang en overdracht aanspraken

10.1 Gelijktijdig met de overdracht van het Verkochte zullen op Koper overgaan alle rechten van vrijwaring en andere rechten, die Verkoper tegen zijn rechtsvoorgangers en/of derden – daaronder begrepen (onder-) aannemers, installateurs en leveranciers – ten aanzien van het Verkochte heeft. Voor het geval ten aanzien van een of meer rechten – om welke reden ook – de hiervoor bedoelde overgang niet plaatsvindt op grond van het bepaalde in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek:

- a) wordt het betreffende recht geacht te zijn begrepen in de in artikel 2 bedoelde koop; en
- b) is Verkoper verplicht op eerste verzoek van Koper mee te werken aan een levering van het betreffende recht.

Tot de hiervoor bedoelde rechten behoren – indien van toepassing – tevens voor het Verkochte geldende publiekrechtelijke vergunningen.

Indien ter zake van de levering van het Verkochte een wijziging van de tenaamstelling van een dergelijke vergunning wenselijk of vereist is, zal Verkoper op eerste verzoek van Koper meewerken aan de betreffende wijziging van de tenaamstelling.

Op eerste verzoek van Verkoper respectievelijk Koper zal Verkoper een volmacht aan Koper verlenen, die de volmacht van Verkoper zal aanvaarden, om de hiervoor bedoelde overdracht van rechten of wijziging van tenaamstelling uit te (doen) voeren.

- 10.2** Koper is te allen tijde bevoegd de hiervoor bedoelde overgang of levering van rechten mee te delen aan de betreffende schuldenaar respectievelijk overheidsinstantie.
- 10.3** Verkoper zal de nodige gegevens die betrekking hebben op de hiervoor bedoelde rechten tijdig aan Koper verstrekken.

Over- of ondermaat

- 11.1** Over- of ondermaat van het Verkochte verleent aan geen van Partijen enig recht.

Verrekening zakelijke lasten

- 12.1** De onroerende zaakbelasting [,de waterschapslasten] [,de rioolrechten] [,de periodieke bijdrage van na te melden vereniging van eigenaars] [,de herinrichtingsrente] over het op de Overdrachtsdatum lopende jaar zijn geheel casu quo zullen geheel door Verkoper worden voldaan.

Deze lasten over het bij de levering lopende jaar zullen op en per de Overdrachtsdatum tussen Partijen naar tijdsgelang worden verrekend. Indien nog geen aanslag is opgelegd, zal de hoogte van de betreffende last tussen Partijen worden begroot, ter zake van welke begroting later geen verrekening zal plaatsvinden.
- 12.2** De canon over het op de Overdrachtsdatum lopende tijdvak zal door Koper worden voldaan. Deze canon over het op de Overdrachtsdatum lopende tijdvak zal op en per de Overdrachtsdatum tussen Partijen naar tijdsgelang worden verrekend.
- 12.3** Met betrekking tot andere dan in dit artikel bedoelde lasten zal geen verrekening plaatsvinden.

Bodemgesteldheid, ondergrondse tanks en asbest.

- 13.1** Koper is bekend met de in de Objectinformatie opgenomen rapportages betreffende de verrichte onderzoeken of de tot het Verkochte behorende Bodem is of dreigt te worden verontreinigd.
- 13.2** Koper is bekend met de in de Objectinformatie opgenomen inventarisaties betreffende de verrichte onderzoeken naar de aanwezigheid van asbest in het Verkochte.
- 13.3** Koper aanvaardt de resultaten uit de hiervoor in artikel 13.1 en artikel 13.2 bedoelde rapporten en inventarisaties uitdrukkelijk. Voor zover op grond van de hiervoor bedoelde rapporten en/of inventarisaties (sanerings-) maatregelen zijn voorgeschreven aan Verkoper, die (thans) nog niet zijn uitgevoerd, zullen deze maatregelen door en voor rekening van Koper moeten worden uitgevoerd. Koper vrijwaart Verkoper ter zake van de verplichtingen en kosten verbandhoudende met het uitvoeren van de hiervoor bedoelde (sanerings-) maatregelen.
- 13.4** Het is Koper bekend dat er, afgezien van het hiervoor in dit artikel bepaalde, geen onderzoek is verricht naar de aanwezigheid van andere voor de volksgezondheid schadelijke stoffen in het Verkochte en er geen legionella-risico-analyse is gemaakt met betrekking tot het Verkochte, tenzij anders blijkt uit de verkoopdocumentatie.
- 13.5** Mocht blijken dat:
 - (i) de tot het Verkochte behorende Bodem is verontreinigd met andere of meer stoffen dan vermeld in de hiervoor in artikel 13.1 bedoelde rapporten of dat de tot het Verkochte behorende Bodem meer is verontreinigd dan vermeld in de hiervoor in artikel 13.1 bedoelde rapporten;

