

## **KOOPOVEREENKOMST APPARTEMENT**

Model koopovereenkomst voor een bestaand appartementsrecht (model 2023). Vastgesteld door de Nederlandse Coöperatieve vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A., Vastgoedpro, VBO Vereniging van makelaars en taxateurs en Vereniging Eigen Huis.

Gebruik van dit model is uitsluitend toegestaan indien de ingevulde, de toegevoegde of de afwijkende tekst duidelijk als zodanig herkenbaar is.

*Bij deze koopovereenkomst behoort de 'Toelichting op de koopovereenkomst voor de consument'.*

### **De ondergetekende(n):**

- A. Bedrijfsnaam: 52° Noord Real Estate Development B.V.  
De heer M.J.P. Verhulst  
Gevestigd te:  
Mondlanestraat 45  
2807 RJ GOUDA,  
Tel. bedrijf: 06-20425256  
Email: jos@31west.nl

De onder (A) genoemde perso(o)n(en) hierna (samen) te noemen 'verkoper'.

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

- | B.                 | Koper(s) | Echtgeno(o)t(e), geregistreerd partner of andere medekoper |
|--------------------|----------|--|
| Naam:              |          |  |
| Voornamen:         |          |  |
| Geboorteplaats:    |          |  |
| Geboortedatum:     |          |  |
| Straat:            |          |  |
| Postcode:          |          |  |
| Woonplaats:        |          |  |
| E-mailadres:       |          |  |
| Telefoon:          |          |  |
| Burgerlijke staat: |          |  |

De onder (B) genoemde perso(o)n(en) hierna (samen) te noemen 'koper'.

Koper verklaart voor zover nodig te handelen met toestemming van diens echtgeno(o)t(e)/geregistreerd partner, die door medeondertekening van deze koopovereenkomst hierbij aan koper toestemming en een onherroepelijke volmacht geeft de onroerende zaak te bezwaren. Door medeondertekening verklaart de echtgeno(o)t(e)/geregistreerd partner tevens zich te zullen onthouden van activiteiten die koper tegenwerken bij het verkrijgen van de benodigde vergunningen en/of financieringen en/of Nationale Hypotheek Garantie en/of toezegging(en) en/of andere zaken.

Verkoper en koper worden hierna gezamenlijk ook wel aangeduid als 'partijen'.

### **Verkoper en koper komen overeen:**

#### **artikel 1 Verkoop en koop**

Verkoper verkoopt aan koper, die van verkoper koopt het appartementsrecht waaronder wordt begrepen het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping, parkeerplaats (nummer 6) op de begane grond en verder toebehoren, onder meer rechtgevend op het uitsluitend gebruik van het appartement:

- plaatselijk bekend (incl. postcode): Karnemelksloot 110 e, 2806 BJ Gouda
- kadastraal bekend: gemeente Gouda, sectie A nummer \_\_\_\_\_ A6

Betreft: Karnemelksloot 110 e, 2806 BJ Gouda

Paraaf verkoper(s):

1

Paraaf koper(s):

uitmakende het 103/715 aandeel in de gemeenschap bestaande uit het gebouw met toebehoren, erf en grond, ten tijde van de splitsing:

- kadastraal bekend: gemeente Gouda, sectie A nummer 8274

- groot: 00 hectare, 06 are, 80 centiare,

tegen een koopsom van € \_\_\_\_\_,00, zegge \_\_\_\_\_ EURO

hierna ook te noemen: de onroerende zaak,

met inbegrip van de zaken zoals omschreven in de bij deze koopovereenkomst behorende lijst. De in de koopsom opgenomen roerende zaken worden door partijen gewaardeerd op € 0,00, zegge NIHIL EURO.

## artikel 2 Kosten/ Overdrachtsbelasting

**2.1.** De kosten die op de juridische overdracht betrekking hebben en die de notaris in rekening brengt, zoals overdrachtsbelasting, notariskosten en kadasterkosten, zijn voor rekening van koper/~~verkoop~~. De notaris wordt aangewezen door koper/~~verkoop~~.

De kosten die de notaris in rekening brengt in verband met de aflossing van overbruggingsleningen en/of aflossing en doorhaling van hypotheek en/of beslagen die op de onroerende zaak rusten, zijn voor rekening van verkoper.

De kosten die de notaris in rekening brengt in verband met het vestigen van een hypotheek met betrekking tot de onroerende zaak zijn voor rekening van koper.

Eventuele overige kosten die de notaris in rekening brengt, zoals de kosten van een volmacht en de kosten van een tolk, zijn voor rekening van de partij die hiervan gebruik maakt.

**2.2.** Indien de overdrachtsbelasting voor rekening van koper komt en de verschuldigde overdrachtsbelasting wordt verminderd op grond van artikel 13 Wet op belastingen van rechtsverkeer (WBR), zal koper aan verkoper wel/~~niet~~ uitkeren het verschil tussen enerzijds de overdrachtsbelasting die zonder toepassing van artikel 13 WBR verschuldigd zou zijn en anderzijds de werkelijk verschuldigde overdrachtsbelasting (hierna te noemen: 'art. 13-verschil').

