KOOPCONTRACT

De ondergetekenden:

1. a. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid:
Stadsgoed Monumenten B.V.,
statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende te 1018 GW Amsterdam, Sarphatistraat 370, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 27198431;
hierna te noemen: "Stadsgoed Monumenten";

   b. de naamloze vennootschap:
N.V. Stadsgoed,
statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende te 1018 GW Amsterdam, Sarphatistraat 370, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 34123284;
hierna te noemen: "Stadsgoed";

   Stadsgoed Monumenten en Stadsgoed hierna tezamen ook genoemd: "verkoper";

2. de publiekrechtelijke rechtspersoon:
Gemeente Amsterdam, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende te 1018 XA Amsterdam, Weesperplein 8;
hierna genoemd: "Gemeente" en/of "koper";

in aanmerking nemende:

a. In het kader van de realisatie van zelfbeschikking en medezeggenschap van de sekswerker als ZZP-er in de raamexploitatie, met zelfbeheer van de sekswerker als einddoel, het verbeteren van de arbeids- en huurvoorwaarden en arbeidsomstandigheden in het seksbedrijf en het vergroten van de ondernemersvaardigheden van de sekswerker, heeft de Gemeente het Pilotproject Eigen Raam opgezet, hierna te noemen: het "Pilotproject". Het Pilotproject is een project gericht op normalisatie van de prostitutiebranche.

b. De afspraken tussen Stadsgoed, de Gemeente en de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid [redacted] statutair gevestigd te [redacted] en kantoorhoudende te [redacted], ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer [redacted] hierna te noemen: "[redacted]", zijn nader uitgewerkt in een overeenkomst ten behoeve van de Pilot Project Eigen Raam,

CS

[redacted]

hierna te noemen: de "Raamovereenkomst". Verkoper en koper zijn aldus partij bij de Raamovereenkomst en de inhoud daarvan is partijen genoegzaam bekend.

c. Stadsgoed is thans eigenaar van het hierna nader gedefinieerde verkochte.

d. Met het vorenstaande wenst Stadsgoed het verkochte te verkopen en over te dragen aan de Gemeente, zulks met inachtneming van de bepalingen in de onderhavige koopovereenkomst, hierna: de "Koopovereenkomst".

[redacted]

e. De Gemeente wenst het verkochte op haar beurt in erfpacht uit te geven aan [redacted] zulks overeenkomstig de voorwaarden en bepalingen zoals zijn opgenomen in (het concept van) de erfpachtaanbieding de dato 28 juni 2016, hierna: de "Erfpachtaanbieding", waarvan een kopie aan deze Koopovereenkomst is gehecht.

f. [redacted] zal de tot het verkochte behorende opstallen op haar beurt verhuren aan de Stichting Eigen Raam, een in het kader van het Project ~~opgerichte~~ stichting, statutair gevestigd te Amsterdam, ~~kantoorhoudende te 1012 DA Amsterdam, Oudezijds Voorburgwal 27~~, zulks overeenkomstig de voorwaarden en bepalingen zoals zijn opgenomen in (het concept van) de huurovereenkomst, hierna: de "Huurovereenkomst", waarvan een kopie aan deze Koopovereenkomst is gehecht.

komen overeen:

1. Stadsgoed Monumenten verkoopt aan koper, die van Stadsgoed Monumenten koopt, de volgende registergoederen:
   a. een perceel grond met woonhuis en verder toebehoren, plaatselijk bekend 1012 BE Amsterdam, Boomsteeg 4 en Boomsteeg 6-I, en 1012 DA Amsterdam, Oudezijds Achterburgwal 19, kadastraal bekend **gemeente Amsterdam sectie G nummer 6831**, groot zesenzestig (66) centiaren, welk registergoed is aangewezen als beschermd monument in de zin van de Monumentenwet 1988;
   b. een perceel grond met woonhuis, erf en verder toebehoren, plaatselijk bekend 1012 DA Amsterdam, Oudezijds Achterburgwal 27, kadastraal bekend **gemeente Amsterdam sectie G nummer 2039**, groot tweeëntachtig (82) centiaren, welk registergoed is aangewezen als beschermd monument in de zin van de Monumentenwet 1988;

   welke registergoederen zijn belast met een kwalitatieve verbintenis;
   hierna tezamen te noemen: het "verkochte I";

