

---

**KOOPOVEREENKOMST Kolmonderstraat 18-A, 6286 CE Wittem (NVM-model  
appartementenrecht, model 2021)**

---

Ondergetekenden, **XXX** (geboren XXX) en **XXX** (geboren XXX) en beiden wonende [XXX] en hierna te noemen 'Kopers') en **Lucien Reurich** (geboren ) wonende Prins Hendriklaan 16, 1261 AJ in Blaricum en hierna te noemen 'Verkoper') zijn het volgende overeengekomen.

**artikel 1 Verkoop en koop**

Verkopers verkopen aan Kopers, die van Verkopers kopen het appartementsrecht (hierna te noemen: 'de onroerende zaak') rechtgevend op het uitsluitende gebruik van de woning, gelegen op de XXX), alsmede de berging en het gemeenschappelijk gebruik van het kasteelpark, plaatselijk bekend Kolmonderstraat 18, 6286 CE in Wittem, kadastraal bekend gemeente Wittem, sectie N nummer 563, uitmakende twintig-honderdste (20/100-ste) van het onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het kasteel met ondergrond, het onverdeeld aandeel in sectie N, nummer 585 (kasteelpark), het onverdeeld aandeel in sectie N, nummer 583 (parkeerplaats) en het onverdeeld aandeel in sectie N, nummers 583 (gastenparkeerplaats) en het overdeelde aandeel in sectie N, nummers XXX (privé-tuin), zulks tegen een koopsom van € XXX , zegge (uitschrijven).

**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 Kopers. Als notaris treedt op de projectnotaris Fischer & Van Thoor in Wittem.  
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 Verkopers.  
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 Kopers.  
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 Ter zake van de levering van de onroerende zaak kan geen aanspraak worden gemaakt op vermindering van de door Kopers verschuldigde overdrachtsbelasting op grond van artikel



13 Wet op belastingen van rechtsverkeer (WBR).

### **artikel 3 Betaling**

De betaling van de koopsom, kosten en belastingen vindt plaats via de notaris bij het passeren van de akte van levering. Verkopers stemmen er mee in dat de notaris de koopsom onder zich houdt totdat zeker is dat de onroerende zaak wordt geleverd vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

### **artikel 4 Juridische overdracht**

- 4.1 De akte van levering zal uiterlijk op **20 april 2026** gepasseerd worden of zoveel eerder of later als partijen tezamen nader overeenkomen, ten overstaan van een door Kopers aan te wijzen notaris.
- 4.2 Kopers hebben zich het recht voorbehouden om uiterlijk tot het tijdstip waarop de akte van levering wordt gepasseerd onderling te bepalen dat de onroerende zaak uitsluitend door één van hen zal worden verworven dan wel aan hen gezamenlijk in een andere verhouding dan die waarin zijn beiden gelijk zijn gerechtigd tot de onverdeelde helft. Aan de gezamenlijke verplichtingen van Kopers jegens Verkopers doet dit evenwel niets af.
- 4.3 Verkopers staan in voor hun bevoegdheid tot verkoop en tot juridische overdracht ten tijde van het passeren van de akte van levering.

### **artikel 5 Bankgarantie / Waarborgsom / Overbruggingsfinanciering**

- 5.1 Kopers zullen niet verplicht zijn tot zekerheid voor de nakoming van hun verplichtingen uit deze overeenkomst een bankgarantie te doen stellen.

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

- 6.1. De onroerende zaak zal aan Kopers 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 erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten, zichtbare en onzichtbare gebreken en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan. Kopers aanvaarden deze staat en daarmee ook de op de onroerende zaak rustende publiekrechtelijke beperkingen voor zover dat geen 'bijzondere lasten' zijn.
- 6.2. Kopers aanvaarden uitdrukkelijk alle lijdende erfdienstbaarheden, 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.

Kopers verklaren, zulks mede uit hoofde van het feit dat zij sinds geruime tijd woonachtig zijn in het pand waarvan de onroerende zaak deel uit maakt, kennis te hebben van de inhoud van deze akten, waaronder begrepen het reglement, de statuten van de Vereniging van Eigenaars en het laatste exploitatieoverzicht. Verkopers hebben van al deze notariële akten en stukken de letterlijke tekst (in kopie) aan Kopers ter hand gesteld.

- 6.3. Gelet op de ook bij Kopers bekende bouwkundige rapportages in verband met de transformatie van het kasteel door restauratiearchitect C. Bouwstra van VB Erfgoed en Architectuur en de inhoud van de door de gemeente Gulpen-Witterm verleende omgevingsvergunning zal de onroerende zaak wordt getransformeerd in hoogwaardige appartementen zoals in voornoemde stukken is beschreven. Een en ander brengt mee dat de onroerende zaak in huidige (casco)staat niet de eigenschappen bezit die voor normaal gebruik vereist zijn.
- 6.4.1 Aan Verkopers is niet 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 Verkopers bekend is in de onroerende zaak geen ondergrondse tank voor het opslaan van (vloei)stoffen aanwezig.
- 6.4.3 Aan Verkopers is op grond van een door CBB verricht onderzoek op een gering aantal locatie asbest is verwerkt. Deze wordt voorafgaand aan de restauratie verwijderd.
- 6.4.4 Aan Verkopers is niet bekend dat 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.
- 6.5. Kopers hebben 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. Verkopers staan ervoor in dat tot op de dag dat hij 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 Kopers. De aankondiging of aanschrijving komt voor rekening en risico van Verkopers indien deze verband houdt met het niet-nakomen van uit de wet of deze koopovereenkomst voor Verkopers voortvloeiende verplichtingen.
- 6.7. Verkopers verklaren dat ten aanzien van de onroerende zaak geen verplichtingen ten

opzichte van derden bestaan wegens voorkeursrecht, optierecht, recht van wederinkoop.

- 6.8. Voor zover aan Verkopers bekend is de onroerende zaak niet opgenomen in een (voorlopige) aanwijzing als bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten.
- 6.10. Hoewel daartoe vanwege de aanwijzing als Rijksmonument geen verplichting bestaat, hebben Verkopers op 15 april 2024 het energielabel laten bepalen voor de onroerende zaak. De uitkomst daarvan was de toekenning van het label-B.
- 6.11. Verschil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte verleent aan geen der partijen enig recht.
- 6.12. Verkopers verklaren 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, verklaren Verkopers deze op eerste verzoek te voldoen.
- 6.13. De enkele verklaring dat Verkopers niet bekend zijn met bepaalde feiten of omstandigheden houdt geen garantie of vrijwaring in voor Kopers of Verkopers.

## **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 Verkopers en Kopers een ander tijdstip is overeengekomen, vrij van huur-, lease- en/of huurkoopovereenkomsten
- 7.3 In deze koopovereenkomst is voor zover mogelijk begrepen de overdracht van alle aanspraken die Verkopers ten aanzien van de onroerende zaak kunnen of zullen 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 zijn. 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, verplichten Verkopers zich hierbij de hen bekende gegevens ter zake aan Kopers te verstrekken en machtigen Verkopers Kopers 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 bijdragen aangaande de onroerende zaak aan de Vereniging van Eigenaars die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of het reglement, komen voor rekening van Kopers met ingang van de feitelijke levering. Voor zover het daarbij lasten betreft met een periodiek karakter (zoals verzekeringspremies, onroerende zaakbelasting en onderhoudsabonnementen) worden deze tijdsevenredig verrekend. Lasten betreffende het onderhoud van het pand waarvan de onroerende zaak deel uit maakt worden (samen met eventuele baten in de vorm van woonhuissubsidies voor onderhoudskosten die via de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed worden verstrekt) op kasbasis verrekend. Lasten inzake het verbruik van nutsvoorzieningen (gas en elektra) worden verrekend op basis van het feitelijke gebruik.

Voor zover de verrekening van de bedoelde baten en lasten plaatsvindt via de Vereniging van Eigenaars zal deze (onder aftrek van betaalde voorschotten) plaatsvinden via (op basis van de gebruikelijke grondslagen op te stellen) tussentijdse jaarcijfers van de vereniging, die de Verkopers binnen drie maanden na de feitelijke levering zullen opstellen en ter goedkeuring aan de Kopers zullen voorleggen, welke goedkeuring niet op onredelijke gronden zal worden onthouden. Kopers zullen alle noodzakelijke medewerking verlenen om te bewerkstelligen dat de Vereniging van Eigenaars binnen een maand nadat deze tussentijdse jaarcijfers beschikbaar zijn een eventueel aan Verkopers verschuldigd bedrag aan hen voldoet. Verkopers staan er op

hun beurt voor in dat zij een eventueel aan de Vereniging van Eigenaars verschuldigd bedrag binnen deze termijn van een maand aan de vereniging voldoen.

#### **artikel 9 Hoofdelijkheid**

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

- A de 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 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 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 Kopers, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval het risico per dat moment overgaat op Kopers.
- 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, zijn Verkopers verplicht Kopers 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. Kopers uitvoering van deze koopovereenkomst verlangen, in welk geval Verkopers - zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de vastgestelde koopsom- aan Kopers op de overeengekomen dag van de juridische overdracht de onroerende zaak afleveren in de staat waarin deze zich dan bevindt, met daarbij alle rechten welke Verkopers 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 7.3; dan wel
  - b. Verkoper verklaren de schade voor hun 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 Kopers plaats, dan is deze koopovereenkomst alsnog ontbonden, tenzij Kopers binnen veertien dagen nadat op basis van dit artikel herstel plaatsgevonden behoort te hebben, verklaren alsnog gebruik te willen maken van het hen 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.

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

- 10.4 Indien Kopers na de juridische overdracht de koop op goede gronden hebben ontbonden als bedoeld in artikel 7:10 lid 3 BW, blijft het risico in afwijking van die bepaling voor Kopers tot aan het moment van de terugoverdracht aan Verkopers, indien en voor zover dat risico door Kopers 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 Kopers niet zijn 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**

Kopers verplichten zich deel te (blijven) nemen in de (via de Vereniging van Eigenaars lopende) lopende opstalverzekering.

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

Kopers verplichten zich tot naleving van de bepalingen van het reglement, vastgelegd bij akte van splitsing d.d. 15 februari 2017 inclusief de eventueel daarin opgenomen bepalingen omtrent een Vereniging van Eigenaars.

Kopers hebben een exemplaar van dit reglement ontvangen, alsmede van het naar aanleiding van de voorgaande versie daarvan op 6 juli 2009 door de Vereniging van Eigenaars vastgestelde huishoudelijk reglement.

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

- 13.1 In de koop is mede begrepen het aandeel van Verkopers in de aanwezige reserve- en onderhoudsfondsen, ten tijde van de juridische overdracht of de feitelijke levering. Kopers zijn bekend met het feit dat de waarde van genoemd aandeel aan verandering onderhevig kan zijn. Verkopers staan 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 Verkopers vormde genoemd aandeel op 31 december 2024 een bedrag van € 5.762,50 (zijnde 46,1% van de per die datum binnen de Vereniging van Eigenaars gevormde reservering van € 12.500 voor onderhoudswerkzaamheden aan de binnenplaats die medio 2025 zullen worden uitgevoerd).
- 13.2 Verkopers staan 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 Verkopers staan er voor in dat de Vereniging van Eigenaars tot op de dag van het tot stand komen van deze koopovereenkomst geen andere besluiten dan die aangaande de reparatie van stucwerk en het verfwerk betreffende de binnenplaats heeft genomen, waaruit voor de appartementseigenaren een aanmerkelijke verzwaring van bestaande financiële verplichtingen voortvloeit. Omtrent concrete voornemens om tot dergelijke besluitvorming over te gaan is Verkoper niets 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 Kopers. Kopers verklaren in dat geval de uitvoering van het besluit van Verkopers over te nemen.
- Verkopers verplichten 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 Kopers ter hand te stellen.
- Verkopers machtigen voor zover mogelijk hierbij Kopers wel om vanaf de datum dat deze koopovereenkomst niet meer op grond van een ontbindende voorwaarde kan worden ontbonden namens hen de vergadering van eigenaars bij te wonen, daarin het woord te voeren en het aan Verkopers toekomende 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 haar 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 haar 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.
- 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 haar verplichtingen nakomt, is de nalatige partij desalniettemin gehouden aan de wederpartij diens schade als gevolg van de niet-tijdige nakoming te vergoeden.
- 14.5. 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 Kopers 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 vanaf het tijdstip van verzending ter zake van deze koopovereenkomst woonplaats ten kantore van de notaris.