- (ii) in het Verkochte andere of meer asbesthoudende materialen en/of andere, naar huidige maatstaven en de thans vigerende wetgeving, voor de volksgezondheid schadelijke materialen en/of stoffen aanwezig zijn, anders dan vermeld in de hiervoor in artikel 13.2 bedoelde inventarisaties; of
 - (iii) zich in het Verkochte legionellabacteriën bevinden,
- dan zal dit nimmer aanleiding kunnen zijn tot het ontbinden van de Overeenkomst.
- 13.6** Voorts zal Koper Verkoper in de in artikel 13.5 bedoelde gevallen nimmer aanspreken tot het vergoeden van kosten en/of het betalen van schadevergoeding, in welke vorm en hoe genaamd dan ook.
- 13.7** Het in artikel 13.6 bepaalde zal als een kwalitatieve verplichting en, voor zoveel nodig, als een kettingbeding in de Akte van levering worden opgenomen, waarbij de boete wordt gesteld op tien procent (10%) van de Koopprijs, onverminderd de overige rechten van Verkoper ter zake van het verzuim. Het bepaalde in artikel 6:92, lid 2 van het Burgerlijk Wetboek is niet van toepassing.

Huurovereenkomsten

- 14.1** Verkoper garandeert dat ter zake van het Verkochte, voor zover in de Overeenkomst niet anders bepaald, tot de Sluitingsdatum geen huurovereenkomsten, bruikleenovereenkomsten of andere overeenkomsten waarbij het genot of gebruik aan derden is gegeven, dan wel overeenkomsten die tot het aangaan van die overeenkomsten kunnen leiden, zijn gesloten. Evenmin zullen op de Overdrachtsdatum overeenkomsten, als bedoeld in de vorige zin, zijn gesloten.

Risico-overgang, beschadiging en verzekering.

- 15.1** Het Verkochte is voor risico van Koper vanaf het in de Akte van levering te vermelden tijdstip van ondertekening van de akte. Het Verkochte komt voor rekening van Koper vanaf de Overdrachtsdatum.
- 15.2** Indien het Verkochte vóór het tijdstip van risico-overgang anders dan door toedoen van de Koper, geheel of gedeeltelijk verloren gaat is Verkoper verplicht Koper daarvan onverwijld in kennis te stellen en is deze Overeenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij binnen vier weken nadat de Koper in kennis is gesteld, maar in ieder geval vóór de Overdrachtsdatum:
- Koper niettemin uitvoering van de onderhavige Overeenkomst verlangt, in welk geval Verkoper het Verkochte aan Koper zal overdragen in de staat waarin het zich alsdan bevindt, alsmede - zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de overeengekomen Koopprijs - alle rechten, welke Verkoper ter zake van vorenbedoelde schade, hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit anderen hoofde jegens derden kan doen gelden;
- dan wel
- Verkoper verklaart de schade vóór de Overdrachtsdatum dan wel binnen vier (4) weken nadat deze is ontstaan voor zijn rekening te zullen herstellen. De juridische levering zal alsdan - zo nodig - worden opgeschort tot uiterlijk de dag, volgende op die, waarop de termijn van vier (4) weken is verstreken. Indien binnen genoemde termijn het herstel niet naar behoren plaatsvindt, heeft de Koper alsnog het recht deze Overeenkomst te ontbinden. Maakt Koper geen gebruik van dit recht, dan zal de juridische levering worden opgeschort totdat de schade naar behoren is hersteld.

Ingebrekestelling, verzuim en ontbinding

- 16.1** Indien één van de Partijen, na bij aangetekend schrijven in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht (8) dagen, de dag van ingebrekestelling daaronder begrepen, tekortschiet in de nakoming van één of meer van haar verplichtingen uit hoofde van de Overeenkomst - daaronder begrepen het niet tijdig

betalen van de in artikel 7 bedoelde waarborgsom of het niet tijdig doen stellen van een de in hetzelfde artikel bedoelde bankgarantie - is deze partij in verzuim en heeft de wederpartij de keuze tussen:

- a) uitvoering van de Overeenkomst te verlangen; of
- b) de Overeenkomst door een schriftelijke verklaring voor ontbonden te verklaren.

De hiervoor bedoelde keuze van de wederpartij zal binnen twee (2) weken na de dag, waarop het verzuim intreedt aan de in gebreke gestelde partij bij aangetekend schrijven worden meegedeeld. Vindt deze mededeling niet of niet tijdig plaats, dan is de Overeenkomst ontbonden.

Indien tijdig is meegedeeld dat nakoming zal worden gevorderd, maar de nakoming niet binnen vier (4) weken na de dag waarop het verzuim intreedt, de dag van intreding van het verzuim daaronder begrepen, is gevorderd, dan zal de Overeenkomst alsnog zijn ontbonden.

