

**KOOPAKTE  
APPARTEMENTS  
RECHT**

**KOOPAKTE APPARTEMENTSRECHT**

De ondergetekenden:

**A. Verkoper**

de heer ERIK-JAN PLUG, geboren te Oud-Beijerland op drie juni negentienhonderdtweeënzeventig, te dezen handelende als zelfstandig bevoegde bestuurder van de te Rotterdam gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid ERIK PLUG OVERSIGHT HOLDING B.V., kantoorhoudende te 3262 JM Oud-Beijerland, Steenenstraat 12, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 24354340, welke vennootschap te dezen handelende als zelfstandig bevoegde bestuurder van de te Rotterdam gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid NATIONWIDE REAL ESTATE B.V., kantoorhoudende te 3262 JM Oud-Beijerland, Steenenstraat 12, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 24388880, te dezen vertegenwoordigd door Erik Plug Oversight Holding B.V en deze vennootschap vertegenwoordig

**hierna te noemen "verkoper"**

**B. KOPER(S)**

Naam:

Voornamen:

Geboorteplaats:

Geboortedatum:

Woonplaats:

Postcode:

Straat:

E-mailadres:

Telefoon thuis:

Telefoon mobiel:

Telefoon werk:

Burgerlijke staat: **gehuwd/geregistreerd partnerschap/  
ongetrouwd en geen geregistreerd  
partnerschap**

Huwelijksgoederenrecht: **geregistreerd partnerschap/huwelijkse  
voorwaarden**

Legitimatie:

**hierna te noemen "koper" / hierna samen te noemen "koper"**

komen overeen: verkoper verkoopt aan koper, die van verkoper koopt het **in renovatie/transformatie** zijnde appartementsrecht (hierna ook te noemen: het appartement), onder meer rechtgevend op het uitsluitend gebruik van het appartement plaatselijk bekend als **Schonerbergerweg 45-\*b**, 3023ZG te Rotterdam

- **het uitsluitend gebruik van het appartement met bouwnummer \*\*\* en huisnummer \*\*\* gelegen op de \*\*\* verdieping met \*\*\* en verder toebehoren**

(thans) kadastraal bekend gemeente **Delfshaven** sectie **F** nummer **\*\*\***, index **\*\*\*** uitmakende het aandeel **\*\*\*** in de gemeenschap bestaande uit het perceel grond met het daarop gelegen gebouw met toebehoren, plaatselijk bekend Schonebergerweg 45abcdefg te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Delfshaven, sectie **F**, nummer 2859, groot veertien are en vijf **en** veertig centiare en nummer 2858, groot zes centiare.

tegen een koopsom **\*\*\*** zegge **\*\*\* kosten koper**

~~Met inbegrip van de eventueel aanwezige roerende zaken. Deze raken worden door partijen gewaardeerd op nihil.~~

Zij komen verder overeen:

### **1. artikel 1 Kosten, rechten en overdrachtsbelasting**

- 1.1. Kosten, rechten en overdrachtsbelasting, op deze overeenkomst en de eigendomsoverdracht vallende, zijn voor rekening van **koper**.
- 1.2. Indien de overdrachtsbelasting voor rekening van koper komt en door koper met succes een beroep kan worden gedaan op vermindering van de heffingsgrondslag, zal koper aan verkoper **wel/niet**) uitkeren het verschil tussen enerzijds het bedrag dat aan overdrachtsbelasting verschuldigd zou zijn zonder vermindering van de heffingsgrondslag en anderzijds het werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag. Indien partijen overeenkomen dat bedoeld verschil aan verkoper wordt uitgekeerd zal dit via de notaris gelijktijdig met betaling van de koopsom plaatsvinden.

### **artikel 2 Betaling**

De betaling van de koopsom en van de rechten, 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 het appartementsrecht geleverd wordt vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

**In aanvulling hierop geldt dat voor wat betreft de aankoop van het pand de volgende termijnen worden gehanteerd op basis van de verkoopprijs van de woning en de stand van het bouwproces van de individuele woning.**

1. Koopsom opstal	50,0%
2. gereed sloopwerk, levering steiger materiaal en bestelling kozijnen	5,0%
3. wind en waterdicht dakopbouw	5,0%
4. gereed dakopbouw	5,0%
5. gereed kozijnen en E-installatie	5,0%
6. gereed indeling binnenwanden en plafonds	5,0%
7. gereed vloerverwarming installatie en CV ketels	5,0%
8. gereed wand en plafond afwerking	5,0%
9. vooroplevering woning	3,0%
10 definitieve oplevering	2,0%

