

KOOPOVEREENKOMST  
**Westeinde 10 te Voorburg**

**DE ONDERGETEKENDEN:**

1. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Hornstenen B.V.**, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende te 1018 AD Amsterdam, Entrepotdok 58 B, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 34085004;  
Hornstenen B.V., hierna te noemen: **Verkoper**;

2. [●]  
Naam: [●]  
Voornamen: [●]  
Geboortedatum: [●]  
Geboorteplaats: [●]  
Adres: [●]  
Postcode: [●]  
Woonplaats: [●]  
tel.: [●]  
e-mail: [●];  
Burgelijke staat: [●]

[●]  
Naam: [●]  
Voornamen: [●]  
Geboortedatum: [●]  
Geboorteplaats: [●]  
Adres: [●]  
Postcode: [●]  
Woonplaats: [●]  
tel.: [●]  
e-mail: [●];  
Burgelijke staat: [●]

hierna te noemen: **Koper**;

Verkoper en Koper hierna gezamenlijk ook te noemen: **Partijen** of ieder afzonderlijk: **Partij**,

**KOMEN OVEREEN:**

Verkoper verkoopt aan Koper, die van Verkoper koopt:

- a. [●] *het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning, berging en parkeerplaats gelegen op de begane grond, plaatselijk bekend als Westeinde 10, 2275 AD, te Voorburg, kadastraal bekend gemeente Voorburg, sectie F complexaanduiding 8889-A, appartementsindex 1, uitmakende het tweehonderddrieënvijftig/duizendste (253/1000<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit een appartementencomplex met parkeerplaatsen en bergingen, gelegen aan de Westeinde 10 te 2275 AD Voorburg ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Voorburg sectie F*

nummer 8883 groot zevenhonderdvijftien vierkante meter (715 m2);

[•] het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste verdieping en de berging en parkeerplaats gelegen op de begane grond, plaatselijk bekend als Westeinde 10A, 2275 AD te Voorburg, kadastraal bekend gemeente **Voorburg** sectie **F** complexaanduiding **8889-A**, **appartementsindex 2**, uitmakende het tweehonderdvierendertig/duizendste (234/1000<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit een appartementencomplex met parkeerplaatsen en bergingen, gelegen aan de Westeinde 10 te 2275 AD Voorburg ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Voorburg sectie F nummer 8883 groot zevenhonderdvijftien vierkante meter (715 m2);;

[•] het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping en de fietsenstalling en parkeerplaats gelegen op de begane grond, plaatselijk bekend als Westeinde 10B, 2275 AD te Voorburg, kadastraal bekend gemeente **Voorburg** sectie **F** complexaanduiding **8889-A**, **appartementsindex 3**, uitmakende het tweehonderdvierendertig/duizendste (234/1000<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit een appartementencomplex met parkeerplaatsen en bergingen, gelegen aan de Westeinde 10 te 2275 AD Voorburg ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Voorburg sectie F nummer 8883 groot zevenhonderdvijftien vierkante meter (715 m2);

[•] het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de derde verdieping en de fietsenstalling en parkeerplaats gelegen op de begane grond, plaatselijk bekend als Westeinde 10D, 2275 AD, te Voorburg, kadastraal bekend gemeente **Voorburg** sectie **F** complexaanduiding **8889-A**, **appartementsindex 4**, uitmakende het tweehonderdvierenzestig/duizendste (264/1000<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit een appartementencomplex met parkeerplaatsen en bergingen, gelegen aan de Westeinde 10 te 2275 AD Voorburg ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Voorburg sectie F nummer 8883 groot zevenhonderdvijftien vierkante meter (715 m2);

hierna te noemen: **het Verkochte 1**; **[Opmerking N/P: Afhankelijk van welk appartement wordt verkocht het betreffende appartementsrecht op te nemen.]**

- b. [•] het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats, plaatselijk bekend aan/of nabij Westeinde 10, 2275AD Voorburg, kadastraal bekend gemeente **Voorburg** sectie **F** complexaanduiding **8889-A**, **appartementsindex 5**, uitmakende het vijf/duizendste (5/1000<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit een appartementencomplex met parkeerplaatsen en bergingen, gelegen aan de Westeinde 10 te 2275 AD Voorburg ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Voorburg sectie F nummer 8883 groot zevenhonderdvijftien vierkante meter (715 m2);

[•] het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats, plaatselijk bekend aan/of nabij Westeinde 10, 2275AD Voorburg, kadastraal bekend gemeente Voorburg sectie **F** complexaanduiding **8889-A**, **appartementsindex 6**, uitmakende het vijf/duizendste (5/1000<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit een appartementencomplex met parkeerplaatsen en bergingen, gelegen aan de Westeinde 10 te 2275 AD Voorburg ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Voorburg sectie F nummer 8883 groot zevenhonderdvijftien vierkante meter (715 m2);

[•] het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats, plaatselijk bekend aan/of nabij Westeinde 10, 2275AD Voorburg, kadastraal bekend gemeente

**Voorburg** sectie **F** complexaanduiding **8889-A**, **appartementsindex 7**, uitmakende het vijf/duizendste (5/1000<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit een appartementencomplex met parkeerplaatsen en bergingen, gelegen aan de Westeinde 10 te 2275 AD Voorburg ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Voorburg sectie F nummer 8883 groot zevenhonderdvijftien vierkante meter (715 m<sup>2</sup>);

hierna te noemen: **het Verkochte 2**. [**Opmerking N/P: Afhankelijk van of en welke (extra) parkeerplaats wordt verkocht het betreffende appartementsrecht op te nemen.**]

Het Verkochte 1 en het Verkochte 2 tezamen hierna te noemen: **Verkochte**;

De koopprijs voor het Verkochte 1 bedraagt: **EUR [•]**.

De koopprijs voor het Verkochte 2 bedraagt: **EUR [•]**

De koopprijs totaal voor het Verkochte bedraagt: **EUR [•]**

hierna tezamen te noemen: **Koopprijs**.

#### **Definities:**

In dit koopcontract wordt verstaan onder:

1. **Gebouw**  
het hiervoor onder a. [•] en b. bedoelde gebouw met grond en toebehoren in de huidige staat;
2. **Gebruikseenheid 1:**  
het/de voor afzonderlijk gebruik bestemde gedeelte(n) van het Gebouw, tot welk gebruik het Verkochte 1 recht geeft;
3. **[•]Gebruikseenheid 2:**  
het/de voor afzonderlijk gebruik bestemde gedeelte(n) van het Gebouw, tot welk gebruik het Verkochte 2 recht geeft;
4. **[•]Gebruikseenheid:**  
Gebruikseenheid 1 en Gebruikseenheid 2 tezamen;
5. **Gemeenschappelijke gedeelten:**  
die gedeelten van het Gebouw die blijkens de akte(n) van (wijziging) (onder)splitsing en/of de daaraan gehechte tekening(en) niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
6. **Kadaster:**  
de Dienst voor het kadaster en de openbare registers;
7. **Koop:**  
de in dit koopcontract neergelegde overeenkomst van koop;
8. **Kwaliteitsrekening:**  
de in artikel 25 van de Wet op het notarisambt bedoelde bijzondere rekening ten name van de Notaris;
9. **Leveringsakte:**  
de voor de levering vereiste akte te verlijden ten overstaan van de Notaris;
10. **Leveringsdatum:**  
de datum als bedoeld in artikel 9;
11. **Notaris:**  
[•]Caminada Notarissen; [**Opmerking N/P: Offerte voor de vier leveringen opgevraagd.**]
11. **Vereniging:**  
de vereniging van eigenaars, bedoeld in artikel 5:124 en verder van het Burgerlijk Wetboek.

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

De Koop geschiedt onder de volgende bijzondere en algemene bepalingen, wat betreft de algemene bepalingen voor zover daarvan bij de bijzondere bepalingen niet is afgeweken.

## **BIJZONDERE BEPALINGEN:**

### **Kosten en belastingen**

#### **Artikel 1**

1. a. De notariële kosten ter zake van de Koop en de kosten wegens de levering en overdracht van het Verkochte, alsmede de over die kosten verschuldigde omzetbelasting, zijn voor rekening van **Verkoper**.  
Kosten voor bijzondere notariële verrichtingen en de in verband daarmee gemaakte verschotten worden door Partijen niet beschouwd als kosten in de zin van dit artikel en komen voor rekening van de Partij die het betreft.  
Ingeval van ontbinding van de Koop zullen de kosten wegens de werkzaamheden van de Notaris ter zake van dit koopcontract worden berekend op basis van bestede tijd.
- b. De notariële kosten in verband met de aflossing en doorhaling van eventuele hypotheken en/of beslagen die op het Verkochte rusten, zijn voor rekening van **Verkoper**.
- c. De in lid a. bedoelde kosten worden vermeerderd met de in verband met de Koop gemaakte verschotten, zoals de onderzoeks- en inschrijvingskosten van het Kadaster en de over die kosten verschuldigde omzetbelasting. 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 door de Vereniging of haar (administratief) beheerder eventueel in rekening te brengen kosten wegens uittreding respectievelijk toetreding, komen voor rekening van Verkoper respectievelijk Koper.
3. 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 (Wbr), is voor rekening van **Verkoper**.
4. Verkoper garandeert dat ter zake van de levering van het Verkochte geen omzetbelasting verschuldigd is, aangezien de levering plaats vindt na verloop van twee jaren sinds het tijdstip van eerste ingebruikneming van het Verkochte. Partijen komen overeen dat de Koop uitsluitend betrekking heeft op het bestaande gebouw in huidige staat en dat geen verbouwings- of bouwverplichtingen deel uitmaken van of samenhangen met deze Koop.
5. Partijen stellen vast dat deze Koop uitsluitend betrekking heeft op het bestaande gebouw in huidige staat en dat geen verbouwings- of bouwverplichtingen deel uitmaken van of samenhangen met deze Koop.
6. Waar in de voorgaande leden van dit artikel wordt gesproken van "levering" wordt uitsluitend bedoeld de levering in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968.

### **Garanties van Verkoper**

#### **Artikel 2**

Met in achtneming van het bepaalde in artikel 14 van deze overeenkomst garandeert Verkoper:

- 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 overheidswege geen voorzieningen voorgeschreven of schriftelijk aangekondigd die nog niet zijn uitgevoerd, of van overheidswege zijn uitgevoerd en nog niet zijn betaald.
- c. Er is heden geen sprake van leegstaan in de zin van de Leegstandwet en de daaruit voortvloeiende regulering.
- d. Ten aanzien van het Verkochte zijn tot op heden van overheidswege geen handhavingsbesluiten aangekondigd of meegedeeld.
- e. Het Gebouw is heden niet opgenomen in een (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving:
  - 1. als beschermd monument in de zin van de Erfgoedwet;
  - 2. door de gemeente of provincie als beschermd monument.
- f. Met betrekking tot de Gebruikseenheid en/of de Gemeenschappelijke gedeelten is geen subsidie van overheidswege aangevraagd of toegekend in verband waarmee nog voorwaarden moeten worden nagekomen.
- g. Met betrekking tot het Verkochte 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, danwel indien Koper thans huurder is van het Verkochte verklaren Verkoper en Koper dat ten gevolge van de juridische levering van het Verkochte de betreffende huurovereenkomst wordt ontbonden en dat zij over en wer niks meer uit hoofde van de betreffende huurovereenkomst van elkaar te vorderen hebben.
- i. Er is geen sprake van erfpacht of recht van opstal.
- j. Er zijn geen andere erfdienstbaarheden dan eventueel in de aangehechte aankomsttitel(s) en splitsingsakten vermeld.

De hiervoor bedoelde aankomsttitel(s) en splitsingsakten betreffen de volgende akten:

- 1. titel van aankomst Verkochte:  
de akte van levering op 24 april 1991 verleden voor mr. J.L.F. Bakker, destijds notaris te Amsterdam van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster in register Hypotheken 4 deel 9456, nummer 55; (**Bijlage 1**)
- 2. akte van splitsing Verkochte:  
de akte van splitsing op 30 april 2026 verleden voor een waarnemer van mr. J. Veenhof, notaris te Amersfoort van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster in register Hypotheken 4 deel 93760 nummer 188; (**Bijlage 2**)
- k. Er zijn geen andere kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek dan eventueel in aangehechte aankomsttitel(s) en splitsingsakten vermeld.
- l. Er behoeven aan Koper geen andere kettingbedingen te worden opgelegd dan eventueel in aangehechte aankomsttitel(s) en splitsingsakte vermeld.
- m. Er behoeven aan koper geen andere bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 van het Burgerlijk Wetboek te worden opgelegd dan eventueel in aangehechte aankomsttitel(s) en splitsingsakte vermeld.
- n. Er zijn geen beperkte rechten (gedoogplichten) als bedoeld in de Omgevingswet of het overgangsrecht zoals dit volgt uit het Invoeringsbesluit Omgevingswet.
- o. Alle in dit artikel genoemde lasten, belastingen, heffingen en overige lasten, voor zover opeisbaar, zijn voldaan.
- p. Het Verkochte is verzekerd via de opstalverzekering op naam van de Vereniging met betrekking tot het Gebouw, zulks tegen brandschade op uitgebreide dekking bij een solide

maatschappij. Het Gebouw is verzekerd voor een voldoende bedrag.

Er is Verkoper geen verhoogd risico bekend; de laatste premie is betaald.

- q. Met betrekking tot het Verkochte en/of het Gebouw is heden geen rechtsgeding, bindend adviesprocedure, arbitrage of mediation aanhangig of aangekondigd.

### **Mededelingsplicht**

#### **Artikel 3**

Met in achtneming van het bepaalde in artikel 14 van deze overeenkomst staat Verkoper er voor in, dat hij aan Koper al die inlichtingen en informatie heeft verschaft, die ter kennis van Koper behoren te worden gebracht.

### **Verklaringen van Verkoper en Koper inzake verontreiniging**

#### **Artikel 4**

Met in achtneming van het bepaalde in artikel 14 van deze overeenkomst verklaart Verkoper vervolgens:

- a. Het is hem niet bekend dat er feiten zijn, onder meer op grond van:
- eigen deskundigheid;
  - (digitale) publicaties;
  - een (eventueel) in het verleden uitgevoerd bodemonderzoek;
  - het gebezigde gebruik van het Gebouw,
- waaruit blijkt dat het Gebouw 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 thans aanleiding zou geven tot sanering of tot het nemen van andere maatregelen, anders dan de bekende verontreiniging van de bovengrond van de parkeerplaats langs de perceelsgrens met Westeinde 8, te Voorburg zoals blijkt het verkennend bodemonderzoek Westeinde 10 te Voorburg door Mos Milieu B.V. de dato 31 juli 2025 (**Bijlage 6**) (waarbij wordt opgemerkt dat de sanering onderdeel is van de separate aanneming).
- b. Het is hem voorts niet bekend dat zich in het Gebouw (ondergrondse) opslagtanks, zoals olie- en septictanks bevinden.
- c. Er is hem niet bekend of het Gebouw asbesthoudende materialen of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevat. Koper draagt het risico van de eventuele aanwezigheid van asbesthoudende materialen of andere voor de gezondheid schadelijke materialen in het Gebouw. Hij dient desgewenst te onderzoeken of in het Gebouw asbesthoudende materialen of andere voor de gezondheid schadelijke materialen zijn verwerkt. Mocht dat het geval zijn, dan is het voor Koper niet mogelijk om Verkoper hierop aan te spreken.

### **Verklaringen van Verkoper van publiekrechtelijke aard**

#### **Artikel 5**

Met in achtneming van het bepaalde in artikel 14 van deze overeenkomst verklaart Verkoper tot slot:

- a. Het is hem niet bekend dat het huidig gebruik van de Gebruikseenheid op publiek- en/of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan of dat gebouwd en/of verbouwd is zonder de daartoe vereiste vergunningen.
- b. Het is hem niet bekend dat heden een verplichting bestaat het Verkochte aan de gemeente, de provincie of de Staat der Nederlanden te koop aan te bieden op grond van hoofdstuk 9 van de Omgevingswet of het overgangsrecht zoals dit volgt uit onder meer de Aanvullingswet

grondeigendom Omgevingswet.

- c. Het is hem niet bekend dat de gemeente een stadsvernieuwingsplan of een leefmilieuverordening in de zin van de Omgevingswet of het overgangsrecht zoals dit volgt uit het Invoeringsbesluit Omgevingswet heeft vastgesteld, waarin het Verkochte is begrepen. Het is hem voorts niet bekend dat het gebied waarin het Verkochte is gelegen in het omgevingsplan is (dan wel zal worden) aangewezen als gebied waarbinnen de daar aanwezige bouwwerken dienen te worden gemoderniseerd of vervangen.
- d. Het is hem niet bekend dat het Gebouw is opgenomen in een (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving tot beschermd stads- of dorpsgezicht.
- e. Het is hem niet bekend dat er heden beleidsvoornemens zijn ter zake van het plan als in lid c van dit artikel bedoeld dan wel tot onteigening.
- f. Hem zijn geen aankondigingen gedaan van publiekrechtelijke beperkingen met betrekking tot het Verkochte, van welke aard ook.
- g. Het is hem niet bekend dat met betrekking tot het Verkochte een (onder)splitsingsvergunning, als bedoeld in artikel 22 van de Huisvestingswet 2014 is aangevraagd.

## **Verklaringen van Koper**

### **Artikel 6**

Koper verklaart:

- a. Hij aanvaardt uitdrukkelijk de in dit koopcontract vermelde lasten en beperkingen, alsmede die welke na onderzoek voor hem uit de feitelijke situatie en de openbare registers kenbaar (hadden kunnen) zijn waaronder begrepen de op het Verkochte rustende publiekrechtelijke beperkingen.
- b. Hij verklaart een kopie te hebben ontvangen van:
  - de akte van splitsing in appartementsrechten; (**Bijlage 2**)
  - de splitsingstekening; (**Bijlage 3**)
  - het eigendomsbewijs van Verkoper; (**Bijlage 1**)
  - model akte van levering; (**Bijlage 4**)
  - situatie tekening (**Bijlage 5**).
- c. Hij is voornemens de Gebruikseenheid te gebruiken conform de in de akte van splitsing gemelde bestemming.
- d. indien Koper Huurder is van het Verkochte, verklaart Koper dat hem geen feiten en/of omstandigheden bekend zijn die de verklaringen van Verkoper ter zake van het Verkochte onjuist en/of onvolledig laten zijn.

## **Ontbindende voorwaarde(n)**

### **Artikel 7**

De Koop geschiedt onder de ontbindende voorwaarde:

- 1. dat Koper niet uiterlijk op [●] **[Opmerking N/P: Meestal een datum 6 weken na het teken van de koopovereenkomst.]** een toezegging waaraan geen voorwaarden zijn verbonden waaraan nog niet is voldaan heeft verkregen van een in de zin van artikel 1:1 van de Wet op het financieel toezicht erkende geldverstrekende instelling voor één of meer geldleningen onder hypothecair verband van het Verkochte - eventueel, indien de desbetreffende instelling dat verlangt voor het verstrekken van een zodanige geldlening, onder medeverband van de rechten uit een te sluiten overeenkomst van levensverzekering tot een verzekerd kapitaal, na te melden hoofdsom niet te boven gaande - tot een hoofdsom van EUR [●], onder de voorwaarden en bepalingen die bij de hiervoor bedoelde instelling gebruikelijk zijn en Koper

- tevens uiterlijk op de eerste werkdag na laatstgemelde datum schriftelijk en gedocumenteerd met tenminste één afwijzing van één hiervoor bedoelde erkende en geldverstreckende instelling, aan Verkoper en aan de Notaris heeft verklaard, dat hij wegens het niet of niet tijdig verkrijgen van voormelde toezegging(en), de Koop wil ontbinden;
2. dat Verkoper alle zeven appartementsrechten in het Gebouw onherroepelijk heeft verkocht alsmede ter zake de vier appartementsrechten met index 1, 2, 3 en 4 met de aannemer een aannemingsovereenkomst heeft gesloten (en de aannemer kan aanvangen met de verbouwingswerkzaamheden);
  3. dat het Verkoper niet vrijstaat het Verkochte te leveren op het overeengekomen tijdstip van het ondertekenen van de Leveringsakte omdat er een verplichting bestaat om het Verkochte aan de gemeente, de provincie of de Staat der Nederlanden te koop aan te bieden op grond van hoofdstuk 9 van de Omgevingswet of het overgangsrecht zoals dit volgt uit onder meer de Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet.

Indien een ontbindende voorwaarde wordt vervuld, werkt deze tussen Partijen terug naar het tijdstip van het aangaan van de Koop.

Koper verklaart uitdrukkelijk geen voorbehoud ten aanzien van een bouwkundige keuring te zijn overeengekomen en verklaart zich bewust te zijn van de gevolgen hiervan.

## **Waarborg**

### **Artikel 8**

Tot meerdere zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen zal Koper te zijner keuze:

- een waarborgsom ten belope van tien procent (10%) van voormelde totale koopprijs voldoen op de Kwaliteitsrekening; of
- een schriftelijke bankgarantie doen stellen ten belope van tien procent (10%) van voormelde totale koopprijs,

zulks uiterlijk tien (10) werkdagen nadat deze Koop is getekend en voorts op de wijze als nader is aangegeven in de algemene bepalingen.

## **Levering**

### **Artikel 9**

De Leveringsakte ter zake het Verkochte zal worden verleden uiterlijk twintig werkdagen nadat Verkoper aan Koper heeft laten weten dat de in artikel 7.2 opgenomen ontbindende voorwaarde niet intreedt (of aangeeft hier geen beroep op te doen), of zoveel eerder of later als Koper en Verkoper nader zullen overeenkomen, ten overstaan van de Notaris.

## **Forum- en rechtskeuze**

### **Artikel 10**

1. Voor de kennisneming van geschillen, die naar aanleiding van de Koop zijn of zullen ontstaan is het gerecht van het arrondissement waarin het Gebouw is gelegen, bij uitsluiting bevoegd.
2. Op dit koopcontract is Nederlands recht van toepassing.
3. Op de in dit koopcontract gemelde termijnen is de Algemene termijnenwet van toepassing.

## **Inschrijving in de openbare registers van het Kadaster**

### **Artikel 11**

1. Koper en Verkoper geven geen opdracht aan de Notaris om de Koop in te schrijven in de

daartoe bestemde openbare registers van het Kadaster door aanbieding van een afschrift van dit koopcontract aan de bewaarder het Kadaster.

Koper en Verkoper komen bij deze overeen dat iedere Partij alsnog opdracht aan de Notaris kan geven om de Koop in te schrijven in de daartoe bestemde openbare registers van het Kadaster.

## **Algemene voorwaarden/beperking aansprakelijkheid, WWFT**

### **Artikel 12**

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. Koper en verkoper verklaren een exemplaar van bedoelde Algemene Voorwaarden te hebben ontvangen. Bedoelde Algemene Voorwaarden zijn eveneens te raadplegen via [www.np.nl](http://www.np.nl).
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 ter zake geldende wet- en regelgeving. Het onthouden van het tijdig verlenen van de door de Notaris gevraagde medewerking dan wel het tijdig aanleveren van documenten kan er onder meer toe leiden dat de Notaris zijn dienst moet weigeren.

## **Bedenktijd**

### **Artikel 13**

1. Gedurende drie dagen nadat een afschrift van dit koopcontract aan Koper ter hand is gesteld, heeft Koper het recht de Koop te ontbinden.
2. Indien de in het vorige lid gestelde termijn van drie dagen eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De termijn van drie dagen wordt daarnaast zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn. Een eventuele ontbindingsverklaring dient derhalve binnen deze termijn vóór 24.00 uur te zijn ontvangen door verkoper. Koper verbindt zich een kopie van de ontbindingsverklaring aan de Notaris te zullen toezenden.

## **Non-conformiteit, "as is, where is"**

### **Artikel 14**

Koper is ermee bekend dat Verkoper het Verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat Verkoper derhalve Koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het Verkochte waarvan Verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het Verkochte zelf feitelijk had gebruikt.

In verband daarmee verkoopt Verkoper het Verkochte aan Koper op basis van het principe "as is,

where is". Dat wil zeggen dat het Verkochte aan Koper wordt verkocht in de feitelijke en juridische staat ten tijde van de juridische levering met alle aan het object verbonden rechten en plichten, alsmede eventuele verborgen, bekende, zichtbare en onzichtbare gebreken en zonder garantie van Verkoper, behoudens de in deze overeenkomst opgenomen garanties van Verkoper.

Met in achtneming van het bepaalde in deze overeenkomst verleent Verkoper aan Koper geen garantie van enig soort, waaronder die met betrekking tot feitelijke, juridische, fiscale, technische, milieukundige, constructieve en onderhoudstechnische aard en de ruimtelijke ordenings-aspecten van het Verkochte.

Koper aanvaardt uitdrukkelijk het risico voortvloeiende uit deze "as is, where is" verkoop en koop, alsmede de daaruit voortvloeiende levering. In dit verband zijn de artikelen 7:17, 7:21, 7:23 van het Burgerlijk Wetboek uitgesloten en doet Koper afstand van zijn rechten uit dien hoofde (welke afstand door Verkoper wordt aanvaardt).

### **Aparte aanneemovereenkomst**

#### **Artikel 15**

Deze koopovereenkomst vormt een zelfstandige overeenkomst en staat los van de aannemingsovereenkomst. Uit hoofde van deze koopovereenkomst worden geen bouwverplichtingen aangegaan.

## ALGEMENE BEPALINGEN

### Omschrijving leveringsverplichting

#### Artikel I

1. Verkoper is verplicht Koper appartementsrechten te leveren, die:
  - a. onvoorwaardelijk zijn en niet aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging ook onderhevig is, echter indien het Verkochte en/of het Gebouw erfpacht of recht van opstal betreft onverminderd hetgeen in de erfpacht- of opstalvoorwaarden en in de wet is bepaald;
  - b. niet zijn bezwaard met beslagen of hypotheken of inschrijvingen daarvan, dan wel met andere beperkte rechten behoudens de eventueel in dit koopcontract vermelde;
  - c. niet zijn bezwaard met kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, behoudens de eventueel in dit koopcontract vermelde;
  - d. niet zijn belast met andere bijzondere lasten en beperkingen, behoudens de eventueel in dit koopcontract vermelde.
2. In het Verkochte is begrepen de op de appartementsrechten betrekking hebbende aandelen van Verkoper in de reserve- en/of onderhoudsfondsen van de Verenigingen. Verkoper zal het besturen van de Verenigingen opdracht geven om aan de Notaris een schriftelijke opgave te doen toekomen van de aandelen van Verkoper in de in de vorige zin bedoelde reserve- en/of onderhoudsfondsen per de datum van ondertekening van de Leveringsakte, alsmede van hetgeen Verkoper ten tijde van het ondertekenen van de Leveringsakte aan de Verenigingen schuldig is.
3. Verkoper en Koper verlenen hierbij de Notaris en zijn medewerkers een volmacht om:
  - a. om al datgene te doen (waaronder begrepen het opzeggen van leningen) dat nodig is om doorhaling te verkrijgen van inschrijvingen van hypotheken en/of beslagen waarmee het Verkochte is belast, alsmede om die doorhaling te bewerkstelligen; de kosten voor de doorhaling zijn voor rekening van de Verkoper;
  - b. inzage te nemen van alle documenten en registers die de Notaris ter uitvoering van de Koop van belang acht;
  - c. de Verenigingen in kennis te stellen van de voorgenomen ingebruikneming van de Gebruikseenheid, de in lid 2 bedoelde opgave te vragen en desverlangd een kopie van dit koopcontract te verstrekken.
4. Voor zover de Gebruikseenheid blijkens dit koopcontract verhuurd is, wordt het Verkochte geleverd onder de verplichting voor Koper tot gestanddoening van de lopende huurovereenkomst(en).

Indien na de ondertekening van dit koopcontract een huurovereenkomst betreffende de Gebruikseenheid eindigt, dient Verkoper dit terstond aan Koper mee te delen en is het Verkoper niet toegestaan een nieuwe huurovereenkomst aan te gaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Koper.

Hetzelfde geldt ten aanzien van een wijziging van een bestaande huurovereenkomst.

Indien Koper geen toestemming geeft tot het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst dan wel tot wijziging van een bestaande huurovereenkomst, zal deze verplicht zijn de daaruit voortvloeiende huurderiving aan Verkoper te vergoeden.

Ingeval Koper geen toestemming geeft voor het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst, is het kraakrisico voor Koper, evenals de gevolgen die de Huisvestingswet en de daaruit voortvloeiende regulering verbindt aan de leegstand.
5. Indien de door Verkoper opgegeven maat of grootte van de in de splitsing betrokken grond of de verdere omschrijving van het Verkochte of de (verdere) door Verkoper of Koper in de

bijzondere bepalingen gedane opgaven niet juist of niet volledig zijn, zal geen van partijen daaraan enig recht ontlenen.

Dit lijdt uitzondering, indien en voor zover de desbetreffende opgave:

- door de wederpartij;
- blijkens dit koopcontract is gegarandeerd;
- niet te goeder trouw is geschied;
- het een niet opgegeven feit betreft dat vatbaar is voor inschrijving in de openbare registers, doch daarin op heden niet is ingeschreven.

6. Het Verkochte zal worden overgedragen met alle daaraan verbonden rechten en bevoegdheden, vrij van alle bijzondere lasten en beperkingen, behoudens die welke ingevolge de bijzondere bepalingen door Koper uitdrukkelijk zijn aanvaard.
7. De aflevering (feitelijke levering) van de Gebruikseenheid vindt plaats bij het ondertekenen van de Leveringsakte, in de feitelijke staat waarin de Gebruikseenheid zich dan bevindt, zulks met inachtneming van het bepaalde in artikel 14 van dit koopcontract.
8. Verkoper draagt, onder opschortende voorwaarde van de levering van het Verkochte, aan Koper over alle aanspraken, die Verkoper nu of te eniger tijd uit hoofde van overeenkomsten, onrechtmatige daad of anderszins kan doen gelden ten aanzien van derden, waaronder begrepen, maar niet beperkt tot, Verkopers rechtsvoorganger(s), de architect(en), de constructeur(s), de bouwer(s), de aannemer(s), de onderaannemer(s), de installateur(s) en/of de leverancier(s) van het Verkochte casu quo de Gebruikseenheid of gedeelte(n) daarin/daarvan, alsmede de rechten uit eventuele premiereregelingen, garantieregelingen en garantiecificaten, alles voor zover deze regelingen overdraagbaar zijn en zonder tot enige vrijwaring gehouden te zijn.  
Verkoper verplicht zich de hem bekende desbetreffende gegevens en documenten aan Koper te verstrekken.  
Koper zal eerst na de overdracht van het Verkochte bevoegd zijn om de overdracht van de betreffende rechten te bewerkstelligen, door mededeling te doen aan de personen jegens wie de rechten kunnen worden uitgeoefend.
9. De overdracht van het Verkochte zal plaatsvinden door de (digitale) inschrijving in de openbare registers van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers van een afschrift van de Leveringsakte.

## **Overmacht, risico, verzekeringen**

### **Artikel II**

1. Het risico van het Verkochte gaat over bij het ondertekenen van de Leveringsakte.
2. Verkoper geeft Koper volmacht om bij de Vereniging inzage van de verzekeringspolis en premiekwitanties te verlangen en aan de verzekeringsmaatschappij inlichtingen te vragen.  
Indien en zolang het Verkochte niet via de Vereniging verzekerd is, is Verkoper verplicht voor zijn rekening het Verkochte bij een solide verzekeringsmaatschappij op de bij Nederlandse schadeverzekeringsmaatschappijen gebruikelijke voorwaarden voor herbouwwaarde te verzekeren en tot de ondertekening van de Leveringsakte verzekerd te houden, bij gebreke waarvan Koper bevoegd is bedoelde verzekering voor rekening van Verkoper en in diens naam te sluiten, dan wel de bestaande verzekering uit te breiden en/of tot herbouwwaarde te verhogen. Koper heeft het recht van Verkoper inzage van de desbetreffende polis en premiekwitanties te verlangen. Verkoper geeft Koper volmacht om aan de verzekeringsmaatschappij inlichtingen te vragen.
3. Indien een van de partijen ten gevolge van een aan hem niet toerekenbare tekortkoming (overmacht), anders dan binnen afzienbare tijd, zijn verplichtingen in het geheel niet kan

- nakomen, is de Koop na een daartoe strekkende schriftelijke verklaring aan de wederpartij ontbonden. De verklaring dient de reden van de tekortkoming te bevatten.
4. Indien Verkoper wegens andere dan geringe schade aan de Gebruikseenheid en/of Gemeenschappelijke gedeelten zijn verplichtingen slechts gedeeltelijk kan nakomen, is Verkoper verplicht Koper daarvan onverwijld per aangetekend schrijven in kennis te stellen, met toezending van een kopie van het betreffende schrijven aan de Notaris. Bij deze kennisgeving dient een kopie van de toepasselijke verzekeringspolis met de verzekeringsvoorwaarden te worden gevoegd. Indien Verkoper deze kennisgeving niet tijdig doet, kan Koper de Koop vóór de Leveringsdatum per aangetekend schrijven ontbinden binnen vier weken nadat de schade ter kennis van Koper is gekomen.
  5. Verkoper dient binnen twee weken nadat Koper de kennisgeving als bedoeld in lid 4 heeft ontvangen, doch uiterlijk vóór de Leveringsdatum, bij aangetekend schrijven aan Koper te verklaren of hij de Gebruikseenheid en/of Gemeenschappelijke gedeelten zal (doen) herstellen in de toestand waarin deze zich ten tijde van het sluiten van de Koop bevond(en) en zo ja, binnen welke termijn het herstel zal plaatsvinden. Verkoper zendt gelijktijdig een kopie van het betreffende schrijven aan de Notaris.
  6. Indien Verkoper de verklaring als bedoeld in lid 5 niet of niet tijdig aflegt, of indien Verkoper verklaart dat hij de Gebruikseenheid en/of Gemeenschappelijke gedeelten niet vóór de Leveringsdatum zal (doen) herstellen, kan Koper de Koop per aangetekend schrijven ontbinden binnen vier weken na ontvangst van de verklaring van Verkoper, of indien geen verklaring is ontvangen, binnen vier weken na de datum van de in lid 4 bedoelde kennisgeving. Koper kan de Koop op gelijke wijze ontbinden indien Verkoper niet heeft voldaan aan zijn verplichting op grond van lid 4. De termijn van vier weken loopt in dat geval vanaf de dag dat de schade ter kennis van Koper is gekomen.
  7. Indien Verkoper verklaart de Gebruikseenheid en/of Gemeenschappelijke gedeelten te zullen (doen) herstellen binnen een termijn die afloopt na de Leveringsdatum en Koper de Koop niet op grond van het bepaalde in lid 6 heeft ontbonden:
    - a. zal Koper opteren voor de betaling van de koopprijs tegen overdracht van het Verkochte in de (beschadigde) staat waarin de Gebruikseenheid en/of Gemeenschappelijke gedeelten zich bevindt/bevinden, inclusief overdracht van alle rechten die Verkoper ter zake van de schade hetzij uit hoofde van de verzekering, hetzij uit andere hoofde jegens derden toekomen. Het risico dat de overdracht gevolgen heeft voor de hoogte van de verzekeringsuitkering is in dat geval voor rekening van Koper. Verkoper dient al het mogelijke te doen om Koper de informatie te verstrekken die nodig is om zich over dit risico een oordeel te vormen; of
    - b. zal de levering worden opgeschort tot de werkdag na de laatste dag van de termijn die Verkoper voor het herstel heeft opgenomen in de verklaring als bedoeld in lid 5, echter met een maximum van vier weken na de Leveringsdatum, tenzij partijen anders overeenkomen. Verkoper is verplicht de schade binnen deze termijn volledig te herstellen voor zover het schade betreft waartegen verzekering bij een Nederlandse verzekeringsmaatschappij gebruikelijk is.
  8. Verkoper is in geval van het voorgaande lid 7 sub b tevens verplicht de schade die Koper door het uitstel van de Leveringsdatum lijdt, uiterlijk per de datum van ondertekening van de Leveringsakte van het herstellende Verkochte aan Koper te vergoeden.

## **Overneming van verplichtingen**

### **Artikel III**

1. Indien op Verkoper verplichtingen van persoonlijke aard zijn gelegd, die hij op zijn beurt van Koper dient te bedingen en zo vervolgens (kettingbedingen), is Koper gehouden die verplichtingen op zich te nemen (mits hij deze uitdrukkelijk heeft aanvaard conform artikel 6 van de bijzondere bepalingen), na te komen en die ook van zijn rechtsopvolgers onder bijzondere titel te bedingen, een en ander zoals in de Leveringsakte nader te omschrijven.
2. Koper is niet verplicht door Verkoper gesloten verzekeringsovereenkomsten over te nemen, maar door de Vereniging van Eigenaars is wel een verzekering afgesloten ten aanzien van (onder andere) het Verkochte.
3. Koper wordt van rechtswege lid van de Verenigingen en is diens gevolgde onderworpen aan het splitsingsreglementen.  
Hij is verplicht zich aan een eventueel huishoudelijk reglement van de Verenigingen te onderwerpen.
4. In de kosten van voorzieningen die van overheidswege zijn voorgeschreven na ondertekening door Koper en Verkoper van dit koopcontract en niet voordien schriftelijk aangekondigd, is Koper in plaats van Verkoper verplicht bij te dragen. Indien de voorzieningen vóór het ondertekenen van de Leveringsakte dienen te worden getroffen dan zal Verkoper ter zake van de uitvoering met Koper in overleg treden.

## **Betaling en verrekening**

### **Artikel IV**

1. De baten en lasten, inbegrepen de bijdrage in de exploitatiekosten, van het Verkochte zijn met ingang van de dag van het ondertekenen van de Leveringsakte voor rekening van Koper.  
De tot en met de dag van het ondertekenen van de Leveringsakte opeisbare huren dienen tot dan door Verkoper en voor diens risico te worden geïnd.  
Voor zover er met betrekking tot het Verkochte belastingen en/of heffingen ten laste van de gebruiker worden geheven zullen deze niet tussen partijen worden verrekend.  
Verkoper is gehouden om de lasten, belastingen en heffingen ten laste van de eigenaar of zakelijk gerechtigde over de ten tijde van het ondertekenen van de Leveringsakte lopende perioden geheel te voldoen, onverminderd de verrekening tussen partijen.
2. Voor zover Koper hoofdelijk aansprakelijk is ingevolge artikel 5:122 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek voor de voor rekening van Verkoper komende bijdragen ter zake van het Verkochte die in het lopende en/of voorafgaande kalenderjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden, verplicht Verkoper zich deze bijdragen te voldoen.
3. Indien door huurders waarborgsommen zijn gestort, worden deze, met de eventueel lopende rente, bij het ondertekenen van de Leveringsakte tussen Verkoper en Koper verrekend.  
Indien ten behoeve van huurders jegens Verkoper bankgaranties zijn gesteld zullen de desbetreffende documenten bij het ondertekenen van de Leveringsakte door Verkoper aan Koper worden overhandigd; Verkoper zal alles in het werk stellen om te bereiken dat deze garanties ten gunste van Koper worden gesteld.
4. De betaling van de koopprijs en eventuele omzetbelasting en de verrekening van de door Verkoper tijdig vóór het ondertekenen van de Leveringsakte aan de Notaris op te geven baten, lasten, alsmede de betaling van de nota's van de Vereniging, waaronder begrepen de bijdragen als bedoeld in lid 2 – voor zover deze alsdan bekend zijn –, eventueel over de baten en lasten in rekening gebrachte omzetbelasting en waarborgsommen geschieden - overeenkomstig deze opgave - via de nota's van afrekening van de Notaris.  
Koper is verplicht al het verschuldigde te voldoen bij het ondertekenen van de Leveringsakte door creditering van de Kwaliteitsrekening, uiterlijk per de dag van het ondertekenen van de Leveringsakte per valuta van die dag.

5. Verkoper bedingt ten behoeve van schuldeisers die - in verband met de correcte afwikkeling van de Koop en levering van het Verkochte overeenkomstig de voor de Notaris geldende beroeps- en beleidsregels - uit de koopprijs voldaan behoren te worden, de garantie dat hun vorderingen door de Notaris rechtstreeks uit de koopprijs worden voldaan en daartoe van de Kwaliteitsrekening worden overgemaakt naar hun bank- of girorekening, zodat de Notaris aan Verkoper zelf slechts het daarna overblijvende restant van de koopprijs verschuldigd is. Verkoper onderwerpt zich aan de vaststelling door de Notaris, welke van de door Verkoper tijdig op te geven schuldeisers aan voormelde maatstaf voldoen en tot welke bedragen. De garantie strekt zich niet mede uit tot het aan Verkoper toekomende restant.  
Verkoper, voor het hem toekomende en de hiervoor in dit lid bedoelde schuldeisers, ieder voor het hun toekomende, alsmede Koper hebben jegens de Notaris pas recht op uitbetaling zodra de Notaris uit schriftelijk onderzoek in de openbare registers is gebleken, dat de overdracht is geschied overeenkomstig het bepaalde in artikel I lid 1 vermeld en door de Notaris is voldaan aan de voor de Notaris geldende beroeps- en beleidsregels.  
Verkoper en Koper zijn ermee bekend, dat - in verband met dit onderzoek - tussen de dag van het ondertekenen van de Leveringsakte en het uitbetalen één of meer werkdagen zullen verstrijken.
6. De partij, die volgens dit koopcontract de overdrachtsbelasting verschuldigd is, is verplicht deze bij het ondertekenen van de Leveringsakte bij de Notaris in depot te geven ter voldoening aan de ontvanger van de belastingen.  
Voor zover Koper hoofdelijk aansprakelijk is voor de tot de datum van ondertekening van de Leveringsakte opeisbare lasten, belastingen, heffingen als bedoeld in de laatste zin van lid 1 van dit artikel, is Verkoper verplicht, ingeval Koper dit vordert, de betreffende lasten, belastingen en heffingen aan de Notaris te voldoen ter betaling aan de betreffende rechthebbende(n) bij het ondertekenen van de Leveringsakte.
7. Ingeval omzetbelasting verschuldigd is, draagt Verkoper er zorg voor dat aan Koper tijdig een factuur in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968 wordt afgegeven. Koper zal een kopie van bedoelde factuur eveneens tijdig afgeven aan de Notaris.
8. Voor het geval de koopprijs aan Koper gerestitueerd moet worden, bedingt Koper ten behoeve van hen, die (een gedeelte van) de koopprijs rechtstreeks naar de Kwaliteitsrekening hebben overgemaakt, de garantie dat die bedragen door de Notaris gerestitueerd worden door overmaking naar de rekening waarvan zij zijn afgeschreven, zodat de Notaris aan Koper slechts de door hem zelf overgemaakte bedragen verschuldigd is. De garantie strekt zich niet mede uit tot de door Koper zelf overgemaakte bedragen.

## **Waarborg**

### **Artikel V**

1. Indien is overeengekomen, dat Koper tot meerdere zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen een waarborgsom stelt, moet deze worden voldaan door storting op de Kwaliteitsrekening; over een waarborgsom wordt de door de Notaris van zijn bank ontvangen rente aan Koper vergoed.  
De Notaris bevestigt schriftelijk aan Verkoper of diens makelaar onroerend goed dat de waarborgsom dan wel bankgarantie door hem is ontvangen.
2. De door Koper gestelde waarborgsom zal van rechtswege als boete verbeurd zijn ingeval Koper, na in gebreke te zijn gesteld op de in artikel VI omschreven wijze, gedurende het daar gemelde tijdvak in de nakoming van zijn verplichtingen tekortschiet.  
Ingeval Verkoper uitvoering verlangt van de Koop zal het vorenstaande (telkens) slechts gelden voor dat gedeelte van de waarborgsom dat Koper aan de onder artikel VI lid 2 onder a

bedoelde dagboete is verschuldigd.

3. De Notaris keert de waarborgsom aan Verkoper uit na het ondertekenen van de Leveringsakte op de wijze als hiervoor in artikel IV vermeld, dan wel indien Koper - na in gebreke te zijn gesteld op de in artikel VI omschreven wijze - gedurende het daar gemelde tijdvak in de nakoming van zijn verplichtingen tekortschiet, eventueel naar rato van de door Koper verbeurde dagboete.

In het eerste geval komt de waarborgsom, voor zover niet eerder aan Verkoper uitgekeerd, in mindering op dat gedeelte van de koopprijs en dat gedeelte van de door Koper op grond van het bepaalde in dit koopcontract verschuldigde kosten en belastingen, dat niet door of namens Koper uit andere middelen wordt voldaan.

Na het ondertekenen van de Leveringsakte, met overeenkomstige toepassing van artikel IV lid 4, tweede zin, keert de Notaris aan Koper uit het niet aan Verkoper uitgekeerde gedeelte van de waarborgsom, alsmede de eventuele rente over de waarborgsom, alles voor zover deze bedragen niet nodig zijn ter betaling van door Koper verschuldigde kosten en rechten.

4. De Notaris restitueert de waarborgsom aan Koper, indien Verkoper - na in gebreke te zijn gesteld op de in artikel VI omschreven wijze - gedurende het daar vermelde tijdvak in de nakoming van zijn verplichtingen tekortschiet, alsmede indien de Koop anders dan door toerekenbare tekortkoming (wanprestatie) van Koper is ontbonden.
5. Indien beide partijen tekortschieten in de nakoming van hun verplichtingen of indien de Notaris niet kan beoordelen wie van beide partijen tekortschiet dan wel of er sprake is van tekortschieten, houdt de Notaris - behoudens eensluidende betalingsopdracht van beide partijen - de waarborgsom onder zich, totdat bij in kracht van gewijsde gegane uitspraak of uitvoerbaar bij voorraad verklaard vonnis is beslist, aan wie hij de waarborgsom moet afdragen.

Een gestelde bankgarantie dient gedurende die tijd te worden verlengd bij gebreke waarvan de Notaris verplicht is de bankgarantie te innen.

6. Indien is overeengekomen, dat Koper een bankgarantie zal doen stellen, dient deze bankgarantie:
  - a. onvoorwaardelijk te zijn en voort te duren tot ten minste één maand na de overeengekomen datum van ondertekenen van de Leveringsakte;
  - b. afgegeven te zijn aan de Notaris door een kredietinstelling of verzekeringsmaatschappij met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht of door een te goeder naam bekend staande buitenlandse bank, zulks ter beoordeling van de Notaris; en
  - c. de clausule te bevatten, dat op eerste verzoek van de Notaris het bedrag van de garantie aan de Notaris wordt uitgekeerd.

Indien het bedrag van de garantie aan de Notaris wordt uitgekeerd, zal deze daarmee handelen als hiervoor bepaald.

7. Partijen verlenen de Notaris hierbij volmacht om de door hem gemaakte kosten op de waarborgsom dan wel de uitkering krachtens de bankgarantie, vermeerderd met de daarover gekweekte rente, in te houden.
8. Het is voor de toepassing van dit artikel ter uitsluitende beoordeling van de Notaris of de Koop is nagekomen, of één van de partijen dan wel of beide partijen tekortschiet(en) dan wel tenslotte of hij, Notaris zelve, niet kan beoordelen wie van beide partijen tekortschiet, een en ander met dien verstande dat partijen gedurende een maand nadat de Notaris het vorenstaande schriftelijk heeft verklaard, het recht hebben zich voor beslechting van het geschil te wenden tot de bevoegde rechter.
9. Partijen vrijwaren de Notaris voor alle gevolgen voortvloeiende uit het overeenkomstig dit lid onder zich houden van de waarborgsom dan wel de uitkering krachtens de bankgarantie.

## **Tekortkoming (wanprestatie)**

### **Artikel VI**

1. Bij niet of niet tijdige nakoming van de Koop anders dan door niet toerekenbare tekortkoming (overmacht) is de nalatige aansprakelijk voor alle daaruit voor de wederpartij ontstane schade met kosten 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 deurwaardersexploot in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen, na de dag waarop het deurwaardersexploot is uitgebracht, tekortschiet in de nakoming van één of meer van haar verplichtingen - daaronder begrepen het niet tijdig betalen van de waarborgsom of het niet tijdig doen stellen van een correcte bankgarantie - is deze partij in verzuim en heeft de wederpartij de al dan niet subsidiaire keus tussen:
  - a. uitvoering van de Koop 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 Koop door een schriftelijke verklaring te ontbinden en betaling van een onmiddellijk opeisbare boete te vorderen van tien procent van de 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.
5. De in lid 2 van dit artikel omschreven wijze van ingebrekestelling alsmede de daar omschreven boeteregeling hebben geen toepassing meer nadat aan de Notaris uit schriftelijk onderzoek in de openbare registers is gebleken, dat de overdracht is geschied overeenkomstig het bepaalde in artikel I lid 1 vermeld en nadat Verkoper, voor het hem toekomende en eventuele in artikel IV lid 5 bedoelde schuldeisers, ieder voor het hun toekomende, en Koper door de Notaris zijn betaald.

## **Ontbindende voorwaarden**

### **Artikel VII**

De tussen Verkoper en Koper eventueel overeengekomen ontbindende voorwaarden zullen na het ondertekenen van de Leveringsakte geen werking meer hebben.

## **Kosten bij ontbinding**

### **Artikel VIII**

Ingeval van ontbinding van de Koop in onderling overleg zijn de kosten wegens de werkzaamheden van de Notaris ter zake van dit koopcontract en de uitvoering daarvan voor rekening van Verkoper en Koper, ieder voor de helft.

Ingeval van ontbinding van de Koop door het in vervulling gaan van een ontbindende voorwaarde zijn bovenbedoelde kosten voor rekening van de partij die op de ontbindende voorwaarde een beroep doet of ten behoeve van wie de ontbindende voorwaarde was opgenomen.

Ingeval van ontbinding van de Koop op grond van tekortkoming van een van de partijen komen bovenbedoelde kosten voor diens rekening.

Ingeval van ontbinding door Koper wegens het aan Koper toekomende wettelijk recht de Koop binnen drie dagen nadat een afschrift van dit koopcontract aan Koper ter hand is gesteld te ontbinden, komen bovenbedoelde kosten voor diens rekening.

## **Slotbepalingen**

## Artikel IX

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. Ingeval twee of meer personen (Ver)Koper zijn, geldt het volgende:
  - a. (Ver)Kopers kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit de Koop voortvloeiende rechten uitoefenen, met dien verstande dat:
    - Kopers elkaar hierbij onherroepelijk volmacht verlenen om namens elkaar mee te werken aan de levering en overdracht van het Verkochte;
    - Verkopers elkaar hierbij onherroepelijk volmacht verlenen om namens elkaar mee te werken aan de levering en overdracht van het Verkochte;
  - b. Verkopers zijn hoofdelijk verbonden voor de voor hen uit de Koop voortvloeiende verplichtingen;
  - c. Kopers zijn hoofdelijk verbonden voor de voor hen uit de Koop voortvloeiende verplichtingen.
3. Verkoper en Koper zijn verplicht elkaar en de Notaris terstond te informeren, indien zich omstandigheden voordoen die voor de Koop of de uitvoering daarvan relevant kunnen zijn, waaronder begrepen een verzoek tot echtscheiding, scheiding van tafel en bed of opheffing van de gemeenschap waartoe het Verkochte behoort. Verkoper en Koper zijn verplicht ter zake van die omstandigheid met elkaar in overleg te treden alvorens enige maatregel en/of (rechts)handeling te verrichten, tenzij redelijkerwijs geen uitstel mogelijk is.
4. Waar in dit koopcontract wordt gesproken over "betaling aan de Notaris" of "in depot geven aan de Notaris" wordt bedoeld storting op de Kwaliteitsrekening.
5. Verkoper en Koper geven de Notaris hierbij opdracht om die werkzaamheden te verrichten die noodzakelijk zijn voor de uitvoering van de Koop.  
Verkoper en Koper geven de Notaris hierbij volmacht om in geval de Koop wordt ontbonden of door de inwerkingtreding van een ontbindende voorwaarde eindigt, de doorhaling te bewerkstelligen van de inschrijving van de Koop in de openbare registers.
6. Door zijn mede ondertekening van dit koopcontract verklaart de Notaris de uit de Koop voor hem voortvloeiende verplichtingen op zich te nemen en de aan hem verstrekte volmachten en bevoegdheden aan te nemen.

Zoals overeengekomen en getekend:

\_\_\_\_\_  
Verkoper  
**Hornstenen B.V.**  
Datum: \_\_\_\_\_ 2026

\_\_\_\_\_  
Koper  
[●]  
Datum: \_\_\_\_\_ 2026

\_\_\_\_\_  
Koper  
[●]  
Datum: \_\_\_\_\_ 2026

Verklaring koper

Koper verklaart een afschrift van bovenafgedrukt koopcontract te hebben ontvangen.

Ondertekend voor ontvangst te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_ 2026.

\_\_\_\_\_  
Koper  
[●]  
Datum: \_\_\_\_\_ 2026

\_\_\_\_\_  
Koper  
[●]  
Datum: \_\_\_\_\_ 2026

**BIJLAGEN**

1. Bijlage 1: het eigendomsbewijs van Verkoper;
2. Bijlage 2: de akte van splitsing in appartementsrechten met bijbehorend modelreglement;
3. Bijlage 3: de splitsingstekening;
4. Bijlage 4: model akte van levering;
5. Bijlage 5: situatie tekening;
6. Bijlage 6: verkennend bodemonderzoek Westeinde 10 Voorburg (Mos Milieu B.V. d.d. 31 juli 2025).