

VBC notarissen
Postbus 49
3800 AA Amersfoort

KOOPOVEREENKOMST
**Appartementsrecht bestemd tot woning, berging en parkeerplaats
in project “Wooncollege” te Amersfoort**

De ondergetekenden:

- a. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Schoonderbeek WC B.V., gevestigd te Amersfoort en aldaar aan de Computerweg 16 (postcode 3821 AB) kantoorhoudende, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 63084686, welke vennootschap te dezen middellijk wordt vertegenwoordigd door de heer E.M.M. Schoonderbeek;
- b. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Profund Wooncollege B.V., gevestigd te Amersfoort en aldaar aan de Bergstraat 29 (postcode 3811 NE) kantoorhoudende, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 63084708, welke vennootschap te dezen middellijk wordt vertegenwoordigd door de heer C.A. van Loon, welke vennootschappen te dezen handelend als enig vennoten van de vennootschap onder firma: **Wooncollege V.O.F.**, gevestigd te Amersfoort en aldaar aan de Bergstraat 29 (postcode 3811 NE) kantoorhoudende, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 63121034,

laatstgenoemde vennootschap hierna te noemen: verkoper;

en

Achternaam :

Voornamen (voluit) :

Beroep :

Adres :

Postcode en woonplaats :

Geboortedatum en -plaats : te

Telefoon privé / werk / mobiel :

E-mailadres privé / werk :

Burgerlijke staat :

en

192512 GEI 496451 01-09-2015

Achternaam partner/echtgenoot :

Voornamen partner/echtgenoot (voluit) :

Beroep :

Geboortedatum en -plaats : te

Eventueel afwijkend adres van partner :

Telefoon privé / werk / mobiel :

E-mailadres privé / werk :

Wordt de woning op beider naam gekocht? : **ja / neen**

hierna (tezamen) te noemen: "verkrijger",

in overweging nemende:

1. dat verkoper eigenaar is van het volgende registergoed:
een perceel grond plaatselijk bekend als Kapelweg 117 te 3818 BG Amersfoort, kadastraal bekend gemeente Amersfoort sectie F nummer 2041, groot 76,35 are, bestemd voor de realisatie van een appartementencomplex omvattende zeventenveertig (47) woonappartementsrechten elk met een berging en parkeerplaats alsmede elf (11) parkeerplaatsappartementsrechten;
2. dat het hiervoor onder 1. genoemde appartementencomplex zal worden gerealiseerd door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Bouw- en Aannemingsbedrijf Schoonderbeek B.V., gevestigd te Amersfoort en aldaar aan de Computerweg 16 (postcode 3821 AB) kantoorhoudende, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 31026445, deze vennootschap hierna te noemen: Schoonderbeek, een appartementengebouw zal worden gerealiseerd;
3. dat verkoper het onder 1. genoemde perceel grond heeft gesplitst of zal splitsen in appartementsrechten overeenkomstig de (ontwerp)akte van splitsing met de daarbij behorende tekening(en) en het in die akte van splitsing vastgestelde en/of aangeduide reglementen; de splitsingstekening(en) zijn ter inzage bij notaris VBC notarissen te Amersfoort;
4. dat ten behoeve van Kombo Energy V.O.F. een opstalrecht wordt gevestigd terzake van de te realiseren WKO-installatie en aan te brengen zonnepanelen, zoals nader omschreven in de aan deze overeenkomst gehechte en door partijen gewaarmerkte ontwerpakte;
5. dat de verkrijger ter zake van het onder 2 gemelde met Schoonderbeek een aannemingsovereenkomst zal sluiten conform het model van Woningborg N.V., welke overeenkomst een onverbreeklijk geheel vormt met de onderhavige koopovereenkomst.

De appartementsrechten zullen ontstaan door de inschrijving in de openbare registers van de in de overweging genoemde akte van splitsing; een exemplaar van de (ontwerp)akte van splitsing en de bijbehorende tekening(en) zijn door partijen gewaarmerkt en aan deze overeenkomst gehecht.

verklaren:

I verkoper verkoopt aan verkrijger, die van verkoper koopt per overeengekomen datum de dato _____ (**datum overeenkomst invullen**):

het appartementsrecht rechtgevend op het / aandeel in het in de overweging genoemde gebouw met bijbehorende grond, dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van het privégedeelte bestemd tot woning, berging en parkeerplaats, op de hiervoor genoemde tekening(en) aangeduid met indexnummer

hierna ook te noemen het "registergoed/verkochte".

Bij deze aanvaardt de verkrijger uitdrukkelijk de lasten en beperkingen omschreven in een bij deze overeenkomst behorende en aan deze akte gehechte door partijen ondertekende bijlage, zijnde de ontwerpakte van splitsing en de modelakte van levering.

KOOPSOM, VERGOEDING

De koopsom bedraagt: € V.O.N,
(zegge:.....euro.

II De verkrijger heeft bij afzonderlijke akte per heden een aannemingsovereenkomst gesloten met Schoonderbeek.

De verkoper en de verkrijger verklaren dat deze koopovereenkomst en voornoemde aannemingsovereenkomst tezamen één geheel vormen en onverbrekkelijk verbonden zijn in die zin dat wanneer om welke reden dan ook ontbinding van de koopovereenkomst of de aannemingsovereenkomst kan worden ingeroepen, ook de ontbinding van het andere contract kan worden ingeroepen door de verkoper casu quo Schoonderbeek casu quo verkrijger. Laatstgenoemde bevoegdheid heeft de verkoper bij wijze van derdenbeding bedongen ten behoeve van Schoonderbeek. Wordt de aannemingsovereenkomst ontbonden dan wordt eveneens de koopovereenkomst ontbonden.

Deze koopovereenkomst is voorts aangegaan onder de volgende bepalingen.

Artikel 1 - Overdracht

1.1 De levering van het verkochte zal geschieden bij akte te verlijden ten overstaan van een van de notarissen verbonden aan VBC notarissen, diens plaatsvervanger of opvolger, op een door die notaris te bepalen tijdstip: zo spoedig mogelijk, doch binnen zes (6) weken na het laatste der hieronder onder a, b en c bedoelde tijdstippen:

- a. wanneer vaststaat dat deze overeenkomst niet meer op een van de gronden genoemd in artikel 7 van deze akte kan worden ontbonden; alsmede
- b. wanneer de in artikel 12 genoemde voorwaarden zijn komen te vervallen;
- c. wanneer is begonnen met de bouw in de zin van artikel 11 lid 2 van de algemene voorwaarden voor de hiervoor onder II bedoelde aannemingsovereenkomst.

daarvan, vrij is van huur, vrij van andere bijzondere lasten en beperkingen dan die welke de Verkrijger nadrukkelijk heeft aanvaard.

5.2. In de notariële akte van levering zullen - voor zover daaromtrent in deze akte niet anders is bepaald - worden opgenomen:

- a. de gebruikelijke bepalingen, voorkomend in akten van levering tot overdracht van een appartementwoning in een transformatieproject;
- b. alle eventuele erfdienstbaarheden ten behoeve en ten laste van het Verkochte;
- c. de aan de Verkrijger op te leggen kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek.

een ander onder andere zoals vermeld in de model akte van levering, welke als bijlage aan deze koopovereenkomst is gehecht en zoals te vermelden in de concept leveringsakte, welke door de notaris voorafgaand aan de levering aan de verkrijger zal worden toegezonden.

Artikel 6 - feitelijke levering/(op)levering

- 6.1 Het verkochte is bestemd voor de bouw van een woning met een berging en een parkeerplaats. Het verkochte wordt door de verkrijger juridisch verkregen door de inschrijving van het afschrift van de in artikel 1 bedoelde akte van levering van het Verkochte in het openbare register voor registergoederen.
- 6.2 De verkrijger kan het verkochte in feitelijk bezit en genot aanvaarden op de datum waarop het op het verkochte te bouwen appartement (woning), berging en parkeerplaats met toebehoren hem in voltooide staat, krachtens het bepaalde in de aannemingsovereenkomst met toepasselijke algemene voorwaarden, door de genoemde aannemer ter bewoning is opgeleverd en door Verkrijger is aanvaard, mits hij alsdan al het krachtens de aannemingsovereenkomst verschuldigde heeft voldaan.
- 6.3 Vóór dit tijdstip is het de verkrijger niet toegestaan het verkochte in gebruik te nemen, waaronder mede wordt begrepen het doen uitvoeren door derden van werkzaamheden in/op/aan/onder het verkochte.
- 6.4 De verkrijger is niet gerechtigd het verkochte te vervreemden aan derden vóór de oplevering, dan na voorafgaande schriftelijke toestemming van de verkoper en bij eventueel verkregen toestemming onder door deze alsdan te stellen voorwaarden, waaronder onder meer is begrepen een betaling van een bedrag ad VIJFDUIZEND EURO (€ 5.000,00) aan de verkoper en welke dient te worden voldaan bij de alsdan te passeren akte van levering.
Verkrijger verbeurt door het enkele feit van overtreding een onmiddellijk opeisbare boete ten behoeve van de Verkoper ter grootte van VIJFENTWINTIGDUIZEND (25.000,00.) Deze bepaling is niet van toepassing ingeval van verkoop op grond van artikel 3:268 en artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek. Verkoper kan zonder opgave van redenen de toestemming tot doorverkoop weigeren.

Artikel 7 - Ontbindende voorwaarden

- 7.1 Ten aanzien van de overeengekomen ontbindende voorwaarden met betrekking tot de financiering van het gekochte, wordt verwezen naar de aannemingsovereenkomst.

Artikel 8 - Kosten van overdracht

- 8.1 Alle kosten en rechten aan de levering van het verkochte zijn begrepen in de totale koopsom, waaronder mede begrepen het kadastrale recht, de notariskosten, en belasting. Onder voormelde kosten zijn uitdrukkelijk begrepen de kosten met betrekking tot de splitsing in appartementsrechten.

Artikel 9 - Boete bij ontbinding

- 9.1 Indien één der partijen ook na schriftelijke sommatie in gebreke blijft mede te werken aan het verlijden van de akte van levering, terwijl de andere partij aan zijn verplichtingen heeft voldaan, is de nalatige partij aan de andere partij als boete verschuldigd een bedrag gelijk aan 10% van de koopsom, onverminderd het recht van de niet-nalatige partij de ontbinding van de koopovereenkomst in te roepen of nakoming te verlangen, en onverminderd diens recht op aanvullende schadevergoeding. Het invoeren van de ontbinding dient te geschieden bij brief met bericht van ontvangst of telefaxbericht met verzendbevestiging.

Artikel 10 - Geschillenbeslechting

- 10.1 Alle geschillen, welke ook - waaronder begrepen die, welke slechts door een der partijen als zodanig worden beschouwd - die naar aanleiding van de koopovereenkomst of van overeenkomsten die daarvan een uitvloeisel mochten zijn, tussen verkrijger en Verkoper mochten ontstaan - met uitzondering van geschillen naar aanleiding van de garantie- en waarborgregeling van Woningborg N.V. waarvoor de in die regeling vastgestelde regelen gelden - worden beslecht door arbitrage overeenkomstig de regelen beschreven in de statuten van de Raad van Arbitrage voor de Bouwbedrijven in Nederland, zoals deze drie maanden voor de dag van ondertekening van deze akte luiden.

Artikel 11 - Van toepassing zijnde algemene voorwaarden

- 11.1 Ten aanzien van de algemene voorwaarden en algemene toelichting wordt verwezen naar de aannemingsovereenkomst.
- 11.2 Deze koopovereenkomst valt niet onder een garantieregeling.

Artikel 12 - Opschortende voorwaarden

- 12.1 Deze koopovereenkomst wordt voorts aangegaan onder de opschortende voorwaarden, dat uiterlijk binnen zes (6) maanden na de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen:
1. voor het project, waarvan het verkochte deel uitmaakt, door Woningborg N.V. een bewijs van planacceptatie aan Schoonderbeek is afgegeven;
 2. voor het project, waarvan het verkochte deel uitmaakt, de vereiste omgevingsvergunning is afgegeven, formele rechtskracht heeft verkregen en derhalve niet meer vernietigd kan worden;
 3. Verkoper ten minste zestien drieëndertig (33) van de zevenenveertig (47) woonappartementsrechten, heeft verkocht middels een overeenkomst conform dit model en waarvan de bedenktijd is verstreken, tenzij Verkoper 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;

4. de percelen grond waarop het onderhavige project wordt gerealiseerd ter vrije beschikking is gesteld van verkoper;
 5. de in de overweging genoemde splitsingsakte is gepasseerd.
- 12.2 Verkoper zal binnen 8 dagen na de in lid 1 genoemde datum aan verkrijger schriftelijk kenbaar maken of aan de opschortende voorwaarden is voldaan. Indien en zodra de Verkoper vermoedt dat één of mee van de in lid 1 genoemde opschortende voorwaarden niet zal/zullen zijn vervuld binnen de daartoe gestelde termijn, heeft Verkoper het recht de Verkrijger vóór afloop van de hiervoor bedoelde termijn schriftelijk het verzoek tot verlenging van maximaal twee maanden te doen. Verkrijger zal alsdan vóór afloop van de meergenoemde termijn, indien zulk door Verkrijger is gewenst, het verzoek tot verlenging ondertekenen.
- 12.3 Voor artikel 1.1 en artikel 5 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.

Artikel 13 - Garantieverklaringen Verkoper

De verkoper garandeert het volgende:

- hij is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
- de in de splitsing in appartementsrechten betrokken grond zal ten tijde van de feitelijke levering (oplevering) geschikt zijn voor het beoogde gebruik, te weten wonen, één en ander conform de ten tijde van de juridische levering van het Verkochte geldende milieuregelgeving.

Artikel 14- Inschrijving koopovereenkomst

- 14.1 Partijen geven geen 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 aanbidding van een afschrift van deze koopovereenkomst aan de bewaarder van het betreffende kantoor van voormelde Dienst.

Artikel 15 - Adreswijziging

- 15.1 Verkrijger verplicht zich verkoper op de hoogte te stellen van adreswijzigingen van verkrijger tot aan het moment van oplevering van het verkochte.

Artikel 16 – Ondeelbaarheid verplichtingen

- 16.1 De ten laste van de verkrijger komende verplichtingen zijn ondeelbaar. Indien deze overeenkomst door meer dan één persoon is aangegaan, zijn alle personen ten opzichte van de verkoper hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen voortvloeiende uit onderhavige overeenkomst.

Artikel 17 –Servicekosten

- 17.1 Verkrijger zal als eerste bijdrage voor de servicekosten een bedrag van € 350,- voldoen bij ondertekening van de notariële akte van levering, ter dekking van de eerste kosten. De

notaris zal het aldus door hem ontvangen bedrag storten op een rekening ten name van de door verkoper aangewezen beheerder zodra dit rekeningnummer bekend is.

Artikel 18 –Gemeentelijk monument

18.1 Verkoper verklaart dat na vergunningverlening het in de overweging bedoelde complex door de gemeente Amersfoort kan worden aangewezen als gemeentelijk monument. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en daarmee onvoorwaardelijk in te stemmen en verplicht jegens de gemeente zijn medewerking te verlenen en zich te onthouden van bezwaren.

Getekend te _____

Getekend te Amersfoort

op _____

op _____

De verkrijger(s)

verkoper

Ontvangstbewijs:

Ondergetekende(n), _____

geboren op _____

te _____

beroep _____

wonende te _____

hierna te noemen: "koper"

Koper genoemd in de koopovereenkomst d.d. _____, inzake de registergoederen te Amersfoort in het project "Wooncollege", nader omschreven in de genoemde koopovereenkomst, verklaart dat deze koopovereenkomst op _____ aan hem/haar ter hand is gesteld.

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

Ondertekend te _____

Plaats

Datum

Bijlage:

- modelakte van levering;
- ontwerpakte van recht van opstal;
- ontwerpakte van splitsing in appartementsrechten;
- concept-splitsingstekening.