

KOOPCONTRACT VOOR EEN APPARTEMENT IN HET CPO-NIEUWBOUWPROJECT DE SPIEGHELHOEK TE BUSSUM

Model 17 april 2026

Projectnaam : DE SPIEGHELHOEK

Bouwnummer :

De ondergetekenden:

1. de statutair te Gooise Meren (feitelijk adres: 1412 EN Naarden, Jacobus Verhoeflaan 3) gevestigde vereniging met volledige rechtsbevoegdheid **Bouwvereniging Emma**, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 94698163, welke vereniging te dezen wordt vertegenwoordigd door haar gezamenlijk tot vertegenwoordiging bevoegde bestuurders de heer L. Roseboom, de heer F.O.E. Keizer en de heer A.N.T. Tekstra,
hierna te noemen: '**verkoper**';

2. Koper 1

Naam :

Voornamen :

Geboorteplaats :

Geboortedatum :

Woonplaats :

Postcode :

Straat :

E-mailadres :

Mobiel :

Telefoon werk :

Burgerlijke staat :

Koper 2

Naam :
Voornamen :
Geboorteplaats :
Geboortedatum :
Woonplaats :
Postcode :
Straat :
E-mailadres :
Mobiel :
Telefoon werk :
Burgerlijke staat :

wordt het appartementsrecht op beider naam gekocht:

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

DEFINITIES

In dit koopcontract wordt verstaan onder:

1. de '**aannemer**': Bouwonderneming Van Bekkum B.V. gevestigd te Amersfoort;
2. de '**aannemingsovereenkomst**': de door de koper ingevolge het bepaalde in artikel 15 met de aannemer te sluiten aannemingsovereenkomst;
3. de '**huidige bebouwing**': de thans op het terrein aanwezige opstallen, plaatselijk bekend Fortlaan 9 te 1405 BM Bussum;
4. het '**gebouw**': het op het terrein, na de sloop van de huidige bebouwing, te realiseren gebouw, onder meer bestaande uit zestien (16) woningen, bergingen en parkeerplaatsen;
5. de '**gebruikseenheid**': de voor afzonderlijk gebruik bestemde gedeelten van het gebouw met daarbij behorende grond, tot welk gebruik het verkochte na gereedkoming van de nieuwbouw recht geeft;
6. de '**gemeenschappelijke gedeelten**': die gedeelten van het gebouw die blijkens de akte

van splitsing en/of de daaraan gehechte tekening niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;

7. de '**koop**': de in dit koopcontract neergelegde overeenkomst van koop;
8. de '**kwaliteitsrekening**': de in artikel 25 van de Wet op het notarisambt bedoelde bijzondere rekening ten name van de hierna onder 10. te noemen notaris, welke rekening wordt aangehouden bij de Rabobank onder nummer NL38 RABO 0150 0170 49;
9. de '**leveringsakte**': de voor de levering vereiste akte te verlijden ten overstaan van de hierna onder 10. te noemen notaris;
10. de '**notaris**': mr. A.G. Hartman, dan wel diens waarnemer of associé, verbonden aan Hartman LMH N.V., postadres: Postbus 75782, 1070 AT Amsterdam, 020-5040050;
11. het '**terrein**': het perceel grond, gelegen aan de Fortlaan te Bussum, kadastraal bekend gemeente Bussum, sectie F, nummer 2396 en 2397 (gedeeltelijk), ongeveer groot 3.551 m²;
12. de '**vereniging**': de desbetreffende vereniging van eigenaars, bedoeld in artikel 5:124 en verder van het Burgerlijk Wetboek;
13. het '**verkochte**': het aan koper verkochte hierna te omschrijven appartementsrecht;

in overweging nemende:

- de gemeente Gooise Meren heeft het terrein met daarop de huidige bebouwing verkocht aan verkoper;
- de aannemer zal het gebouw realiseren, zulks mede in opdracht van koper als een van de kopers (na ondertekening van de levering van de uit het gebouw geformeerde appartementsrechten: als een van de eigenaars van een appartementsrecht) in het gebouw, welk appartementsrecht zal ontstaan door de splitsing in appartementsrechten van het te realiseren gebouw;
- het gebouw zal voor rekening van verkoper worden gesplitst in drieëntwintig (23) appartementsrechten, waarvan er zestien (16) elk recht geven op een woning, berging en parkeerplaats en zeven (7) elk recht geven op een parkeerplaats als bedoeld in artikel 5:107 van het Burgerlijk Wetboek, blijkens de conceptakte van splitsing in appartementsrechten, te verlijden voor de notaris, waarvan een afschrift zal worden

ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in register 4.

