



# AANKOOPVOORWAARDEN

van Vestor B.V.

Laatst gewijzigd op 17 augustus 2022

## 1. DEFINITIES

Tenzij anders blijkt, wordt in de Koopbevestiging, de Koopovereenkomst, de Akte en de Algemene Aankoopvoorwaarden verstaan onder:

### 1.1. Vestor

Vestor B.V. of een andere vennootschap die met haar in eengroep in de zin van artikel 2:24b Burgerlijk Wetboekverbonden is.

### 1.2. Akte

De notariële akte van levering waarbij de Onroerende Zaak ter uitvoering van de Koopovereenkomst door de Verkoper is/wordt geleverd.

### 1.3. Algemene Aankoopvoorwaarden

Deze Algemene Aankoopvoorwaarden waarin ten aanzien van de Koopbevestiging de uitgangspunten bij en de afspraken in verband met een mogelijke Transactie worden weergegeven.

### 1.4. Due Diligence

Een onderzoek naar de kwaliteit van de Onroerende Zaak, alsmede eventuele (beschikkings)bevoegdheden van Verkoper ten aanzien van de Transactie.

### 1.5. Koopbevestiging

De in de basis vrijblijvende wederzijdse overeenkomst voorafgaand aan een eventuele Koopovereenkomst, waarin Partijen een aantal uitgangspunten en afspraken in verband met de onderhandelingen en de daaruit mogelijk voortvloeiende Koopovereenkomst zullen (laten) vastleggen. Ook voorkomend in het normale economische verkeer als 'Letter of Intent', 'Intentieverklaring' en 'Intentieovereenkomst.'

### 1.6. Koopovereenkomst

De tussen Partijen gesloten overeenkomst, waarbij Koper de Onroerende Zaak koopt van Verkoper, die de Onroerende Zaak verkoopt aan Koper.

### 1.7. Indicatieve bieding

Een bod dat een indicatie geeft van de Koopsom die de Koper wenst te betalen voor de Onroerende Zaak, maar waaraan Vestor zich (nog) niet verbindt. Het bod is daarom niet verplichtend.

### 1.8. Koopsom

De door Partijen overeengekomen koopprijs voor de Onroerende Zaak welke is vastgelegd in de Koopovereenkomst.

1.9. Koper

De natuurlijke, dan wel publiekrechtelijke of privaatrechtelijke rechtspersoon die de Onroerende Zaak koopt van Verkoper.

1.10. Levering

De juridische overdracht en levering van het eigendom van de Onroerende Zaak door het passeren van de Akte bij de Notaris.

1.11. Transportdatum

De datum waarop het juridische eigendom van de Onroerende zaak overgaat door het ondertekenen en inschrijven van de Akte bij de Notaris.

1.12. Notaris

De aangewezen/instrumenterend notaris die de Akte zal verlijden.

1.13. Onroerende Zaak

- a) De onroerende zaak, onbebouwd of voorzien van (bouw)werken en/of beplantingen; of
- b) Het appartementsrecht, al dan niet in combinatie met een onder letter a) bedoelde onroerende zaak; of
- c) Een onder letter a) bedoelde onroerende zaak of een onder letter b) bedoeld registergoed, respectievelijk registergoederen, waarop een recht is gevestigd dat het onderwerp van de Koopovereenkomst vormt; of
- d) Een combinatie van de onder letter a) tot en met letter c) bedoelde registergoederen; Tezamen met de (bouw) werken en/of beplantingen die uit hoofde van de Koopovereenkomst of de ter uitvoering daarvan te verlijden Akte zullen worden of zijn aangebracht.

1.14. Partijen

Koper en Verkoper gezamenlijk.

1.15. Transactie

De aankoop van de Onroerende Zaak door Koper van Verkoper en/of de verkoop van de Onroerende Zaak door Verkoper aan Koper

1.16. Verkoper

De natuurlijke, dan wel publiekrechtelijke of privaatrechtelijke rechtspersoon die de Onroerende Zaak verkoopt aan Koper.

1.17. Voorbehoud

Een verklaring afgelegd bij het ondertekenen van de Koopbevestiging of Koopovereenkomst, waarbij een partij te kennen geeft één of meerdere bepalingen geen of gewijzigde rechtsgevolgen te geven.

1.18. Metrage

De oppervlakte in vierkante meters conform opgave in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG).

1.19. Vereniging van Eigenaren

Vereniging van de eigenaren van de appartementsrechten van de woningen die tot een appartementencomplex behoren.

1.20. Netto huur

Huurprijs die door huurder wordt betaald voor het gebruik van het gehuurde, exclusief servicekosten en/of vergoedingen in de breedste zin van het woord.

1.21. Exclusiviteit

De afspraak tussen koper(s) en verkoper(s) om gedurende een bepaalde periode, niet met andere partijen te onderhandelen en/of tot een andere transactie te komen met betrekking tot de Onroerend Zaak.

1.22. Gestanddoening

De uiterste datum tot wanneer de Koopbevestiging geldend is.