- 16.2** Het is voor de toepassing van dit artikel mede ter beoordeling van de Notaris of de Overeenkomst is nagekomen, of dat één van de Partijen dan wel beide Partijen is/zijn tekortgeschoten.

Indien de Notaris niet kan of niet wil beoordelen wie van beide Partijen toerekenbaar tekortschiet in de nakoming, legt hij daarvan een schriftelijke verklaring af aan beide Partijen. De meest gerede Partij dan wel Partijen tezamen heeft/hebben het recht zich binnen een maand na de verklaring van de Notaris te wenden tot de bevoegde rechter ter beslechting van het geschil.

- 16.3** Bij ontbinding van de Overeenkomst als in dit artikel bedoeld verbeurt de tekortschietende Partij, anders dan door niet-toerekenbare tekortkoming (overmacht), ten behoeve van de wederpartij een zonder nadere ingebrekestelling, aanmaning, andere kennisgeving, rechterlijke tussenkomst of anderszins terstond opeisbare boete van tien procent (10%) van de Koopprijs.

- 16.4** De tekortschietende partij is aansprakelijk voor alle door de ontbinding voor de wederpartij ontstane schade met kosten en rente, ongeacht het feit of de tekortschietende partij in verzuim is in de zin van dit artikel en ongeacht het feit of de tekortkoming toerekenbaar is of niet.

Informatie- en onderzoeksplicht

- 17.1** Verkoper heeft aan Koper met betrekking tot het Verkochte al die inlichtingen verschaft die naar de huidige opvattingen ter kennis van Koper behoren te worden gebracht. Verkoper is niet gehouden inlichtingen te verstrekken aan Koper over onderwerpen met betrekking tot het Verkochte die aan Koper bekend zijn of redelijkerwijs bekend hadden kunnen zijn uit eigen onderzoek, voor zover naar de huidige opvattingen een dergelijk onderzoek van Koper mag worden verlangd, dan wel die uit onderzoek van de door Koper daartoe aangewezen adviseur(s) / deskundige(n) bekend hadden kunnen zijn of redelijkerwijs bekend hadden kunnen zijn.

Toestemming verkoop

- 18.1** Het is Koper niet toegestaan om binnen één (1) jaar na de Overdrachtsdatum zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verkoper het Verkochte – geheel of gedeeltelijk – te vervreemden, dan wel handelingen te verrichten die aan vervreemding gelijk kunnen worden gesteld. Verkoper is bevoegd om de toestemming onder voorwaarden te verlenen en zal deze toestemming niet op onredelijke gronden onthouden. Koper zal Verkoper schriftelijk en onder opgaaf van de relevante informatie, waaronder in ieder geval de naam van de beoogde rechtsopvolger(s), om toestemming verzoeken. Verkoper zal binnen vier (4) weken na ontvangst van het schriftelijk verzoek schriftelijk aan Koper meedelen of en onder welke voorwaarden toestemming wordt verleend.

Onder vervreemding wordt onder meer verstaan het verlenen/vestigen van beperkte (genots-)rechten en/of overdracht in economische zin.

Onder vervreemding wordt tevens verstaan het door overdracht of andere overgang van aandelen, dan wel door overgang van stemrecht op aandelen, door het nemen van aandelen of het anderszins

verkrijgen van de zeggenschap over de activiteiten van Koper door een of meer anderen, in de zin van het SER-besluit Fusiegedragsregels 2000. Hoewel Koper dit wellicht niet in de hand heeft, zal niettemin bij een vervreemding als in de vorige zin bedoeld, de hierna bedoelde boeteregeling onverkort toepassing vinden.

Onder vervreemding wordt in dit lid niet verstaan het uitpanden van individuele woningen behorende tot het Verkochte.

- 18.2** Bij overtreding van de in het voorgaande lid van dit artikel bedoelde bepaling, verbeurt Koper aan Verkoper een zonder rechterlijke tussenkomst, onmiddellijk opeisbare boete ter grootte van tien procent (10%) van de Koopprijs.
- 18.3** Het in dit artikel 18 bepaalde zal als een kettingbeding in de Akte van levering worden opgenomen, waarbij de boete wordt gesteld op tien procent (10%) van de Koopprijs, onverminderd de overige rechten van Verkoper ter zake van het verzuim.

Levering aan derden

- 19.1** Verkoper is nimmer gehouden – hoe dan ook – het Verkochte aan een ander dan Koper te leveren. Het is Koper niet toegestaan overeenkomsten – hoe genaamd dan ook – aan te gaan met (een) derde(n), die Verkoper kunnen verplichten tot het leveren van het Verkochte aan (een) derde(n).