### **artikel 3 Eigendomsoverdracht**

3.1. De akte van levering zal gepasseerd worden direct na het verlopen van de ontbindende voorwaarden van koper of zoveel eerder of later als partijen tezamen nader overeenkomen, ten overstaan van notaris mr. M.A. Dekker of diens plaatsvervanger, verbonden aan kantoor:  
Ligthelm & Dekker notarissen

Mathenesserlaan 235

3021 HB Rotterdam

010-4363055

info@l-d-notarissen.nl

Hierna verder te noemen notaris.

3.2. Verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en tot eigendomsoverdracht ten tijde van het passeren van de akte van levering.

### **artikel 4 Bankgarantie/waarborgsom**

4.1. Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper zal deze uiterlijk op \*\*\* een schriftelijke

door een in Nederland gevestigde bankinstelling afgegeven bankgarantie doen stellen voor een bedrag van € \*\*\* zegge \*\*\*. Deze bankgarantie moet onvoorwaardelijk zijn, voortduren tot tenminste één maand na de overeengekomen datum van eigendomsoverdracht, en de clausule 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 13 is bepaald. Indien zich het gestelde in artikel 13.5 sub d voordoet, dient de bankgarantie te worden verlengd bij gebreke waarvan partijen de notaris ingevolge deze overeenkomst verplichten de bankgarantie te innen. Bij deze wordt de notaris verplicht en voor zover nodig onherroepelijk gemachtigd om, zodra koper aan zijn 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 financieel toezicht.

- 4.2. In plaats van deze bankgarantie te stellen kan koper een waarborgsom storten ter hoogte van het in artikel 4.1 genoemde bedrag in handen van de notaris via diens kwaliteitsrekening. De waarborgsom moet uiterlijk op de in artikel 4.1 genoemde dag zijn bijgeschreven op genoemde rekening. Deze waarborgsom zal, behoudens het in artikel 13 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 hij aan zijn verplichtingen op grond van deze overeenkomst heeft voldaan. Over de waarborgsom wordt door verkoper geen rente vergoed. Over de waarborgsom in rekening gebrachte negatieve rente, komt ten laste van koper.
- 4.3. Indien koper in staat van faillissement wordt verklaard en de curator de overeenkomst niet gestand wenst te doen, zal het in 4.1 genoemde bedrag respectievelijk de waarborgsom van rechtswege als boete bedoeld in artikel 13.2 aan verkoper zijn verbeurd.

## **artikel 5 Staat van het appartement(srecht), gebruik**

- 5.1. Het appartementsrecht zal aan koper in eigendom worden overgedragen in de staat waarin het zich bij het tot stand komen van deze overeenkomst bevindt met alle

daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten, en vrij van hypotheeken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

**In aanvulling hierop geldt de lijst van afwerking welke toegevoegd is aan deze koopovereenkomst.**

- 5.2. Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle lijdende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, blijkend en/of voortvloeiend uit:
- a. de laatste en voorgaande akte(n) van levering
  - b. de laatste en voorgaande akte(n) van vestiging van het recht van erfpacht en/of opstal
  - c. de akte van splitsing
  - d. het reglement
  - e. de statuten van de Vereniging van Eigenaars en/of afzonderlijke akte(n).
- Koper verklaart kennis te hebben genomen van de inhoud van de hiervoor bedoelde akten, waaronder begrepen bij een recht van erfpacht en/of opstal van de algemene en bijzondere voorwaarden, het reglement, de statuten van de Vereniging van Eigenaars. Verkoper heeft van al deze akten en stukken de letterlijke tekst aan koper ter hand gesteld.
- 5.3. Het appartement zal bij de **feitelijke oplevering** de feitelijke eigenschappen bezitten die nodig zijn voor een normaal gebruik als: **woning**. Indien de feitelijke levering eerder plaatsvindt, zal het appartement op dat moment de eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. Verkoper staat niet in voor andere eigenschappen dan die voor normaal gebruik nodig zijn. Verkoper staat ook niet in voor de afwezigheid van gebreken die dat normale gebruik belemmeren en die aan koper kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van deze koopovereenkomst.
- 5.4.1. **Aan verkoper is niet bekend**/~~aan koper is bekend~~ dat de onroerende zaak verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het in lid 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.
- 5.4.2. Voorzover aan verkoper bekend is in het verkochte **wel/geen** ondergrondse tank voor het opslaan van (vloei)stoffen aanwezig. Voorzover verkoper bekend is met de aanwezigheid van een ondergrondse tank voor het opslaan van (vloei)stoffen, verklaart hij met betrekking tot het al dan niet nog in gebruik zijn en/of het volgens

wettelijke voorschriften onklaar gemaakt zijn, het volgende:

- 5.4.3. **Aan verkoper is niet bekend of** ~~aan koper is bekend dat~~ in de onroerende zaak asbest is verwerkt.
- 5.4.4. Aan verkoper is niet bekend of ten aanzien van de onroerende zaak beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet Bodembescherming zijn genomen door het bevoegd gezag.
- 5.5. Verkoper staat er voor in dat tot op de dag dat hij deze overeenkomst 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 de koper. De aankondiging of aanschrijving komt voor rekening en risico van de verkoper indien deze verband houdt met het niet-nakomen van uit de wet of deze overeenkomst voor hem voortvloeiende verplichtingen.
- 5.6. Verkoper is **wel/geen** (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit, dan wel registerinschrijving bekend van het appartement:
- a. als beschermd monument in de zin van artikel 3, 4 of 6 van de Monumentenwet,
  - b. tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 35 Monumentenwet,
  - c. tot door de gemeente of de provincie verklaard beschermd monument.
- 5.7. Verkoper verklaart dat ten aanzien van het appartementsrecht of het appartement geen verplichtingen ten opzichte van derden bestaan wegens voorkeursrecht, optierecht, recht van wederinkoop.
- 5.8. Voorzover aan verkoper bekend is het verkochte **wel/niet** opgenomen in een (voorlopige) aanwijzing als bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten.
- 5.9. Verschil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte verleent aan geen der partijen enig recht.
- 5.10. Verkoper verklaart dat de lasten over voorgaande jaren, voorzover de aanslagen zijn opgelegd en de canons die verschuldigd zijn geworden, zijn voldaan. Voorzover de genoemde aanslagen en/of canons nog niet zijn voldaan, verklaart verkoper deze op eerste verzoek te voldoen.
- 5.11. De enkele verklaring dat verkoper niet bekend is met bepaalde feiten of omstandigheden houdt geen garantie of vrijwaring in voor koper of verkoper.

## **artikel 6 Feitelijke levering, overdracht aanspraken**

- 6.1. De feitelijke levering en aanvaarding vindt plaats **direct na gereedkomen van de renovatie/transformatie uiterlijk 15 maanden na de start van de renovatie/transformatie. Dit behoudens onvoorziene vertragende omstandigheden welke buiten de invloedssfeer van verkoper liggen.**  
 vrij van huur-, lease- of huurkoopovereenkomsten ~~met uitzondering van de volgende overeenkomsten welke door koper gestand worden gedaan:~~
- 6.2. Voorzover uit het vorige lid niet anders voortvloeit staat verkoper er voor in dat het goed bij de feitelijke levering vrij is van aanspraken tot gebruik, ongevorderd en behoudens de eventueel meeverkochte roerende zaken, leeg en ontruimd is.
- 6.3. In deze koopovereenkomst is voor zover mogelijk begrepen de overdracht van alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het appartementsrecht 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 het appartement toegebrachte schade, zonder dat verkoper tot vrijwaring verplicht is. Deze overdracht vindt plaats bij de eigendomsoverdracht van het appartementsrecht, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval de overdracht van bovenvermelde aanspraken op dat moment plaatsvindt.  
 Verkoper verplicht zich de hem bekende gegevens ter zake aan koper te verstrekken en machtigt koper hierbij, voor zover nodig, deze overdracht van aanspraken voor rekening van koper te doen mededelen overeenkomstig de wettelijke bepalingen.

#### **artikel 7 Baten, lasten en canons**

Alle baten, lasten, 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 eigendomsoverdracht**.

De dan lopende baten, lasten en canons, zullen tussen partijen naar rato van tijd worden verrekend. Deze verrekening zal voor zover mogelijk geschieden op basis van de voor het lopende jaar opgestelde begroting. Naar de laatst bekende gegevens bedragen de lasten en verplichtingen:

#### **artikel 8 Hoofdelijkheid**

Indien meerdere personen als verkopers dan wel kopers betrokken zijn bij deze overeenkomst kunnen (ver)kopers slechts gezamenlijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, respectievelijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen

nakomen. Bij deze verlenen (ver)kopers elkaar onherroepelijk volmacht om namens elkaar de uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten uit te oefenen, respectievelijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen na te komen.