Indien het art. 13-verschil aan verkoper wordt uitgekeerd, dan zal koper daarover (ook) overdrachtsbelasting verschuldigd zijn.

Partijen spreken af dat de over het art. 13-verschil verschuldigde overdrachtsbelasting in mindering wordt gebracht op het aan verkoper uit te keren art. 13-verschil. Hiermee wordt bewerkstelligd dat het totaalbedrag dat koper betaalt aan overdrachtsbelasting vermeerderd met het aan verkoper uit te keren art. 13-verschil gelijk zal zijn aan het bedrag dat koper aan overdrachtsbelasting verschuldigd zou zijn geweest zonder toepassing van artikel 13 WBR.

Indien partijen overeenkomen dat het genoemde verschil aan verkoper wordt uitgekeerd zal dit via de notaris gelijktijdig met de betaling van de koopsom plaatsvinden.

## artikel 3 Betaling

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

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

## artikel 4 Juridische overdracht

**4.1.** De akte van levering zal gepasseerd worden op uiterlijk 1 november 2024 of zoveel eerder als de financiering van de koper definitief is ~~of zoveel eerder of later als partijen tezamen nader overeenkomen~~, ten overstaan van een notaris verbonden aan notariskantoor Westerhuis Notarissen, gevestigd te Bleulandweg 1 d, 2803 HG Gouda, telefoonnummer: 0182-535577, e-mail: info@westerhuisnotarissen.nl, hierna verder te noemen notaris.

**4.2.** Verkoper staat in voor diens bevoegdheid tot verkoop en tot juridische overdracht ten tijde van het passeren van de akte van levering.

## artikel 5 Bankgarantie/ Waarborgsom

**5.1.** Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper zal deze uiterlijk op \_\_\_\_\_ 2024 een schriftelijke door een bankinstelling afgegeven bankgarantie doen stellen voor een bedrag van € \_\_\_\_\_,00, zegge \_\_\_\_\_ EURO. Deze bankgarantie moet onvoorwaardelijk zijn, voortduren tot ten minste één maand na de overeengekomen datum van juridische overdracht, en de clause bevatten dat de desbetreffende bankinstelling op eerste verzoek van de notaris het bedrag van de garantie aan de notaris zal uitkeren. Indien het bedrag van de garantie aan de notaris wordt uitgekeerd, zal deze daarmee handelen als in artikel 14 is bepaald. Indien zich het gestelde in artikel 14.5 sub d voordoet, dient de bankgarantie te worden verlengd bij gebreke waarvan partijen de notaris ingevolge deze koopovereenkomst verplichten de bankgarantie te innen.

Betreft: Karnemelksloot 110 e, 2806 BJ Gouda

2

Paraaf verkoper(s):

Paraaf koper(s):

Bij dezen wordt de notaris verplicht en voor zover nodig onherroepelijk gemachtigd om, zodra koper aan diens verplichtingen heeft voldaan en de juridische levering is voltooid, de bankinstelling te berichten dat de door koper gestelde bankgarantie kan vervallen. Onder bankinstelling wordt in dit artikel begrepen een bank of verzekeraar in de zin van artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht.

**5.2.** In plaats van deze bankgarantie te stellen kan koper een waarborgsom storten ter hoogte van het in artikel 5.1 genoemde bedrag in handen van de notaris via diens derdenrekening.

De waarborgsom moet uiterlijk op de in artikel 5.1 genoemde dag zijn bijgeschreven op genoemde rekening.

Deze waarborgsom zal, behoudens het in artikel 14 bepaalde, met de koopsom worden verrekend voor zover de koopsom en het overige door koper verschuldigde niet uit een door koper aangegane geldlening worden voldaan. Het gedeelte van de waarborgsom dat niet wordt verrekend, wordt aan koper terugbetaald zodra koper aan diens verplichtingen op grond van deze koopovereenkomst heeft voldaan.

Over de waarborgsom wordt door verkoper geen rente vergoed.

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

**5.3.** Indien koper in staat van faillissement wordt verklaard of is toegelaten tot de schuldsaneringsregeling natuurlijke personen en de curator of bewindvoerder deze koopovereenkomst niet gestand wenst te doen, zal het in artikel 5.1 genoemde bedrag van de bankgarantie respectievelijk de waarborgsom van rechtswege als boete bedoeld in artikel 14.2 aan verkoper zijn verbeurd.

## **artikel 6 Staat van de onroerende zaak/ Gebruik**

**6.1.** De onroerende zaak zal aan koper worden overgedragen in de staat waarin deze zich bij het tot stand komen van deze koopovereenkomst bevindt, derhalve met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, heersende erfdiensbaarheden en kwalitatieve rechten, zichtbare en onzichtbare gebreken en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan. Koper aanvaardt deze staat en daarmee ook de op de onroerende zaak rustende publiekrechtelijke beperkingen voor zover dat geen 'bijzondere lasten' zijn.

**6.2.** Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle lijdende erfdiensbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen die op de onroerende zaak rusten, e.e.a. voor zover blijkend en/of voortvloeiend uit:

- a. de laatste en voorgaande notariële akte(n) van levering en/of van vestiging van een beperkt recht op de onroerende zaak, dan wel blijkend en/of voortvloeiend uit een afzonderlijke notariële akte;
- b. de akte van splitsing;
- c. het reglement;
- d. de statuten van de Vereniging van Eigenaars.

Koper verklaart kennis te hebben genomen van de inhoud van deze akten, waaronder begrepen het reglement, de statuten van de Vereniging van Eigenaars en het laatste exploitatieoverzicht. Verkoper heeft van al deze notariële akten en stukken de letterlijke tekst (in kopie) aan koper ter hand gesteld.

Verkoper heeft aan koper medegedeeld dat de volgende publiekrechtelijke beperkingen op de onroerende zaak rusten: zie akte van levering en vigerend bestemmingsplan.

Koper verklaart deze bijzondere (publiekrechtelijke) lasten uitdrukkelijk te aanvaarden.

**6.3.** De onroerende zaak zal bij de juridische overdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die nodig zijn voor een normaal gebruik als: woning.

Indien de feitelijke levering eerder plaatsvindt, zal de onroerende zaak op dat moment de eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn.

Verkoper staat niet in voor andere eigenschappen dan die voor een normaal gebruik nodig zijn. Gebreken die het normale gebruik belemmeren en die aan koper bekend of kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van deze koopovereenkomst komen voor rekening en risico van koper.

Voor gebreken die het normale gebruik belemmeren en die niet aan koper bekend of kenbaar waren op het moment van het tot stand komen van deze koopovereenkomst is verkoper uitsluitend aansprakelijk voor de herstellkosten. Bij het vaststellen van de herstellkosten wordt rekening gehouden met de aftrek 'nieuw voor oud'.

Verkoper is niet aansprakelijk voor overige (aanvullende) schade, tenzij verkoper een verwijt treft.

**6.4.1.** Aan verkoper is niet bekend of ~~Aan koper is bekend dat~~ de onroerende zaak verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het in artikel 6.3 omschreven gebruik of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van de onroerende zaak, dan wel het nemen van andere maatregelen.

**6.4.2.** Voor zover aan verkoper bekend is in de onroerende zaak ~~wel~~ geen ondergrondse tank voor het opslaan van (vloeistoffen) aanwezig.

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

**6.4.3.** Aan verkoper is niet bekend of ~~Aan koper is bekend dat~~ in de onroerende zaak asbest is verwerkt.

**6.4.4.** Aan verkoper is niet bekend of ~~Aan koper is bekend dat~~ ten aanzien van de onroerende zaak beperkingenbesluiten voor bodem zijn genomen door het bevoegd gezag.

**6.5.** Koper heeft het recht om direct voorafgaand aan het passeren van de akte van levering de onroerende zaak van binnen en van buiten te inspecteren.

**6.6.** Verkoper staat ervoor in dat tot op de dag dat verkoper deze koopovereenkomst heeft ondertekend door de overheid of door nutsbedrijven geen verbeteringen of herstellingen zijn voorgeschreven of aangekondigd die nog niet, of niet naar behoren zijn uitgevoerd.

Indien op of na de dag van ondertekening en voor het moment van levering een verbetering of herstelling door de overheid of nutsbedrijven wordt aangekondigd of voorgeschreven, zijn de gevolgen van de aankondiging of aanschrijving voor rekening en risico van koper. De aankondiging of aanschrijving komt voor rekening en risico van verkoper indien deze verband houdt met het niet-nakomen van uit de wet of deze koopovereenkomst voor verkoper voortvloeiende verplichtingen.

**6.7.1.** Aan verkoper is niet bekend of ~~Aan koper is bekend dat~~ de onroerende zaak is aangewezen of is betrokken in een procedure tot aanwijzing:

- a. als rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet;
- b. als provinciaal monument of gemeentelijk monument krachtens een provinciale verordening, gemeentelijke verordening, bestemmingsplan of omgevingsplan.

**6.7.2.** Aan verkoper is niet bekend of ~~Aan koper is bekend dat~~ de onroerende zaak is gelegen binnen een gebied dat is aangewezen of waarvoor een procedure loopt tot aanwijzing:

- a. als rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in artikel 9.1 lid 1 onder a van de Erfgoedwet respectievelijk artikel 2.34 lid 4 Omgevingswet;
- b. als beschermd stads- of dorpsgezicht krachtens een provinciale verordening, gemeentelijke verordening, bestemmingsplan of omgevingsplan.