Ondeelbaarheid en hoofdelijkheid

- 20.1** De uit de Overeenkomst voor Partijen voortvloeiende verbintenissen zijn ondeelbaar.
- 20.2** Indien een uit de Overeenkomst voortvloeiende verplichting door meer dan één (rechts)persoon moet worden nagekomen, zullen de desbetreffende schuldenaren hoofdelijk zijn verbonden.
- 20.3** Derden kunnen geen enkel recht aan de Overeenkomst ontlennen.

Termijnen

- 21.1** Op de in de Overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

Inschrijving Overeenkomst

- 22.1** Partijen geven de Notaris hiermee opdracht deze Overeenkomst in de openbare registers van de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers in te schrijven.
- 22.2** De aan deze inschrijving verbonden kosten ad € 250,00, exclusief omzetbelasting, en de kadastrale leges komen voor rekening van Koper.

Energielabel

- 23.1** Voor het Verkochte is door een daartoe gecertificeerd bedrijf, te weten [***] te [***] een energielabel dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen opgesteld. Een kopie hiervan is opgenomen in de Objectinformatie. Hieruit blijkt dat de energieklasse [***] van toepassing is. Het certificaat heeft een geldigheidsduur tot [***].
- 23.2** Verkoper beschikt niet over een energielabel dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen en heeft deze documenten ook niet aangevraagd in verband met [***] (bijvoorbeeld: de monumentale status van het Verkochte).

Geheimhouding

- 24.1** Elke Partij verbindt zich ertoe om de inhoud van deze Overeenkomst geheim te houden en als strikt vertrouwelijk te behandelen alsmede om die inhoud niet aan derden bekend te maken en om geen

enkele derde die geen partij is bij deze Overeenkomst, op enigerlei wijze toegang tot die inhoud te verschaffen.

24.2 Niettegenstaande het bepaalde in artikel 24.1 kan een Partij vertrouwelijke informatie bekendmaken:

- a) aan een met haar gelieerde partij, mits deze toetreedt tot deze Overeenkomst;
- b) aan een persoon die voornemens is overeenkomstig deze Overeenkomst in de rechten en verplichtingen van de betreffende Partij uit deze Overeenkomst te treden;
- c) aan haar directeuren, functionarissen, werknemers, vertegenwoordigers en adviseurs, inclusief accountants, advocaten en consultants (mits degenen aan wie de informatie bekend wordt gemaakt, in kennis worden gesteld van het vertrouwelijke karakter ervan en van het feit dat ook zij tot geheimhouding verplicht zijn);
- d) voor zover bekendmaking wordt verlangd door een toezichthoudende instantie;
- e) voor zover bekendmaking verplicht is ingevolge de toepasselijke wet- en regelgeving of op grond van een ontvangen dagvaarding of soortgelijke gerechtelijke procedure;
- f) in het kader van een rechtens uit te oefenen recht uit hoofde van deze Overeenkomst of een nadere overeenkomst c.q. in het kader van een juridische of andere procedure verband houdende met deze Overeenkomst of een nadere overeenkomst c.q. in verband met het vorderen van nakoming van de verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst of een nadere overeenkomst.
- g) nadat de Akte van levering is gepasseerd, alsdan is Koper gerechtigd de inhoud van de transactie publiekelijk bekend te maken, echter alleen voor zover het betreft gegevens die zijn vermeld in de Akte van levering.

Domicilie- en rechtskeuze

25.1 Deze akte zal berusten ten kantore van de Notaris, alwaar partijen ter zake van deze Overeenkomst woonplaats kiezen.

25.2 Op de Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

Diversen

26.1 Alle mededelingen, kennisgevingen en andere verklaringen in verband met de Overeenkomst mogen alleen gedaan worden per exploit, per aangetekende brief of per brief bezorgd door een koerier tegen afgifte van een ontvangstbewijs.

26.2 Titels van artikelen zijn alleen bedoeld ter verbetering van de leesbaarheid; daaraan kan geen enkel recht worden ontleend.

26.3 De Overeenkomst bevat al hetgeen Partijen in verband met de koop van het Verkochte zijn overeengekomen. Met ingang van de Sluitingsdatum eindigen alle overeenkomsten en afspraken die Partijen daarover eerder mochten hebben gesloten respectievelijk gemaakt.

26.4 Is of wordt de Overeenkomst gedeeltelijk ongeldig of onverbindend, dan blijven Partijen aan het overgebleven gedeelte van de Overeenkomst gebonden. Partijen zullen het ongeldige of onverbindende gedeelte vervangen door bedingen die wel geldig en verbindend zijn en waarvan de gevolgen, gelet op de inhoud en de strekking van de Overeenkomst, zoveel mogelijk overeenstemmen met die van het ongeldige of onverbindende gedeelte.

Aldus opgemaakt en ondertekend:

Plaats: _____

Plaats: _____

Datum: _____

Datum: _____

Verkoper:

Koper:

[***]

[***]

Namens deze,

Namens deze,

[***]

[***]

[***]

[***]
