

Koopovereenkomst

tussen

Redevco Nederland B.V.

(verkoper)

en

Gemeente Tilburg

(koper)

inzake:

Heuvelstraat 20 te Tilburg

De ondergetekenden:

1.a. Achternaam : Brenninkmeijer
Voornamen : Clemens Ferdinand Norbert
Kantooradres : Wibautstraat 224
Postcode en plaats : 1097 DN
Geboortedatum : 27 juni 1975
Geboorteplaats : Hilversum
Nationaliteit : Nederlandse
ID nummer : NYKJP6832
Afgiftedatum ID : 20 april 2012

1.b. Achternaam : Snoek
Voornamen : Christiaan
Kantooradres : Wibautstraat 224
Postcode en plaats : 1097 DN
Geboortedatum : 27 augustus 1971
Geboorteplaats : Amsterdam
Nationaliteit : Nederlandse
ID nummer : NWJCRB4D9
Afgiftedatum ID : 12 januari 2013

te dezen handelend als gezamenlijk bevoegd bestuurders van:

Redevco Nederland B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Amsterdam en kantoor houdende te Amsterdam op het adres Wibautstraat 224 met postcode 1097 DN, ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel onder KvK-nummer 33020487,

hierna te noemen: '**Verkoper**';

2. **De publiekrechtelijke rechtspersoon de Gemeente Tilburg**, gevestigd en kantoorhoudende te Stadhuisplein 130 (5038 TC) te Tilburg, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 17281808, te dezen krachtens machtiging rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer Th. Van Dongen, in zijn hoedanigheid van afdelingshoofd Vastgoedbedrijf, handelend ter uitvoering van het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders d.d. @@@,

hierna te noemen: '**Koper**';

komen overeen:

Verkoper verkoopt aan Koper, die van Verkoper koopt:

de bestaande onroerende zaak, zijnde een winkel met magazijn en kantoor met onder- en bijgelegen grond, plaatselijk bekend te 5038 AE Tilburg, als Heuvelstraat 20, kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie M, nummer 4763, groot drie are tien centiare, zoals aangegeven op bijgevoegde verkooptekening (Bijlage 1), hierna tevens te noemen '**Verkochte**'.

Roerende zaken zijn uitgesloten van de Koop en geen van die roerende zaken maakt onderdeel uit van de definitie van het Verkochte.

De koopprijs voor het Verkochte bedraagt: € 4.850.000,= (zegge: vier miljoen achthonderdvijftig duizend euro).

De verkoop en koop betreft een zogenoemde "as is"-verkoop/koop.

Verkoper zal het Verkochte derhalve ook leveren "as is".

DEFINITIES

In deze Koopakte wordt (in alfabetische volgorde weergegeven) verstaan onder:

1. **Bodem:**
de grond en/of het grondwater, behorende tot het Verkochte.
2. **Koop:**
De in de Koopakte vervatte overeenkomst van verkoop en koop.
3. **Koopakte:**
Deze akte houdende de Koop.
4. **Koper:**
Wereldhave.
5. **Kwaliteitsrekening:**
De in artikel 25 van de Wet op het notarisambt bedoelde bijzondere rekening ten name van de Notaris dan wel de maatschap of vennootschap waarin hij met meer notarissen samenwerkt.
6. **Leveringsakte:**
De voor de levering vereiste akte te verlijden ten overstaan van de Notaris.
7. **Leveringsdatum:**
De datum waarop de Leveringsakte wordt verleden.

8. **Notaris:**
Eén van de notarissen van [**], of een waarnemer van een van die notarissen.
9. **Openbare Registers:**
De openbare registers voor onroerende zaken en rechten.
10. **Verkoper:**
Redevco Nederland B.V.
11. **Verschaftte Documenten:**
De door Verkoper en haar adviseurs aan Koper of haar adviseur(s) ter beschikking gestelde documenten en informatie in het kader van het due diligence onderzoek van Koper ter zake van het Verkochte, mede omvattende – maar niet beperkt tot - de documenten die aan Koper ter beschikking zijn gesteld als opgenomen in de aan de Koopakte gehechte Bijlage-2.
12. **Werkdag:**
Elke dag niet zijnde een zaterdag, zondag of nationale feestdag in Nederland.

Waar in de Koopakte wordt verwezen naar een plaats, wordt bedoeld een plaats in Nederland, zulks tenzij anders is bepaald.

Waar in de Koopakte wordt verwezen naar een artikel, wordt bedoeld een artikel uit de Koopakte, zulks tenzij anders is bepaald.

De bijlagen van de Koopakte worden geacht deel uit te maken van de Koopakte.

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

Titels van artikelen zijn alleen bedoeld ter verbetering van de leesbaarheid. Aan die titels kan geen enkel recht worden ontleend.

Waar in de Koopakte wordt gesproken van 'claim' wordt bedoeld een vordering, hoe genaamd ook.

BIJZONDERE BEPALINGEN

Artikel 1. Kosten en belastingen

1. De notariële- en kadasterkosten wegens de levering en overdracht van het Verkochte, alsmede de over die kosten verschuldigde omzetbelasting, zijn voor rekening van Koper. Iedere partij draagt de kosten van de door die partij ingeschakelde adviseurs.
2. De overdrachtsbelasting berekend over de als grondslag geldende waarde van het Verkochte, vermeerderd of verminderd als bepaald in de Wet op belastingen van rechtsverkeer, is voor rekening van Koper.
3. Ingeval de overdrachtsbelasting voor rekening van Koper is en voor de berekening van deze belasting een beroep kan worden gedaan op vermindering van de grondslagwaarde, omdat

Verkoper of zijn rechtsvoorganger(s) het Verkochte heeft/hebben verkregen respectievelijk fictief heeft/hebben geleverd in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968, belast met overdrachtsbelasting of met niet aftrekbare omzetbelasting, binnen zes maanden vóór het ondertekenen van de Leveringsakte, zal Koper aan Verkoper uitkeren het verschil tussen het bedrag, dat aan overdrachtsbelasting zou zijn verschuldigd zonder bovenbedoelde vermindering en het werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag.

4. Verkoper garandeert wat betreft het Verkochte te handelen als ondernemer in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968 en garandeert dat de levering plaats vindt na verloop van twee jaren sinds het tijdstip van eerste ingebruikneming. Verkoper en Koper zullen samen geen verzoek doen om de levering als een met omzetbelasting belaste aan te merken, zodat geen omzetbelasting verschuldigd is wegens de levering van het Verkochte.