### **artikel 16 Registratie koopovereenkomst**



Partijen geven de notaris hiermee niet de opdracht deze koopovereenkomst zo spoedig mogelijk in de openbare registers in te laten schrijven.

#### **artikel 17 Identiteit partijen**

Kopers en Verkopers 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 Kopers worden ontbonden indien uiterlijk binnen een maand na ondertekening van deze overeenkomst uit het rapport van een eventuele bouwtechnische keuring uitgevoerd door een door Kopers aan te wijzen partij blijkt dat de kosten van direct noodzakelijk herstel van gebreken en achterstallig onderhoud (welke kosten zowel kunnen betreffen het aan de onroerende zaak toe te rekenen deel van uitgaven die via de Vereniging van Eigenaars behoren te worden voldaan als kosten die volledig voor rekening komen van de eigenaar van de onroerende zaak) een bedrag van € 25.000 te boven gaan of als aanvullend specialistisch onderzoek wordt aanbevolen. Als de keurder bij onderdelen in het rapport een bandbreedte in de herstelkosten aanhoudt, wordt uitgegaan van het hoogste bedrag.
- 18.2 Deze koopovereenkomst kan door ieder van de partijen worden ontbonden indien Verkoper ingevolge de Wet voorkeursrecht gemeenten niet in staat zijn om de eigendom van de onroerende zaak op de overeengekomen dag over te dragen. Verkopers zijn verplicht om zodra duidelijk is dat hij ingevolge genoemde wet niet of niet tijdig aan zijn verplichting tot levering kan voldoen, Kopers daarvan schriftelijk op de hoogte te stellen. Alsdan zijn beide partijen van deze koopovereenkomst bevrijd. De door Kopers 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 beide partijen deze koopovereenkomst hebben ondertekend.

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 Kopers binnen de bedenktijd de koopovereenkomst willen ontbinden, moeten zij ervoor zorgdragen dat de ontbindingsverklaring Verkopers voor het einde van de bedenktijd bereikt.

#### **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 hij uiterlijk op de tweede werkdag nadat hij 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 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 Bijlagen**

Tot deze koopovereenkomst behoren de volgende bijlagen:

- a. Eigendomsinformatie Kadaster per 19 mei 2025;
- b. Documentatie (gedeeltelijk) inzake publiekrechtelijke beperking ingevolge Huisvestingswet 2014;
- c. Documentatie inzake publiekrechtelijke beperking ingevolge Erfgoedwet;
- d. Akte wijziging VVE-reglement per 17 februari 2017;
- e. Huishoudelijk reglement VVE per 6 juli 2009;
- f. Akte samenvoeging 290-B en 290-D met 290-A per 12 augustus 2008;
- g. Akte levering 290-B en 290-D per 1 november 2007;
- h. Akte levering 290-A per 28 juli 2000;
- i. Hypotheekinformatie Kadaster per 19 mei 2025;
- j. Overzicht saldo hypotheek Restaurationfonds per 31 december 2024;
- k. Rapportage energielabel per 15 april 2024.



**Aldus ondertekend te Amsterdam:**

---

XXX  
Datum: XXX

---

XXX  
Datum: XXX

---

XXX  
Datum: XXX

---

XXX  
Datum: XXX