Bij die akte wordt onder meer een splitsingsreglement vastgesteld, op basis van het 'modelreglement 2017', van al welke stukken afdrucken door koper zijn ontvangen.

De ontwerp-splitsingstekening is aan koper overhandigd;

zijn verkoper en koper per

overeengekomen als volgt:

- I. A. Verkoper verkoopt aan koper, die van verkoper koopt:
het appartementsrecht, rechtgevend op , plaatselijk bekend @, kadastraal bekend, gemeente Bussum, sectie F, complexaanduiding *PM-A*, appartementsindex , uitmakende een /2025^{ste} onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het gebouw met daarbij behorende grond, hierna te noemen: het '**verkochte**';
- B. Bij deze aanvaardt de koper uitdrukkelijk de lasten en beperkingen omschreven in de bij deze overeenkomst behorende en de in deze akte genoemde **bijlagen**.

II. De totale koopsom bedraagt voor het verkochte:

A. de aan de koper toe te rekenen koopprijs van de grond en opstallen	€
B. de aan de koper toe te rekenen planontwikkelingskosten inclusief omzetbelasting	€
C. de overdrachtsbelasting	€
<hr/>	
A + B + C	€

De verkoper draagt er zorg voor dat deze akte (digitaal) onder berusting van de in de aanhef genoemde notaris wordt gesteld en dat een kopie van deze akte aan de koper ter hand wordt gesteld.

Deze koop geschiedt onder de navolgende bepalingen:

Kosten

Artikel 1

1. a. De notariële kosten ter zake deze overeenkomst en de kosten wegens de levering en overdracht van het verkochte, alsmede de over die kosten verschuldigde omzetbelasting, zijn voor rekening van verkoper.
b. De onderzoekskosten van de overige (openbare) registers en het Verificatie Informatie Systeem (VIS) en de over die kosten verschuldigde omzetbelasting met betrekking tot respectievelijk verkoper en koper, komen voor rekening van de partij die het onderzoek betreft.
2. De overdrachtsbelasting (indien verschuldigd) berekend over de als grondslag geldende waarde van het verkochte, vermeerderd of verminderd als bepaald in de Wet op belastingen van rechtsverkeer, is in de koopprijs begrepen.
3. Verkoper garandeert dat geen omzetbelasting verschuldigd is wegens de levering van het verkochte.
4. De notariële en overige kosten met betrekking tot de splitsing in appartementsrechten zijn in de koopprijs begrepen.

Opgaven door verkoper

Artikel 2

Verkoper garandeert:

- a. Ten tijde van het ondertekenen van de leveringsakte bevoegd te zijn tot de overdracht van het verkochte.
- b. Tot op heden zijn ten aanzien van de gebruikseenheid en/of de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw van overheidswege geen voorzieningen voorgeschreven of schriftelijk aangekondigd welke nog niet zijn uitgevoerd, of van overheidswege zijn uitgevoerd en nog niet zijn betaald.

- c. Ten aanzien van het verkochte zijn tot op heden van overheidswege geen handhavingsbesluiten aangekondigd of medegedeeld.
- d. Er is heden geen leegstand in de zin van de Leegstandswet en de daaruit voortvloeiende regulering.
- e. Noch het gebouw noch de huidige bebouwing is heden opgenomen in een (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving:
 - 1. als beschermd monument in de zin van de Erfgoedwet (de voormalige Monumentenwet 1988);
 - 2. door de gemeente of provincie als beschermd monument.
- f. Met betrekking tot de gebruikseenheid en/of de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw is geen subsidie van overheidswege aangevraagd of toegekend in verband waarmee nog voorwaarden moeten worden nagekomen.
- g. Er bestaan heden geen verplichtingen uit huurkoopovereenkomsten, opties en/of contractuele voorkeursrechten en deze zullen evenmin bestaan bij het ondertekenen van de leveringsakte.
- h. De gebruikseenheid zal bij het ondertekenen van de leveringsakte ongevorderd zijn en niet zonder recht of titel in gebruik bij derden zijn.
- i. De gebruikseenheid zal bij het ondertekenen van de leveringsakte ontruimd zijn, vrij van huren en andere gebruiksrechten en aanspraken wegens huurbescherming.
- j. Het reglement van de vereniging wordt vastgesteld bij de in de overweging bedoelde (ontwerp)akte van splitsing in appartementsrechten de dato 16 april 2026, welke nog kan worden gewijzigd op aanwijzing van verkoper.
- k. Aan het verkochte is niet op de wijze als bedoeld in artikel 5:112, lid 3, van het Burgerlijk Wetboek mede verbonden het lidmaatschap van een andere vereniging.
- l. Er zijn en er zullen geen andere erfdiensbaarheden en kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 6:251 e.v. van het Burgerlijk Wetboek zijn en er behoeven aan koper geen andere kettingbedingen te worden opgelegd dan die welke zijn vermeld in de (ontwerp)akte van splitsing in appartementsrechten en de onder I.B. bedoelde bijlagen.
- m. Er zijn geen beperkte rechten (gedoogplichten) als bedoeld in de Belemmeringenwet Privaatrecht.
- n. Met betrekking tot het verkochte is heden geen rechtsgeding, bindend adviesprocedure,