2. Stadsgoed verkoopt aan koper, die van Stadsgoed koopt, de volgende registergoederen:
   a. een perceel grond met woonhuis en verder toebehoren, plaatselijk bekend 1012 BE Amsterdam, Boomsteeg 1, kadastraal bekend **gemeente Amsterdam sectie G nummer 2032**, groot negentien (19) centiaren;
   b. een perceel grond met woonhuis, erf en verder toebehoren, plaatselijk bekend 1012 DA Amsterdam, Oudezijds Achterburgwal 17, kadastraal bekend **gemeente Amsterdam sectie G nummer 2015**, groot negentien (19) centiaren;

   welke registergoederen zijn belast met een kwalitatieve verbintenis.
   hierna tezamen te noemen: het "verkochte II";

Het verkochte I en het verkochte II worden hierna tezamen ook genoemd: het "verkochte".

De koopprijs bedraagt voor het verkochte I: **€ 3.823.700**
De koopprijs bedraagt voor het verkochte II: **€ 1.480.000**
De totale koopprijs voor het verkochte I en het verkochte II bedraagt: vijf miljoen driehonderdduizend euro (€ 5.303.700,00) exclusief omzetbelasting. [redacted]

GA [redacted]

De verdeling tussen Stadgoed Monumenten en Stadsgoed van deze koopprijs zal door verkoper worden vastgesteld doch behoeft de instemming van koper, welke instemming koper op onredelijke gronden niet zal weigeren.

DEFINITIES

In dit koopcontract wordt verstaan onder:

1. "koop": de in dit koopcontract neergelegde overeenkomst van koop;
2. "kwaliteitsrekening": de in artikel 25 van de Wet op het notarisambt bedoelde bijzondere rekening ten name van de hierna onder 4. te noemen notaris dan wel de vennootschap waarin hij met meer notarissen samenwerkt, welke rekening wordt aangehouden bij de ABN AMRO Bank onder nummer IBAN NL89 ABNA 0248976133;
3. "leveringsakte": de voor de levering vereiste akte te verlijden ten overstaan van de hierna onder 4. te noemen notaris;
4. "notaris": een van de notarissen dan wel diens waarnemer verbonden aan het notariskantoor Albers en van Tienen B.V;
5. "het verkochte": de hiervoor omschreven registergoederen.

Deze koop geschiedt onder de volgende bijzondere bepalingen en de hierna vermelde algemene bepalingen wat betreft de algemene bepalingen voor zover daarvan bij de bijzondere bepalingen niet is afgeweken.

BIJZONDERE BEPALINGEN:

Kosten
Artikel 1

1. De notariële kosten ter zake deze overeenkomst en de kosten wegens de levering en overdracht van het verkochte, alsmede de over die kosten verschuldigde omzetbelasting, zijn voor rekening van koper.
2. Verkoper garandeert voor 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 terwijl verkoper en koper samen geen verzoek doen om de

levering als een met omzetbelasting belaste aan te merken, zodat koper geen omzetbelasting verschuldigd is wegens de levering van het verkochte, met uitzondering van het hiervoor bepaalde omtrent de niet aftrekbare omzetbelasting.

4. Waar in de leden 2 en 3 van dit artikel wordt gesproken van "levering" wordt uitsluitend bedoeld de levering in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968, of een enkel in de zin van artikel 3, lid 2 juncto artikel 11, lid 1, onderdeel.

Opgaven door verkoper
Artikel 2

Verkoper garandeert:

1. Ten tijde van het ondertekenen van de leveringsakte bevoegd te zijn tot de overdracht van het verkochte.
2. Krachtens de Woningwet zijn tot op heden ten aanzien van het verkochte van overheidswege geen voorzieningen voorgeschreven of schriftelijk aangekondigd welke nog niet zijn uitgevoerd, of van overheidswege zijn uitgevoerd en nog niet zijn betaald.
3. Ten aanzien van het verkochte zijn tot op heden geen handhavingsbesluiten in de zin van de Woningwet aangekondigd of medegedeeld, anders dan een aanschrijving of vooraankondiging voor het adres Oudezijds Achterburgwal 27 (het verkochte I).
4. Er is heden sprake van leegstand in de zin van de Huisvestingswet en de daaruit voortvloeiende regulering.
5. Het verkochte I is heden opgenomen als beschermd monument in de zin van de Monumentenwet 1988.
   Het verkochte II is heden niet opgenomen in een (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving:
   1. als beschermd monument in de zin van de Monumentenwet 1988;
   2. door de gemeente of provincie als beschermd monument.
6. Met betrekking tot het verkochte is subsidie van overheidswege aangevraagd of toegekend in verband waarmede nog voorwaarden moeten worden nagekomen doch deze voorwaarden zullen per de datum van levering zijn vervuld.
7. [redacted]
   De zich in het verkochte bevindende technische installaties en aan- en

[redacted]

afvoerleidingen en bedradingen functioneren –

8. Met betrekking tot het verkochte I bestaan heden geen verplichtingen uit huurkoopovereenkomsten, opties en/of contractuele voorkeursrechten, anders dan vermeld in hierna te melden akte houdende vestiging kwalitatieve verplichting, voorkeursrecht en kettingbeding (deel 53870 nummer 104).
   Met betrekking tot het verkochte II bestaan heden geen verplichtingen uit huurkoopovereenkomsten, opties en/of contractuele voorkeursrechten, anders dan vermeld in hierna te melden akte houdende vestiging kwalitatieve verplichting, voorkeursrecht en kettingbeding (deel 53870 nummer 103).
   Aangezien de hiervoor bedoelde verplichtingen uit huurkoopovereenkomsten, opties en/of contractuele voorkeursrechten bij voormelde akten destijds zijn gevestigd ten behoeve van koper, sorteren deze bepalingen door de verkrijging van het verkochte door koper geen effect meer.
9. Het verkochte zal bij het ondertekenen van de leveringsakte ongevorderd zijn en niet zonder recht of titel in gebruik bij derden zijn.
10. Het verkochte is thans door verkoper deels verhuurd en deels aan derden in gebruik gegeven. Het verkochte zal op het moment van levering aan koper door verkoper niet verhuurd of anders aan derden in gebruik zijn gegeven.
11. Er is geen sprake van erfpacht.
12. Er zijn geen erfdienstbaarheden.
13. Er zijn met betrekking tot het verkochte I geen andere kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, anders dan vermeld in de akte houdende vestiging kwalitatieve verplichting, voorkeursrecht en kettingbeding (deel 53870 nummer 104).
    Er zijn met betrekking tot het verkochte II geen andere kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, anders dan vermeld in de akte houdende vestiging kwalitatieve verplichting, voorkeursrecht en kettingbeding, van welke akte een afschrift is ingeschreven in het kadaster voor de openbare registers, in deel 53870 nummer 103.
14. Er behoeven aan koper, met betrekking tot het verkochte I, geen kettingbedingen te worden opgelegd, anders dan vermeld in voormelde houdende vestiging kwalitatieve verplichting, voorkeursrecht en kettingbeding (deel 53870 nummer 104).
    Er behoeven aan koper, met betrekking tot het verkochte II, geen kettingbedingen te worden opgelegd, anders dan vermeld in voormelde akte houdende vestiging kwalitatieve verplichting, voorkeursrecht en kettingbeding, (deel 53870 nummer 103).
15. Er zijn geen beperkte rechten (gedoogplichten) als bedoeld in de

Belemmeringenwet Privaatrecht.

