

## KOOPOVEREENKOMST

### De ondergetekenden:

1. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid:  
**Theldenhof B.V.**, met zetel te Oldenzaal, kantoorhoudende 7573 PA Oldenzaal, Haerstraat 125 (handelsregister 69949182), hierna te noemen: **verkoper**;
2. a. •;  
b. •  
hierna •tezamen te noemen: **koper**;

### Definities.

In deze overeenkomst wordt verstaan onder:

1. **het registergoed**: het hierna onder 1.1. te omschrijven appartementsrecht;
2. **het Gebouw**: het hierna te omschrijven gebouw met toebehoren;
3. **de gebruikseenheid**: het(de) voor afzonderlijk gebruik bestemde gedeelte(n) van het gebouw met daarbij behorende grond, tot welk gebruik het registergoed recht geeft;
4. **de vereniging**: de desbetreffende vereniging van eigenaars, bedoeld in artikel 124 boek 5 Burgerlijk Wetboek.

### Overwegende:

- verkoper is eigenaar van:  
het gebouw (hierna te noemen: **het Gebouw**) met ondergrond en tuin staande en gelegen te 7491 AB Delden, Langestraat 61, 61a en 61b, kadastraal bekend gemeente Stad-Delden, sectie A nummer 8807, groot veertien are en achtenzestig centiare (14 a 68 ca), bestaande uit •[aantal] commerciële ruimte(n) en •[aantal] wooneenheden, gesplitst in appartementsrechten overeenkomstig de akte van splitsing (op [•datum] voor notaris mr. R.P. Mollema te Enschede, verleden) met de daarbij behorende tekening (hierna te noemen: **de Splitsingstekening**), een en ander zoals in kopie aan onderhavige akte gehecht, hierna te noemen: **het Splitsingsreglement**;
- koper zal gelijktijdig met de ondertekening van onderhavige overeenkomst met de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: •[gegevens aannemer], (hierna te noemen: **de Aannemer**), een aannemingsovereenkomst aangaan, ter zake van de verbouw van primair de verbouw van het registergoed en tevens het Gebouw, hierna te noemen: **de Aannemingsovereenkomst**;

verklaren per : \_\_\_\_\_ te zijn overeengekomen als volgt:

Koopovereenkomst/omschrijving registergoed:

1. 1. Verkoper heeft verkocht aan koper, die heeft gekocht:  
het appartementsrecht, omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de flatwoning, op de •eerste/•tweede verdieping van het Gebouw, met bijbehorende berging op de begane grond van het Gebouw •en een parkeerplaats •, kadastraal bekend gemeente Stad-Delden, sectie A nummer • indexnummer A •, weergegeven op de Splitsingstekening en beschreven in het Splitsingsreglement (bouwnummer •), hierna te noemen: **het registergoed**.

Koopprijs

2. 1. De koopprijs voor het registergoed bedraagt € •, en dient door koper te worden voldaan op de datum van eigendomsoverdracht als bedoeld in artikel 3.1.

Eigendomsoverdracht

3. 1. De voor de overdracht vereiste akte van levering zal worden verleden ten overstaan van een van de notarissen van KienhuisHoving N.V. te Enschede, hierna te noemen: **de notaris**, binnen •zes (6) weken nadat is komen vast te staan dat onderhavige overeenkomst niet meer op grond van één van de in onderhavige overeenkomst danwel de Aannemingsovereenkomst gemelde ontbindende voorwaarden kan worden ontbonden en tevens de Aannemingsovereenkomst niet meer kan worden ontbonden, danwel zoveel eerder of later als partijen nader zullen overeenkomen en rekening houdend met hetgeen daartoe in de Aannemingsovereenkomst is bepaald.

Belastingen en kosten

4. 1. De levering van het registergoed is •niet onderworpen aan omzetbelasting.
4. 2. De overdrachtsbelasting, indien verschuldigd wegens de levering van het registergoed, is voor rekening van verkoper.
4. 3. De kosten van de akte van levering en het kadastrale recht zijn voor rekening van verkoper.

Verrekening lasten

5. 1. De eigenaarlasten van het registergoed komen vanaf 1 januari volgend op de datum van levering als bedoeld in artikel 3.1, voor rekening van koper.

Betaling van de koopprijs

6. 1. De betaling van de koopprijs, de overige kosten, rechten en belastingen geschieden via een bankrekening, hierna te noemen: de kwaliteitsrekening, van de notaris en wel zodanig, dat die rekening uiterlijk op de dag van eigendomsoverdracht als bedoeld in artikel 3.1. wordt gecrediteerd per valuta die dag.
6. 2. Indien het registergoed belast is met één of meerdere hypothecaire inschrijvingen bedingt verkoper ten behoeve van schuldeisers die - in verband met de correcte afwikkeling van de koop en verkoop van het registergoed - 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 overgeschreven naar hun bank- of girorekening, zodat de notaris aan verkoper zelf slechts het daarna overblijvende restant van de koopprijs verschuldigd is.

Verkoper en vorenbedoelde schuldeisers onderwerpen 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.

6. 3. Uitbetaling zal eerst plaatsvinden zodra:
- de akte van eigendomsoverdracht is ingeschreven in de landelijke openbare registers van het Kadaster;
  - uit onderzoek bij de landelijke openbare registers van het Kadaster is gebleken dat de eigendomsoverdracht is geschied zonder inschrijvingen die op datum eigendomsoverdracht niet bekend waren.
6. 4. Verkoper is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van het ondertekenen van de akte van levering en de dag van uitbetaling één of meer werkdagen verstrijken.

#### Waarborgsom/bankgarantie

7. 1. Er zal geen waarborgsom worden gestort noch een bankgarantie worden gesteld tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper.

#### Aflevering, staat van het registergoed

8. 1. De aflevering van het registergoed aan koper zal geschieden in de staat waarin waarin het zich alsdan (ten tijde van de akte van levering) bevindt, zulks met inachtneming van het in de Aannemingsovereenkomst bepaalde.
8. 2. Koper is voornemens het registergoed te gebruiken als woonappartement met berging • en parkeervoorziening.  
Het is verkoper niet bekend dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.
8. 3. Koper heeft het recht het registergoed vóór de aflevering te inspecteren.

#### Juridische levering

9. 1. Het registergoed zal worden overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken en vrij van pandrechten, beslagen, hypotheeken en inschrijvingen daarvan, met alle aanspraken uit hoofde van erfdienstbaarheden als heersend erf en met alle kwalitatieve rechten.
9. 2. Verkoper heeft kennis gegeven van alle hem bekende lasten uit hoofde van:
- kettingbedingen;
  - erfdienstbaarheden als dienend erf, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16 Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek, en blijkend en/of voortvloeiend uit:
    - a. de (laatste) akte(n) van levering;
    - b. andere akten waarbij voormeld rechten werden gevestigd, waaronder het Splitsingsreglement;

- c. bevelen en/of beschikkingen die op grond van de Wet bodembescherming gepubliceerd zijn in de openbare registers. Koper aanvaardt de uit gemeld stukken voortvloeiende lasten en beperkingen uitdrukkelijk. Daarnaast aanvaardt koper uitdrukkelijk die bijzondere lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers als hiervoor omschreven, alsmede die, welke voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn.

#### Overgang, overdracht aanspraken

10. 1. Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden waaronder begrepen bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s), gaan over op koper per het tijdstip van levering van het registergoed, tenzij de aflevering eerder plaatsvindt, in welk geval de overgang van aanspraken per dat tijdstip plaatsheeft. Voorzover bepaalde aanspraken al dan niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 van het Burgerlijk Wetboek, is verkoper verplicht op eerste verzoek van koper mee te werken aan een overdracht van die aanspraken (zal de verkoper deze rechten bij de akte van levering aan de koper overdragen). Verkoper is tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot het verkochte mochten bestaan aan koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van koper te doen stellen.

#### Grootte

11. 1. Indien de werkelijke grootte van het registergoed en/of de bij het Gebouw behorende grond of de verdere omschrijving daarvan niet juist of niet volledig is, ontleent geen van partijen rechten aan de opgegeven grootte.

#### Garantieverklaringen van verkoper

12. 1. Verkoper garandeert, onverminderd het hiervoor verklaarde in de artikelen 8 en 9, het volgende:
- a. verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het registergoed;
  - b. het registergoed zal ten tijde van de aflevering vrij van huur en andere aanspraken tot gebruik zijn;
  - c. aan verkoper zijn van overheidswege (onder meer krachtens de Woningwet) of door nutsbedrijven geen voorzieningen betreffende het registergoed voorgeschreven of aangekondigd, welke nog niet zijn uitgevoerd of van overheidswege zijn uitgevoerd en nog niet zijn betaald;
  - d. aan verkoper is betreffende het registergoed dan wel het gebied waarin het registergoed is gelegen, geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving bekend:
    - 1. als beschermd monument in de zin van de Erfgoedwet;
    - 2. tot beschermd stads of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in de Erfgoedwet;
    - 3. door de gemeente of provincie als beschermd stads of dorpsgezicht;
  - e. het registergoed is niet betrokken in landinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen; er is geen sprake van vordering van het

registergoed krachtens de Huisvestingswet en de uit die wet voortvloeiende regelingen;

- f. aan verkoper is niet bekend dat het registergoed is opgenomen in een (voorlopige) aanwijzing dan wel in een voorstel als bedoeld in de Wet voorkeursrecht Gemeenten;
  - g. aan verkoper is niet bekend dat de gemeente een stadsvernieuwingsplan of een leefmilieuverordening in de zin van de Wet op de Stads- en dorpsvernieuwing en de daaruit voortvloeiende regelingen heeft vastgesteld, waarin het registergoed is begrepen;
  - h. aan verkoper zijn geen beperkingen bekend als bedoeld in de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen (Wkpb);
  - j. ten opzichte van derden bestaan overigens geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht.
12. 2. Verkoper is verplicht koper onverwijld te berichten zodra verkoper kennis krijgt van enig beleidsvoornemen tot wijziging van de juridische en/of feitelijke toestand zoals deze door verkoper hiervoor onder artikel 12.1 zijn gegarandeerd.

#### Milieu

13. 1. Verkoper garandeert dat voorzover hem bekend, het registergoed geen verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het in artikel 8.6 omschreven voorgenomen gebruik door koper of die heeft geleid of zal kunnen leiden tot een verplichting tot onderzoek/sanering van het registergoed, dan wel tot het nemen van andere maatregelen.
13. 2. Voor zover aan verkoper bekend:
- a. is met betrekking tot het registergoed door de daartoe bevoegde instanties nooit een aanwijzing voor een verkennend onderzoek naar verontreiniging uitgebracht;
  - b. zijn krachtens de Wet bodembescherming tot op heden ten aanzien van het registergoed door de daartoe bevoegde instanties geen beschikkingen of bevelen uitgevaardigd.
13. 3. Voorzover aan verkoper bekend zijn in het registergoed geen ondergrondse tanks, zoals olie- en septictanks, voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig.
13. 4. Voor zover aan verkoper bekend zijn in het registergoed geen asbest en/of asbesthoudende stoffen verwerkt.

#### Energieprestatiecertificaat

14. 1. Verkoper zal een kopie van het huidige een energieprestatiecertificaat van het gebouw zoals dat zich in de huidige toestand (derhalve voor verbouwing) aan koper overhandigen.

#### Informatieplicht verkoper, onderzoeksplicht koper

15. 1. Voor zover hiervoor niet anders bepaald staat verkoper er voor in aan koper met betrekking tot het registergoed die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door verkoper ter kennis van koper behoort te worden gebracht.

15. 2. Koper aanvaardt uitdrukkelijk dat de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot het onderzoeksgebied van koper behoren en voor zover deze aan verkoper thans niet bekend zijn, voor risico van koper komen.  
In dit kader verklaarde koper, als gemeld, een kopie te hebben ontvangen van het Splitsingsreglement en de Splitsingstekening, en met de inhoud (bepalingen) daarvan bekend te zijn.

#### Risico-overgang

16. 1. Het registergoed komt eerst voor risico van koper, zodra de akte van levering is ondertekend en wel met inachtneming van het bepaalde in de Aannemingsovereenkomst.

#### Ingebrekestelling, verzuim, ontbinding en boete

17. 1. Bij niet of niet tijdige nakoming van deze overeenkomst anders dan door niet toerekenbare tekortkoming (overmacht) is de nalatige partij 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.
17. 2. Indien één van de partijen, na schriftelijk in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen tekortschiet in de nakoming van één of meer van haar verplichtingen is deze partij in verzuim en heeft de wederpartij de al dan niet subsidiaire keus tussen:
- a. uitvoering van de overeenkomst te verlangen, in welk geval de partij die in verzuim is na afloop van voormelde termijn van acht dagen voor elke sedertdien verstreken dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete schuldig is van een bedrag gelijk aan drie tiende procent (0,3%) van de totale koopprijs; of
  - b. de overeenkomst door een schriftelijke verklaring voor ontbonden te verklaren en betaling van een onmiddellijk opeisbare boete te vorderen van een bedrag gelijk aan tien procent (10%) van de koopprijs.
17. 3. Betaalde of verschuldigde boete strekt in mindering op eventueel verschuldigde schadevergoeding met rente en kosten.
17. 4. Eventueel over de boete verschuldigde omzetbelasting is daarin begrepen.

#### Ontbindende voorwaarden

18. 1. De ontbindende voorwaarde in verband met de door koper te verkrijgen financiering van de op het registergoed te bouwen woning zoals opgenomen in artikel • van de Aannemingsovereenkomst is eveneens op onderhavige overeenkomst van koop van toepassing. •**NB: indien in de Aannemingsovereenkomst geen financieringsvoorbehoud is opgenomen, dan hier wel eigen bepaling daarover opnemen**•
18. 2. Verkoper heeft het recht deze overeenkomst te ontbinden indien niet binnen zes (6) maanden na heden:
- a. van het onderhavige nieuwbouwproject Theldenhof (ter zake van het Gebouw), zeventig procent (70%) van de in totaal •[aantal] flatwoningen heeft verkocht overeenkomstig een gelijksoortige koopovereenkomst als

de onderhavige en waarvan de bedenktijd is verstreken, tenzij verkoper de koper binnen de gestelde termijn schriftelijk mededeelt dat hij afziet van deze voorwaarde ; of

- b. alle benodigde vergunningen voor realisatie van herontwikkeling van het Gebouw heeft verkregen.

#### Termijnen

19. 1. Op de in deze overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

#### Woonplaatskeuze

20. 1. Deze akte zal berusten ten kantore van de notaris, alwaar partijen tot de dag van ondertekening van de akte van levering of ontbinding van deze overeenkomst terzake van deze overeenkomst woonplaats kiezen.

#### Opdracht/volmacht aan de notaris

21. 1. Verkoper en koper geven de notaris opdracht om die werkzaamheden te verrichten die noodzakelijk zijn voor de uitvoering van deze overeenkomst.
21. 2. Verkoper en koper geven volmacht aan de notaris en zijn medewerkers:
  - a. om al datgene te doen (waaronder begrepen het opzeggen van leningen) dat nodig is om doorhaling te verkrijgen van inschrijvingen van hypotheek en/of beslagen waarmee het registergoed is belast, alsmede om die doorhalingen te bewerkstelligen;
  - b. inzage te nemen van alle documenten en registers die de notaris ter uitvoering van de koop van belang acht.

#### Twee of meer (ver)kopers

22. 1. Ingeval twee of meer personen (ver)koper zijn, geldt het volgende:
  - a. (ver)kopers kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, met dien verstande dat (ver)kopers elkaar bij deze onherroepelijk volmacht verlenen om namens elkaar mee te werken aan de juridische levering;
  - b. alle partijen zijn hoofdelijk verbonden voor de uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen.

#### Kosten opmaak koopovereenkomst

23. 1. De kosten voor onderhavige koopovereenkomst zijn voor rekening van verkoper.

#### Uitstel overdracht met rente.

24. 1. Zolang het registergoed niet aan de koper is geleverd, heeft de koper recht van uitstel van betaling van de koopsom, waartegenover hij verplicht is aan verkoper rente te vergoeden van vijf procent (5%) per jaar, berekend over de koopsom, gerekend vanaf de in deze akte genoemde datum van overeenkomen (doch niet eerder dan vanaf de start bouw zoals gedefinieerd in artikel • van de Aannemingsovereenkomst) tot aan de datum van levering. Deze rente dient

eveneens bij het passeren van de notariële akte van levering als bedoeld in artikel 3.1 te worden voldaan.

Koppeling aannemingsovereenkomst.

25. 1. Deze koopovereenkomst vormt tezamen de Aannemingsovereenkomst een onverbreekelijk geheel.

De Aannemingsovereenkomst zal gelijktijdig met deze koopovereenkomst door zowel koper als de Aannemer worden ondertekend. Bij ontbinding dan wel niet tot stand komen of anderszins nietig verklaard worden van de ene overeenkomst is de andere overeenkomst eveneens automatisch ontbonden, niet tot stand gekomen of nietig verklaard, ongeacht welke partij van welke overeenkomst de ontbinding inroept.

Bedenktijd.

26. 1. De verkrijger verklaart dat op de datum van ondertekening door hem van deze overeenkomst deze ook daadwerkelijk aan hem ter hand is gesteld.

Gedurende één (1) werkweek na deze terhandstelling heeft de verkrijger het recht de koopovereenkomst te ontbinden (bedenktijd). Als de datum van ontbinding geldt de datum waarop de verkrijger de ontbindingsverklaring heeft uitgebracht.

Forum- en rechtskeuze

27. 1. Voor de kennisneming van geschillen, welke naar aanleiding van deze overeenkomst zijn of zullen ontstaan is het gerecht van de plaats, waar het registergoed is gelegen, bij uitsluiting bevoegd.

27. 2. Op deze koop is Nederlands recht van toepassing.

Getekend te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_ 2020.

Verkoper

koper

\_\_\_\_\_  
(Verkoper)

Theldenhof B.V..

\_\_\_\_\_  
(Koper(s))

a. \_\_\_\_\_

b. \_\_\_\_\_

**Bijlagen bij deze koopovereenkomst:**

1. •
2. •



3. •

CONCEPT