arbitrage of mediation aanhangig.

- o.** Op het verkochte rusten geen retentierechten en deze zullen evenmin daarop rusten ten tijde van het ondertekenen van de leveringsakte.
- p.** Het gebouw wordt gedurende de bouw verzekerd op basis van een CAR-polis.

Omschrijving leveringsverplichting

Artikel 3

- 1.** Verkoper is verplicht koper eigendom te leveren, die:
 - a.** onvoorwaardelijk is en niet is onderworpen aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging dan ook;
 - b.** niet is bezwaard met beslagen of hypotheken of inschrijvingen daarvan, dan wel met andere beperkte rechten, met uitzondering van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen als vermeld in de (ontwerp)akte van splitsing in appartementsrechten en de onder I.B. bedoelde bijlagen.
 - c.** niet is bezwaard met erfdienstbaarheden voor zover het niet bestaan daarvan door verkoper is gegarandeerd.
- 2.** Indien de door verkoper opgegeven maat of grootte van het terrein, het gebouw en/of de gebruikseenheid of de verdere omschrijving daarvan niet juist of niet volledig zijn, zal geen van partijen daaraan enig recht ontleen.

Dit lijdt uitzondering, indien en voor zover de desbetreffende opgave door de wederpartij blijktens dit contract is gegarandeerd, niet te goeder trouw is geschied dan wel het een niet opgegeven feit betreft hetwelk vatbaar is voor inschrijving in de Openbare Registers, doch daarin op heden niet is ingeschreven.
- 3.** Het verkochte zal worden overgedragen met alle daaraan verbonden rechten en bevoegdheden, vrij van alle bijzondere lasten en beperkingen, behoudens die welke ingevolge het in deze overeenkomst bepaalde door koper uitdrukkelijk zijn aanvaard.
- 4.** De aflevering (feitelijke levering) van het gebouw met bijbehorende grond vindt plaats bij het ondertekenen van de leveringsakte in de feitelijke staat waarin het zich dan bevindt. Met betrekking tot de oplevering van het gebouw en de gebruikseenheid wordt te dezen verwezen naar het daarover vermelde in de aannemingsovereenkomst.

Garanties

Artikel 4

Verkoper staat ervoor in, dat hij aan koper redelijkerwijs al die inlichtingen heeft verschaft, die ter kennis van koper behoren te worden gebracht.

Verklaringen van verkoper

Artikel 5

Het is hem niet bekend dat er feiten zijn, onder meer op grond van:

- eigen deskundigheid;
- uitgevoerde onderzoeken;
- het gebezigde gebruik van het gebouw,

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

Verklaringen van koper

Artikel 6

Koper verklaart:

- a. Hij aanvaardt uitdrukkelijk de hiervoor vermelde en bedoelde lasten en beperkingen, alsmede die welke na onderzoek als bedoeld in artikel 4 voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn of hadden kunnen zijn.
- b. Hij is voornemens de gebruikseenheid na gereedkoming van het gebouw en de gebruikseenheid te gebruiken als woning met berging en parkeerplaats.
- c. Hij is ermee bekend dat geen parkeervergunning voor parkeren van een auto op straat door de gemeente Gooise Meren zal worden verstrekt.
- d. Op het verkochte is mogelijk een regeling inhoudende een 'opkoopbescherming' van

toepassing. Koper verklaart daar zelf onderzoek naar te hebben gedaan of daar uit eigen beweging van af te zien. Indien er sprake is van een 'zelfbewoningsplicht', verklaren partijen dat de daarop betrekking regeling is/wordt nageleefd, ieder voor zover het hen betreft. Voor informatie omtrent de opkoopbescherming wordt onder meer verwezen naar www.volkshuisvestingnederland.nl

Levering

Artikel 7

De levering van het verkochte zal geschieden nadat vaststaat dat deze overeenkomst niet meer op een van de gronden genoemd in artikel 9 ("Ontbindende voorwaarden / bewijs van niet verkrijging financiering") van deze overeenkomst kan worden ontbonden, bij akte te verlijden ten overstaan van de notaris, diens waarnemer, opvolger of associé, op een door de notaris te bepalen tijdstip, zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen zeven (7) weken na het in vervulling gaan van de hiervoor bedoelde voorwaarde.