16. De volgende lasten zullen per de in artikel 7 van deze Koopovereenkomst bedoelde datum van levering tussen partijen worden verrekend , zulks op basis van de alsdan laatstelijk vastgestelde WOZ-waarde van het verkochte:
    - onroerende zaak belasting
    - waterschapslasten
    - rioolrecht (aansluitrecht)
17. De lasten over vervallen perioden zijn voldaan, voor zover de desbetreffende aanslagen zijn opgelegd.
18. Het verkochte is en zal tot aan het tijdstip van het ondertekenen van de leveringsakte voldoende verzekerd blijven op uitgebreide dekking er is verkoper geen verhoogd risico bekend; de laatste premie is betaald.
19. Blijkens kadastraal uittreksels zijn ten aanzien van het verkochte geen publiekrechtelijke beperkingen ingeschreven in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.
20. Met betrekking tot het verkochte en/of de eventueel meeverkochte roerende zaken is heden geen rechtsgeding, bindend adviesprocedure of arbitrage aanhangig.
21. Op het verkochte en de eventueel meeverkochte roerende zaken en de installaties als bedoeld onder dit artikel 2 lid 7 rusten geen retentierechten en deze zullen evenmin daarop rusten ten tijde van het ondertekenen van de leveringsakte.
22. Het verkochte is heden aangesloten op de openbare leidingen voor water, energie en riool;
    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.
23. Het verkochte I uitsluitend te hebben gebruikt als: verhuur van bedrijfs- en woonruimte.
    Het verkochte II uitsluitend te hebben gebruikt als: verhuur van bedrijfs- en woonruimte.
24. Verkoper beschikt na de verbouwing zoals bedoeld in artikel 2.7 niet over een energieprestatiecertificaat dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in de Regeling energieprestatie gebouwen voor het verkochte.

Mededelingsplicht
Artikel 3

Verkoper staat er voor in, dat hij aan koper al die inlichtingen heeft verschaft, die ter

[redacted]

kennis van koper behoren te worden gebracht, 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 verlangd mag worden, door verkoper niet behoeven te worden verstrekt.

Verklaringen van verkoper inzake verontreiniging
Artikel 4

Verkoper garandeert vervolgens:

a. Het is hem niet bekend dat er feiten zijn, onder meer op grond van:
   - eigen deskundigheid;
   - publicaties in (locale) bladen;
   - een in het verleden uitgevoerd bodemonderzoek;
   - het gebezigde gebruik van het verkochte;

   waaruit blijkt dat het verkochte in zodanige mate is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere (gevaarlijke) stoffen, dat het aannemelijk is dat deze verontreiniging ingevolge de thans geldende milieuwetgeving en/of milieurechtspraak aanleiding zou geven tot sanering of tot het nemen van andere maatregelen.
b. Het is hem voorts niet bekend dat zich in het verkochte (ondergrondse) opslagtanks, zoals olie- en septictanks bevinden.
c. Het is hem niet bekend dat zich in het verkochte asbesthoudende of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden.

Overige verklaringen van verkoper
Artikel 5

Verkoper verklaart tot slot:

a. Het is hem niet bekend dat het huidig gebruik van het verkochte op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan of dat gebouwd/verbouwd is zonder de daartoe vereiste vergunningen.
b. Het is hem niet bekend dat heden een verplichting bestaat het verkochte aan de gemeente, de Provincie of het Rijk 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 Wet op de stads- en dorpsvernieuwing heeft vastgesteld, waarin het verkochte is begrepen.
d. Het is hem niet bekend dat er heden beleidsvoornemens zijn ter zake het plan/de

[redacted]

verordening als in het vorige punt bedoeld dan wel tot onteigening.

e. Het is hem niet bekend dat met betrekking tot het verkochte een splitsingsvergunning, als bedoeld in artikel 22 van de Huisvestingswet is aangevraagd.
f. Hem zijn geen aankondigingen gedaan van publiekrechtelijke beperkingen met betrekking tot het verkochte, van welke aard ook.

Verklaringen van koper
Artikel 6

Koper verklaart:

a. Hij aanvaardt uitdrukkelijk de in dit koopcontract 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. Hij is voornemens het verkochte uit te geven in erfpacht bestemd tot ruimten ten behoeve van een prostitutiebedrijf alsmede wonen en kantoor.

Tijdstip van levering
Artikel 7

De leveringsakte zal uiterlijk worden verleden op 30 juni 2017, zijnde één jaar na ondertekening van de Raamovereenkomst, ten overstaan van de notaris, dan wel zoveel eerder als partijen gezamenlijk overeenkomen.

Waarborg
Artikel 8

Verkoper en koper zijn overeengekomen dat koper geen waarborgsom zal storten dan wel bankgarantie zal stellen.

Ontbindende voorwaarden
Artikel 9

Deze koop geschiedt onder de ontbindende voorwaarden dat niet binnen 12 maanden na ondertekening van de Raamovereenkomst is voldaan aan alle voorwaarden met betrekking tot de levering van het verkochte zoals vermeld in artikel 6.2 van de Raamovereenkomst, te weten:

a. De Koopovereenkomst is ondertekend, en;

[redacted]

b. De Huurovereenkomst is ondertekend, en;
c. De Erfpachtaanbieding is geaccepteerd, en;
d. [redacted]
e. De Stichting Eigen Raam een exploitatievergunning voor prostitutie heeft verkregen.

en verkoper en/of koper voor 30 juni 2017 schriftelijk heeft/hebben aangegeven de onderhavige koopovereenkomst te ontbinden.
Indien deze ontbindende voorwaarde wordt vervuld, werkt deze tussen partijen terug naar het tijdstip van het aangaan van de koop. Zowel koper als verkoper kan deze ontbindende voorwaarde inroepen.

Voorzieningen
Artikel 10
De in artikel 2 sub 2. bedoelde voorzieningen zijn niet van toepassing.

Forum-en rechtskeuze
Artikel 11

1. Voor de kennisneming van geschillen, welke naar aanleiding van deze overeenkomst zijn of zullen ontstaan is het gerecht van de plaats, waar het verkochte is gelegen, bij uitsluiting bevoegd.
2. Op deze koop is Nederlands recht van toepassing.
3. Op de in deze overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

Inschrijving in de openbare registers
Artikel 12

Partijen geven niet opdracht aan de notaris om de koop in te schrijven in de daartoe bestemde openbare registers van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers door aanbieding van een afschrift van dit koopcontract aan de bewaarder van het betreffende kantoor van voormelde Dienst.

Vervulling Ontbindende Voorwaarde
Artikel 13

Indien een ontbindende voorwaarde zoals opgenomen in artikel 9 van deze Koopovereenkomst wordt vervuld, is de onderhavige Koopovereenkomst

[redacted]

ontbonden. Voor die situatie zijn partijen nog het volgende overeengekomen:

1. Na ontbinding van de Koopovereenkomst, kan Stadsgoed successievelijk overgaan tot verkoop aan een derde die het gebruik van de bestemming prostitutie zal gebruiken of over zal gaan tot herontwikkeling, zulks zoals nader is uitgewerkt in artikel 6.4 van de Raamovereenkomst.
2. [redacted] is koper gehouden verkoper de in dat kader gemaakte kosten te vergoeden. Omtrent de hoogte van de vergoeding hebben verkoper en koper nadere afspraken gemaakt welke afspraken nader zijn beschreven in artikel 9 van de Raamovereenkomst.

[redacted]

Artikel 14.

[redacted]

Garanties

Artikel 15

[redacted]

Verkoper verbindt zich jegens koper in de ter zake toepasselijke overeenkomsten met opdrachtnemers nadrukkelijk dat recht ten behoeve van koper te bedingen en op generlei wijze uit te sluiten.

Verkoper zal de aan haar verstrekte garanties op de datum van levering overdragen

[redacted]

aan koper zulks met inachtneming van het bepaalde in artikel I lid 8 van de hierna vermelde algemene bepalingen behorende bij deze Koopovereenkomst.

ALGEMENE BEPALINGEN

Omschrijving leveringsverplichting
Artikel I

1. Verkoper is verplicht Koper eigendom dan wel erfpacht of recht van opstal te leveren, die/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 hypotheken of inschrijvingen daarvan, dan wel met andere beperkte rechten behoudens de eventueel in dit koopcontract vermelde;
   c. niet is bezwaard met kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, behoudens de eventueel in dit koopcontract vermelde;
   d. niet is belast met andere bijzondere lasten en beperkingen, behoudens de eventueel in dit koopcontract vermelde.

   De eventueel meeverkochte roerende zaken zijn vrij van beperkte rechten en niet bezwaard met beslagen.
2. Verkoper en Koper verlenen hierbij de Notaris en zijn medewerkers een volmacht om:
   a. om al datgene te doen (waaronder begrepen het opzeggen van leningen) dat nodig is om doorhaling te verkrijgen van inschrijvingen van hypotheken 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;
   b. 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 dit koopcontract verhuurd is, wordt het geleverd onder de verplichting voor Koper tot gestanddoening van de lopende huurovereenkomst(en).
   Indien na de ondertekening van dit koopcontract een huurovereenkomst betreffende het Verkochte eindigt, dient Verkoper dit terstond aan Koper mee 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.

[redacted]

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 huurderving 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 de bijzondere bepalingen gedane opgaven niet juist of niet volledig zijn, zal geen van partijen daaraan enig recht ontlenen.
   Dit lijdt uitzondering, indien en voor zover de desbetreffende opgave:
   - door de wederpartij:
   - blijkens dit koopcontract 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 alsmede van de eventueel meeverkochte roerende zaken vindt plaats bij het ondertekenen van de Leveringsakte, in de feitelijke staat waarin het Verkochte en/of de roerende zaken zich dan bevinden, met dien verstande dat deze staat, anders dan door toedoen van Koper, niet minder mag zijn dan de staat waarin het Verkochte en de eventueel meeverkochte roerende zaken zich heden bevinden, behoudens normale slijtage.
   Tot de aflevering dient Verkoper als een zorgvuldig schuldenaar voor het Verkochte en de eventueel meeverkochte roerende zaken te zorgen.
7. Verkoper zal Koper en/of diens makelaar onroerend goed en/of Kopers gevolmachtigde in de gelegenheid stellen het Verkochte en de eventueel meeverkochte roerende zaken, 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

[redacted]

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 en de eventueel meeverkochte roerende zaken, of gedeelte(n) daarin/daarvan, alsmede de rechten uit eventuele premieregelingen, garantieregelingen en garantiecertificaten, 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 en de eventueel meeverkochte roerende zaken, 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 en de eventueel meeverkochte roerende zaken 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 schadeverzekerings-maatschappijen 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

[redacted]

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 het 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

[redacted]

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 dit koopcontract 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.
   De tot en met de dag van het ondertekenen van de Leveringsakte opeisbare huren dienen tot dan door Verkoper en voor diens risico te worden geïnd.
   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. Indien door huurders waarborgsommen zijn gestort, worden deze, met de

eventueel lopende rente, bij het ondertekenen van de Leveringsakte tussen Verkoper en Koper verrekend.
Indien ten behoeve van huurders jegens Verkoper bankgaranties zijn gesteld zullen de desbetreffende documenten bij het ondertekenen van de Leveringsakte door Verkoper aan Koper worden overhandigd; Verkoper zal alles in het werk stellen om te bereiken dat deze garanties ten gunste van Koper worden gesteld.

3. 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.
4. 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.
5. De partij, die volgens dit koopcontract 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

[redacted]

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.

6. 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.
7. 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

[redacted]

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 dit koopcontract 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 eensluidende 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 clausule 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

[redacted]

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 dit koopcontract 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.
Ingeval van ontbinding door Koper wegens het aan Koper toekomende wettelijk recht de Koop binnen drie dagen nadat een afschrift van dit koopcontract aan Koper ter hand is gesteld te ontbinden, 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 dit koopcontract 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 hierbij onherroepelijk volmacht verlenen om namens elkaar mee te werken aan de levering en overdracht van het Verkochte;
      - Verkopers elkaar hierbij onherroepelijk volmacht verlenen om namens elkaar mee te werken aan de levering en overdracht van het Verkochte;

[redacted]

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 dit koopcontract 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 dit koopcontract 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.

[redacted]

Algemene Voorwaarden Albers en van Tienen B.V.

Artikel 1.
Albers en van Tienen B.V. is een naar Nederlands recht opgerichte besloten vennootschap die zich ten doel stelt de notariële praktijk te beoefenen. Een lijst van de aandeelhouders in Albers en van Tienen B.V., althans van de personen die aandelen in Albers en van Tienen B.V. via hun respectieve houdstermaatschappijen houden - welke personen conform internationaal gebruik ook wel als "partners" worden aangeduid - wordt op verzoek toegezonden.

Artikel 2.
Deze algemene voorwaarden zijn van toepassing op alle opdrachten aan Albers en van Tienen B.V. worden verstrekt.

Artikel 3.
De bedingen in deze algemene voorwaarden zijn niet slechts gemaakt ten behoeve van Albers en van Tienen B.V., maar ook ten behoeve van alle "partners" (als hiervoor bedoeld) respectievelijk alle andere personen die voor Albers en van Tienen B.V. werkzaam zijn, respectievelijk alle personen die bij de uitvoering door Albers en van Tienen B.V. van enige opdracht zijn ingeschakeld, respectievelijk alle personen voor wier handelen of nalaten Albers en van Tienen B.V. aansprakelijk zou kunnen zijn.

Artikel 4.
1. Alle opdrachten worden uitsluitend aanvaard en uitgevoerd door Albers en van Tienen B.V. Dat geldt ook indien het de uitdrukkelijke of stilzwijgende bedoeling is dat een opdracht door een bepaalde persoon wordt uitgevoerd. De toepasselijkheid van artikel 7:404 BW, dat voor het laatstgenoemde geval een regeling geeft, en van artikel 7:407 lid 2 BW, dat een hoofdelijke aansprakelijkheid vestigt voor de gevallen waarin aan twee of meer personen een opdracht wordt gegeven, wordt uitdrukkelijk uitgesloten.
2. Het staat Albers en van Tienen B.V. vrij verleende opdrachten onder haar verantwoordelijkheid door de door haar aan te wijzen "partners" (als hiervoor bedoeld) en personeelsleden van Albers en van Tienen B.V. te laten uitvoeren, in voorkomend geval met inschakeling van derden.
3. Albers en van Tienen B.V. zal bij de uitvoering van de haar verleende opdrachten, bij de uitvoering van alle werkzaamheden en bij de selectie van door haar in te schakelen andere personen de zorg van een goed opdrachtnemer in acht nemen.

[redacted]

4. De opdrachtgever, ook in het geval deze optreedt voor en namens een derde (waaronder begrepen een nog op te richten rechtspersoon), zal gehouden zijn tot nakoming van de op hem rustende verplichtingen, waaronder begrepen de voldoening van het honorarium.
5. Albers en van Tienen B.V. zal voor de uitvoering van de aan haar verleende opdracht een gebruikelijk honorarium in rekening brengen, tenzij ander wordt overeengekomen. Indien meer werkzaamheden uitgevoerd worden dan gebruikelijk, zal een hoger honorarium in rekening worden gebracht dan gebruikelijk. Bij het voortijdig beëindigen of intrekken van de opdracht, al dan niet als het gevolg van het niet doorgaan van de beoogde rechtshandeling(en), zal een honorarium in rekening worden gebracht welke in overeenstemming is met de reeds uitgevoerde werkzaamheden.
6. De opdrachtgever aan wie, door middel van een declaratie of op andere wijze, betaling van honorarium of verschotten is verzocht en van wie binnen de vervaltermijn nog geen betaling is ontvangen, is aansprakelijk voor de kosten die Albers en van Tienen vanaf het moment van het verstrijken van de vervaltermijn, zowel in als buiten rechte, ter inning van haar vordering maakt, alsmede ter zake van de door Albers en van Tienen B.V. bestede tijd op basis van het op het kantoor voor de desbetreffende medewerkers gebruikelijke uurtarief. Tevens is hij vanaf dat moment rente over die vordering verschuldigd. De rente bedraagt één procent (1%) per maand, waarbij een gedeelte van een maand geldt als een volle maand.
7. Albers en van Tienen B.V. is bevoegd openstaande declaraties te verrekenen met gelden welke ten behoeve van de opdrachtgever worden gehouden op de kwaliteitsrekening.
8. Bij niet tijdige betaling door de opdrachtgever is Albers en van Tienen B.V. bevoegd de uitvoering van haar werkzaamheden op te schorten totdat de betaling heeft plaatsgehad, zonder daardoor op enige wijze aansprakelijk te zijn voor de schade die de opdrachtgever daardoor lijdt.

Artikel 5.

1. Indien de uitvoering van een opdracht door Albers en van Tienen B.V. leidt tot aansprakelijkheid, zal die aansprakelijkheid, met inachtneming van het bepaalde in lid 3, steeds beperkt zijn tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de terzake toepasselijke aansprakelijkheidverzekering van Albers en van Tienen B.V. wordt uitbetaald, te vermeerderen met het bedrag van het eigen risico dat ingevolge de toepasselijke verzekeringsovereenkomst in het desbetreffende geval voor rekening van Albers en van Tienen B.V. komt.
2. Indien om welke reden dan ook geen uitkering krachtens de in lid 1. bedoelde

[redacted]

verzekering mocht plaatsvinden, is iedere aansprakelijkheid beperkt tot driemaal het door Albers en van Tienen B.V. in de desbetreffende zaak in het desbetreffende jaar in rekening gebrachte bedrag, tot een maximum van EUR 10.000.

3. Albers en van Tienen B.V. is gemachtigd eventuele aansprakelijkheidbeperkingen van derden zoals bedoeld in artikel 3 lid 2 namens de opdrachtgever te aanvaarden. Iedere aansprakelijkheid van Albers en van Tienen B.V. voor een tekortkoming van een derde is beperkt tot het bedrag dat de opdrachtgever bij een rechtstreekse aanspraak jegens die derde had kunnen ontvangen.
4. Elk recht op schadevergoeding vervalt in elk geval twaalf maanden na de gebeurtenis waaruit de aansprakelijkheid direct of indirect voortvloeit; hiermee wordt niet uitgesloten het bepaalde in artikel 6:89 BW.

Artikel 6.

De wijze waarop communicatie met en ten behoeve van opdrachtgevers plaatsvindt, waaronder uitdrukkelijk begrepen communicatie via e-mail geschiedt geheel voor rekening en risico van de opdrachtgever.

Artikel 7.

Op grond van de geldende regelgeving is Albers en van Tienen B.V. verplicht bij het aanvaarden van een opdracht onder meer de identiteit van de opdrachtgever vast te stellen, na te gaan of niet in redelijkheid aanwijzingen bestaan dat de opdracht strekt tot voorbereiding, ondersteuning of afscherming van onwettige activiteiten en zonder toestemming van en zonder het informeren van de opdrachtgever melding te doen van verrichte of voorgenomen ongebruikelijke transacties bij de betreffende autoriteiten. Door het verstrekken van een opdracht aan Albers en van Tienen B.V. bevestigt de opdrachtgever hiermee bekend te zijn en, voor zover nodig, de betreffende identiteitsgegevens te verstrekken.

Artikel 8.

De Klachten- en Geschillenregeling Notariaat is van toepassing. Zie daarvoor www.knb.nl en www.degeschillencommissie.nl

Artikel 9.

De notaris houdt zich aan alle bestaande beroeps- en gedragsregels. Een uitleg van deze regels is te vinden in de door de KNB in overleg met de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis opgestelde consumentenbrochure 'Spelregels voor notaris en consument'. Deze brochure is terug te vinden op www.knb.nl en kan op verzoek

[redacted]

worden verstrekt.

Artikel 10.
Deze algemene voorwaarden zijn in de Nederlandse en Engelse taal gesteld. Ingeval van geschil over inhoud of strekking van deze algemene voorwaarden, zal de Nederlandse tekst bindend zijn.

Artikel 11.
De rechtsverhouding waarop deze algemene voorwaarden van toepassing zijn, wordt beheerst door Nederlands recht. Geschillen zullen, ter keuze van de eisende partij, worden beslecht door de Rechtbank te Amsterdam. Indien Albers en van Tienen B.V. als eisende partij optreedt, is zij in afwijking hiervan bevoegd het geschil aanhangig te maken bij de voor de opdrachtgever in aanmerking komende buitenlandse rechter.

Deze algemene voorwaarden zijn gedeponeerd bij de griffie van de Rechtbank te Amsterdam en zijn opgenomen op de website van Albers en van Tienen B.V.: www.avtn.nl.

[redacted]

In tweevoud getekend te Amsterdam op 30 juni 2016

Verkoper

[redacted]

Koper

F.W.M. Apeldoorn

OVERZICHT VAN BIJLAGEN

behorend bij de koopovereenkomst tussen N.V. Stadsgoed en Stadsgoed Monumenten B.V. enerzijds en de gemeente Amsterdam de dato 30 juni 2016

- Bijlage 1 : [redacted]
- Bijlage 2 :
- Bijlage 3 : Erfpachtaanbieding;
- Bijlage 4 : Huurovereenkomst.
- Bijlage 5: Raamovereenkomst.

CvA

[redacted]