**6.8.** Verkoper verklaart dat ten aanzien van de onroerende zaak geen verplichtingen ten opzichte van derden bestaan wegens voorkeursrecht, optierecht, recht van wederinkoop.

**6.9.** Voor zover aan verkoper bekend is de onroerende zaak ~~wel~~ niet opgenomen in een (voorlopige) aanwijzing als bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten respectievelijk hoofdstuk 9 van de Omgevingswet.

**6.10.** In de koop is niet begrepen datgene waarop huurders krachtens hun wettelijk wegneemrecht rechten doen gelden.

**6.11.** Verschil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte verleent aan geen der partijen enig recht. In afwijking hiervan komen partijen het volgende overeen: niet van toepassing.

**6.12.** Verkoper verklaart dat de lasten over voorgaande jaren, voor zover de aanslagen zijn opgelegd en de canons die verschuldigd zijn geworden, zijn voldaan.

Voor zover de genoemde aanslagen en/of canons nog niet zijn voldaan, verklaart verkoper deze op eerste verzoek te voldoen.

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

## **artikel 7 Feitelijke levering/ Overdracht aanspraken**

**7.1.** De feitelijke levering en aanvaarding vindt plaats op het moment van het ondertekenen van de akte van levering zoals weergegeven in artikel 4.1, tenzij tussen verkoper en koper een ander tijdstip is overeengekomen, vrij van huur-, lease- en/of huurkoopovereenkomsten met uitzondering van de volgende overeenkomsten welke door koper gestand worden gedaan: niet van toepassing.

**7.2.** Voor zover uit het artikel 7.1 niet anders voortvloeit staat verkoper ervoor in dat de onroerende zaak bij de feitelijke levering vrij is van aanspraken tot gebruik, ongevorderd is, en behoudens de eventueel meeverkochte roerende zaken, leeg en ontruimd is.

**7.3.** Indien koper de onroerende zaak geheel of gedeeltelijk aanvaardt onder gestanddoening van lopende huur-, lease- of huurkoopovereenkomsten:

- a. staat verkoper ervoor in dat verkoper ten tijde van de feitelijke levering niet reeds betalingen heeft ontvangen voor toekomstige termijnen en dat er tevens geen beslag is gelegd op dergelijke termijnen;
- b. staat verkoper ervoor in dat vanaf het tot stand komen van deze koopovereenkomst bestaande huur-, lease- en/of huurkoopovereenkomsten niet worden gewijzigd, de onroerende zaak niet geheel of gedeeltelijk wordt verhuurd, in huurkoop wordt gegeven of op enigerlei andere wijze in gebruik wordt afgestaan, tenzij met schriftelijke toestemming van koper; en
- c. verklaart koper bekend te zijn met de inhoud van de over te nemen genoemde huur-, lease- en/of huurkoopovereenkomsten.

**7.4.** In deze koopovereenkomst is voor zover mogelijk begrepen de overdracht van alle aanspraken die verkoper ten aanzien van de onroerende zaak kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen de bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s), architect(en) en leverancier(s), zoals wegens verrichte werkzaamheden of ter zake van aan de onroerende zaak toegebrachte schade, zonder dat verkoper tot vrijwaring verplicht is. Deze overdracht vindt plaats per de datum van de juridische overdracht. Vindt de feitelijke levering op een eerdere datum plaats dan de ondertekening van de akte van levering, dan wordt de overdracht van bovenvermelde aanspraken effectief per die eerdere datum.

In dat laatste geval, verplicht verkoper zich al bij de feitelijke levering de aan verkoper bekende gegevens ter zake aan koper te verstrekken en machtigt verkoper koper hierbij, voor zover nodig, deze overdracht van aanspraken voor rekening van koper te doen mededelen aan de desbetreffende derden overeenkomstig de wettelijke bepalingen.

#### **artikel 8 Baten, lasten en canons**

De baten, lasten, belastingen, heffingen en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of het reglement, komen voor rekening van koper met ingang van datum notariële akte.

De dan lopende baten, lasten, belastingen, heffingen en canons, zullen per die datum tussen partijen naar rato van tijd worden verrekend. De verrekening van de heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/ of het reglement zullen voor zover mogelijk geschieden op basis van de voor het lopende jaar opgestelde vve-begroting. Naar de laatst bekende gegevens bedragen de lasten en verplichtingen: de servicekosten worden geschat op € 181,-- per maand.

Deze verrekeningen vinden gelijktijdig plaats met de betaling van de koopsom. Voor zover er met betrekking tot de onroerende zaak belastingen en/ of heffingen van overheidswege ten laste van het gebruik worden geheven zullen deze niet tussen partijen worden verrekend.

#### **artikel 9 Hoofdelijkheid**

Indien verkoper en/of koper twee of meer (rechts)personen zijn, geldt het volgende:

- a. de (rechts)personen die verkoper, respectievelijk koper zijn, kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit deze koopovereenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, respectievelijk de voor hen uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen nakomen;
- b. de (rechts)personen die verkoper, respectievelijk koper zijn, verlenen elkaar bij dezen onherroepelijk volmacht om namens elkaar de uit deze koopovereenkomst voortvloeiende rechten uit te oefenen, respectievelijk de voor hen uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen na te komen; en
- c. de (rechts)personen die verkoper, respectievelijk koper zijn, zijn hoofdelijk verbonden voor de uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen.