Waarborg

Artikel 8

Koper behoeft ter zake de koop geen waarborg te stellen.

Ontbindende voorwaarden / bewijs van niet verkrijging financiering

Artikel 9

1. Deze koop geschiedt onder gelijke ontbindende voorwaarden als nader omschreven in de artikelen 7 en 9 van de aannemingsovereenkomst.
Indien een ontbindende voorwaarde wordt vervuld, werkt deze tussen partijen terug naar het tijdstip van het aangaan van deze overeenkomst. Partijen verlenen hun volle medewerking tot het tijdig verkrijgen van de in vorenbedoelde voorwaarden bedoelde toezeggingen.
2. De koper zal ter verkrijging van de financiering voor het verkochte al het hem mogelijke

verrichten en kan op de ontbindende voorwaarde als bedoeld in artikel 7 "Ontbindende voorwaarden" van de aannemingsovereenkomst onder lid 1 uitsluitend een beroep doen door aan verkoper één schriftelijke afwijzing te verstrekken afkomstig van een in Nederland te goeder naam en faam bekend staande en in een lidstaat van de EU gevestigde financiële instelling, waarop het bedrag van de aangevraagde financiering uitdrukkelijk vermeld staat.

3. Koper zal zich bij de verkrijging van de financiering van het verkochte ervoor inspannen dat de hypothecaire geldlening tijdig wordt verstrekt, zodat de levering van het verkochte kan plaatsvinden op het tijdstip dat daarvoor door de verkoper is bepaald, ook al is het hiervoor bedoelde tijdstip gelegen vóór het tijdstip waarop de termijn van het financieringsvoorbehoud afloopt.
4. De verkoper is niet aansprakelijk voor de financiële gevolgen van het verlengen en/of verlopen van hypotheekoffertes.

Opschortende voorwaarden

Artikel 10

1. Deze koop geschiedt onder de dezelfde opschortende voorwaarde als nader omschreven in artikel 9 van de aannemingsovereenkomst.
2. Bij niet-totstandkoming van de koopovereenkomst wegens het niet in vervulling gaan van de in dit artikel bedoelde opschortende voorwaarde, zijn partijen over en weer geen schadevergoeding, in welke vorm dan ook, verschuldigd en zal de verkoper de koper alle reeds gedane betalingen restitueren.
3. De opschortende voorwaarde schort niet de werking van het bepaalde in artikel 21 "Bedenktijd" op, zodat de in dat artikel vermelde bedenktijd ingaat en eindigt op de momenten als in dat artikel omschreven.

Betaling plankostenbijdrage

Artikel 11

1. Blijkens een op gesloten deelnameovereenkomst heeft verkoper zich mede jegens koper verplicht tot ontwikkeling van het gebouw.
Terzake van de inhoud van de verplichtingen van verkoper jegens koper verwijzen partijen naar de genoemde overeenkomst.
Als tegenprestatie voor de verplichtingen van verkoper jegens koper is koper aan verkoper plankosten verschuldigd. Koper is aan verkoper ten tijde van de levering van het verkochte een bedrag ad € verschuldigd als bijdrage in de begrote plankosten.
2. Koper heeft voorafgaande aan de ondertekening van het onderhavige koopcontract reeds een bedrag ad € voldaan als voorschotbijdrage in vorenbedoelde plankostenbijdrage.
3. Verkoper zal de reeds vooruitbetaalde bijdrage van koper bij de levering van het verkochte verrekenen met de in lid 1 van dit artikel vermelde verschuldigde plankosten.
4. Verkoper verplicht zich jegens koper de plankosten te beheren van en vanuit deze kosten de facturen te voldoen van onder andere adviseurs, architect, leges etc, conform de daarvoor opgestelde begroting.
5. Na oplevering van het gebouw zal verkoper ten behoeve van koper ter verantwoording van de door verkoper gemaakte plankosten een eindafrekening van de plankostenbijdrage opmaken en een eventueel saldo met koper verrekenen.
Koper verplicht zich jegens verkoper de eventuele nog van koper te vorderen plankostenbijdrage op eerste verzoek aan verkoper te voldoen.

Overmacht, risico, verzekeringen

Artikel 12

Indien een van de partijen ten gevolge van een aan hem niet toerekenbare tekortkoming (overmacht in de zin van artikel 6:75 van het Burgerlijk Wetboek), anders dan binnen afzienbare tijd, zijn verplichtingen in het geheel niet kan nakomen, is de koop na een daartoe strekkende schriftelijke verklaring ontbonden.

Overneming van verplichtingen

Artikel 13

Indien op verkoper verplichtingen van persoonlijke aard zijn gelegd, welke hij op zijn beurt van koper dient te bedingen en zo vervolgens (kettingbedingen), is koper - mits hij deze blijkens deze overeenkomst uitdrukkelijk heeft aanvaard - gehouden die verplichtingen op zich te nemen, na te komen en die ook van zijn rechtsopvolgers onder bijzondere titel te bedingen, een en ander zoals in de leveringsakte nader te omschrijven.

Betaling en verrekening

Artikel 14

1. De baten en lasten van het verkochte zijn met ingang van de dag van het ondertekenen van de desbetreffende leveringsakte voor rekening van koper.

Verkoper is gehouden om de lasten over de ten tijde van het ondertekenen van de desbetreffende leveringsakte lopende perioden geheel te voldoen, onverminderd de verrekening tussen partijen.

2. De betaling van de koopprijs en de verrekening van de door verkoper tijdig vóór het ondertekenen van de betreffende leveringsakte op te geven lasten geschieden - overeenkomstig deze opgave - via de notaris.

Koper is verplicht al het verschuldigde te voldoen bij het ondertekenen van de betreffende leveringsakte door creditering van de kwaliteitsrekening van de notaris, uiterlijk per de dag van het ondertekenen van de leveringsakte per valuta van die dag.

Verplichting tot aangaan aannemingsovereenkomst

Artikel 15

De koper is gehouden op heden een aannemingsovereenkomst aan te gaan met de aannemer, overeenkomstig het model, vastgesteld door Woningborg. Dit model is geheel ingevuld aan de koper ter hand gesteld.

Afbouwverplichting en kettingbeding

Artikel 15A

- 1.** Koper is verplicht de privé-gedeelten waarop het verkochte betrekking heeft af te bouwen. Koper is verplicht zo spoedig mogelijk na de oplevering door de aannemer te beginnen met de afbouwwerkzaamheden en die werkzaamheden op regelmatige wijze voort te zetten. Uiterlijk zes (6) maanden na bedoelde oplevering dient de afbouw gereed te zijn. Zodra de afbouw gereed is, is koper verplicht dat te melden aan (het bestuur van) de vereniging, waarna (het bestuur van) de vereniging zal (laten) controleren of de afbouw is uitgevoerd. Bij het niet nakomen dan wel niet tijdig nakomen van de afbouwverplichting is koper aan de vereniging onverwijld en zonder tussenkomst van de rechter een éénmalige boete verschuldigd ter hoogte van tienduizend euro (€ 10.000,00), vermeerderd met éénhonderd euro (€ 100,00) per dag dat koper niet aan bedoelde afbouwverplichting heeft voldaan. Die boete laat onverlet dat bedoelde privé-gedeelten dienen te worden afgebouwd.
- 2.** De in lid 1 vermelde verplichting is overeengekomen als kettingbeding ten laste van koper en ten behoeve van de vereniging, mitsdien onder de verplichting van koper om bij enige overgang onder bijzondere titel - na verkregen toestemming als hierna in artikel 15B bedoeld - die verplichtingen aan zijn rechtsverkrijgende(n) op te leggen en die verkrijger(s) te verplichten om deze bepalingen wederom op te leggen aan diens/hun rechtsopvolger(s) bij elke volgende overgang onder bijzondere titel, zulks op straffe een boete ter hoogte van tienduizend euro (€ 10.000,00), vermeerderd met éénhonderd euro (€ 100,00) per dag dat de niet-nakoming voortduurt.
- 3.** Het in dit artikel bepaalde komt te vervallen zodra koper aan het in lid 1 bepaalde heeft voldaan.

Verkoopbeperkend beding

Artikel 15B

Koper is niet gerechtigd het verkochte te vervreemden voordat hij aan zijn afbouwverplichting heeft voldaan als bedoeld in artikel 15A, anders dan na uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van verkoper, onverminderd het vervreemdingsverbod.

