

Contractnummer : 330.030001325.....
Planregistratienr : W-2017-02255-E005
Projectnaam : Zuiderloo UWP-1 Morgen won. (fase 1)
Bouwnummer :

KOOPOVEREENKOMST

ONDERGETEKENDEN:

1. BPD Ontwikkeling BV
Postbus 51262
1007 EG Amsterdam

hierna te noemen "Verkoper"

en

2.	Koper 1	Koper 2
Naam:
Voornamen:
Geboorteplaats:
Geboortedatum:
Woonplaats:
Postcode:
Straat:
E-mailadres:
Telefoon:
Burgerlijke staat:

hierna te noemen

komen overeen: Verkoper verkoopt aan Koper, die van Verkoper koopt:

een woning met erf, tuin, ondergrond en verder toebehoren, plaatselijk bekend (incl. postcode) Lijsterbes, kadastraal bekend Heiloo, sectie E no. 2738 (ged.) e.a. groot centiare (m²) (zie bijgevoegde situatietekening), tegen een koopsom van € VON,

hierna te noemen "het Verkochte".

De in de koopsom begrepen omzetbelasting is berekend naar een percentage van 21%, conform de bepalingen van de Wet op de omzetbelasting 1968.

Deze overeenkomst is voorts gesloten onder de volgende bedingen:

Paraaf Verkoper:

Paraaf Koper:

Contractnummer 330.030001325.....

artikel 1 Kosten, rechten en belasting

- 1.1. De notariële kosten, alsmede de kadastrale rechten ter zake van de levering en overdracht van het Verkochte, alsmede de over die kosten verschuldigde omzetbelasting zijn voor rekening van Verkoper.
- 1.2. Verkoper garandeert dat het verkochte niet als bedrijfsmiddel door hem is of wordt gebruikt of voor de levering als zodanig zal worden gebruikt.
- 1.3. Verkoper draagt aan Koper nieuw vervaardigd onroerend goed over in de zin van artikel 11 lid 1 letter a 1 wet op de omzetbelasting.

artikel 2 Betaling

- 2.1. De betaling van de koopsom en van de rechten, kosten en belastingen vindt plaats via de Notaris bij het passeren van de akte van levering.
Verkoper stemt er mee in dat de Notaris de koopsom onder zich houdt totdat zeker is dat het Verkochte geleverd wordt vrij van hypotheke, beslagen en inschrijvingen daarvan.
- 2.2. Verkoper draagt er zorg voor dat aan Koper tijdig een factuur in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968 wordt afgegeven.

artikel 3 Eigendomsoverdracht

- 3.1 De akte levering zal gepasseerd worden op 15 december 2018 of zoveel eerder of later als partijen tezamen nader overeenkomen, ten overstaan van Notariskantoor Erkamp Boot Willemsen Notarissen te ALKMAAR, hierna verder te noemen "de Notaris".
- 3.2 Indien het Verkochte ten tijde van de levering nog ten name staat van een derde, zal Koper ermee genoegen nemen, dat – indien Verkoper zulks wenst – die derde rechtstreeks aan de Verkoper overdraagt, eventueel bij verzamelakte.
- 3.3. Mocht de eigendomsoverdracht, zonder dat partijen hierover overeenstemming hebben, plaatsvinden na de in artikel 3.1. genoemde datum, is Koper aan Verkoper vanaf voormelde datum tot de datum van de eigendomsoverdracht een vergoeding verschuldigd van 5% per jaar, te berekenen over de op blad 2 van deze overeenkomst vermelde koopsom exclusief BTW. De betaling van deze vergoeding, te vermeerderen met BTW, zal plaatsvinden bij de eigendomsoverdracht.

artikel 4 Waarborgsom/ Bankgarantie

Ter zake van deze overeenkomst is geen waarborgsom c/q bankgarantie verschuldigd.

artikel 5 Staat van het Verkochte, gebruik

- 5.1. Het Verkochte zal aan Koper in eigendom worden overgedragen in de staat waarin deze zich bij het tot stand komen van deze overeenkomst bevindt met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten, en vrij van hypotheke, beslagen en inschrijvingen daarvan.
- 5.2. Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle bijzondere lasten en beperkingen, beperkte rechten, kettingbedingen, gedoogplichten, instandhoudingsplichten en kwalitatieve verplichtingen, blijkend en/of voortvloeiend uit de (laatste) akte(n) van levering, zoals opgenomen in de aan deze overeenkomst gehechte (ontwerp-) akte van levering.
Daarnaast aanvaardt Koper uitdrukkelijk die lasten en beperkingen die voor hem uit de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 Burgerlijk Wetboek en/of uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

Paraaf Verkoper:

Paraaf Koper:

Contractnummer 330.030001325.....

- 5.3. Het Verkochte zal bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die nodig zijn voor een normaal gebruik als: **woning**. Verkoper staat niet in voor andere eigenschappen dan die voor een normaal gebruik nodig zijn. Verkoper staat ook niet in voor de afwezigheid van gebreken die dat normale gebruik belemmeren en die aan Koper kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van deze koopovereenkomst.
- 5.4. Aan Verkoper is niet bekend dat de onroerende zaak verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het in lid 3 omschreven gebruik of die thans zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van de onroerende zaak, dan wel het nemen van andere maatregelen.
- 5.5. Koper heeft het recht voor het passeren van de akte van levering het gekochte van binnen en van buiten te inspecteren.
- 5.6. Verkoper verklaart dat ten aanzien van het Verkochte geen verplichtingen ten opzichte van derden bestaan wegens voorkeursrecht, optierecht, recht van wederinkoop.
- 5.7. Indien de opgegeven maat of grootte van het Verkochte of verdere omschrijving daarvan niet juist of niet volledig is, ontlenen partijen daaraan geen rechten.
- 5.8. Verkoper verklaart dat de lasten over voorgaande jaren, voor zover de aanslagen zijn opgelegd, zijn voldaan. Voor zover de genoemde aanslagen nog niet zijn voldaan, verklaart verkoper deze op eerste verzoek te voldoen.

artikel 6 Feitelijke levering, overdracht aanspraken

- 6.1. De feitelijke levering en aanvaarding vindt plaats bij de juridische levering, vrij van huur-, lease- of huurkoopovereenkomsten.
- 6.2. Verkoper staat er voor in dat de zaak bij de feitelijke levering vrij is van aanspraken tot gebruik, ongevorderd en leeg en ontruimd is.
- 6.3. In deze koopovereenkomst is voor zover mogelijk begrepen de overdracht van alle aanspraken die Verkoper ten aanzien van het Verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen de bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s), architect(en) en leverancier(s), zoals wegens verrichte werkzaamheden of ter zake van aan het Verkochte toegebrachte schade, zonder dat verkoper tot vrijwaring verplicht is. Deze overdracht vindt plaats bij de eigendomsoverdracht van het Verkochte. Verkoper verplicht zich de hem bekende gegevens ter zake aan Koper te verstrekken en machtigt Koper hierbij, voor zover nodig, deze overdracht van aanspraken voor rekening van Koper te doen mededelen overeenkomstig de wettelijke bepalingen.

artikel 7 Baten en lasten

Alle baten en lasten komen voor rekening van Koper met ingang van de dag van het tekenen van de akte van levering.

De dan lopende baten en lasten zullen tussen partijen naar rato van tijd worden afgerekend. Deze afrekening vindt gelijktijdig plaats met de betaling van de koopsom.

Paraaf Verkoper:

Paraaf Koper:

Contractnummer 330.030001325.....

artikel 8 Hoofdelijkheid

Indien meerdere personen als Kopers betrokken zijn bij deze overeenkomst kunnen Kopers slechts gezamenlijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, respectievelijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen nakomen. Bij deze verlenen Kopers elkaar onherroepelijk volmacht om namens elkaar de uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten uit te oefenen, respectievelijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen na te komen.

Voor de uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen zijn Kopers hoofdelijk verbonden.

artikel 9 Risico-overgang, beschadiging door overmacht

- 9.1. Het Verkochte is met ingang van het moment van tekenen van de akte van levering voor risico van Koper, tenzij de feitelijke levering eerder plaats vindt, in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat op Koper.
- 9.2. Indien het Verkochte voor het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is Verkoper verplicht binnen 48 uur nadat het onheil hem bekend is geworden, Koper hiervan in kennis te stellen.
- 9.3. Indien het Verkochte door overmacht voor het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is deze overeenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij binnen vier weken na het onheil, maar in ieder geval vóór de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht:
 - a. Koper uitvoering van deze overeenkomst verlangt, in welk geval Verkoper -zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de vastgestelde koopprijs- aan Koper op de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht het Verkochte aflevert in de staat waarin deze zich dan bevindt, met alle rechten welke Verkoper ter zake van het onheil -hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit andere hoofde- jegens derden toekomen; dan wel
 - b. Verkoper verklaart de schade voor zijn rekening te zullen herstellen voor de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht of als dat later is binnen vier weken na het onheil. In het laatste geval verschuift een eerder overeengekomen dag van eigendomsoverdracht naar de dag volgend op die waarop die vier weken zijn verstreken. Vindt herstel niet ten genoegen van Koper plaats, dan is deze overeenkomst alsnog ontbonden, tenzij Koper binnen veertien dagen nadat op basis van dit artikel herstel plaatsgevonden behoort te hebben, verklaart alsnog gebruik te willen maken van het hem sub a. toegekende recht, in welk geval de eigendomsoverdracht plaatsvindt op de overeengekomen datum of, als dat later is uiterlijk zes weken na het onheil.

artikel 10 Ingebrekestelling, ontbinding

- 10.1. Indien één van de partijen, na in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen nalatig is of blijft in de nakoming van één of meer van haar uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen, kan de wederpartij van de nalatige deze overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden door middel van een schriftelijke verklaring aan de nalatige.
- 10.2. Ontbinding op grond van tekortkoming is slechts mogelijk na voorafgaande ingebrekestelling. Bij ontbinding van de overeenkomst op grond van toerekenbare tekortkoming zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij een zonder rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete ter grootte van 10% van de koopsom verbeuren, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding en vergoeding van kosten van verhaal.

Paraaf Verkoper:

Paraaf Koper:

Contractnummer 330.030001325.....

- 10.3.** Indien de wederpartij geen gebruik maakt van zijn recht de overeenkomst te ontbinden en nakoming verlangt, zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij na afloop van de in 10.1 vermelde termijn van acht dagen voor elke sedertdien verstreken dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd zijn van drie pro mille van de koopsom, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding en vergoeding van kosten van verhaal. Indien de wederpartij na verloop van tijd de overeenkomst alsnog ontbindt dan zal deze boete verschuldigd zijn voor elke na afloop van de in 10.1 vermelde termijn van acht dagen verstreken dag tot aan de dag waarop de overeenkomst ontbonden is.
- 10.4.** Indien de nalatige partij na ingebreke te zijn gesteld binnen de voormelde termijn van acht dagen alsnog zijn verplichtingen nakomt, is deze partij desalniettemin gehouden aan de wederpartij diens schade als gevolg van de niet-tijdige nakoming te vergoeden.

artikel 11 Domicilie

Deze akte zal berusten, en partijen kiezen ter zake van deze overeenkomst domicilie, ten kantore van de Notaris.

artikel 12 Ontbindende voorwaarden

- 12.1.** Deze overeenkomst kan door Koper worden ontbonden indien uiterlijk twee maanden na overeenkomstdatum:
- a. door of namens de daartoe aangewezen gemeentelijke instantie geen vergunning aan Koper is verleend om met de zijnen het Verkochte te betrekken, tenzij hem daartoe een bindende toezegging door de bevoegde autoriteit is gedaan;
 - b. Koper voor de financiering van het Verkochte voor een bedrag van € , geen hypothecaire geldlening of het aanbod daartoe van een erkende geldverstrekking heeft verkregen, zulks tegen geen hogere bruto maandlast dan €..... ;
 - c. Koper geen met de aangevraagde hypothecaire geldlening corresponderende Nationale Hypotheek Garantie heeft verkregen.
- 12.2.** Deze overeenkomst kan door ieder der partijen worden ontbonden indien verkoper ingevolge de Wet Voorkeursrecht gemeenten, niet in staat is de eigendom van het Verkochte op de overeengekomen dag over te dragen. Verkoper is verplicht om zodra duidelijk is dat hij ingevolge genoemde wet niet of niet tijdig aan zijn verplichtingen tot levering kan voldoen, Koper daarvan schriftelijk op de hoogte te stellen.
- 12.3.** Partijen verplichten zich over en weer al het redelijk mogelijke te doen teneinde de hierboven bedoelde vergunning en/of financiering en/of Nationale Hypotheek Garantie en/of toezegging(en) en/of andere zaken te verkrijgen.
Voor een geslaagd beroep op de niet-ervulling van de voorwaarde zoals genoemd in artikel 12 lid 1 sub b, geldt het volgende: Het inroepen van de ontbinding dient vergezeld te gaan van een schriftelijke afwijzing van een in Nederland te goeder naam en faam bekend staande en in een lidstaat van de EU gevestigde financiële instelling. De afwijzing dient op naam te staan van de Koper en dient de aangevraagde hoogte van de lening te benoemen. De afwijzing is opgesteld op briefpapier van de betreffende instelling en is (digitaal) ondertekend door een daartoe bevoegde (bank)medewerker.
- 12.4** De partij die de ontbinding inroept dient er zorg voor te dragen, dat de mededeling dat de ontbinding wordt ingeroepen, uiterlijk op de vijfde werkdag na de datum waarvan in de betreffende ontbindende voorwaarde sprake is door de wederpartij of diens makelaar is

Paraaf Verkoper:

Paraaf Koper:

Contractnummer 330.030001325.....

ontvangen.

Deze mededeling dient goed gedocumenteerd te geschieden bij aangetekende brief of telefaxbericht. Alsdan zijn beide partijen van deze overeenkomst bevrijd.

artikel 13 Bedenktijd

De Koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om deze koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte koopovereenkomst (in kopie) aan de Koper ter hand gesteld is.

Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.

De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

Komt, nadat de Koper van dit recht gebruik heeft gemaakt, binnen zes maanden tussen dezelfde partijen met betrekking tot dezelfde zaak of hetzelfde bestanddeel daarvan opnieuw een koop tot stand, dan ontstaat het recht niet opnieuw.

artikel 14 Schriftelijke vastlegging

14.1. Uit deze overeenkomst vloeien pas verplichtingen voort als beide partijen deze akte hebben ondertekend.

14.2. De partij die deze overeenkomst als eerste ondertekent, heeft het recht de overeenkomst te ontbinden wanneer hij niet binnen 7 kalenderdagen nadat hij de overeenkomst heeft ondertekend, (een kopie van) de door beide partijen ondertekende overeenkomst heeft ontvangen. Dit recht vervalt als daar niet uiterlijk binnen 3 dagen na verloop van voormelde termijn middels schriftelijke mededeling gebruik van is gemaakt.

14.3. Koper geeft de Notaris hierbij wel / niet (*doorhalen hetgeen niet van toepassing is) opdracht deze overeenkomst zo spoedig mogelijk in de openbare registers in te schrijven, doch niet eerder dan De aan deze inschrijving verbonden kosten komen voor rekening van Koper.

artikel 15

Het Verkochte betreft een gereed gekomen woning, welke niet eerder is bewoond.

Artikel 16 Erfdienstbaarheden zonnepanelen

Koper is ermee bekend dat de notaris bij akte van levering een erfdienstbaarheid zal vestigen met betrekking tot zonnepanelen, inhoudende de verplichting voor de eigenaar van het dienend erf om de installering, aanwezigheid, instandhouding en onderhoud van photo voltaïsche panelen (zonnepanelen) met aan- en toebehoren ten behoeve van de heersende erven op de daken van het dienend erf te dulden. Deze erfdienstbaarheid houdt tevens in de plicht voor de eigenaar van het dienend erf toegang te verlenen ten behoeve van de installering, onderhoud en instandhouding van die panelen.

Paraaf Verkoper:

Paraaf Koper:

Contractnummer 330.030001325.....

Bijlagen

Tot deze overeenkomst behoren de volgende bijlagen:

1. Concept akte van levering zoals genoemd in art. 5.2
2. Juridische situatietekening
3. Woningborg garantie- en waarborgregeling voor eengezinshuizen (gereed gekomen woningen, doch niet eerder bewoond), d.d. 01 januari 2016
4. Woningborgcertificaat
5. Energieprestatiecertificaat
6. Kopie proces verbaal van oplevering

Koper verklaart hierbij uitdrukkelijk een exemplaar van deze bescheiden te hebben ontvangen, bekend te zijn met de inhoud daarvan en deze te aanvaarden.

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt:

Verkoper

Plaats:

Datum:

Koper

Plaats:

Datum:

Paraaf Verkoper:

Paraaf Koper:

**Ontvangstbewijs behorende bij de model koopovereenkomst
(doorverkoop opgeleverde woning, versie 15 februari 2012)**

De ondergetekende(n):

2.	Koper 1	Echtgeno(o)t(e) of partner
Naam:
Voornamen:
Geboorteplaats:
Geboortedatum:
Straat:
Postcode:
Woonplaats:
E-mailadres:
Telefoon:
Burgerlijke staat:
Legitimatie:
BSN:

Koper(s) genoemd in de koopovereenkomst:

het object : _____
adres : Lijsterbes
te : HEILOO

nader omschreven in de genoemde koopovereenkomst, verklaart/verklaren dat de door partijen getekende koopovereenkomst of een kopie daarvan op _____ dag, ____/____/____ aan hem / haar / hen ter hand is gesteld.

De wettelijke bedenktijd van drie dagen begint derhalve te lopen op de dag volgend op die van de terhandstelling.

Plaats en datum:

_____/____/____

Koper