Voor de uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen zijn (ver)kopers hoofdelijk verbonden.

#### **artikel 9 Risico-overgang, beschadiging door overmacht**

9.1. ~~Het appartement is met ingang van het moment van tekenen van de akte van levering voor risico van koper, tenzij de feitelijke levering eerder plaats vindt, in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat op koper.~~

**Het appartement is met ingang van de oplevering "na renovatie/transformatie" voor rekening en risico van de koper. Tot die tijd heeft de verkoper de opstal verzekerd en heeft de verkoper de renovatie/transformatie voldoende afgedekt met een verzekering.**

9.2. Indien het appartement voor het tijdstip van risico overgang wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, of door schade aan het gebouw waarvan het appartement deel uitmaakt niet meer voor normaal gebruik geschikt is, is verkoper verplicht binnen 48 uur nadat het onheil hem bekend is geworden, koper hiervan in kennis te stellen.

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

- a. koper uitvoering van deze overeenkomst verlangt, in welk geval verkoper -zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de vastgestelde koopprijs- aan koper op de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht het appartement aflevert in de staat waarin het zich dan bevindt, met alle rechten welke verkoper ter zake van het onheil -hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit andere hoofde- jegens derden toekomen; dan wel
- b. verkoper verklaart de schade voor zijn rekening te zullen herstellen voor de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht of als dat later is binnen vier weken na het onheil. In het laatste geval verschuift een eerder overeengekomen dag van eigendomsoverdracht naar de dag volgend op die



waarop die vier weken zijn verstreken. Vindt herstel niet ten genoegen van koper plaats, dan is deze overeenkomst 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 hem sub a toegekende recht, in welk geval de eigendomsoverdracht plaatsvindt op de overeengekomen datum of, als dat later is uiterlijk zes weken na het onheil.

#### **artikel 10 Brandverzekering**

Koper verplicht zich deel te nemen in de lopende brandverzekering welke via de VvE wordt afgesloten.

#### **artikel 11 Reglement, akte van splitsing**

Koper verplicht zich tot naleving van de bepalingen van het reglement, vastgelegd bij in het concept van de akte van splitsing inclusief de eventueel daarin opgenomen bepalingen omtrent de Vereniging van Eigenaars.

Koper heeft een exemplaar van dit reglement ontvangen.

#### **artikel 12 Financiën Vereniging van Eigenaars**

12.1. De Vereniging van Eigenaars is ten tijde van het tot stand komen van deze overeenkomst nog niet opgericht en deze oprichting zal plaatsvinden ten tijde van het passeren van de splitsingsakte.

Het passeren van de splitsingsakte zal plaatsvinden voor de ondertekening van de akte van levering.

12.2 In de koop is mede begrepen het eventuele aandeel van verkoper in de aanwezige reserve- en onderhoudsfondsen, ten tijde van de feitelijke levering.

#### **artikel 13 Ingebrekestelling, ontbinding**

13.1. 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 haar uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen, kan de wederpartij van de nalatige deze overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden door middel van een schriftelijke verklaring aan de nalatige.

13.2. Ontbinding op grond van tekortkoming is slechts mogelijk na voorafgaande ingebrekestelling. Bij ontbinding van de overeenkomst 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 en vergoeding van kosten van verhaal.

- 13.3. Indien de wederpartij geen gebruik maakt van zijn recht de overeenkomst te ontbinden en nakoming verlangt, zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij na afloop van de in artikel 13.1 vermelde termijn van acht dagen voor elke sedertdien verstreken dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd zijn van drie pro mille van de koopsom, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding en vergoeding van kosten van verhaal. Indien de wederpartij na verloop van tijd de overeenkomst alsnog ontbindt dan zal deze boete verschuldigd zijn voor elke na afloop van de in 13.1 vermelde termijn van acht dagen verstreken dag tot aan de dag waarop de overeenkomst ontbonden is.
- 13.4. Indien de nalatige partij na ingebreke te zijn gesteld binnen de voormelde termijn van acht dagen alsnog zijn verplichtingen nakomt, is deze partij desalniettemin gehouden aan de wederpartij diens schade als gevolg van de niet-tijdige nakoming te vergoeden.
- 13.5. De notaris wordt bij deze 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 garantie 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 garantie 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 4.3 zich voordoet de waarborgsom als boete aan verkoper te betalen;
  - d. indien beide partijen tekortschieten of de notaris onvoldoende kan beoordelen wie van beide partijen tekortschiet, 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 hij het bedrag moet afdragen.