Deze bepaling is niet van toepassing en vervalt in geval van executoriale verkoop als bedoeld in artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek.

Opstart Vereniging van Eigenaars/startkapitaal

Artikel 16

1. Verkoper zal als eerste bestuurder van de vereniging en (destijds) als enig eigenaar van alle appartementsrechten in het gebouw een overeenkomst aangaan met betrekking tot het administratief beheer van het gebouw. Overeenkomstig artikel 61 van het modelreglement van de vereniging zal deze overeenkomst worden gesloten met een door verkoper aan te wijzen beheerder voor een nader vast te stellen periode.
Ontbinding van deze overeenkomst door de nieuwe vergadering van eigenaars is mogelijk met inachtneming van de bepalingen omtrent ontbinding van de gesloten overeenkomst. Koper verklaart daarmee bekend en akkoord te zijn.
2. Koper wordt van rechtswege lid van de vereniging. Teneinde de vereniging reeds eigen geldmiddelen te verschaffen, zal de koper als eerste bijdrage in de servicekosten tegelijk met de betaling van de koopprijs van het verkochte aan de notaris een bedrag van **éénuizend vijfhonderd euro (€ 1.500,00)** dienen te voldoen, zodat verkoper over de benodigde financiële middelen kan beschikken om een aantal nog bij naam te noemen eventuele extra voorzieningen te treffen, welk bedrag door de notaris op een rekening ten name van de vereniging overgemaakt zal worden. Dit bedrag zal worden aangewend voor de verkrijging van zeven (7) parkeerplaatsen in het gebouw door de vereniging en het overige vormt het startkapitaal voor de vereniging en zal niet met de verkoper of de koper worden verrekend, ongeacht de datum van oplevering van de gebruikseenheid aan koper.

Samenhang koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst

Artikel 17

1. Heden wordt door de koper met de aannemer een aannemingsovereenkomst gesloten voor de bouw op het terrein van de in de aannemingsovereenkomst genoemde woning

met aanbehooren. De aannemingsovereenkomst houdt enkel in zoverre verband met de onderhavige koopovereenkomst, dat als een van beide overeenkomsten:

- niet tot stand komt;
- wordt ontbonden (overigens ongeacht welke partij de ontbinding van welke overeenkomst inroept);
- wordt vernietigd;

deze overeenkomst en de andere overeenkomst van rechtswege ontbonden zullen zijn.

2. De verkoper en de aannemer zijn niet hoofdelijk verbonden jegens de verkrijger voor de nakoming van de koopovereenkomst en/of de aannemingsovereenkomst die de ander met de koper sluit.
3. Deze koopovereenkomst valt niet onder de Garantie- en waarborgregeling van Woningborg.

Ondeelbaarheid/hoofdelijkheid

Artikel 18

De ten laste van de koper komende verplichtingen zijn ondeelbaar. Indien het verkochte door meer personen gezamenlijk is aangekocht, zijn deze ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming der verplichtingen.

Tekortkoming / wanprestatie

Artikel 19

1. Bij niet of niet tijdige nakoming van de overeenkomst anders dan door niet toerekenbare tekortkoming (overmacht) is de nalatige aansprakelijk voor alle daaruit voor de wederpartij ontstane schade met kosten - waaronder mede, doch niet uitsluitend, begrepen notaris- en deurwaarderskosten - en rente, ongeacht het feit of de nalatige in verzuim is in de zin van het volgende lid.
2. Indien één van de partijen, na bij deurwaardersexploit in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen tekortschiet in de nakoming van één of meer van haar verplichtingen is deze partij in verzuim en heeft de wederpartij de al dan niet subsidiaire

keus tussen:

- a. uitvoering van de overeenkomst te verlangen, in welk geval de partij die in verzuim is na afloop van voormelde termijn van acht dagen voor elke sedertdien ingegane dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van drie pro mille van de koopprijs; of
 - b. de overeenkomst door een schriftelijke verklaring voor ontbonden te verklaren en betaling van een onmiddellijk opeisbare boete te vorderen van tien procent (10%) van de totale koopprijs.
3. Betaalde of verschuldigde boete strekt in mindering op eventueel verschuldigde schadevergoeding met rente en kosten.
4. Eventueel over de boete verschuldigde omzetbelasting is daarin begrepen.