#### **artikel 10 Risico-overgang/ Beschadiging door overmacht**

**10.1.** De onroerende zaak is met ingang van het moment van tekenen van de akte van levering voor risico van koper, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval het risico per dat moment overgaat op koper.

**10.2.** Indien de onroerende zaak voor het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, of door schade aan het gebouw waarvan de onroerende zaak deel uitmaakt niet meer voor normaal gebruik geschikt is, is verkoper verplicht koper hiervan onverwijld in kennis te stellen.

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

a. koper uitvoering van deze koopovereenkomst verlangt, in welk geval verkoper -zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de vastgestelde koopsom - aan koper op de overeengekomen dag van de juridische overdracht de onroerende zaak aflevert in de staat waarin deze zich dan bevindt, met daarbij alle rechten welke verkoper ter zake van het onheil -hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit anderen hoofde- jegens derden toekomen. De levering van deze rechten geschiedt overeenkomstig het bepaalde in artikel 7.4; dan wel

b. verkoper verklaart de schade voor zijn rekening te zullen herstellen vóór de overeengekomen dag van de juridische overdracht dan wel indien het onheil zich voordoet in de vier weken voorafgaande aan de overeengekomen dag van de juridische overdracht, binnen vier weken na het onheil. In het laatste geval verschuift een eerder overeengekomen datum van de juridische overdracht naar de dag volgend op die waarop die vier weken na het onheil zijn verstreken. Vindt herstel niet ten genoegen van koper plaats, dan is deze koopovereenkomst alsnog ontbonden, tenzij koper binnen veertien dagen nadat op basis van dit artikel herstel plaatsgevonden behoort te hebben, verklaart alsnog gebruik te willen maken van het aan koper onder sub a. van dit artikel 10.3 toegekende recht, in welk geval de juridische overdracht plaatsvindt op de overeengekomen datum dan wel, indien het onheil zich voordoet binnen vier weken voorafgaande aan de overeengekomen dag van de juridische overdracht, uiterlijk zes weken na het onheil.

Betreft: Karnemelksloot 110 e, 2806 BJ Gouda



Ingeval zowel koper als verkoper verklaren gebruik te willen maken van de in artikel 10.3 toegekende rechten, prevaleert de keuze van koper.

**10.4.** Indien koper na de juridische overdracht de koop op goede gronden heeft ontbonden als bedoeld in artikel 7:10 lid 3 BW, blijft het risico in afwijking van die bepaling voor koper tot aan het moment van de terugoverdracht aan verkoper, indien en voor zover dat risico door koper is verzekerd of - bij gebreke daarvan - indien en voor zover dat risico bij een object als het verkochte door een gebruikelijke opstalverzekering pleegt te worden gedekt. Voor de overige risico's waartegen koper niet is verzekerd en die bij een object als het verkochte ook niet plegen te worden verzekerd, blijft het bepaalde in artikel 7:10 leden 3 en 4 BW van kracht.

#### **artikel 11 Opstalverzekering**

Koper verplicht zich deel te nemen in de lopende opstalverzekering.

#### **artikel 12 Reglement/ Akte van splitsing**

Koper verplicht zich tot naleving van de bepalingen van het reglement, vastgelegd bij akte van splitsing (concept) d.d. 5 juli 2024 inclusief de eventueel daarin opgenomen bepalingen omtrent een Vereniging van Eigenaars.

Koper heeft een exemplaar van dit reglement ontvangen.

#### **artikel 13 Financiën Vereniging van Eigenaars**

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

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

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

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

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

#### **artikel 14 Ingebrekestelling/ Ontbinding**

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

**14.2.** Ontbinding op grond van tekortkoming is slechts mogelijk na voorafgaande ingebrekestelling. Bij ontbinding van de koopovereenkomst op grond van toerekenbare tekortkoming zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij een zonder rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete van tien procent (10%) van de koopsom verbeuren, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding, indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijk opeisbare boete, en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal.

**14.3.** Indien de wederpartij geen gebruik maakt van diens recht de koopovereenkomst te ontbinden en nakoming verlangt, zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij na afloop van de in artikel 14.1 vermelde termijn van acht dagen voor elke sedertdien verstreken dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd zijn van drie promille (3‰) van de koopsom met een maximum van tien procent (10%) van de koopsom, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding, indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijk opeisbare boete, en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal.

Betreft: Karnemelksloot 110 e, 2806 BJ Gouda

Indien de wederpartij na verloop van tijd de koopovereenkomst alsnog ontbindt dan zal de nalatige partij een boete verschuldigd zijn van tien procent (10%) van de koopsom verminderd met het reeds in de vorm van een dagboete betaalde bedrag, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding, indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijk opeisbare boete, en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal.

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

**14.5.** De notaris wordt bij dezen verplicht, en voor zover nodig door partijen onherroepelijk gemachtigd, om:

- a. indien koper een boete is verschuldigd, het bedrag van deze boete uit het aan de notaris uitgekeerde bedrag van de bankgarantie dan wel uit de bij de notaris gestorte waarborgsom, aan verkoper te betalen;
- b. indien verkoper een boete is verschuldigd, de aan de notaris ter hand gestelde bankgarantie aan de bankinstelling terug te zenden dan wel de door koper bij de notaris gestorte waarborgsom aan koper terug te betalen;
- c. indien het geval van artikel 5.3 zich voordoet het bedrag van de bankgarantie respectievelijk de waarborgsom als boete aan verkoper te betalen;
- d. indien beide partijen tekortschieten of de notaris onvoldoende kan beoordelen wie van beide partijen tekortschiet dan wel of er sprake is van tekortschieten, - behoudens eensluitende betalingsopdracht van partijen - de bankgarantie of waarborgsom onder zich te houden totdat bij in kracht van gewijsde gegane uitspraak of uitvoerbaar bij voorraad verklaard vonnis is beslist aan wie de notaris het bedrag moet afdragen.

**14.6.** Er kunnen geen boetes meer worden verbeurd op grond van artikel 14.2 en/of artikel 14.3 zodra de koopsom is betaald en de levering van de onroerende zaak heeft plaatsgevonden. De boetes die tot dat moment ingevolge artikel 14.3 zijn verbeurd, blijven verschuldigd. De omstandigheid dat geen boetes meer kunnen worden verbeurd krachtens artikel 14.2 en/of artikel 14.3 (nadat de koopsom is betaald en de onroerende zaak aan koper is geleverd), laat onverlet dat een partij schadevergoeding kan vorderen indien aan de daarvoor geldende wettelijke eisen is voldaan.

## **artikel 15 Woonplaats**

Deze koopovereenkomst wordt verzonden naar de notaris en partijen kiezen ter zake van deze koopovereenkomst woonplaats ten kantore van de notaris.

## **artikel 16 Registratie koopovereenkomst**

Partijen geven de notaris hiermee wel/niet de opdracht deze koopovereenkomst zo spoedig mogelijk in de openbare registers in te laten schrijven. De inschrijving vindt niet eerder plaats dan -.

Voor het geval dat de koopovereenkomst wordt ontbonden, verlenen partijen bij deze aan de notaris een volmacht om zorg te dragen voor de doorhaling van de inschrijving van de koopovereenkomst in de openbare registers. De aan deze inschrijving en doorhaling van de inschrijving verbonden kosten komen voor rekening van koper/~~verkoper~~.

### **16.1. Aanvulling registratie**

Vanaf september 2003 kan de koopovereenkomst worden ingeschreven bij het Kadaster. Vanaf de inschrijving is de koper beter beschermd tegen bijvoorbeeld levering van de woning aan een hogere bidder, faillissement van de verkoper en beslag op de woning. De werking van de inschrijving is beperkt tot 6 maanden. Nadat deze 6 maanden zijn verstreken kan gedurende zes maanden geen koop van hetzelfde onroerend goed tussen dezelfde koper en verkoper worden ingeschreven (als de levering langer duurt dan zes maanden is het dus verstandig de koopovereenkomst niet direct na ondertekening, maar zes maanden voor de levering in te laten schrijven). Voor de inschrijving bij het Kadaster is de tussenkomst van een notaris vereist. Hij moet controleren of aan de wettelijke eisen voor inschrijving is voldaan en daar een verklaring voor opmaken.

## **artikel 17 Identiteit partijen**

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

## **artikel 18 Ontbindende voorwaarden**

**18.1.** Deze koopovereenkomst kan door koper worden ontbonden indien uiterlijk:

- a. op \_\_\_\_\_ 2024 koper voor de financiering van de onroerende zaak voor een bedrag van € \_\_\_\_\_, geen bindend aanbod tot een hypothecaire geldlening van een erkende geldverstrekende bankinstelling heeft verkregen, zulks tegen geen hogere bruto jaarlast dan -, of een rentepercentage niet hoger dan -, bij de volgende hypotheekvorm: één door koper te bepalen hypotheekvorm tegen momenteel gebruikelijke voorwaarden en tarieven.

Betreft: Karnemelksloot 110 e, 2806 BJ Gouda

Onder bankinstelling wordt in dit artikel begrepen een bank of verzekeraar in de zin van artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht; of

~~b. op . . . . . koper geen met de aangevraagde hypothecaire geldlening corresponderende Nationale Hypotheek Garantie heeft verkregen; of~~

~~c. op . . . . . uit het rapport van een bouwtechnische keuring uitgevoerd door blijkt dat de kosten van direct noodzakelijk herstel van gebreken en achterstallig onderhoud een bedrag van , te boven gaan of als aanvullend specialistisch onderzoek wordt aanbevolen. Als de keurder bij onderdelen in het rapport een bandbreedte in de herstellkosten aanhoudt, wordt uitgegaan van het hoogste bedrag.~~

**18.2.** Deze koopovereenkomst kan door ieder van de partijen worden ontbonden indien:

a. verkoper ingevolge de Wet voorkeursrecht gemeenten respectievelijk hoofdstuk 9 van de Omgevingswet niet in staat is om de eigendom van de onroerende zaak op de overeengekomen dag over te dragen. Verkoper is verplicht om zodra duidelijk is dat verkoper ingevolge genoemde wet niet of niet tijdig aan diens verplichting tot levering kan voldoen, koper daarvan schriftelijk op de hoogte te stellen; of

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

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

De partij die de ontbinding inroept, dient er zorg voor te dragen dat de mededeling dat de ontbinding wordt ingeroepen, uiterlijk op de 1<sup>e</sup> werkdag na de datum waarvan in de betreffende ontbindende voorwaarde sprake is door de wederpartij of diens makelaar is ontvangen.

Deze mededeling dient schriftelijk en goed gedocumenteerd via gangbare communicatiemiddelen te geschieden. Indien koper de ontbinding wenst in te roepen als gevolg van het (tijdig) ontbreken van een financiering als bedoeld in artikel 18.1 onder sub a. wordt, tenzij partijen anders overeenkomen, onder 'goed gedocumenteerd' verstaan dat één afwijzing van een erkende geldverstrekking bankinstelling aan verkoper of diens makelaar dient te worden overgelegd. In aanvulling hierop ~~en~~ ~~afwijking hiervan~~ komen partijen overeen dat koper de/het volgende stuk(ken) dient over te leggen om te voldoen aan het vereiste van 'goed gedocumenteerd': de officiële en met redenen omklede afwijzing van de geldverstrekker waar offerte is aangevraagd, de aangevraagde offerte inclusief hypotheeksom (dient in overeenstemming te zijn met het bedrag in de ontbindende voorwaarde voor financiering), rentetarief en renteperiode en overige voorwaarden en condities, alsmede een recente salarisstrook of formulier inkomsten belasting laatste kalenderjaar. Indien koper de ontbinding wenst in te roepen als gevolg van de bouwtechnische keuring als bedoeld in artikel 18.1 onder c wordt onder 'goed gedocumenteerd' verstaan dat een kopie van het keuringsrapport, met daarin een overzicht van de kosten voor het direct noodzakelijk herstel van gebreken en het achterstallig onderhoud, aan verkoper of diens makelaar dient te worden overgelegd. Alsdan zijn beide partijen van deze koopovereenkomst bevrijd. De door koper reeds gedane stortingen worden vervolgens gerestitueerd. Degenen die deze stortingen onder zich hebben worden daartoe bij dezen verplicht, en voor zover nodig onherroepelijk gemachtigd.

## artikel 19 Bedenktijd

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

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

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

Als koper binnen de bedenktijd de koopovereenkomst wil ontbinden, moet koper ervoor zorgdragen dat de ontbindingsverklaring verkoper of diens makelaar voor het einde van de bedenktijd bereikt.

### 19.1. Aanvulling bedenktijd

Indien koper gebruik maakt van artikel 19 (bedenktijd) en ontbinding inroept dient koper dit schriftelijk bij de notaris genoemd in artikel 4 of bij verkoper (of diens makelaar) te doen per e-mail.

## artikel 20 Schriftelijke vastlegging

**20.1.** Uit deze koopovereenkomst vloeien pas verplichtingen voort als beide partijen deze koopovereenkomst hebben ondertekend.



**20.2.** De partij die deze koopovereenkomst als eerste ondertekent, doet dit onder voorbehoud dat deze partij uiterlijk op de 10e werkdag nadat deze partij de koopovereenkomst ondertekend heeft (een kopie van) de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst heeft ontvangen. Indien de partij die als eerste heeft ondertekend niet tijdig (een kopie van) de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst heeft ontvangen, heeft deze partij het recht zich op het voorbehoud te beroepen, waardoor hij deze partij niet (meer) gebonden is. Dit recht vervalt als daar niet uiterlijk op de tweede werkdag nadat alsnog (een kopie van) de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst is ontvangen, gebruik van is gemaakt.

#### **artikel 21 Nederlands recht**

Op deze koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.

#### **artikel 22 Nadere afspraken**

22.1 Verkoper zal binnen het Exploitatiegebied 9 autoparkeerplaatsen realiseren.

Verkoper zal hiertoe op maaiveldniveau onder het appartementencomplex 6 parkeerplaatsen realiseren en 3 parkeerplaatsen op het buitenterrein van het gebied.