**~~artikel 14 Verkoper en echtgeno(o)t(e)/partner~~**

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

**artikel 15 Koper en echtgeno(o)t(e)/partner**

Koper verklaart voor zover nodig te handelen met toestemming van zijn echtgeno(o)t(e)/partner, die hierbij aan koper toestemming en onherroepelijke volmacht geeft het appartementsrecht te bezwaren en zich onthoudt van

activiteiten die koper tegenwerken bij het verkrijgen van de benodigde vergunning(en) en/of financiering en/of Nationale Hypotheek Garantie en/of toezegging(en) en/of andere zaken en die als bewijs van een en ander deze akte mede-ondertekent.

**artikel 16 Domicilie**

Deze akte zal berusten en partijen kiezen ter zake van deze overeenkomst domicilie, ten kantore van de notaris.

**artikel 17 Registratie koopakte**

Partijen geven de notaris hiermee wel/**niet** \*\*\* opdracht deze overeenkomst zo spoedig mogelijk in de openbare registers in te laten schrijven, doch niet eerder dan na het verstrijken van de bedenktijd.

De aan deze inschrijving verbonden kosten komen voor rekening van koper/verkoper \*\*\*.

**artikel 18 Identiteit partijen**

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

**artikel 19 Ontbindende voorwaarden**

19.1. Deze overeenkomst kan door koper worden ontbonden indien uiterlijk:

- a. op \*\*\* koper voor de financiering van het appartement voor een bedrag van € \*\*\* zegge \*\*\* euro geen hypothecaire geldlening of het aanbod daartoe van een erkende geldverstrekende instelling heeft verkregen, zulks tegen de normaal geldende rentes en voorwaarden.
- b. op koper geen met de aangevraagde hypothecaire geldlening corresponderende Nationale Hypotheek Garantie heeft verkregen

19.2. Deze overeenkomst kan door ieder der partijen worden ontbonden indien:

- a. verkoper ingevolge de Wet voorkeursrecht gemeenten 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 hij ingevolge genoemde wet niet (tijdig) aan zijn verplichting tot levering kan voldoen, koper daarvan schriftelijk op de hoogte te stellen;
- ~~b. uiterlijk op **niet van toepassing** de Vereniging van Eigenaars aan koper geen toestemming heeft verleend om het appartement zelf met de zijnen in gebruik te nemen, als deze toestemming op grond van het reglement is vereist.~~

- 19.3. Partijen verplichten zich over en weer al het redelijk mogelijke te doen teneinde de hierboven bedoelde vergunning en/of 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 **eerste** werkdag na de datum waarvan in de betreffende ontbindende voorwaarde sprake is door de wederpartij of diens makelaar is ontvangen. Deze mededeling dient goed gedocumenteerd te geschieden bij "aangetekende brief met bericht van handtekening retour" of "telefaxbericht met verzendbevestiging".
- Goed gedocumenteerd houdt in een door een Nederlandse geldverstrekker verstrekte brief aan de koper met daarin de afwijzing voor financiering van het gekochte.**
- Alsdan zijn beide partijen van deze overeenkomst bevrijd. De door koper reeds gedane stortingen worden vervolgens gerestitueerd.
- Degenen die deze stortingen onder zich hebben worden daartoe bij deze verplicht, en voor zover nodig onherroepelijk gemachtigd.

#### **artikel 20 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 tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de 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.

#### **artikel 21 Schriftelijke vastlegging**

21.1. Uit deze overeenkomst vloeien pas verplichtingen voort als beide partijen deze akte hebben ondertekend.

21.2. De partij die deze akte als eerste ondertekent, doet dit onder voorbehoud dat hij uiterlijk op de 10<sup>e</sup> werkdag nadat hij de akte ondertekend heeft (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte heeft ontvangen. Indien de eerste ondertekenaar niet tijdig (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte heeft ontvangen, heeft hij het recht zich op het voorbehoud te beroepen, waardoor hij 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 akte is ontvangen, gebruik van is gemaakt.

**artikel 22 Nutsbedrijven**

Verkoper laat voor haar rekening en risico geheel nieuwe gas-, water-, electra- en communicatie aansluitingen per appartement plaatsen. Hierbij worden GEEN meters geplaatst. Verkoper informeert koper tijdig voor de oplevering over het aanvragen van de feitelijke meters zodat koper bij oplevering kan beschikken over functionerende NUTS voorzieningen.

**artikel 23 Lijst van afwerking**

Als onlosmakelijk geheel met deze koopovereenkomst is als bijlage een lijst van afwerking toegevoegd. Deze lijst van afwerking is onderdeel van de koopovereenkomst.

**artikel 24 Niet zelf bewoond clause**

Koper is op de hoogte van het feit dat de verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt/bewoond en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt/bewoond. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor rekening en risico van koper komen. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken deswege. Om dit risico voor koper te beperken, heeft verkoper koper in de gelegenheid gesteld een bouwkundige inspectie uit te doen voeren.

**artikel 25 Energielabel.**

Aan deze koopovereenkomst is ~~wel~~/geen kopie van een energielabel gehecht. Deze wordt bij de oplevering van de werkzaamheden door verkoper aangevraagd en aan koper overhandigd.

**artikel 26 Borgstelling in geval van faillissement en opleveringstermijn 5%**

Verkoper zal direct bij de eigendomsoverdracht aan koper een bedrag ter grootte van 5% van de totale koopsom van de woning bij de notaris in depot storten. Dit bedrag wordt aan koper toegekend op het moment dat de verkoper failliet wordt verklaard. Koper kan dit bedrag alsdan gebruiken voor de afbouw van de woning dan wel ter dekking van de extra kosten die gemaakt worden om de woning af te laten bouwen. Ten tijde van de vooroplevering (ca 2 weken voor de feitelijke oplevering) wordt deze depotstelling omgezet in de opleveringstermijnen als vermeld in artikel 2 onder 9 en 10.

Deze zal pas na het akkoord zijn met de oplevering door koper, aan verkoper door de notaris worden uitgekeerd.

#### **Artikel 27 Betaling Termijnen**

Koper en verkoper zijn overeengekomen dat de betaling van de koopsom van het appartement in termijnen plaats vindt. Bij de eigendomsoverdracht aan koper worden de tot dan toe vervallen termijnen in rekening gebracht. De overige termijnen worden direct na het vervallen van de termijnen aan koper gefactureerd met een betaaltermijn van **14 dagen**.

#### **artikel 28 Autoparkeerplaats-/parkeervergunning**

Op grond van artikel 7 van de Beleidsregeling Parkeernormen voor auto en fiets gemeente Rotterdam 2018 hebben bewoners en gebruikers van ontwikkelingen waarvoor geheel of gedeeltelijk vrijstelling is verleend van de parkeereis géén recht op een parkeervergunning op straat. Onderstaand is de letterlijke tekst uit de vergunning opgenomen:

*De locatie waar de aanvraag betrekking op heeft is ook gelegen in het bestemmingsplan "Parapluherziening parkeernormering Rotterdam". Het plan ligt in gebiedstype B als bedoeld op Kaart 3.1 Gebiedsindeling Beleidsregeling Parkeernormen voor auto en fiets gemeente Rotterdam 2018.*

#### **Parkeereis auto:**

*De parkeereis voor auto's voor de transformatie van het voormalige schoolgebouw aan de Schonerbergerweg 45 naar 8 woningen is bepaald, conform tabel 4.2 uit de beleidsregeling op de volgende manier:*

*- 2 woningen 85-120m<sup>2</sup> (2x1,0) en 6 woningen >120m<sup>2</sup> (6x1,2) hebben een parkeereis van 9,2 parkeerplaatsen.*

*De totale parkeereis voor auto's voor het project transformatie van het pand aan de Schonerbergerweg 45 naar acht woningen bedraagt negen parkeerplaatsen op eigen terrein. De benodigde parkeerplaatsen kunnen niet op eigen terrein gerealiseerd worden. Tevens zijn binnen de in het beleid genoemde loopafstanden geen parkeerplaatsen op een privéterrein of in een garage beschikbaar.*

#### **Afwijking parkeereis:**

*Op grond van artikel 6 lid 2 van de Beleidsregeling Parkeernorm voor auto en fiets gemeente Rotterdam 2018 kan vrijstelling worden verleend van de parkeereis indien een ontwikkeling uit economisch oogpunt of uit het oogpunt van woonomgeving door de gemeente gewenst is. Zowel in de Stadsvisie Rotterdam: Ruimtelijke ontwikkelingsstrategie 2030, de Woonvisie Rotterdam en koers naar 2030 agenda tot 2020, wordt de ambitie uitgesproken verder te verdichten door meer woningen aan de stad toe te voegen. Meer woningen draagt*

*bij aan de opgave van een vernieuwde woningvoorraad, onder meer gericht op het vasthouden en aantrekken van middeninkomens- en hoge inkomensgroepen en draagt bij aan een hoger draagvlak voor stedelijke voorzieningen en meer levendigheid in de stad, met de mogelijkheid om wooncarrière binnen de wijk te kunnen maken. Het onderhavige plan draagt bij aan het verwezenlijken van deze ambitie*

#### **Besluit**

*Op grond van artikel 6 lid 2 van de Beleidsregeling Parkeernorm voor auto en fiets gemeente Rotterdam 2018 vrijstelling verleend van de parkeereis omdat er sprake is van een bijzonder gemeentelijk belang. Bewoners en gebruikers van de te realiseren woonruimte hebben door toepassing van deze vrijstelling op grond van het 'Uitvoeringsbesluit parkeren Rotterdam' GEEN recht op een parkeervergunning op straat. Dit moet door vergunninghouder vastgelegd worden in de huur- en of koopovereenkomst. Door middel van een kettingbeding dienen ook toekomstige bewoners en gebruikers op de hoogte te worden gebracht van deze uitsluiting van parkeervergunningen.*

(Grondslag: Wabo, artikel 2.1, eerste lid, onder c juncto artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 1, in samenhang met de Parapluserziening parkeernormering Rotterdam, artikel 4 in samenhang met de Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2018, artikel 6, lid 2)

#### **artikel 29 Zelfbewoning-/Verhuur**

Koper is nadrukkelijk bekend met het feit dat de Gemeente Rotterdam aan verkoper en diens rechtsopvolgers het volgende heeft opgelegd:

*De onroerende zaak heeft de bestemming wonen, niet zijnde huurwoningen en/of kamerverhuur. Derhalve dienen de woningen dus voor eigen bewoning gebruikt te worden. Het hiervoor vermelde sluit de mogelijkheid tot vakantieverhuur niet uit; dergelijk gebruik is toegestaan mits dit voldoet aan het ter zake geldende beleid van de Gemeente.*

#### **artikel 30 Meer-/Minderwerk**

Voor het meer-/minderwerk vindt een gesprek tussen koper en verkoper plaats waarin besproken wordt welke wensen en mogelijkheden er zijn. Koper kan ervoor kiezen om onderdelen zoals keuken, badkamer, toilet, wand-/vloer- en of plafondafwerking door de verkoper te laten aanbrengen. Het eventuele meer-/minderwerk dat hierbij ontstaat wordt voor 50% verrekend op het moment dat de opdracht door koper definitief gegeven wordt en voor 50% bij het gereedkomen van het meer-/minderwerk.

**artikel 31 Anti-speculatiebeding**

Om speculatiewinst tegen te gaan zal in de akte van levering een bepaling worden opgenomen. Deze zal omvatten dat kopers bij (door)verkoop:

- voor oplevering;
  - binnen 1 jaar na oplevering door verkoper;
  - binnen 1 jaar na het appartement te hebben bewoond;
- gehouden zijn alle (speculatie)winst als boete te voldoen aan verkoper.

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 akte behorende toelichting en dat zij zodanige informatie hebben ontvangen, dat de inhoud en de gevolgen van deze overeenkomst hun voldoende voor ogen staan.

De verkoper	De koper
(en echtgeno(o)t(e)/partner),	(en echtgeno(o)t(e)/partner),
plaats en datum:	plaats en datum:



## Document van Waarmerking

**Waarmerking van de tot de koopovereenkomst behorende bijlagen  
betreffende \*\*\* eo/ \*\*\* te \*\*\***

Bij de gesloten koopovereenkomst behoren de volgende bijlagen:

- kopie kadastrale kaart
- kopie bewijs van eigendom
- kopie concept splitsingsakte en tekening
- plattegrond appartement/ bouwtekeningen
- lijst van afwerking

De verkoper

(en echtgeno(o)t(e)/partner),  
plaats en datum:

De koper

(en echtgeno(o)t(e)/partner),  
plaats en datum: