



bouwnummer:

KOOPOVEREENKOMST

versie 08-05-2014

De ondergetekenden:

A. Verkoper

Naam: STICHTING DE ALLIANTIE
Gevestigd te: Hilversum
Kantoorhoudende: Bestevaer 48 te Huizen
Correspondentie-adres: Postbus 2360
Postcode: 1200 CJ
Plaats: Hilversum
hierna te noemen 'verkoper'

B.. Koper(s)

NAAM *

VOORNAMEN *

ADRES *

POSTCODE *

WOONPLAATS *

GEBOORTEDATUM *

GEBOORTEPLAATS *

TELEFOON privé *

 werk *

 mobiel *

E-MAIL ADRES *

LEGITIMATIEBEWIJS *

CORRESPONDENTIEADRES *

MEDEKOPER

NAAM *

VOORNAMEN *

POSTCODE *

WOONPLAATS *

GEBOORTEDATUM

GEBOORTEPLAATS *

TELEFOON privé *

 werk *

 mobiel *

E-MAIL ADRES *

LIGITIMATIEBEWIJS *

CORRESPONDENTIEADRES *

ONGEHUWD, NIET GEHUWD GEWEEST
GEREGISTREERD PARTNERSCHAP
MET/ZONDER REGISTRATIEVOORWAARDEN

GEHUWD
GEMEENSCHAP VAN GOEDEREN/HUWELIJKSVOORWAARDEN

hierna (tezamen) te noemen: de koper,

in overweging nemende:

- a. dat de verkoper gerechtigd is tot een perceel grond, gelegen in het Homeruskwartier te Almere Poort;
- b. dat op voormeld perceel grond koopwoningen zullen worden gerealiseerd;
- c. dat voormelde opstallen in opdracht van de koper, door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid BOUWBEDRIJF NOORDERSLUIS B.V., gevestigd te Lelystad, Vaartweg 88 (correspondentie-adres: Postbus 245, 8200 AE Lelystad), hierna te noemen: Noordersluis zullen worden gerealiseerd, overeenkomstig de daarbij behorende verkoopmap;
- d. dat de koper zal ter zake van het hiervoor sub c. gemelde met de Noordersluis, een aannemingsovereenkomst sluiten conform het aangehechte model van Woningborg N.V., welke beide overeenkomsten een onverbreekelijk geheel vormen;

verklaren:

verkoper verkoopt aan koper, die van verkoper koopt:

een perceel grond ter grootte van circa * overeenkomstig de bij Trip notarissen te Almere gedeponeerde situatietekening aangeduid met het bouwnummer * gelegen in het Homeruskwartier te Almere Poort met de -voor zover aanwezig - daarop in aanbouw zijnde opstallen, kadastraal bekend als gemeente Almere sectie W nummer 307 ged.

hierna ook te noemen het "registergoed/verkochte".

Bij deze aanvaardt de koper uitdrukkelijk de lasten en beperkingen omschreven in een bij deze overeenkomst behorende en aan deze akte gehechte door partijen ondertekende bijlage (zie concept leveringsakte).

KOOPSOM, VERGOEDING

- A. De koopsom voor de grond bedraagt: * (inclusief omzetbelasting voor zover verschuldigd)
- B. De vergoeding over de koopsom voor de grond bedraagt: * (inclusief omzetbelasting -voor zover verschuldigd)

De in de koopsom begrepen omzetbelasting is berekend naar een percentage van 21 % conform de bepalingen van de Wet op de omzetbelasting 1968. Indien van overheidswege het percentage van de omzetbelasting wordt gewijzigd, zal tussen partijen verrekening plaatsvinden overeenkomstig de wettelijke bepalingen terzake.

De koop is gesloten onder de volgende bedingen:

NOTARIËLE AKTE VAN LEVERING

Artikel 1.

De notariële akte van levering van het verkochte zal worden verleden ten overstaan van één van de notarissen ten kantore van TRIP notarissen, W. Dreesweg 2, Postbus 10023, 1301 AA Almere, tel. 036-5336488, fax.036-5338836, email.

info@tripnotarissenalmere.nl

hun waarnemer(s) of opvolger(s), op een door de notaris te bepalen tijdstip, doch uiterlijk binnen zes weken na het laatste van de hieronder onder a en b bedoelde tijdstippen:

- a. wanneer vaststaat dat deze overeenkomst niet meer op een van de gronden genoemd in artikel 14 van deze akte kan worden ontbonden; alsmede
- b. wanneer is begonnen met de bouw in de zin van artikel 11 lid 2 van de algemene voorwaarden behorende bij de aannemingsovereenkomst.

KOSTEN EN BELASTINGEN

Artikel 2.

De notariële kosten terzake van deze overeenkomst en de kosten wegens de levering, alsmede de over die kosten verschuldigde omzetbelasting zijn voor rekening van de verkoper.

BETALINGSREGELING

Artikel 3.

1. De koopsom is verschuldigd per datum overeenkomen en dient te worden betaald bij de levering.
2. Tot de koopsom behoort de vergoeding die de verkoper berekent over het bedrag van de koopsom (exclusief omzetbelasting) vanaf 1 april 2015 tot aan de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen. Deze vergoeding wordt berekend naar een percentage van **7 %** per jaar over de koopsom. Deze vergoeding, te vermeerderen met omzetbelasting, dient bij de levering te worden voldaan.
3. Zolang het verkochte niet aan de koper is geleverd, heeft de koper recht op uitstel van betaling van de verschuldigde koopsom, waartegenover hij verplicht is aan de verkoper rente te vergoeden van **7%** per jaar over het bedrag van de koopsom (exclusief omzetbelasting) vanaf de in het hoofd dezer akte genoemde datum van overeenkomen tot aan de datum van levering; deze rente wordt vermeerderd met omzetbelasting. Deze rente dient eveneens bij de levering te worden voldaan. Op de dag van de levering wordt de op dat moment verschuldigde koopsom opeisbaar.

BETALING

Artikel 4.

1. De betaling van de koopsom, alsmede de daarover verschuldigde omzetbelasting en de (eventuele) rente als bedoeld in artikel 3 vindt plaats via het kantoor van de notaris bij de levering.

2. Koper is verplicht het verschuldigde te voldoen voor het ondertekenen van de akte van levering door creditering van een van de bank- en/of girorekening(en) ten name Derdengeldenrekening Trip notarissen te Almere per de dag van het ondertekenen van de akte van levering, per valuta van die dag.

WAARBORG SOM, BANKGARANTIE

Artikel 5.

Niet van toepassing.

FEITELIJKE LEVERING, STAAT VAN HET VERKOCHTE

Artikel 6.

De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte aan koper zal geschieden bij de oplevering van de in aanbouw zijnde woning zoals overeengekomen in de met Noordersluis gesloten aannemingsovereenkomst. Verkoper verplicht zich voor het verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van feitelijke levering.

JURIDISCHE LEVERING

Artikel 7.

1. Het verkochte zal worden overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, vrij van hypotheek en vrij van pandrechten, van beslagen en van inschrijvingen daarvan, het registergoed wordt geleverd met alle aanspraken uit hoofde van erfdienstbaarheden als heersend erf en met alle kwalitatieve rechten.
2. Verkoper heeft kennis gegeven van alle eventueel met het registergoed verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf en van alle kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16 Boek 3 BW en blijkend en/of voortvloeiend uit:
 - a. de akten van verkrijging door verkoper.;
 - b. andere akten waarbij vooromschreven rechten werden bevestigd;
 - c. bevelen en/of beschikkingen die op grond van de wet bodembescherming gepubliceerd zijn in de openbare registers.
3. Koper verklaart ermee bekend te zijn, dat bij de akte van levering gevestigd zullen worden al die erfdienstbaarheden, welke nodig, nuttig of gewenst mochten zijn om de toestand van de tot het onderhavige project behorende woningen na afbouw daarvan te handhaven en een en ander volgens de hierna verder in deze overeenkomst omschreven erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, lasten en beperkingen.

OVERMAAT, ONDERMAAT

Artikel 8.

Over- of ondermaat van het registergoed zal aan geen van partijen enig recht verlenen.

GARANTIEVERKLARINGEN VAN VERKOPER**Artikel 9.**

De verkoper garandeert het navolgende:

1. De verkoper is bevoegd tot vestiging van het registergoed.
2. Het registergoed wordt geheel overgedragen vrij van huur en/of van andere aanspraken tot gebruik, leeg, ontruimd en ongevorderd
Het registergoed is evenmin zonder recht of titel in gebruik bij derden.
3. het registergoed is niet betrokken in een landinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen; er is geen sprake van leegstand noch van vordering van het Registergoed krachtens de Huisvestingswet;
4. Voor de verkoper bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht;
5. Op het registergoed rusten de gebruikelijke zakelijke lasten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan.
6. Aan de verkoper niet bekend is dat het registergoed is opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 of artikel 8 dan wel in een voorstel als bedoeld in artikel 6 of artikel 8a van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten.
7. Aan verkoper niet bekend is, dat het verkochte onderhevig is aan gemeentelijke- en/of niet-gemeentelijke beperkingen als bedoeld in de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken, waarvan blijkt uit een aantekening in de Openbare Registers.

INFORMATIEPLICHT VERKOPER, ONDERZOEKSP LICHT KOPER**Artikel 10.**

Verkoper staat er voor in aan koper, met betrekking tot het verkochte, die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis van koper behoort te worden gebracht.

Koper aanvaardt uitdrukkelijk:

- a. dat de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, voor zijn risico komen (voor zover deze aan verkoper thans niet bekend zijn).
- b. die lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers als hiervoor omschreven, die voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

RISICO OVERGANG**Artikel 11.**

Het verkochte komt eerst voor risico van de koper vanaf de oplevering van de op het verkochte te realiseren opstallen.

INGEBREKESTELLING, VERZUIM, ONTBINDING EN BOETE

Artikel 12.

1. Een partij is in verzuim jegens de wederpartij als hij, na in gebreke te zijn gesteld, nalatig is of blijft aan zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst te voldoen. Ingebrekestelling moet schriftelijk geschieden met inachtneming van een termijn van acht dagen. Gemelde termijn kan reeds lopen voordat een partij nalatig is.
2. Wanneer een partij in verzuim is, is deze verplicht de schade die de wederpartij dientengevolge lijdt te vergoeden en kan deze de overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden.
3. Wanneer het verzuim betrekking heeft op het meewerken aan de feitelijke en/of juridische levering danwel op de voldoening van de koopprijs, zal de nalatige partij daarnaast ten behoeve van de wederpartij een zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren. De hoogte van deze boete is gelijk aan tien procent van de totale koopprijs. Voor zover de wederpartij meer schade lijdt, heeft hij, naast de boete, recht op aanvullende schadevergoeding.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN

Artikel 13.

1. Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de bij niet-ervulling ontbindende voorwaarden:
 - a. dat de koper binnen **TWEE** maanden na diens ondertekening van deze akte voor de financiering van het registergoed/verkochte een hypothecaire geldlening verkrijgt tegen geen grotere maandelijkse verplichting aan rente en aflossing en/of rente en premie van een levensverzekering dan *
 zulks onder bij de grote geldverstrekende instellingen normaal geldende voorwaarden en bepalingen, gebaseerd op een te verkrijgen hypothecaire geldlening van *
 - b. dat de koper binnen **NVT maand(en)** na diens ondertekening van deze akte een vergunning, althans de toezegging daartoe, om het registergoed na gereedkoming zelf te bewonen, verkrijgt.
2.
 - (A) Ter zake van de in lid 1 van dit artikel bedoelde financiering wordt geen Nationale Hypotheek Garantie verlangd.
 - (B) Ter zake van de in lid 1 van dit artikel bedoelde financiering wordt Nationale Hypotheek Garantie verlangd in verband waarmee de overeenkomst wordt aangegaan onder de bij niet-ervulling ontbindende voorwaarde, dat de koper binnen twee maanden na diens ondertekening van deze akte een Nationale Hypotheek Garantie verkrijgt voor een hypothecaire geldlening als omschreven in het eerste lid van dit artikel sub a.

3. Indien één van deze voorwaarden niet wordt vervuld heeft de koper het recht bij aangetekende brief met bericht 'handtekening retour' of telefaxbericht met verzendbevestiging te verzenden aan de verkoper uiterlijk binnen acht dagen na afloop van de voor de vervulling van de betreffende voorwaarden geldende termijn, de ontbinding van de koopovereenkomst in te roepen, waardoor de overeenkomst tussen partijen van rechtswege ontbonden zal zijn.
4. Ingeval de voorwaarde met betrekking tot het verkrijgen van de Nationale Hypotheek Garantie als vermeld in lid 2 van dit artikel van toepassing is en die voorwaarde niet binnen twee maanden vervuld is en ook na ommekomst van die twee maanden onvervuld blijft, zal de termijn waarbinnen de koper recht heeft de ontbinding van de overeenkomst in te roepen geacht worden tussen partijen verlengd te zijn tot acht dagen na ontvangst van een aan hem verzonden aangetekende brief van de verkoper, waarin deze hem verzoekt of aanzegt zich er over uit te laten of hij al dan niet de ontbinding van de overeenkomst inroept.
5. Indien de door de koper geaccepteerde financieringsvoorwaarden niet (meer) door de geldgever worden verlengd en gestand worden gedaan tot en met de datum van levering dan is de koper verplicht een nieuwe hypothecaire geldlening aan te vragen zodra hem de vermoedelijke datum van levering (al of niet door of namens de verkoper) is medegedeeld.
Indien de koper geen nieuwe geldlening kan verkrijgen tegen de in lid 1 sub a. van dit artikel genoemde maandelijkse verplichting, heeft de koper het recht alsnog vóór of uiterlijk op de datum van levering de ontbinding van de overeenkomst in te roepen bij aangetekende brief met bericht 'handtekening retour' of telefaxbericht met verzendbevestiging.
6. Partijen verplichten zich over en weer al het nodige te doen, dat tot vervulling van de in de leden 1 en 2 van dit artikel vermelde voorwaarde(n) kan leiden en na te laten wat de vervulling zou kunnen verhinderen. Indien aan het inroepen van ontbinding als bedoeld in lid 3 van dit artikel het niet nakomen van de hierboven vermelde verplichtingen ten grondslag ligt zal deze koopovereenkomst van rechtswege zijn ontbonden en zal de in gebreke zijnde partij aan de andere als boete een bedrag verschuldigd zijn ter grootte van 10% van de aanneemsom. Het inroepen van de ontbinding zal geschieden bij aangetekende brief met bericht 'handtekening retour' of telefaxbericht met verzendbevestiging.
Deze ontbindende voorwaarden zijn tevens opgenomen in de heden met deze overeenkomst een onverbreekelijk geheel vormende getekende aannemingsovereenkomst.

TWEE OF MEER KOPERS

Artikel 14.

Ingeval twee of meer personen koper zijn, geldt het volgende:

- a. kopers kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, met dien verstande dat kopers elkaar bij deze onherroepelijk volmacht

verlenen om namens elkaar mee te werken aan de juridische levering;

- b. alle partijen zijn hoofdelijk verbonden voor de uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen.

AANVULLENDE BEPALINGEN

Artikel 15.

In overweging nemende dat op voormeld perceel grond in opdracht van de koper een woning zal worden gerealiseerd.

Verkoper en koper verklaren nog het navolgende te zijn overeengekomen:

1. De opdracht tot aanneming van werk met betrekking tot de bouw van de opstallen betreffende het onderhavige registergoed zal heden geschieden middels een door koper met Noordersluis te sluiten aannemingsovereenkomst volgens een door de Stichting Garantie-Instituut Woningbouw goedgekeurd model. Op voornoemde aannemingsovereenkomst zal van toepassing zijn de Garantie- en waarborgregeling van de Stichting Garantie-Instituut Woningbouw.
2. Verkoper en koper geven bij deze onherroepelijke volmacht aan ieder die bij het gebruikmaken van de volmacht werkzaam is op het notariskantoor TRIP notarissen te Almere om voor en namens hen bij de notariële akte van levering erfdienstbaarheden zowel ten nutte als ten laste van het onderhavige perceel grond te vestigen, voorzover dit wenselijk of noodzakelijk mocht zijn in verband met de ligging van het perceel ten opzichte van de naburige erven en/of het legaliseren van de feitelijke situatie van het gehele complex ten behoeve van het aanleggen, hebben, gebruiken, onderhouden, herstellen en wijzigen van leidingen, kabels, rioleringen en dergelijke.

OPSCHORTENDE VOORWAARDEN

Artikel 16.

1. Deze overeenkomst is voorts aangegaan onder de opschortende voorwaarden dat binnen 6 maanden na ondertekening door de verkrijger van deze overeenkomst:
 - a. voor het project, waarvan de in de aanhef van deze overeenkomst genoemde woning deel uitmaakt, door Woningborg N.V. een bewijs van planacceptatie is afgegeven;
 - b. de ondernemer ten minste 5 van de 6 woningen, bouwnummers * tot en met *, heeft verkocht middels een overeenkomst conform dit model, tenzij de ondernemer de verkrijger binnen de gestelde termijn schriftelijk informeert, dat ondanks het niet vervuld zijn van deze voorwaarde de verbintenissen voortvloeiende uit deze overeenkomst toch hun werking hebben verkregen.

2. Voor artikel 7 leden 1 en 2, artikel 8 lid 2 en artikel 9 van de overeenkomst alsmede artikel 11 lid 2 van de Algemene Voorwaarden geldt in plaats van de datum van ondertekening door de verkrijger en / of na ontvangst van de door de verkrijger ondertekende akte als peildatum het moment waarop de in lid 1 van dit artikel genoemde voorwaarden in vervulling zijn gegaan.

DOMICILIEKEUZE

Artikel 17.

De verkoper draagt er zorg voor dat deze akte onder berusting van de notaris wordt gesteld alwaar partijen terzake van deze overeenkomst woonplaats kiezen, en dat een kopie van deze akte, tezamen met de hierboven genoemde, door beide partijen gewaarmerkte bijlagen, aan de koper ter hand wordt gesteld.

INSCHRIJVING KOOPAKTE

Artikel 18

Partijen geven de notaris hiermee niet opdracht deze overeenkomst zo spoedig mogelijk in de openbare registers in te laten schrijven doch niet eerder dan vijf werkdagen na ondertekening. De aan deze inschrijving verbonden kosten komen voor rekening van koper.

BEDENKTIJD

Artikel 19

1. Gedurende één kalenderweek nadat een afschrift van deze koopovereenkomst aan de verkrijger ter hand is gesteld, heeft de verkrijger het recht de koopovereenkomst te ontbinden (bedenktijd). Als de datum van ontbinding geldt de datum waarop de koper de ontbindingsverklaring heeft uitgebracht.
2. De koopovereenkomst moet schriftelijk worden aangegaan. Een mondelinge koopovereenkomst is nietig.
De bedenktijd van één kalenderweek gaat in één dag nadat de koper de overeenkomst heeft ondertekend en loopt zeven dagen later om 24.00 uur af.
De koper kan binnen één week na ingang van de bedenktijd zonder opgaaf van redenen en zonder verdere consequentie de overeenkomst ontbinden. Doorslaggevend daarbij is de datum waarop de verkrijger de verklaring heeft uitgebracht. Meestal zal dit de datum zijn waarop de verkrijger de verklaring heeft verzonden. Het verdient dan ook aanbeveling (om bewijsproblemen te voorkomen) de ontbinding schriftelijk bij aangetekende brief met 'bewijs van terpostbezorging' of telefaxbericht met verzendbevestiging te laten plaatsvinden.

TOTSTANDKOMING OVEREENKOMST

Artikel 20

Deze overeenkomst komt tot stand zodra beide partijen deze akte ondertekenen. Als niet uiterlijk op de veertiende dag nadat de eerste partij ondertekend heeft (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte bij het notaris kantoor is ontvangen wordt de

overeenkomst geacht niet tot stand gekomen te zijn, tenzij partijen anders overeenkomen.

BEKENDHEID INHOUD OVEREENKOMST

Artikel 21

Verkoper en koper verklaren dat zij voordat zij deze koopakte ondertekend hebben, kennis hebben genomen van het bovenstaande en zodanige informatie hebben verstrekt en hebben ontvangen dat de inhoud en de gevolgen van de overeenkomst aan koper voldoende voor ogen staan.

KOPPELING KOOPOVERENKOMST/AANNEMINGSOVEREENKOMST

Artikel 22

Deze overeenkomst vormt tezamen met de tussen koper en Noordersluis gesloten aannemingsovereenkomst een onverbreekelijk geheel. Bij ontbinding van de ene overeenkomst is de andere overeenkomst eveneens en automatisch ontbonden. Overigens ongeacht welke partij de ontbinding inroept van welke overeenkomst.

Aldus getekend op

Aldus getekend op

te

te

Verkoper:

Koper:

De verkrijger verklaart een afschrift te hebben ontvangen van:

1. bijlage "lasten en beperkingen"



Ontvangstbewijs:

Ondergetekende(n), _____

geboren op _____

te _____

beroep _____

wonende te _____

hierna te noemen: "koper"

Koper genoemd in de koopakte d.d. _____, inzake de onroerende zaak te Almere in het Homeruskwartier, project Droom3/Het Rekkelijke Huis, nader omschreven in de genoemde koopakte, verklaart dat deze koopakte op _____ aan hem ter hand is gesteld.

De bedenktijd van één kalenderweek begint derhalve te lopen op de dag volgend op die van de terhandstelling.

Ondertekend te

Datum