Forum- en rechtskeuze

Artikel 20

1. Voor de kennisneming van geschillen, welke naar aanleiding van deze overeenkomst zijn of zullen ontstaan is het gerecht te Amsterdam bij uitsluiting bevoegd.
2. Op deze koop is Nederlands recht van toepassing.
3. Op de in deze overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

Bedenktijd

Artikel 21

De koper verklaart dat op de datum van ondertekening door hem van deze overeenkomst deze ook daadwerkelijk aan hem ter hand is gesteld. Gedurende één kalenderweek na deze terhandstelling 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.

Vertegenwoordiging ten opzichte van aannemer

Artikel 22

Koper verleent hierbij aan verkoper een volmacht om koper te vertegenwoordigen tijdens de bouw van het gebouw met als doel om de belangen van koper, tezamen met de belangen van de andere (aspirant)kopers in dit project, te behartigen ten opzichte van de aannemer.

Zelfbewoningsplicht

Artikel 23

In de leveringsakte zal het navolgende kettingsbeding worden opgenomen:

1. *Koper is jegens Verkoper en de Vereniging van Eigenaars verplicht om het Verkochte uitsluitend te gebruiken om zelf (met eventuele gezinsleden) te bewonen en om het Verkochte niet aan derden te verhuren, te verkopen en te vervreemden, een en ander behoudens het hierna vermelde.*
2. *Het bepaalde in lid 1 is niet van toepassing in geval van:*
 - a. *verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek;*
 - b. *executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers als bedoeld in artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek;*
 - c. *verhuur/verkoop na schriftelijke ontheffing van de Vereniging van Eigenaars.*
3. *De Vereniging van Eigenaars zal de ontheffing van het in artikel 1 bepaalde verlenen in geval van:*
 - a. *een verandering van werkring van Koper en/of diens partner, op grond waarvan redelijkerwijs en aantoonbaar verhuisd dient te worden;*
 - b. *het overlijden van Koper en/of (een van) diens gezinsleden;*
 - c. *de ontbinding van het huwelijks door echtscheiding, beëindiging van het geregistreerde partnerschap of ontbinding van het samenlevingscontract van Koper en diens partner.*
4. *Koper verbindt zich jegens Verkoper of haar rechtsopvolgers, alsmede jegens de Vereniging van Eigenaars om de in dit artikel omschreven verplichting, bij enige overgang*

onder bijzondere titel, aan zijn rechtsverkrijgende(n) op te leggen en deze verkrijger(s) te verplichten om deze bepaling wederom op te leggen aan diens/hun rechtsopvolger bij elke volgende overgang van het Verkochte onder bijzondere titel.

- 5. Voor elke overtreding van een of meer van de bepalingen in leden 1 en 2 van dit artikel verbeurt de overtreder door het enkele feit van de overtreding of niet-nakoming, zonder dat enige ingebrekestelling daartoe zal worden vereist, een boete groot éenduizend euro voor elke dag dat de overtreding of niet-nakoming duurt, met een minimum van tienduizend euro (10.000,00), onverminderd de schade die uit deze overtreding mocht voortvloeien voor de Verkoper en/of de Vereniging van Eigenaars. Vorenstaande boete dient te worden voldaan aan de Vereniging van Eigenaars.*

55plus criterium

Artikel 24

In de tendervoorwaarden voor de realisatie van het gebouw heeft de gemeente Gooise Meren de eis gesteld dat eigenaren en bewoners in het gebouw tenminste vijfenvijftig (55) jaar oud dienen te zijn. Om deze eis te kunnen waarborgen is in de splitsingsakte van het gebouw opgenomen dat ingebruikname slechts mogelijk is na toestemming van het bestuur van de vereniging, welke toestemming niet wordt gegeven als de eigenaar en de bewoners niet de leeftijd van vijfenvijftig (55) jaar hebben bereikt. Voorts zal in de leveringsakte het navolgende kettingbeding worden opgenomen:

- 1. Koper is jegens Verkoper en de Vereniging van Eigenaars verplicht om het Verkochte uitsluitend te verkopen, te vervreemden en/of in gebruik te geven aan koper(s) en gebruiker(s)/bewoner(s) waarvan in elk geval één persoon de leeftijd van vijfenvijftig (55) jaar heeft bereikt, doch met inachtneming van het in de splitsingsakte en onderhavige akte bepaalde.*
- 2. Koper verbindt zich jegens Verkoper of haar rechtsopvolgers en de Vereniging van Eigenaars om de dit artikel omschreven verplichting, bij enige overgang onder bijzondere titel, aan zijn rechtsverkrijgende(n) op te leggen en deze verkrijger(s) te verplichten om deze bepaling wederom op te leggen aan diens/hun rechtsopvolger bij elke volgende*

overgang van het verkochte onder bijzondere titel.

3. *Voor elke overtreding van een of meer van de bepalingen in leden 1 en 2 van dit artikel verbeurt de overtreder door het enkele feit van de overtreding of niet-nakoming, zonder dat enige ingebrekestelling daartoe zal worden vereist, een boete van éenduizend euro (€ 1.000,00) voor elke dag dat de overtreding of niet-nakoming duurt, met een minimum van tienduizend euro (€ 10.000,00), onverminderd de schade die uit deze overtreding mocht voortvloeien voor de Verkoper en/of de Vereniging van Eigenaars. Vorenstaande boete dient te worden voldaan aan de Vereniging van Eigenaars.*

Verdere bijzondere bepalingen

Artikel 25

1. Op de door de notaris te verlenen diensten zijn de door de notaris gehanteerde algemene voorwaarden, waarin een beperking van aansprakelijkheid is opgenomen, van toepassing. Een (digitaal) exemplaar van deze algemene voorwaarden is door de notaris aan verkoper toegezonden c.q. beschikbaar gesteld en verkoper heeft vervolgens een exemplaar aan koper ter beschikking gesteld. Koper en verkoper verklaren een (digitaal) exemplaar van bedoelde Algemene Voorwaarden te hebben ontvangen. Tevens stemmen de bij deze overeenkomst betrokken partijen in met de door de Notaris gehanteerde en aan partijen (digitaal) ter beschikking gestelde privacyverklaring,
2. Op grond van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft) en aanverwante wet- en regelgeving, is de notaris gehouden onderzoek te doen naar bij de transactie betrokken partijen en de herkomst van gelden. Teneinde de notaris in staat te stellen dergelijk onderzoek te verrichten, verklaren partijen daaraan hun volledige medewerking te verlenen.
Partijen verplichten zich, ieder voor zover het hen betreft, de notaris op diens eerste verzoek van alle informatie en documentatie te voorzien die hij nodig acht voor het uitvoeren van bedoeld onderzoek. Daaronder is mede - doch niet uitsluitend - begrepen het geven van inzicht in vertegenwoordigingsstructuren, de uiteindelijk belanghebbenden (UBO's), politically exposed persons (PEP's), het aanleveren van daarop betrekking hebbende documentatie, het ondertekenen van verklaringen, het legaliseren van

handtekeningen, het tonen van geldige legitimatiebewijzen en het afgeven van scans en/of kopieën daarvan, en voorts alles wat de notaris verder nodig acht met betrekking tot het door hem naar behoren kunnen naleven van de terzake geldende wet- en regelgeving. Het onthouden van het tijdig verlenen van de door de notaris gevraagde medewerking c.q. het tijdig aanleveren van documenten kan er onder meer toe leiden dat de notaris zijn dienst moet weigeren. De algemene voorwaarden en de privacyverklaring zijn te raadplegen op www.hartman-lmh.nl.

Slotbepalingen

Artikel 26

1. Partijen kiezen ter zake van de koop en haar gevolgen, tot de leveringsakte is ondertekend, woonplaats ten kantore van de notaris, alwaar dit koopcontract blijft berusten.
2. Waar in dit contract wordt gesproken over "betaling aan de notaris" of "in depot geven aan de notaris" wordt bedoeld storting op één der kwaliteitsrekeningen gehouden door de notaris.

- handtekeningenpagina volgt -

Aldus opgemaakt en getekend:

koper

Te:

Op:

koper

Te:

Op:

L. Roseboom, voorzitter

Te:

Op:

F.O.E. Keizer, secretaris

Te:

Op:

A.N.T. Tekstra, penningmeester

Te:

Op:

Verklaringen van koper

Koper verklaart een afschrift van bovenafgedrukt koopcontract te hebben ontvangen.

Koper verklaart voorts een afschrift te hebben ontvangen van de volgende stukken welke een onderdeel van deze overeenkomst uitmaken:

- de bijlagen met bijzondere lasten en beperkingen;
- een kopie van de (ontwerp)akte van splitsing in appartementsrechten van het gebouw;
- het modelreglement bij splitsing in appartementsrechten 2017;
- de (ontwerp) splitsingstekening van het gebouw;
- de Algemene Voorwaarden van Hartman LMH N.V.
- privacyverklaring van Hartman LMH N.V.

Getekend voor ontvangst te

op

koper

koper