1.23. Voorwaarden

Deze Algemene Aankoopvoorwaarden.

## **2. TOEPASSELIJKHEID**

- 2.1. De Algemene Aankoopvoorwaarden zijn van toepassing op de totstandkoming, inhoud en uitvoering van de Koopbevestiging, alsmede alle overige daarmee verband houdende rechtshandelingen en rechtsbetrekkingen tussen Partijen tot aan het ondertekenen van de Koopovereenkomst.
- 2.2. De toepasselijkheid van eventuele afwijkende (algemene) voorwaarden of bedingen van de Wederpartij worden door Vestor uitdrukkelijk van de hand gewezen.
- 2.3. Indien en voor zover er sprake mocht zijn van een discrepantie tussen de Nederlandse tekst van de Voorwaarden en enige vertaling daarvan, dan prevaleert de Nederlandse tekst te allen tijde.

## **3. DOEL EN UITWERKING VAN DE KOOPBEVESTIGING**

- 3.1. Partijen zullen in de Koopbevestiging onder de voorwaarden zoals daarin overeengekomen, met inachtneming van deze Algemene Aankoopvoorwaarden, gezamenlijk de mogelijkheden nader onderzoeken om tot overeenstemming te komen over een eventuele Koopovereenkomst. Het doel van de Koopbevestiging is om voor de intentiefase, inhoudelijke en procedurele afspraken te maken en de verantwoordelijkheden van Partijen te formuleren alsmede de uitgangspunten te benoemen, die in de intentiefase van de Transactie van de Onroerende zaak gelden en welke richtinggevend zijn voor een eventuele daadwerkelijke Transactie.
- 3.2. Een daadwerkelijk (afdwingbare) Koopovereenkomst komt pas tot stand nadat Partijen overeenstemming hebben bereikt over alle details van de in de Koopbevestiging bedoelde Levering van de Onroerende Zaak, en deze afspraken zijn vastgelegd in een door beide Partijen getekende Koopovereenkomst, alsmede eventuele daarmee samenhangende overeenkomsten.
- 3.3. Indien Partijen tot overeenstemming komen inzake de Koopovereenkomst door middel van een door alle Partijen schriftelijk ondertekend exemplaar, zal de beoogde overeenkomst in ieder geval een uitwerking bevatten van hetgeen vermeld in de Koopbevestiging.

#### **4. UITGANGSPUNTEN EN (JURIDISCHE) VOORWAARDEN**

- 4.1. Aangezien de Koopbevestiging slechts de intenties van Partijen vastlegt, is de Koopbevestiging in rechte niet afdwingbaar door Partijen, een en ander behoudens het bepaalde in artikel 6 van de Algemene Aankoopvoorwaarden, alsmede eventuele schriftelijk door Partijen overeengekomen afwijkingen. Een daadwerkelijk (afdwingbare) overeenkomst komt pas tot stand nadat Partijen overeenstemming hebben bereikt over alle details van de Transactie en deze afspraken zijn vastgelegd in een door beide Partijen getekende Koopovereenkomst, alsmede eventuele daarmee samenhangende overeenkomsten.
- 4.2. Vestor zal zich inspannen voor een tijdige totstandkoming van een eventuele Koopovereenkomst tenzij daarvan nadrukkelijk wordt afgeweken in de Koopbevestiging.
- 4.3. Partijen zijn zich ervan bewust dat ten gevolge van inspraak of ingediende bezwaren en beroepen, dan wel het verkrijgen van de benodigde goedkeuring van publiekrechtelijke rechtspersonen of organen van publiekrechtelijke rechtspersonen wijzigingen noodzakelijk kunnen zijn in de Koopbevestiging. In voorkomende gevallen zullen Partijen zich ervoor inspannen om alsdan tot de benodigde aanpassingen te komen. Indien partijen niet tot overeenstemming komen over de hierboven bedoelde aanpassingen, kan dit leiden tot ontbinding van de Koopbevestiging.
- 4.4. Geen van de Partijen zal ter zake van de bedoelde publiekrechtelijke belemmering aanspraak doen op vergoeding van schade, kosten, interesten hoe dan ook geraamd, jegens de wederpartij, tenzij sprake is van onrechtmatig handelen en/of toerekenbare tekortkomingen aan de zijde van één der Partijen en/of dit in een rechtelijke uitspraak wordt opgelegd.
- 4.5. Ieder der Partijen draagt haar eigen kosten in verband met de totstandkoming en uitvoering van de Koopbevestiging, alsook de totstandkoming en uitvoering van de Koopovereenkomst en eventuele andere aanvullende overeenkomst(en), behoudens door Partijen in onderling overleg schriftelijk overeengekomen afwijkingen.
- 4.6. De Koopovereenkomst komt enkel en alleen tot stand onder de ontbindende voorwaarden dat de Koopovereenkomst en de overige transactiedocumentatie een voor Koper conveniërende inhoud kent.

#### **5. KOOPSOM**

- 5.1. De Koopsom is gebaseerd op de thans bij Koper bekende informatie. De Koopsom als opgenomen in de Koopovereenkomst wordt bij een eventuele voortgang van de Transactie pas definitief vastgesteld en kan ten alle tijden afwijken van de Koopsom zoals vermeld in de Koopbevestiging.

## **6. LOOPTIJD EN (TUSSENTIJDSE) BEËINDIGING**

- 6.1. De looptijd van de Koopbevestiging vangt aan na ondertekening door beide Partijen. Ondertekening dient plaats te vinden voor het einde van de gestelde gestandsdoeningstermijn zoals vastgelegd in de Koopbevestiging. Indien wederzijdse ondertekening heeft plaatsgevonden voor het eindigen van de aangegeven gestandsdoeningstermijn is de Koopbevestiging definitief overeengekomen met inbegrip van deze Algemene Aankoopvoorwaarden en eventuele Voorbehouden.
- 6.2. Tussentijdse beëindiging van de Koopbevestiging gedurende de looptijd door Vestor is te allen tijde mogelijk, om wat voor reden dan ook, zonder schadeplicht jegens de wederpartij en toelichting, mits de Koopbevestiging schriftelijk wordt opgezegd, behoudens de in deze Algemene Aankoopvoorwaarden, of afzonderlijk schriftelijk overeengekomen gevallen.
- 6.3. De Koopbevestiging eindigt in ieder geval van rechtswege zodra de Koopovereenkomst door beide Partijen is ondertekend, of door het verstrijken van de in de Koopbevestiging vermelde gestanddoening.
- 6.4. Aan een beëindiging als in dit artikel bedoeld in lid 6.2 en lid 6.3 van dit artikel, zal geen der Partijen rechten kunnen ontlenen op vergoeding van eventuele kosten, renten en schade, in welke vorm dan ook. Partijen dragen in dat geval ieder hun eigen kosten.

## **7. AANSPRAKELIJKHEID EN VRIJWARING**

- 7.1. Behoudens door opzet, grove nalatigheid en bewuste roekeloosheid is Vestor voor eventuele aan Vestor toerekenbare schade naar aanleiding van of in verband met de uitvoering van de Koopbevestiging die wederpartij lijdt nadrukkelijk niet aansprakelijk, in de ruimste zin des woords. Hieronder valt onder meer schade zoals, maar niet beperkt tot, vertragingsschade, opgelegde boetes, bedrijfsschade, huurderving, derving van omzet en/of winst, waardevermindering van producten/de Onroerende Zaak en reputatieschade.
- 7.2. Vestor is niet aansprakelijk voor enige schade die wederpartij lijdt naar aanleiding van of in verband met de uitvoering van de Koopbevestiging, in de ruimste zin des woords.
- 7.3. Het in de voortgaande twee leden bepaalde geldt eveneens, indien wederpartij schadevergoeding vordert op grond van een van een ander overgenomen of verkregen recht.

## **8. CONVERSIEBEPALING EN WIJZIGINGEN**

- 8.1. Indien één of meer bepalingen van deze Algemene Voorwaarden Aankoop in rechte onverbindend wordt verklaard of anderszins onverbindend mocht blijken te zijn, laat dat de geldigheid van de overige bepalingen onverlet. In geval van één of meer ongeldige bepalingen zullen Partijen in overleg treden teneinde de onverbindend geachte bepaling(en) te wijzigen dan wel te vervangen door (een) bepaling(en) die wél verbinden (kan) kunnen en die, mede gelet op het doel en de strekking van de oorspronkelijke bepaling(en), zo min mogelijk afwijken van de oorspronkelijke bepaling(en).
- 8.2. Deze Algemene Voorwaarden Aankoop kunnen slechts schriftelijk worden gewijzigd of worden aangevuld door middel van een door beide Partijen getekende overeenkomst.

## **9. TOEPASSELIJK RECHT EN GESCHILLEN**

- 9.1. Op de Koopbevestiging, alsmede deze Algemene Voorwaarden Aankoop en andere aanvullende tussen Partijen overeengekomen overeenkomsten is Nederlands recht is van toepassing.
- 9.2. Alle geschillen die tussen Partijen naar aanleiding van of in verband met de uitvoering van de Koopbevestiging mochten ontstaan, dan wel van nadere rechtsbetrekkingen die eventueel uit de Koopbevestiging voortvloeien, daaronder begrepen geschillen omtrent Vergoeding, kosten en de nakoming van betalingsverplichtingen, zullen in eerste aanleg worden voorgelegd aan de bevoegde rechter te Rotterdam, behoudens eventuele wettelijke uitzonderingen. Dit zal echter niet kunnen geschieden alvorens Partijen in onderling overleg, dan wel met behulp van een ingeschakelde onafhankelijke derde, een oplossing voor het geschil hebben proberen te bereiken.
- 9.3. Een geschil is pas dan aanwezig als één der Partijen schriftelijk aan de andere Partijen verklaart dat dit het geval is.