Artikel 2. Opgaven door Verkoper

1. Verkoper garandeert het navolgende:

- a. Verkoper is ten tijde van het ondertekenen van de Leveringsakte bevoegd tot de overdracht van het Verkochte.
- b. Het is Verkoper niet bekend dat ten aanzien van het Verkochte van overheidswege voorzieningen zijn voorgeschreven of schriftelijk zijn aangekondigd aan Verkoper die nog niet zijn uitgevoerd, of die van overheidswege zijn uitgevoerd en nog niet zijn betaald.
- c. Het is Verkoper niet bekend dat ten aanzien van het Verkochte van overheidswege handhavingsbesluiten zijn aangekondigd of schriftelijk zijn meegedeeld.
- d. Het Verkochte is heden opgenomen in een registerinschrijving:
 1. door de gemeente of provincie als beschermd monument.
- e. Met betrekking tot het Verkochte is door Verkoper geen subsidie van overheidswege aangevraagd of toegekend in verband waarmee nog voorwaarden moeten worden nagekomen.
- f. De zich in het Verkochte bevindende technische installaties en aan- en afvoerleidingen en bedradingen functioneren heden in redelijkheid – gezien de leeftijd - naar behoren en het gebruik daarvan is door de daartoe bevoegde instanties niet op enigerlei wijze schriftelijk beperkt.
- g. Met betrekking tot het Verkochte bestaan heden geen verplichtingen uit schriftelijke huurkoopovereenkomsten, opties en/of contractuele voorkeursrechten en deze zullen evenmin bestaan bij het ondertekenen van de Leveringsakte.
- h. Het Verkochte zal bij het ondertekenen van de Leveringsakte ongevorderd zijn en niet zonder recht of titel in gebruik bij derden zijn.
- i. Het Verkochte is heden niet verhuurd.
- j. Er zijn geen in de Openbare Registers bij het Verkochte ingeschreven erfdiensbaarheden, kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 van het Burgerlijk Wetboek en beperkte rechten (gedoogplichten) als bedoeld in de Belemmeringenwet Privaatrecht, anders dan vermeld in deze overeenkomst.
- k. Er behoeven aan Koper geen andere kettingbedingen te worden opgelegd, dan vermeld in de hiervoor in dit artikel 2 onder j. vermelde documentatie.

- l. Blijkens een kadastraal uittreksel van het kadastrale perceel vermeld in de definitieomschrijving van het Verkochte de dato [datum ondertekening Koopakte] zijn ten aanzien van het Verkochte geen andere publiekrechtelijke beperkingen ingeschreven in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie dan (op basis van het on-line kadastraal bericht object): "de aanwijzing tot Gemeentelijk beschermd monument inwerkinggetreden op 29 juni 2004. Het Verkochte is voorts gelegen in een gebied dat is aangewezen tot beschermd stadsgezicht als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet.
- m. Indien in de periode tussen @@ (datum kadastraal uittreksel) en de datum van eigendomsverkrijging mocht blijken dat er wijzigingen in de gemeentelijke beperkingenregister plaatsvinden, zal Verkoper Koper hier over informeren terstond nadat Verkoper van deze mededeling kennis heeft genomen, en, indien noodzakelijk, met Koper in overleg treden over de gevolgen hiervan.
- n. Een aantal (maar niet alle) van de lasten, belastingen en heffingen ten laste van de eigenaar en/of zakelijk gerechtigde met betrekking tot het Verkochte voor het jaar 2016 zijn de volgende:
- onroerende zaakbelasting per jaar EUR 5.042,-
 - contributie water per kwartaal EUR 63,- PM
 - waterschapslasten e.d. per jaar EUR 1968,25
 - rioolrecht (aansluitrecht) per jaar EUR 81,74
 - precario ten laste van de eigenaar per jaar EUR [**]
 - andere periodieke lasten per jaar EUR [**]
- o. Alle in dit artikel genoemde lasten, belastingen, heffingen en overige lasten, voor zover opeisbaar, zijn of worden door Verkoper voldaan.
- p. Het Verkochte is en zal tot aan het tijdstip van het ondertekenen van de Leveringsakte verzekerd blijven tegen brandschade op uitgebreide dekking en is bij Verkoper geen verhoogd risico bekend; de laatste premies zijn betaald. Het Verkochte maakt onderdeel uit van de polis die is afgesloten voor de gehele (wereldwijde) portefeuille. Verkoper zal Koper geen inzage in de betreffende polis (kunnen) verstrekken.
- q. Met betrekking tot het Verkochte is heden geen rechtsgeding, bindend adviesprocedure, arbitrage of mediation aanhangig of schriftelijk aangekondigd, waarbij Verkoper partij is.
- r. Het Verkochte is heden aangesloten op de openbare leidingen voor water, gas, elektriciteit en riool en staat in voor een deugdelijk functioneren hiervan. Het Verkochte heeft aansluiting op het telefoon- en kabeltelevisienet en het Verkochte heeft heden rechtmatig en onbeperkt uitgang op de openbare weg op de wijze als ter plaatse blijkt.
- s. Het Verkochte is in gebruik (geweest) als winkel met magazijn en kantoor met onder- en bijgelegen grond c.q. bedrijfsruimte.
- t. Verkoper beschikt ten aanzien van het Verkochte over energieprestatiecertificaten dan wel gelijkwaardige documenten als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen, waarvan een kopie aan Koper is overhandigd.
2. Verkoper zal, zodra zich een van de hierboven genoemde rechtsfeiten na ondertekening van deze koopovereenkomst, doch vóór de datum der eigendomsverkrijging voordoet, Koper hierover informeren, zulks terstond nadat Verkoper van een daartoe strekkende mededeling kennis heeft genomen, en, indien noodzakelijk, met Koper in overleg treden over de gevolgen hiervan.

Artikel 3. Mededelingsplicht

Verkoper staat er voor in, dat hij ter zake het Verkochte aan Koper al die inlichtingen heeft verschaft, die ter kennis van Koper behoren te worden gebracht, of de mogelijkheid heeft gegeven om al deze informatie in de dataroom te bekijken, dit alles met dien verstande dat inlichtingen over feiten welke aan Koper bekend zijn of uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van Koper – mede gezien de “as is”-aard van de verkoop/koop - verlangd mag worden, door Verkoper niet behoeven te worden verstrekt.

Artikel 4. Bijzondere afspraken inzake verontreiniging

1. Het is Verkoper, onder meer op grond van eigen deskundigheid, publicaties in locatie bladen, het gebezigde gebruik van het Verkochte of anderszins, niet bekend dat de Bodem is of dreigt te worden verontreinigd of dat ten aanzien van de Bodem beschikkingen of bevelen zijn opgenomen in de zin van artikel 55 van de Wet bodembescherming door het bevoegd gezag of dat het aannemelijk is dat vorenbedoelde verontreiniging ingevolge thans geldende milieuwetgeving en/of milieurechtspraak aanleiding zou geven tot sanering van de Bodem of tot het nemen van andere maatregelen. Koper is er mee bekend dat de Bodem zich bevindt in een stedelijke omgeving en in de nabijheid van locaties met mogelijke bodemverontreiniging.
2. Mede gezien de “as is”-aard van de verkoop/koop, zijn Verkoper en Koper overeengekomen dat met ingang van de datum van ondertekening van de Leveringsakte, Verkoper niet aansprakelijk zal zijn met betrekking tot welke eventuele of aanwezige vervuiling dan ook in, onder, of voortvloeiende uit het Verkochte of de aangrenzende percelen, derhalve bijvoorbeeld – maar niet beperkt tot - voor asbest of andere schadelijke stoffen die verwerkt kunnen zijn in het Verkochte. Verontreiniging als hiervoor in de laatste volzin bedoeld komt voor risico van Koper.

Koper vrijwaart Verkoper voor alle mogelijke nadelige gevolgen en/of schade (direct of indirect) en kosten uit hoofde van vorderingen van derden, hoe genaamd ook en uit welke hoofde dan ook, voortvloeiende of verband houdende met elke eventuele verontreiniging als hiervoor bedoeld en Koper zal ook zelf Verkoper niet ter zake een eventuele verontreiniging aanspreken.

Koper accepteert iedere mogelijke vervuiling als hiervoor bedoeld. Koper is bekend met de informatie die is opgenomen in de Verschaft Documenten.

Met betrekking tot vervuiling als hiervoor bedoeld, is voorts uitdrukkelijk overeengekomen dat:

1. een dergelijke vervuiling nooit een grond voor ontbinding, vernietiging of wijziging van de Koop zal zijn of voor een eventuele verrekening; en
 2. de Koper of een opvolgend eigenaar nooit een vordering (hoe genaamd ook) tegen Verkoper zal of mag instellen ter verkrijging van schadevergoeding in welke vorm ook en hoe genaamd ook; en
 3. de Verkoper nimmer aansprakelijk zal zijn.
2. De verplichtingen van Koper voortvloeiende uit artikel 4.1 zullen overgaan op de rechtsopvolgers van de Koper als een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek.

Bij iedere levering of overdracht van een of meer van het Verkochte – geheel of ten dele – zullen de verplichtingen van de Koper of opvolgend eigenaar voortvloeiende uit artikel 4.1 desondanks uitdrukkelijk aan de verkrijger worden opgelegd als kettingsbeding ten behoeve van de Verkoper en aanvaardt ten behoeve van de Verkoper.

Artikel 5. Overige verklaringen van Verkoper

Verkoper verklaart tot slot:

- a. Het is hem niet bekend dat het huidig gebruik van het Verkochte op publiek- en/of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan of dat gebouwd en/of verbouwd is zonder de daartoe vereiste vergunningen.
- b. Het is hem niet bekend dat heden een schriftelijk vastgelegde verplichting bestaat het Verkochte aan de gemeente, de Provincie of de Staat der Nederlanden te koop aan te bieden op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten.
- c. Het is hem niet bekend dat de gemeente een stadsvernieuwingsplan of een leefmilieuverordening in de zin van de voormalige Wet op de stads- en dorpsvernieuwing heeft vastgesteld, waarin het Verkochte is begrepen. Het is hem niet bekend dat het gebied waarin het Verkochte is gelegen in het bestemmingsplan schriftelijk is aangewezen als gebied waarbinnen de daar aanwezige bouwwerken dienen te worden gemoderniseerd of vervangen.
- d. Het is hem niet bekend dat er heden schriftelijk vastgelegde beleidsvoornemens zijn ter zake van het plan/de verordening als in lid c. van dit artikel bedoeld dan wel tot onteigening.
- e. Hem zijn geen schriftelijke aankondigingen gedaan van publiekrechtelijke beperkingen met betrekking tot het Verkochte, van welke aard ook, anders dan de in de omschrijving van het Verkochte vermelde publiekrechtelijke beperking en de daarmee verband houdende in artikel 2 onder j. vermelde documentatie.
- f. Het is hem niet bekend dat met betrekking tot het Verkochte een (onder)splitsingsvergunning, als bedoeld in artikel 33 van de Huisvestingswet is aangevraagd.
- g. Verkoper garandeert ter zake van het Verkochte, dat per de datum der eigendomsverkrijging geen huurovereenkomsten, bruikleenovereenkomsten of andere overeenkomsten waarbij het genot of gebruik aan derden is gegeven, dan wel overeenkomsten die tot het aangaan van die overeenkomsten kunnen leiden, zijn gesloten.

Artikel 6. Verklaringen van Koper

- a. Koper aanvaardt uitdrukkelijk de in de Koopakte of de hierna in artikel 6.b. vermelde documenten vermelde lasten en beperkingen alsmede die welke na onderzoek als bedoeld in artikel 3 voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn of hadden kunnen zijn.
- b. Koper verklaart een kopie te hebben ontvangen van:
 - a. de in deze Koopakte vermelde documentatie waaronder mede begrepen de hiervoor in artikel 2 onder j vermelde documentatie; en
 - b. de (overige) Verschafte Documenten.

Artikel 7. Levering

De Leveringsakte zal worden verleden op [**], of zoveel eerder of later als Koper en Verkoper nader zullen overeenkomen, ten overstaan van de Notaris.

Artikel 8. Ontbindende voorwaarde

De Koop geschiedt onder de ontbindende voorwaarde dat er op het overeengekomen tijdstip van het ondertekenen van de Leveringsakte een verplichting bestaat om het Verkochte aan de gemeente, de Provincie of het Rijk te leveren ten gevolge van een aan die partij toekomend voorkeursrecht op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

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

De overeenkomst is aangegaan onder de voor Koper ontbindende voorwaarde: het Verkochte per de datum van eigendomsverkrijging niet vrij van huur en/of andere gebruiksovereenkomsten als bedoeld in artikel 5 sub g van deze overeenkomst door Verkoper aan Koper wordt geleverd. Slechts Koper kan, uiterlijk op de datum van eigendomsverkrijging een beroep doen op de vervulling van voormelde ontbindende voorwaarde. In het geval Koper een beroep doet op deze ontbindende voorwaarde komen de kosten voor het opstellen van deze overeenkomst en de (concept) akte van levering voor rekening van Verkoper.

Artikel 9. Forum- en rechtskeuze

1. Voor de kennisneming van geschillen, welke naar aanleiding van de Koopakte zijn of zullen ontstaan is de rechter bij de rechtbank Zeeland-West-Brabant bij uitsluiting bevoegd.
2. Op de Koop is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.
3. Op de in de Koopakte gemelde termijnen is de Algemene termijnenwet van toepassing.
4. Indien een partij bij de Koopakte in verband met de ondertekening van de Koopakte of enige overeenkomst of document uit hoofde hiervan wordt vertegenwoordigd door (een) gevolmachtigde(n), en in de betreffende volmacht is bepaald dat deze wordt beheerst door Nederlands recht, wordt deze rechtskeuze hierbij door de andere partij aanvaard, zulks overeenkomstig artikel veertien van het Verdrag op vertegenwoordiging van veertien maart negentien honderd achtenzeventig.

Artikel 10. Inschrijving in de Openbare Registers

1. Partijen geven opdracht aan de Notaris om de Koop in te schrijven in de Openbare registers door aanbidding van een afschrift van de Koopakte aan de bewaarder van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers.
2. De aan deze inschrijving verbonden kosten en de kadastrale leges komen voor rekening van Koper.

Artikel 11. Bedenktijd

Niet van toepassing.

Artikel 12. Algemene voorwaarden van de Notaris

Op de diensten van de Notaris zijn algemene voorwaarden van toepassing, waarin onder meer een beperking van de aansprakelijkheid is opgenomen. Een kopie van deze algemene voorwaarden wordt als Bijlage-3 aan deze akte gehecht.

Artikel 13. Toestemming, machtiging en medewerking van derden

Verkoper garandeert dat geen toestemming, goedkeuring of medewerking van een derde nodig is voor de onderhavige verkoop.

Artikel 14. Verdere bijzondere bepalingen

A. (Geschiedenis van) de 'As is' Koop

- A.1 Verkoper heeft relevante informatie verschafft aan Koper ter zake het Verkochte door middel van het verschaffen van de Verschafte Documenten.
- A.2 De verkoop en koop betreft een zogenoemde 'as is'-verkoop/koop.

Verkoper zal het Verkochte derhalve leveren 'as is'. Zulks is ook de reden dat in deze Koopakte slechts een beperkt aantal garanties zijn opgenomen en wel in hoofdzaak uitsluitend garanties over feiten en situaties die Koper niet zelf kan onderzoeken middels feitelijk bouwkundig, technisch, milieukundig, juridisch of fiscaal onderzoek of inspectie van het Verkochte of middels onderzoek in openbaar toegankelijke registers.

Na de levering zal Verkoper derhalve niet aansprakelijk zijn met betrekking tot eventuele gebreken van het Verkochte of eventuele vervuiling, hoe genaamd ook, en zullen claims van Koper ter zake zijn uitgesloten, zulks tenzij sprake is van een schending van een of meer van de beperkte garanties die Verkoper heeft verschafft in deze Koopakte.

Verkoper is in het bijzonder niet aansprakelijk – en Koper mag ter zake geen claims indienen – voor de grootte, kwaliteit, staat of bruikbaarheid van het Verkochte of voor de geschiktheid van het Verkochte om na de leveringsdatum een zeker inkomen te genereren, of voor de geschiktheid van het Verkochte voor (her)ontwikkelingsprojecten en Verkoper is bovendien niet aansprakelijk voor de geschiktheid van het Verkochte voor bepaalde gebruiksdoeleinden of de toelaatbaarheid van zulke gebruiksdoeleinden.

Verkoper is slechts aansprakelijk voor gebreken die optreden tussen het moment van tekenen van de Koopakte en de Leveringsdatum indien deze gebreken zijn veroorzaakt door Verkoper. en geen bijzondere bepaling van toepassing is ten aanzien van dat gebrek, zoals bijvoorbeeld de bepaling in artikel 4.

Er is ook rekening gehouden met de feitelijke staat van het Verkochte en de 'as is'-transactiegedachte bij het bepalen van de koopprijs van het Verkochte

B. Onderzoeksplicht Koper

- B.1 Koper verklaart assistentie te hebben gehad van professionele adviseurs.
- B.2 Koper verklaart dat zij en haar adviseurs in staat zijn geweest om:
 - a. de Verschafte Documenten te onderzoeken en bestuderen;

- b. de Verkoper en haar adviseurs vragen te stellen zowel over de inhoud van de Verschafte Documenten als over andere aspecten van het Verkochte;
 - c. de verschafte informatie te verifiëren bij derden of deze informatie nader te onderzoeken;
 - d. het Verkochte te inspecteren.
- B.3 Koper verklaart dat zij en haar adviseurs in staat zijn geweest aanvullende informatie te verkrijgen met betrekking tot het Verkochte uit relevante openbare registers zoals de Openbare Registers en het handelsregister, van gemeentelijke diensten en van alle andere relevante autoriteiten.
- B.4 Koper verklaart dat zij en haar adviseurs van Verkoper en haar adviseurs een bevredigend antwoord hebben gekregen op al hun specifieke vragen, problemen en zaken met betrekking tot het Verkochte waarvoor zij uitleg aan de Verkoper hadden gevraagd.
- B.5 Koper verklaart dat zij en haar adviseurs zowel de informatie die Verkoper heeft aangeleverd als de informatie uit eigen onderzoek nauwkeurig hebben bestudeerd, en dat Koper zich met assistentie van haar adviseurs een oordeel heeft gevormd als basis voor een onafhankelijke beoordeling van de handelswaarde van het Verkochte en de geboden prijs. Koper verklaart dat de uitkomst van het onderzoek van het Verkochte door Koper bevredigend was.
- B.6 Koper verklaart dat haar geen informatie bekend is welke zij zou hebben willen ontvangen, maar niet heeft ontvangen. Koper garandeert dat zij geen kennis heeft van het feit dat de verschafte informatie onjuist of misleidend zou zijn.

C. Algemene bepalingen met betrekking tot aansprakelijkheid

- C.1 Een in de Koopakte opgenomen verklaring of garantie van Verkoper, heeft betrekking op het in de betreffende bepaling vermelde specifieke tijdstip of, indien er geen specifiek tijdstip genoemd wordt, op het moment van ondertekening van de Koopakte.
- C.2 Indien en voorzover een of meer van de in de Koopakte of de Leveringsakte opgenomen garanties onwaar, onjuist of in enig wezenlijk opzicht misleidend zijn, krijgt Verkoper de gelegenheid om de schending van die garantie te herstellen door Koper binnen een passende (door partijen in redelijkheid overeen te komen) periode, vanaf de ontvangst door Verkoper van een schriftelijke kennisgeving door Koper van een dergelijke schending van de garantie, in de positie te plaatsen waarin zij zou hebben verkeerd indien de garantie van de kant van Verkoper waar en juist en niet misleidend zou zijn geweest (restitutio in integrum).
- Indien Verkoper de restitutio in integrum niet binnen de bovengenoemde periode tot stand brengt, of voorzover restitutio in integrum onmogelijk is of onvoldoende is om Koper te compenseren voor het volledige verlies dat voortvloeit uit de schending van de garantie, zal Verkoper geldelijke schadevergoeding betalen aan de Koper van een hoogte die voldoende is om de volledige verliezen te dekken, onverminderd het bepaalde in de Koopakte met betrekking tot beperking van aansprakelijkheid, zoals bijvoorbeeld maar niet beperkt tot artikel C.3 en verder.
- C.3 Elke medeschuld aan de kant van Koper vermindert het recht van Koper op grond hiervan. Koper is gehouden de schadevergoedingen, compensatie en kosten zoveel mogelijk te beperken. In geen enkele omstandigheid is Koper gerechtigd de Koopakte te vernietigen, te ontbinden of anderszins te beëindigen, ongeacht de juridische basis daarvan, behalve in het geval van opzet, grove schuld of fraude aan de kant van Verkoper.
- C.4 Verkoper is niet aansprakelijk indien de aansprakelijkheid van Verkoper met betrekking tot een vordering - hoe ook genaamd of van welke aard dan ook - minder dan twintigduizend euro (€ 20.000,-) bedraagt (zonder toepassing van dit artikel), tenzij (i) een dergelijke vordering (derhalve een vordering met een aansprakelijkheid van minder dan twintigduizend euro (€ 20.000,-)

onderdeel is van een reeks vorderingen (derhalve vorderingen met een aansprakelijkheid van minder dan twintigduizend euro (€ 20.000,-) per claim (ii) die vordering dezelfde of daarmee verband houdende zaken betreft die voortvloeien uit de Koopakte en (iii) de vorderingen in totaal meer dan tweehonderd duizend euro (€ 200.000,-) bedragen. Indien Verkoper aansprakelijk is vanwege de in de vorige volzin omschreven uitzondering, blijven alle overige beperkingen van aansprakelijkheid in de Koopakte dan wel de Leveringsakte vanzelfsprekend van toepassing, waaronder mede begrepen – maar niet beperkt tot – de beperkingen omschreven in artikel C.5.

- C.5. De totale aansprakelijkheid van Verkoper jegens Koper met betrekking tot alle mogelijke vorderingen - hoe ook genaamd en van welke aard dan ook - in verband met het Verkochte zal in totaal nooit meer bedragen dan tien procent (10%) van de koopprijs van het Verkochte. Koper kan ook nimmer voor meer dan voormeld bedrag vorderingen indienen bij Verkoper noch vorderingen waardoor dat maximum wordt overschreden.

Alle vorderingen - hoe ook genaamd en van welke aard dan ook - van de Koper - en de aansprakelijkheid van Verkoper - voortvloeiend uit de Koopakte of de Leveringsakte zijn in tijd beperkt tot twaalf (12) maanden na de Leveringsdatum. Na die datum vervalt de betreffende vordering automatisch en kan Koper er geen rechten meer uit ontleen en kan Koper geen vorderingen meer indienen. Niets in de Koopakte of de Leveringsakte ontslaat de Koper of wordt geacht de Koper te ontslaan van enige wettelijke of andere plicht om enige schade, schadevergoeding, compensatie en kosten zoveel mogelijk te beperken.

De bovengenoemde beperkingen en grenzen aan de aansprakelijkheid zijn niet van toepassing in geval van fraude van Verkoper of in geval van opzet van Verkoper.

- C.6 Vernietiging of ontbinding van de Koopakte (waaronder begrepen in de vorm van schadevergoeding in plaats van volledige nakoming of een andere omgekeerde transactie van de Koopakte, bijvoorbeeld in het geval van schending van plichten door de partijen) is uitgesloten tenzij de Koopakte een expliciet recht van intrekking stipuleert.
- C.7 Koper is niet gerechtigd een vordering in te stellen - hoe ook genaamd en van welke aard dan ook - op grond van de Koopakte of de Leveringsakte indien de onderliggende feiten of omstandigheden waarmee de vordering verband houdt eerlijk, redelijk en niet misleidend zijn bekendgemaakt in de gegevens, documenten en andere informatie die de Verkoper aan de Koper heeft verstrekt in de in verband met deze overeenkomst Verschafte Documenten. Een 'redelijke, eerlijke en niet misleidende bekendmaking' vereist in het bijzonder dat Koper de relevante openbaringsfeiten en -omstandigheden in redelijkheid kon afleiden uit de relevante documenten zonder informatie in te winnen van derden of andere documenten te raadplegen. Tevens is Koper niet gerechtigd Verkoper aan te spreken indien de relevante feiten en omstandigheden beschikbaar gemaakt zijn of indien Koper anderszins daarvan op de hoogte is, waarbij de informatie waarvan de adviseurs van Koper op de hoogte zijn, geacht wordt tevens bekend te zijn aan Koper zelf. (Ter voorkoming van enig misverstand, het bepaalde in artikel C.5 is tevens van toepassing op het voorgaande).
- C.8 Koper is verplicht eerst redelijke commerciële inspanningen te leveren om haar verzekeringsmaatschappij te laten uitkeren voordat zij vorderingen tegen Verkoper kan instellen op basis van de Koopakte of de Leveringsakte, en Verkoper is niet aansprakelijk jegens Koper op grond van de Koopakte of de Leveringsakte indien en voorzover Koper met succes vorderingen heeft ingesteld op basis van een verzekering, met dien verstande dat deze verplichting van Koper niet van toepassing is indien en voorzover een dergelijke verplichting ertoe zou leiden dat de verzekeraar ontslagen zou worden van haar verplichting om de schade te dekken. Tevens, in het geval dat Koper een succesvolle claim ingediend heeft op basis van een verzekeringspolis en Koper als gevolg daarvan een verhoging van de verzekeringspremie opgelegd krijgt of een andere financiële last die daardoor veroorzaakt wordt die niet doorbelast kan worden aan de huurders van het Verkochte, zal een dergelijke premieverhoging of financiële last door de Verkoper gedragen worden.

- C.9 De Verkoper is niet aansprakelijk voor en Koper mag niet indienen een vordering - hoe ook genaamd en van welke aard dan ook - die:
- a. veroorzaakt wordt door een (rechts)handeling, omissie, transactie, overeenkomst of afspraak die heeft plaatsgevonden door, uit naam van of op verzoek van de Koper of een van haar adviseurs voorafgaand aan of na de Leveringsdatum of die de Koper of een van haar adviseurs schriftelijk goedgekeurd heeft;
 - b. direct of indirect veroorzaakt is door een feit of omstandigheid die:
 - i) is vastgelegd in de Openbare Registers of in andere openbare registers, of waarvan kennis genomen had kunnen worden door informatie op te vragen van een openbaar lichaam of die afgeleid had kunnen worden uit dergelijke gegevens;
 - ii) betrekking heeft op informatie die vervat was in de ter inzage Verschafte Documenten;
 - iii) op een andere wijze door de Verkoper of een van haar adviseurs gecommuniceerd is aan de Koper of een van haar adviseurs;
 - iv) van zodanige aard is dat een professionele vastgoedbelegger zoals Koper ervan op de hoogte had kunnen zijn op basis van de verstrekte informatie of op basis van openbare informatie;
 - v) toegeschreven kan worden aan een fout van de Koper of een van haar werknemers, adviseurs of andere vertegenwoordigers; of
 - vi) een uitvloeisel is van aangepaste wetgeving, regelgeving en/of overheidsbeleid.
- C.10 Koper en haar adviseurs zijn niet op de hoogte van feiten of omstandigheden die direct of indirect tot een vordering kunnen leiden, hoe ook genaamd en van welke aard dan ook. Indien voorafgaand aan de Leveringsdatum de Koper of een van haar adviseurs kennis neemt van feiten of omstandigheden die direct of indirect tot een vordering kunnen leiden, hoe ook genaamd en van welke aard dan ook, is Koper verplicht de Verkoper daarvan op de hoogte te stellen, bij gebreke waarvan alle rechten van de Koper met betrekking tot die vordering vervallen.

ALGEMENE BEPALINGEN

Omschrijving leveringsverplichting

Artikel I

1. Verkoper is verplicht Koper eigendom te leveren, dat:
 - a. onvoorwaardelijk is en niet aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging ook onderhevig is, echter indien het Verkochte erfpacht of recht van opstal betreft onverminderd hetgeen in de erfpacht- of opstalvoorwaarden en in de wet is bepaald;
 - b. niet is bezwaard met beslagen of hypotheeken of inschrijvingen daarvan, dan wel met andere beperkte rechten behoudens de eventueel in de Koop of Leveringsakte vermelde;
 - c. niet is bezwaard met kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, behoudens de eventueel in de Koop of Leveringsakte vermelde;

- d. niet is belast met andere bijzondere lasten en beperkingen, behoudens de eventueel in de Koop of Leveringsakte vermelde.
2. Verkoper en Koper verlenen hierbij de Notaris en zijn medewerkers een volmacht om:
- om al datgene te doen (waaronder begrepen het opzeggen van leningen) dat nodig is om doorhaling te verkrijgen van inschrijvingen van hypotheeken en/of beslagen waarmee het Verkochte is belast, alsmede om die doorhaling te bewerkstelligen; de kosten voor de doorhaling zijn voor rekening van de Verkoper;
 - inzage te nemen van alle documenten en registers die de Notaris ter uitvoering van de Koop van belang acht.
3. Voor zover het Verkochte blijkens de Koopakte verhuurd is, wordt het Verkochte geleverd onder de verplichting voor Koper tot gestanddoening van de lopende huurovereenkomst(en).
- Indien na de ondertekening van de Koopakte een huurovereenkomst betreffende het Verkochte eindigt, dient Verkoper dit terstond aan Koper mede te delen en is het Verkoper niet toegestaan een nieuwe huurovereenkomst aan te gaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Koper.
- Hetzelfde geldt ten aanzien van een wijziging van een bestaande huurovereenkomst.
- Indien Koper geen toestemming geeft tot het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst dan wel tot wijziging van een bestaande huurovereenkomst, zal deze verplicht zijn de daaruit voortvloeiende huurderiving aan Verkoper te vergoeden.
- Ingeval Koper geen toestemming geeft voor het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst, is het kraakrisico voor Koper, evenals de gevolgen die de Huisvestingswet en de daaruit voortvloeiende regulering verbindt aan de leegstand.
4. Indien de door Verkoper opgegeven maat of grootte van het Verkochte of de verdere omschrijving daarvan of de (verdere) door Verkoper of Koper in artikelen 4, 5 en 6 van de bijzondere bepalingen gedane opgaven niet juist of niet volledig zijn, zal geen van partijen daaraan enig recht ontlennen.
- Dit lijdt uitzondering, indien en voor zover de desbetreffende opgave:
- door de wederpartij;
 - blijkens de Koopakte is gegarandeerd;
 - niet te goeder trouw is geschied,
 - dan wel het een niet opgegeven feit betreft dat vatbaar is voor inschrijving in de Openbare Registers, doch daarin op heden niet is ingeschreven, een en ander onverminderd het bepaalde in artikel 7:17 van het Burgerlijk Wetboek.
5. Het Verkochte zal worden overgedragen met alle daaraan verbonden rechten en bevoegdheden, vrij van alle bijzondere lasten en beperkingen, behoudens die welke ingevolge de bijzondere bepalingen door Koper uitdrukkelijk zijn aanvaard.
6. De aflevering (feitelijke levering) van het Verkochte vindt plaats bij het ondertekenen van de Leveringsakte, in de feitelijke staat waarin het Verkochte zich dan bevindt, met dien verstande dat deze staat, anders dan door toedoen van Koper, niet minder mag zijn dan de staat waarin het Verkochte zich heden bevindt, behoudens normale slijtage.

Tot de aflevering dient Verkoper als een zorgvuldig schuldenaar voor het Verkochte te zorgen.

7. Verkoper zal Koper en/of diens makelaar onroerend goed en/of Kopers gevolmachtigde in de gelegenheid stellen het Verkochte, kort voor het ondertekenen van de Leveringsakte te inspecteren.
8. Verkoper draagt, onder opschortende voorwaarde van de levering van het Verkochte, aan Koper over alle aanspraken, die Verkoper nu of te eniger tijd uit hoofde van overeenkomsten, onrechtmatige daad of anderszins kan doen gelden ten aanzien van derden, waaronder begrepen, maar niet beperkt tot, Verkopers rechtsvoorganger(s), de architect(en), de constructeur(s), de bouwer(s), de aannemer(s), de onderaannemer(s), de installateur(s) en/of de leverancier(s) van het Verkochte of gedeelte(n) daarin/daarvan, alsmede de rechten uit eventuele premieregelingen, garantieregelingen en garantiecificaten, alles voor zover deze regelingen overdraagbaar zijn en zonder tot enige vrijwaring gehouden te zijn.

Verkoper verplicht zich de hem bekende desbetreffende gegevens en documenten aan Koper te verstrekken.

Koper zal eerst na de overdracht van het Verkochte, bevoegd zijn om de overdracht van de betreffende rechten te bewerkstelligen, door mededeling te doen aan de personen jegens wie de rechten kunnen worden uitgeoefend.

9. De overdracht van het Verkochte zal plaatsvinden door de (digitale) inschrijving in de Openbare Registers van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers van een afschrift van de Leveringsakte.

Overmacht, risico, verzekeringen

Artikel II

1. Het risico van het Verkochte gaat over bij het ondertekenen van de Leveringsakte.
2. Verkoper is verplicht voor zijn rekening de tot het Verkochte behorende opstallen bij een solide verzekeringsmaatschappij op de bij Nederlandse schadeverzekeringsmaatschappijen gebruikelijke voorwaarden voor herbouwwaarde te verzekeren en tot de ondertekening van de Leveringsakte verzekerd te houden, bij gebreke waarvan Koper bevoegd is bedoelde verzekering voor rekening van Verkoper en in diens naam te sluiten, dan wel de bestaande verzekering uit te breiden en/of tot herbouwwaarde te verhogen. Koper heeft het recht van Verkoper inzage van de desbetreffende polis en premiekwitanties te verlangen. Verkoper geeft Koper volmacht om aan de verzekeringsmaatschappij inlichtingen te vragen.
3. Indien een van de partijen tengevolge van een aan hem niet toerekenbare tekortkoming (overmacht), anders dan binnen afzienbare tijd, zijn verplichtingen in het geheel niet kan nakomen, is de Koop na een daartoe strekkende schriftelijke verklaring aan de wederpartij ontbonden. De verklaring dient de reden van de tekortkoming te bevatten.
4. Indien Verkoper wegens andere dan geringe schade aan het Verkochte zijn verplichtingen slechts gedeeltelijk kan nakomen, is Verkoper verplicht Koper daarvan onverwijld per aangetekend schrijven in kennis te stellen, met toezending van een kopie van het betreffende schrijven aan de Notaris. Bij deze kennisgeving dient een kopie van de toepasselijke verzekeringspolis met de verzekeringsvoorwaarden te worden gevoegd.

Indien Verkoper deze kennisgeving niet tijdig doet, kan Koper de Koop vóór de Leveringsdatum per aangetekend schrijven ontbinden binnen vier weken nadat de schade ter kennis van Koper is gekomen.

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

Overneming van verplichtingen

Artikel III

1. Indien op Verkoper verplichtingen van persoonlijke aard zijn gelegd, die hij op zijn beurt van Koper dient te bedingen en zo vervolgens (kettingbedingen), is Koper gehouden die verplichtingen op zich te nemen (mits hij deze uitdrukkelijk heeft aanvaard conform artikel 6 van de bijzondere bepalingen), na te komen en die ook van zijn rechtsopvolgers onder bijzondere titel te bedingen, een en ander zoals in de Leveringsakte nader te omschrijven.
2. Koper is niet verplicht door Verkoper gesloten verzekeringsovereenkomsten over te nemen.
3. Voorzieningen die van overheidswege zijn voorgeschreven na ondertekening door Koper en Verkoper van de Koopakte en niet voordien schriftelijk aangekondigd, komen voor rekening van Koper. Indien de voorzieningen vóór het ondertekenen van de Leveringsakte dienen te worden getroffen dan zal Verkoper ter zake van de uitvoering met Koper in overleg treden.

Betaling en verrekening

Artikel IV

1. De baten en lasten van het Verkochte zijn met ingang van de dag van het ondertekenen van de Leveringsakte voor rekening van Koper.

Voor zover er met betrekking tot het Verkochte belastingen en/of heffingen ten laste van de gebruiker worden geheven zullen deze niet tussen partijen worden verrekend.

Verkoper is gehouden om de lasten, belastingen en heffingen ten laste van de eigenaar of zakelijk gerechtigde over de ten tijde van het ondertekenen van de Leveringsakte lopende perioden geheel te voldoen, onverminderd de verrekening tussen partijen.

2. De betaling van de koopprijs en eventuele omzetbelasting en de verrekening van de door Verkoper tijdig vóór het ondertekenen van de Leveringsakte aan de Notaris op te geven baten, lasten, eventueel over de baten en lasten in rekening gebrachte omzetbelasting en waarborgsommen geschieden - overeenkomstig deze opgave - via de nota's van afrekening van de Notaris.

Koper is verplicht al het verschuldigde te voldoen bij het ondertekenen van de Leveringsakte door creditering van de Kwaliteitsrekening, uiterlijk per de dag van het ondertekenen van de Leveringsakte per valuta van die dag.

3. Verkoper bedingt ten behoeve van schuldeisers die - in verband met de correcte afwikkeling van de Koop en levering van het Verkochte overeenkomstig de voor de Notaris geldende beroeps- en beleidsregels - uit de koopprijs voldaan behoren te worden, de garantie dat hun vorderingen door de Notaris rechtstreeks uit de koopprijs worden voldaan en daartoe van de Kwaliteitsrekening worden overgemaakt naar hun bank- of girorekening, zodat de Notaris aan Verkoper zelf slechts het daarna overblijvende restant van de koopprijs verschuldigd is. Verkoper onderwerpt zich aan de vaststelling door de Notaris, welke van de door Verkoper tijdig op te geven schuldeisers aan voormelde maatstaf voldoen en tot welke bedragen. De garantie strekt zich niet mede uit tot het aan Verkoper toekomende restant.

Verkoper, voor het hem toekomende en de hiervoor in dit lid bedoelde schuldeisers, ieder voor het hun toekomende, alsmede Koper hebben jegens de Notaris pas recht op uitbetaling zodra de Notaris uit schriftelijk onderzoek in de Openbare Registers is gebleken, dat de overdracht is geschied overeenkomstig het bepaalde in artikel I lid 1 vermeld en door de Notaris is voldaan aan de voor de Notaris geldende beroeps- en beleidsregels.

Verkoper en Koper zijn ermee bekend, dat - in verband met dit onderzoek - tussen de dag van het ondertekenen van de Leveringsakte en het uitbetalen één of meer werkdagen zullen verstrijken.

4. De partij, die volgens de Koopakte de overdrachtsbelasting verschuldigd is, is verplicht deze bij het ondertekenen van de Leveringsakte bij de Notaris in depot te geven ter voldoening aan de ontvanger van de belastingen.

In het geval, bedoeld in artikel 1 lid 3 bijzondere bepalingen, is Koper verplicht het daar bedoelde, aan Verkoper te vergoeden, bedrag bij het ondertekenen van de Leveringsakte bij de Notaris in depot te geven ter uitbetaling aan Verkoper, zodra naar het oordeel van de Notaris het werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag vaststaat.

Voor zover Koper hoofdelijk aansprakelijk is voor de tot de datum van ondertekening van de Leveringsakte opeisbare lasten, belastingen, heffingen als bedoeld in de laatste zin van lid 1 van dit artikel, is Verkoper verplicht, ingeval Koper dit vordert, de betreffende lasten, belastingen en

heffingen aan de Notaris te voldoen ter betaling aan de betreffende rechthebbende(n) bij het ondertekenen van de Leveringsakte.

5. Ingeval omzetbelasting verschuldigd is, draagt Verkoper er zorg voor dat aan Koper tijdig een factuur in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968 wordt afgegeven. Koper zal een kopie van bedoelde factuur eveneens tijdig afgeven aan de Notaris.
6. Voor het geval de koopprijs aan Koper gerestitueerd moet worden, bedingt Koper ten behoeve van hen, die (een gedeelte van) de koopprijs rechtstreeks naar de Kwaliteitsrekening hebben overgemaakt, de garantie dat die bedragen door de Notaris gerestitueerd worden door overmaking naar de rekening waarvan zij zijn afgeschreven, zodat de Notaris aan Koper slechts de door hem zelf overgemaakte bedragen verschuldigd is. De garantie strekt zich niet mede uit tot de door Koper zelf overgemaakte bedragen.

Waarborg

Artikel V

1. Indien is overeengekomen, dat Koper tot meerdere zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen een waarborgsom stelt, moet deze worden voldaan door storting op de Kwaliteitsrekening; over een waarborgsom wordt de door de Notaris van zijn bank ontvangen rente aan Koper vergoed.

De Notaris bevestigt schriftelijk aan Verkoper of diens makelaar onroerend goed dat de waarborgsom dan wel bankgarantie door hem is ontvangen.

2. De door Koper gestelde waarborgsom zal van rechtswege als boete verbeurd zijn ingeval Koper, na in gebreke te zijn gesteld op de in artikel VI omschreven wijze, gedurende het daar gemelde tijdvak in de nakoming van zijn verplichtingen tekortschiet.

Ingeval Verkoper uitvoering verlangt van de Koop zal het vorenstaande (telkens) slechts gelden voor dat gedeelte van de waarborgsom dat Koper aan de onder artikel VI lid 2 onder a bedoelde dagboete is verschuldigd.

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

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

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

4. De Notaris restitueert de waarborgsom aan Koper, indien Verkoper - na in gebreke te zijn gesteld op de in artikel VI omschreven wijze - gedurende het daar vermelde tijdvak in de nakoming van zijn verplichtingen tekortschiet, alsmede indien de Koop anders dan door toerekenbare tekortkoming (wanprestatie) van Koper is ontbonden.
5. Indien beide partijen tekortschieten in de nakoming van hun verplichtingen of indien de Notaris niet kan beoordelen wie van beide partijen tekortschiet dan wel of er sprake is van tekortschieten, houdt de Notaris - behoudens eensluitende betalingsopdracht van beide partijen - de

waarborgsom onder zich, totdat bij in kracht van gewijsde gegane uitspraak of uitvoerbaar bij voorraad verklaard vonnis is beslist, aan wie hij de waarborgsom moet afdragen.

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

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

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

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

Tekortkoming (wanprestatie)

Artikel VI

1. Bij niet of niet tijdige nakoming van de Koop anders dan door niet toerekenbare tekortkoming (overmacht) is de nalatige aansprakelijk voor alle daaruit voor de wederpartij ontstane schade met kosten en rente, ongeacht het feit of de nalatige in verzuim is in de zin van het volgende lid.
2. Indien één van de partijen, na bij deurwaardersexploot in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen, na de dag waarop het deurwaardersexploot is uitgebracht, tekortschiet in de nakoming van één of meer van haar verplichtingen - daaronder begrepen het niet tijdig betalen van de waarborgsom of het niet tijdig doen stellen van een correcte bankgarantie - is deze partij in verzuim en heeft de wederpartij de al dan niet subsidiaire keus tussen:
 - a. uitvoering van de Koop te verlangen, in welk geval de partij die in verzuim is na afloop van voormelde termijn van acht dagen voor elke sedertdien ingegane dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van drie pro mille van de koopprijs; of

- b. de Koop door een schriftelijke verklaring te ontbinden en betaling van een onmiddellijk opeisbare boete te vorderen van tien procent van de koopprijs.
3. Betaalde of verschuldigde boete strekt in mindering op eventueel verschuldigde schadevergoeding met rente en kosten.
4. Eventueel over de boete verschuldigde omzetbelasting is daarin begrepen.
5. De in lid 2 van dit artikel omschreven wijze van ingebrekestelling alsmede de daar omschreven boeteregeling hebben geen toepassing meer nadat aan de Notaris uit schriftelijk onderzoek in de Openbare Registers is gebleken, dat de overdracht is geschied overeenkomstig het bepaalde in artikel I lid 1 vermeld en nadat Verkoper, voor het hem toekomende en eventuele in artikel IV lid 4 bedoelde schuldeisers, ieder voor het hun toekomende, en Koper door de Notaris zijn betaald.

Ontbindende voorwaarden

Artikel VII

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

Kosten bij ontbinding

Artikel VIII

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

Ingeval van ontbinding van de Koop door het in vervulling gaan van een

ontbindende voorwaarde zijn bovenbedoelde kosten voor rekening van de partij die op de ontbindende voorwaarde een beroep doet of ten behoeve van wie de ontbindende voorwaarde was opgenomen.

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

Slotbepalingen

Artikel IX

1. Partijen kiezen ter zake van de Koop en haar gevolgen, tot de Leveringsakte is ondertekend, woonplaats ten kantore van de Notaris, alwaar de Koopakte blijft berusten.
2. Ingeval twee of meer personen (Ver)Koper zijn, geldt het volgende:
 - a. (Ver)Kopers kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit de Koop voortvloeiende rechten uitoefenen, met dien verstande dat:
 - Kopers elkaar bij dezen onherroepelijk volmacht verlenen om namens elkaar mee te werken aan de levering en overdracht van het Verkochte;
 - Verkopers elkaar bij dezen onherroepelijk volmacht verlenen om namens elkaar mee te werken aan de levering en overdracht van het Verkochte;

- b. Verkopers zijn hoofdelijk verbonden voor de voor hen uit de Koop voortvloeiende verplichtingen;
 - c. Kopers zijn hoofdelijk verbonden voor de voor hen uit de Koop voortvloeiende verplichtingen.
3. Verkoper en Koper zijn verplicht elkaar terstond te informeren, indien zich omstandigheden voordoen die voor de Koop of de uitvoering daarvan relevant kunnen zijn. Verkoper en Koper zijn verplicht ter zake van die omstandigheid met elkaar in overleg te treden alvorens enige maatregel en/of (rechts)handeling te verrichten, tenzij redelijkerwijs geen uitstel mogelijk is.
4. Waar in de Koopakte wordt gesproken over "betaling aan de Notaris" of "in depot geven aan de Notaris" wordt bedoeld storting op de Kwaliteitsrekening.
5. Verkoper en Koper geven de Notaris hierbij opdracht om die werkzaamheden te verrichten die noodzakelijk zijn voor de uitvoering van de Koop.
- Verkoper en Koper geven de Notaris hierbij volmacht om in geval de Koop wordt ontbonden of door de inwerkingtreding van een ontbindende voorwaarde eindigt, de doorhaling te bewerkstelligen van de inschrijving van de Koop in de Openbare Registers.
6. Door zijn mede ondertekening van de Koopakte verklaart de Notaris de uit de Koop voor hem voortvloeiende verplichtingen op zich te nemen en de aan hem verstrekte volmachten en bevoegdheden aan te nemen.

Redevco Nederland B.V.

Plaats :

Datum :

Door :

Functie :

Plaats :

Datum :

Door :

Functie :

Gemeente Tilburg

Plaats :

Datum :

Door :

Functie :

Bijlagen

Bijlage-1

Verkooptekening

Bijlage-2

Verschafte Documenten