22.2 Verkoper realiseert in pandig fietsparkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers.

22.3 De in artikel 22.1 genoemde 9 autoparkeerplaatsen en 22.2 genoemde fietsparkeerplaatsen zijn blijvend bestemd voor parkeren.

22.4 De (toekomstig) bewoners van het Bouwplan hebben geen recht op een parkeervergunning om op straat te parkeren. Betreffende adressen worden opgenomen in de GROEP-lijst.

22.5 Verkoper is verplicht de verplichtingen als genoemd in artikel 22.3 en 22.4 als kettingbeding op te nemen in alle (huur)overeenkomsten met de (toekomstig) bewoners. In geval van verkoop van het Bouwplan c.q. Exploitatiegebied dient deze bepaling tevens als kwalitatieve verplichting annex kettingbeding in de koopovereenkomst en akte van levering/splitsing te worden opgenomen op straffe van een direct opeisbare boete van € 50.000,= ten gunste van de Gemeente en onverminderd het recht van de Gemeente op nakoming. De kwalitatieve verplichting dient bij verkoop notarieel te worden vastgelegd en ingeschreven in de openbare registers.

#### **artikel 23 Digitale ondertekening koopovereenkomst**

Partijen stemmen ermee in dat de koopovereenkomst digitaal wordt ondertekend en geven hierbij aan voldoende op de hoogte te zijn van de inhoud van deze koopovereenkomst en zo nodig om toelichting te hebben gevraagd en deze te hebben verkregen.

#### **artikel 24 Stukken aan derden**

De verkoopmakelaar heeft het recht om de relevante stukken omtrent het verkochte, zoals de onderhavige koopovereenkomst met bijbehorende bijlagen, te verstrekken aan derden ter uitvoering van de afspraken blijkende uit deze koopovereenkomst zoals taxateurs en validatie-instituten, hypotheekadviseurs, notarissen, bouwkeurders, makelaarsverenigingen en dergelijke.

#### **artikel 25 Stukken notaris**

Bij deze verlenen partijen de notaris de opdracht tot het verstrekken van de (concept) akte van levering en de (concept) nota van afrekening aan verkopend en eventueel aankopend makelaar ten behoeve van het controleren van de gemaakte afspraken voortvloeiend uit deze koopovereenkomst.

**artikel 26 Bijlagen koopakte appartementsrecht**

Tot de koopovereenkomst behoren de volgende bijlagen:

~~.. pagina's: Roerende zakenlijst d.d.~~

19 pagina's: Toelichting op de NVM koopakte

3 pagina's: Kadastraal uittreksel d.d. 6 juni 2024

1 pagina's: Kadastraal plan d.d. 6 juni 2024

~~.. pagina's: Vragenlijst d.d.~~

3 pagina's: Bodemloket d.d. 6 juni 2024

\_\_ pagina's: (concept) Akte van levering d.d. \_\_\_\_\_

64 pagina's: (concept) Akte van splitsing d.d. 5 juli 2024

51 pagina's: Modelreglement splitsing d.d. 2017

~~.. pagina's: Notulen V.v.E. d.d.~~

~~.. pagina's: Jaarrekening V.v.E. d.d.~~

~~.. pagina's: Begroting V.v.E. d.d.~~

~~.. pagina's: Meerjarenonderhoudsplan V.v.E. d.d.~~

\_\_ pagina's: Energielabel d.d. \_\_\_\_\_



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

Verkoper(s)

---

Naam: M.J.P. Verhulst  
Plaats:  
Datum:

---

~~Naam:~~  
~~Plaats:~~  
~~Datum:~~

Koper(s)

---

Naam:  
Plaats:  
Datum:

---

Naam:  
Plaats:  
Datum:

Voor gezien NVM-lid optredende voor de verkoper:  
Boer Makelaardij Midden-Holland B.V.  
Naam: R.F. Roos

~~Voor gezien optredende voor de koper:~~  
~~Naam:~~



## Ontvangstbevestiging

Behorende bij Model koopovereenkomst (model 2023).

### De ondergetekende(n):

Koper(s)

Echtgeno(o)t(e), geregistreerd partner of  
andere medekoper

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

hierna (samen) te noemen 'koper'.

Koper verklaart dat op \_\_\_\_\_ een afschrift van de op \_\_\_\_\_ door verkoper en op \_\_\_\_\_  
tevens door koper ondertekende koopovereenkomst aan koper ter hand is gesteld waarbij is verkocht:  
Karnemelksloot 110 a, 2806 BJ Gouda door:

- A. Bedrijfsnaam: 52° Noord Real Estate Development B.V.  
De heer M.J.P. Verhulst  
Gevestigd te:  
Mondlanestraat 45  
2807 RJ GOUDA,  
Tel. bedrijf: 06-20425256  
Email: jos@31west.nl

De koper(s)

Echtgeno(o)t(e), geregistreerd partner of andere medekoper

---

Naam:  
Plaats:  
Datum:

---

Naam:  
Plaats:  
Datum: