

KOOPOVEREENKOMST
Project The Post te Diemen

1. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Meestershof B.V.**, statutair gevestigd te Loosdrecht, kantoorhoudende te 1231 KN Loosdrecht, Nieuw-Loosdrechtsedijk 105, ingeschreven in het Handelsregister gehouden door de Kamer van Koophandel onder nummer 59693665, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd – zulks op grond van de statuten en krachtens volmacht – door de heer Jacob Daniël Aalberts, woonplaats kiezende te 1231 KN Loosdrecht, Nieuw-Loosdrechtsedijk 105, geboren te Loosdrecht op achttien mei negentienhonderd vierenzeventig,

telefoonnummer: 035 - 5888778 / 06-14387903;
www.Meestershof.nl

hierna te noemen "de Verkoper", en

2. Verkrijger 1:

Geslacht / Voorletters / Voornaam:
Titel / Tussenvoegsel / Achternaam:
Geboorteplaats / Geboortedatum:
Straat/ Huisnummer:
Postcode / Plaats / Land:
Telefoon privé / Werk/ Mobiel:
Fax privé / Fax werk:
E-mail privé:
E-mail werk:
Beroep:
Legitimatiebewijs en registratienummer:

Verkrijger 2:

Geslacht / Voorletters / Voornaam:
Titel / Tussenvoegsel / Achternaam:
Geboorteplaats / Geboortedatum:
Straat/ Huisnummer:
Postcode / Plaats / Land:
Telefoon privé / Werk/ Mobiel:
Fax privé / Fax werk:
E-mail privé:
E-mail werk:
Beroep:
Legitimatiebewijs en registratienummer:

Ongehuwd / samenwonend / gehuwd / voornemens te huwen / geregistreerd partnerschap*:
met / zonder huwelijkse voorwaarden / registratievoorwaarden *

Wordt de overeenkomst op beider naam gesloten: ja / nee

Op welke adres wilt u uw post ontvangen:

Adres Verkrijger 1 / Adres Verkrijger 2 / Ander adres*, namelijk:

Postadres:

Postcode:

Plaats:

Land:

* Doorhalen wat niet van toepassing is

hierna (tezamen) te noemen "de Verkrijger",

In overweging nemende:

- dat een perceel grond gelegen aan het Wilhelminaplantsoen 1 te Diemen (1111 CJ), kadastraal bekend als gemeente Diemen, sectie F nummer 2575, groot vijftien are en elf centiare (15 a 11 ca), bestemd is te worden bebouwd met tien (10) woningen genaamd "The Post", hierna ook te noemen: "het project";
- dat de Verkoper gerechtigde is tot de eigendom van voormeld kadastraal perceel;
- dat de Verkoper en de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Aalberts Bouw B.V., gevestigd te Loosdrecht, Nieuw-Loosdrechtsedijk 105, ingeschreven in het Handelsregister gehouden door de Kamer van Koophandel onder nummer 59693665, hierna ook te noemen: "de Ondernemer", een samenwerkingsovereenkomst hebben gesloten met betrekking tot de realisatie van het project, en wel zodanig dat:
 - de verkoop van de kavels geschiedt door de Verkoper middels afzonderlijke koopovereenkomsten;
 - de aanneming/bouw van het project geschiedt door de ondernemer middels afzonderlijke aannemingsovereenkomsten;
 - dat de juridische overdracht van de kavels aan de kopers zal geschieden ten overstaan van notaris mr. S. Kreugel of diens waarnemer (Notariaat Wijdemeren, Rading 46, 1231 KB Loosdrecht; tel: 035 – 6259090, info@notariaatwijdemeren.nl, hierna te noemen: "de notaris".

zijn per _____ overeengekomen als volgt:

De Verkoper verkoopt aan de Verkrijger, die koopt van de Verkoper:

- a. een perceel grond, gelegen aan casu quo nabij het Wilhelminaplantsoen te Diemen, thans nog zonder plaatselijke aanduiding, bestemd voor de bouw van een eengezinswoning, kadastraal bekend gemeente Diemen, sectie F nummer @, groot @, op de aan deze overeenkomst gehechte tekening aangeduid met bouwnummer @; alsmede
- b. het één/tiende (1/10^e) aandeel in een (mandelig) terrein, bestemd voor de aanleg van een binnenterrein met wegen en voetpaden, kadastraal bekend gemeente Diemen, sectie F nummer 2599, groot twee are en éénentachtig centiare (2 a 81 ca); het registergoed sub a. en het sub. b. bedoelde (mandelig) terrein zijn (schetsmatig) weergegeven op de aan deze overeenkomst gehechte situatietekening,

hierna, de sub a. en b. vermelde registergoederen, tezamen ook te noemen: "het Verkochte".

De koopsom bedraagt:

A. de koopsom voor het verkochte (inclusief omzetbelasting), zijnde	€	@
B. de ontwikkelings- en bijkomende kosten (inclusief omzetbelasting)	€	@
C. vergoeding over B berekend overeenkomstig het bepaalde in artikel 4 lid 4	€	@
Totaal A+B+C	€	@

De koper is verplicht om heden bij afzonderlijke overeenkomst opdracht te geven aan de ondernemer om de op het sub. a. bedoelde registergoed te realiseren woning met aanhorigheden, (af) te bouwen alsmede het sub b. bedoelde (mandelig) terrein en de daarbij/daartoe behorende faciliteiten te realiseren; deze overeenkomst hierna ook te noemen: "de aannemingsovereenkomst".

De Verkoper draagt er zorg voor dat deze overeenkomst onder berusting van de onder 1 genoemde Notaris wordt gesteld en dat een kopie van deze overeenkomst tezamen met de hierboven genoemde, door beide partijen gewaarmerkte bijlagen aan de Verkrijger ter hand wordt gesteld.

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

Deze overeenkomst is aangegaan onder de navolgende bepalingen:

Levering

Artikel 1

De levering van het Verkochte zal geschieden bij akte te verlijden ten overstaan van de onder 1 genoemde notaris, diens waarnemer of opvolger, op een door die notaris te bepalen tijdstip: zo spoedig mogelijk, doch binnen zes (6) weken na het laatste van de hieronder onder a, b, c en d bedoelde tijdstippen:

- wanneer vaststaat dat deze overeenkomst niet meer op grond van artikel 6 lid 1 van deze overeenkomst kan worden ontbonden; alsmede
- wanneer vaststaat dat de in artikel 12 van deze overeenkomst en/of de in artikel 15 van de Aannemingsovereenkomst gestelde opschortende voorwaarden zijn vervuld;
- wanneer vaststaat dat de Aannemingsovereenkomst niet meer op een van de voorwaarden genoemd in de artikelen 7 en/of 9 van die overeenkomst kan worden ontbonden;
- dat de ondernemer is begonnen met de bouw in de zin van artikel 11 lid 2 van de Algemene Voorwaarden behorende bij de Aannemingsovereenkomst.

Bedenktijd

Artikel 1A

De Verkrijger verklaart dat op de datum van ondertekening door hem van deze overeenkomst, deze ook daadwerkelijk aan hem ter hand is gesteld, inclusief de daarbij behorende Algemene Verkoopvoorwaarden als bedoeld in artikel 9 van deze overeenkomst. Gedurende één kalenderweek na de terhandstelling van de door beide partijen ondertekende overeenkomst aan de Verkrijger, heeft de Verkrijger het recht de Koopovereenkomst te ontbinden (bedenktijd). Als de datum van ontbinding geldt de datum waarop de Verkrijger de ontbindingsverklaring heeft uitgebracht.

Afwijkende perceelsgrootte

Artikel 2

1. Verschil tussen de werkelijke en de hiervoor opgegeven maat of grootte van de grond geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.
2. Verschil tussen de werkelijke en de blijkens de tekening(en) aangegeven maat of grootte van het (mandelige) terrein, geeft evenmin aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.

Waarborgsom

Artikel 3

Ter zake van deze overeenkomst is geen waarborgsom verschuldigd.

Betaling van de koopsom en (rente)vergoeding

Artikel 4

1. De termijnen van de koopsom zijn de volgende:
 - a. de grondkosten zoals vermeld onder A en de sub C bedoelde vergoeding, verschuldigd per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen en te betalen bij de levering van het Verkochte;
 - b. de ontwikkelings- en bijkomende kosten zoals vermeld onder B, verschuldigd per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen en te betalen bij de levering van het Verkochte.
2. Behoudens het geval waarin de Verkrijger recht op uitstel van betaling heeft zoals bedoeld in lid 5, wordt de in lid 1 sub b bedoelde termijn opeisbaar veertien dagen na de dagtekening van een door of vanwege de Verkoper gedaan betalingsverzoek (indien en voorzover niet reeds vermeld in lid 3). Een betalingsverzoek geeft aan op grond van welk feit de Verkoper recht heeft op betaling en dat de betaling uiterlijk veertien dagen na de dagtekening door de Verkoper ontvangen dient te zijn.
3. Per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen zijn de navolgende termijnen van de koopsom verschuldigd:
 - termijn zijnde de grond (inclusief omzetbelasting): € @;
 - termijn ontwikkelings- en bijkomende kosten (inclusief omzetbelasting) (datum @): € @.
4. Tot de koopsom behoort de vergoeding die de Verkoper berekent over de ontwikkelings- en bijkomende kosten, indien die per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen reeds zijn verschuldigd. Deze vergoeding wordt

berekend naar een percentage van vijf procent (5,00%) per jaar over het bedrag van de ontwikkelings- en bijkomende kosten (indien in lid 3 vermeld) (exclusief omzetbelasting) vanaf de veertiende dag na de start bouw tot de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen, indien laatstgenoemde datum na start bouw ligt.

Deze vergoeding, te vermeerderen met omzetbelasting, dient bij de levering te worden voldaan.

5. Zolang het Verkochte niet aan de Verkrijger is geleverd, heeft de Verkrijger recht op uitstel van betaling van het verschuldigde deel van de koopsom, waar tegenover hij verplicht is aan de Verkoper rente te vergoeden van vijf procent (5,00%) per jaar voor de ontwikkelings- en bijkomende kosten, te berekenen als volgt:
 - a. over het bedrag van de ontwikkelings- en bijkomende kosten (indien in lid 3 vermeld) (inclusief omzetbelasting) vanaf de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen, doch niet eerder dan vanaf de veertiende (14e) dag na het moment dat alle opschortende voorwaarden als bedoeld in artikel 12 zijn vervuld, tot aan de datum van levering;
 - b. over het bedrag van de ontwikkelings- en bijkomende kosten (indien niet in lid 3 vermeld) (inclusief omzetbelasting) vanaf de veertiende (14e) dag na het moment dat alle opschortende voorwaarden als bedoeld in artikel 12 zijn vervuld, tot aan de datum van levering;

Deze rente dient eveneens bij de levering te worden voldaan.

Op de dag van levering wordt het op dat moment reeds verschuldigde deel van de koopsom opeisbaar.

6. Indien en voor zover de Verkrijger een reeds opeisbaar gedeelte van de koopsom of enige andere uit hoofde van de op deze overeenkomst van toepassing zijnde Algemene Verkoopvoorwaarden opeisbare betaling niet op de daarvoor gestelde vervaldag heeft voldaan, en de bepalingen in het vorige lid van dit artikel niet van toepassing zijn, is de Verkrijger daarover aan de Verkoper een rente van zeven procent (7,00%) per jaar verschuldigd, vanaf de dag van opeisbaarheid tot die der voldoening, zulks onverminderd de verdere rechten en verplichtingen van partijen uit deze overeenkomst en/of tussen partijen nader te maken afspraken.
7. De rente als bedoeld in lid 4, 5 en 6 wordt vermeerderd met omzetbelasting.
8. Bij de berekening van de vergoeding als bedoeld in lid 4 en 5 en de rente als bedoeld in lid 4, 5 en 6 wordt ervan uitgegaan dat één jaar bestaat uit 365 dagen.
9. Ter toelichting op het voorgaande: ten tijde van de levering van het Verkochte is de Verkrijger zowel de in deze koopovereenkomst vermelde koopprijs als de alsdan vervallen termijnen van de aanneemsom zoals nader omschreven in de Aannemingsovereenkomst verschuldigd.
Het eventuele feit dat de Verkoper ten tijde van de levering reeds vervallen termijnen van de aanneemsom als nagetrokken onderdeel van het Verkochte aan de Verkrijger levert, leidt niet tot enige aansprakelijkheid van de Verkoper voor de door de Ondernemer uitgevoerde werkzaamheden. In juridische zin worden de ten tijde van de levering vervallen termijnen van de aanneemsom geacht werkzaamheden te betreffen die door de Ondernemer jegens de Verkrijger zijn verricht en waarvoor de Ondernemer jegens de Verkrijger aansprakelijk is op de voet van het bepaalde in de Aannemingsovereenkomst. De Verkrijger zal zich jegens de Verkoper onthouden van alle aanspraken uit dien hoofde.

Overheidssubsidie

Artikel 5

Er wordt geen overheidssubsidie verstrekt.

Ontbindende voorwaarden

Artikel 6

1. **@(A) KEUZE**

Ter zake van de aankoop door de Verkrijger van het verkochte is geen financiering benodigd.

@(B) KEUZE

Ter zake van de aankoop door de verkrijger van het verkochte is financiering benodigd in verband waarmee de overeenkomst wordt aangegaan onder de bij niet-ervulling ontbindende voorwaarden dat de verkrijger binnen twee (2) maanden na diens ondertekening van deze akte voor de financiering van het (de) verkochte en de daarop te bouwen woning 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 geldverstrekkende instellingen normaal geldende voorwaarden en bepalingen, gebaseerd op een te verkrijgen hypothecaire geldlening van € @.

2. Ter zake van de bewoning van het in de overweging van deze akte bedoelde (te bouwen) woning is geen woonvergunning benodigd.
3. Ter zake van de in lid 1 van dit artikel bedoelde financiering wordt door de verkrijger geen Nationale Hypotheek Garantie verlangd.
4. Indien de in lid 1 van dit artikel genoemde voorwaarden niet wordt vervuld, heeft de verkrijger het recht bij aangetekende brief met bericht 'handtekening retour' of telefaxbericht met verzendbevestiging, te verzenden aan de Verkoper uiterlijk binnen acht (8) dagen na afloop van de voor de vervulling van de betreffende voorwaarde geldende termijn, de ontbinding van de koopovereenkomst in te roepen, waardoor de overeenkomst tussen partijen van rechtswege ontbonden zal zijn.
Het invoeren van de ontbinding op grond van lid 1 van dit artikel zal voorzien zijn van een schriftelijke en gemotiveerde afwijzing van minimaal twee verschillende, in Nederland te goeder trouw bekend staande banken, verzekeringsmaatschappijen of andere hypotheeknemers.
5. Indien ter zake van de aankoop door de verkrijger van het (de) in de overweging van deze akte bedoelde verkochte financiering is benodigd als bedoeld in lid 1 van dit artikel én de door de verkrijger geaccepteerde financieringsvoorwaarden niet (meer) door de geldgever worden verlengd en gestand worden gedaan tot en met de datum van de in artikel 2 van deze akte bedoelde levering van het verkochte, dan is de verkrijger verplicht een nieuwe hypothecaire geldlening aan te vragen zodra hem de vermoedelijke datum van deze levering (al dan niet door of namens de Verkoper) is medegedeeld. Indien de verkrijger geen nieuwe geldlening kan verkrijgen tegen de in lid 1 van dit artikel genoemde maandelijkse verplichting, heeft de verkrijger het recht alsnog vóór of uiterlijk op de datum van de hiervoor bedoelde 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 lid 1 van dit artikel vermelde voorwaarde(n) kan leiden en na te laten wat de vervulling

zou kunnen verhinderen. Indien aan het invoeren van ontbinding als bedoeld in lid 4 van dit artikel het niet nakomen van de hierboven vermelde verplichtingen ten grondslag ligt zal de koopovereenkomst van rechtswege zijn ontbonden en zal de in gebreke zijnde partij aan de andere als boete een bedrag verschuldigd zijn ter grootte van tien procent (10%) van de aanneemsom. Het invoeren van de ontbinding zal geschieden bij aangetekende brief of telefaxbericht met verzendbevestiging.

Kosten

Artikel 7

Alle kosten en rechten aan de verkoop en levering van het Verkochte verbonden zijn begrepen in de totale koopsom.

Geschillenbeslechting

Artikel 8

Alle geschillen, welke ook - waaronder begrepen die, welke slechts door een van de partijen als zodanig worden beschouwd - die naar aanleiding van de koop of daaruit voortvloeiende overeenkomsten, tussen de Verkrijger en Verkoper mochten ontstaan, worden beslecht door arbitrage overeenkomstig de statuten van de Raad van Arbitrage voor de Bouw, zoals deze drie maanden voor de dag van ondertekening van deze overeenkomst luiden.

Van toepassing zijnde Algemene Verkoopvoorwaarden

Artikel 9

Op de koopovereenkomst zijn van toepassing Algemene Voorwaarden voor de verkoop van 10 woningen in project The Post te Diemen (hierna te noemen: "Algemene Verkoopvoorwaarden"), waarvan een exemplaar door middel van aanhechting aan de akte (Bijlage 1) aan de Verkrijger is overhandigd.

Onverbrekelijkheid Koopovereenkomst met Aannemingsovereenkomst

Artikel 10

Heden wordt door de Verkrijger met de Ondernemer eveneens een Aannemingsovereenkomst gesloten voor de bouw van het Verkochte. De Aannemingsovereenkomst houdt enkel in zoverre verband met de onderhavige koopovereenkomst dat, indien de Aannemingsovereenkomst respectievelijk de onderhavige koopovereenkomst niet tot stand komt, wordt ontbonden (overigens ongeacht welke partij de ontbinding van welke overeenkomst invoert) of vernietigd, tevens de onderhavige koopovereenkomst respectievelijk de Aannemingsovereenkomst van rechtswege ontbonden zal zijn. De Ondernemer en de Verkoper zijn niet hoofdelijk verbonden jegens de Verkrijger voor de nakoming van de koopovereenkomst en/of de Aannemingsovereenkomst. De Verkoper is dientengevolge niet aansprakelijk voor de nakoming van de Aannemingsovereenkomst door de Ondernemer, en de Ondernemer is dientengevolge niet aansprakelijk voor de nakoming van de onderhavige koopovereenkomst door de Verkoper. De Koopovereenkomst valt niet onder het gewaarborgde van de Garantie- en Waarborgregeling.

Erfdienstbaarheden/kwalitatieve verplichtingen/kettingbedingenArtikel 111. Algemeen

De Verkoper heeft het recht zowel ten nutte als ten laste van het verkochte, erfdienstbaarheden te vestigen, kwalitatieve verplichtingen te bedingen, kettingbedingen op te leggen, een en ander uitsluitend in overleg met de notaris, voor zover dit wenselijk of noodzakelijk mocht zijn in verband met de ligging van het Verkochte ten opzichte van naburige erven dan wel worden vereist door de gemeente Diemen casu quo andere publiekrechtelijke organen en/of nutsbedrijven alsmede ten behoeve van het aanleggen, hebben, gebruiken, onderhouden, herstellen, wijzigen van funderingen, inankering, inbouw, overbouw, toevoer van licht en lucht, alsmede leidingen, kabels, rioleringen, buizen en dergelijke dienende voor het verkrijgen van elektriciteit, water, gas, telefoon, radio- en televisieontvangst en dergelijke en/of afvoer van schoon, vuil en rioolwater.

Tevens heeft de Verkoper het recht, voor zover nodig, beperkingen op te leggen ten aanzien van het aanbrengen van beplanting en dergelijke.

2. Erfafscheiding

- a. Koper is verplicht de op zijn kavel door de aannemer bij de oplevering van de op het verkochte te realiseren woning aangebrachte erfafscheiding (in voor-, zij- en achtertuin) te (laten) onderhouden en indien nodig te (laten) vervangen op de plaats(en) zoals deze is/zijn weergegeven op de aan deze overeenkomst gehechte situatietekening, zulks bij niet-nakoming van deze verplichting op verbeurte van een direct opeisbare boete van tienduizend euro (€ 10.000,00) ten behoeve van verkoper.
- b. Koper verbindt zich jegens verkoper, die dit voor zich aanvaardt, de in het vorige lid omschreven verplichtingen aan iedere nieuwe eigenaar van het verkochte en/of aan ieder die een beperkt zakelijk recht (met uitzondering van hypotheekhouder(s)) op het verkochte verkrijgt op te leggen en in verband daarmee, om die verplichtingen in de akte van eigendomsoverdracht of verlening van een beperkt zakelijk genotrecht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van vijftienduizend euro (€ 25.000,00) ten behoeve van verkoper.

Op gelijke wijze als hierboven bepaald, verplicht koper zich jegens verkoper tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt zakelijk genot gerechtigde (met uitzondering van hypotheekhouder(s) dat ook deze zowel de verplichtingen sub 1 en hetgeen is bepaald in dit artikel en de verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolger/diens opvolgend beperkt gerechtigde. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van verkoper het beding aan.

3. Parkeerplaats

- a. Koper is verplicht de op zijn kavel te realiseren parkeerplaats in stand te laten op de plaats en wijze zoals deze is weergegeven op de aan deze overeenkomst gehechte situatietekening en daarbij tevens de afmetingen van vijf meter bij tweeënhalve meter te handhaven. Voorts dient koper de parkeerplaats als zodanig voor feitelijk gebruik beschikbaar te hebben en te houden, zulks bij niet-nakoming van deze verplichting op verbeurte van een direct opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) ten behoeve van verkoper.

- b. Koper verbindt zich jegens verkoper, die dit voor zich aanvaardt, de in het vorige lid omschreven verplichting aan iedere nieuwe eigenaar van het verkochte en/of aan ieder die een beperkt zakelijk recht (met uitzondering van hypotheekhouder(s)) op het verkochte verkrijgt op te leggen en in verband daarmee, om die verplichtingen in de akte van eigendomsoverdracht of verlening van een beperkt zakelijk genotrecht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) ten behoeve van verkoper. Op gelijke wijze als hierboven bepaald, verplicht koper zich jegens verkoper tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt zakelijk genot gerechtigde (met uitzondering van hypotheekhouder(s) dat ook deze zowel de verplichtingen sub 1 en hetgeen is bepaald in dit artikel en de verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolger/diens opvolgend beperkt gerechtigde. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van verkoper het beding aan.
4. Verlichting (mandelige) terrein
- a. Koper is verplicht de aan de op zijn kavel te realiseren opstallen aangebrachte verlichtingsinstallatie ter verlichting van het als het verkochte sub b omschreven (mandelige) terrein in stand te houden, zulks op de wijze en locatie zoals aangebracht ten tijde van de oplevering van het Verkochte aan Koper. Voorts dient koper de verlichtingsinstallatie als zodanig functionerend te hebben en te houden, zulks bij niet-nakoming van deze verplichting op verbeurte van een direct opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) ten behoeve van verkoper.
- b. Koper verbindt zich jegens verkoper, die dit voor zich aanvaardt, de in het vorige lid omschreven verplichting aan iedere nieuwe eigenaar van het verkochte en/of aan ieder die een beperkt zakelijk recht (met uitzondering van hypotheekhouder(s)) op het verkochte verkrijgt op te leggen en in verband daarmee, om die verplichtingen in de akte van eigendomsoverdracht of verlening van een beperkt zakelijk genotrecht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) ten behoeve van verkoper. Op gelijke wijze als hierboven bepaald, verplicht koper zich jegens verkoper tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt zakelijk genot gerechtigde (met uitzondering van hypotheekhouder(s) dat ook deze zowel de verplichtingen sub 1 en hetgeen is bepaald in dit artikel en de verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolger/diens opvolgend beperkt gerechtigde. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van verkoper het beding aan.
5. Bestaande kettingbedingen
- Ten tijde van de eigendomsoverkrijging van het projectterrein door Verkoper zijn een aantal kettingbedingen aan Verkoper opgelegd.
- De tekst van de betreffende kettingbedingen is als bijlage aan deze koopovereenkomst gehecht.
- Verkoper en Verkrijger komen uitdrukkelijk overeen dat de betreffende bepalingen in de leveringsakte betreffende de eigendomsoverdracht van het Verkochte aan Koper eveneens zullen worden geciteerd, doch:
1. dat het bepaalde in punt 5 van de kettingbedingen (uiteindelijk) geen effect zal hebben zodra het gehele bouwproject is gerealiseerd;
 2. een eventuele uit het bepaalde in punt 6 van de kettingbedingen voortvloeiende betalingsverplichting geheel voor rekening komt van Verkoper, tenzij die

betalingsverplichting voortvloeit uit de omstandigheid dat Verkrijger na de eigendomsoverdracht van het Verkochte zelf meer dan dertig (30) vierkante meter bruto vloeroppervlakte meer heeft gecreëerd.

Opschortende voorwaarden

Artikel 12

De onderhavige koopovereenkomst is (zo nodig mutatis mutandis) aangegaan onder de gelijke opschortende voorwaarden als is of zal worden overeengekomen in de tussen de ondernemer en de koper gesloten casu quo te sluiten aannemingsovereenkomst.

Uitstel betaling Verkrijger

Artikel 13

Verkrijger verklaart gebruik te maken van uitstel betaling koopsom, zoals bedoeld, en overeenkomstig het bepaalde in artikel 4 lid 5.

Onroerend zaakbelasting

Artikel 14

De Verkrijger is ermee bekend, dat in aanvulling op artikel 2 van de Algemene Verkoopvoorwaarden een door de gemeente Diemen tijdens de bouw van de woning aan de Verkoper op te leggen aanslag onroerende zaakbelasting en aanslag waterschapslasten zal worden doorberekend aan de Verkrijger

Overdracht aan derden

Artikel 15

De Verkrijger is niet gerechtigd het Verkochte zonder schriftelijke toestemming van de Verkoper te verkopen en te vervreemden voordat de akte van levering is verleden. De Verkoper kan aan deze toestemming alsmede aan de toestemming voor contractsoverneming als bedoeld in artikel 8 van de Algemene Verkoopvoorwaarden nadere voorwaarden verbinden.

Kabeltelevisie

Artikel 16

In de gemeente, waarin het Verkochte is gelegen, is of wordt een kabeltelevisie installatie aangelegd, waarop het Verkochte kan worden aangesloten. De eventuele entreegelden en/of aansluitkosten, welke verschuldigd zijn aan de instelling die deze voorziening exploiteert, zijn niet in de onderhavige koopsom begrepen.

Tolk

Artikel 17

Indien de notaris van mening is dat (één van) de verkrijger(s) de Nederlandse taal niet voldoende verstaat(n), zal de notaris een door de notaris aan te wijzen beëdigde tolk uitnodigen die bij het tekenen van de akte van levering aanwezig zal zijn. De kosten van

deze tolk zijn voor rekening van verkrijger.

Ondeelbaarheid

Artikel 18

De ten laste van de Verkrijger komende verplichtingen zijn ondeelbaar. Indien het Verkochte door meer dan één persoon gezamenlijk is aangekocht, zijn dezen ten opzichte van de Verkoper hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen voortvloeiende uit deze overeenkomst.

Feitelijke levering, risico-overgang

Artikel 19

1. Voor wat betreft de feitelijke levering van het verkochte wordt te dezen verwezen naar de Aannemingsovereenkomst.
2. De Ondernemer is op grond van de Aannemingsovereenkomst verplicht vanaf het moment dat hij met de bouw aanvangt, het verkochte te verzekeren en verzekerd te houden tot en met de feitelijke aflevering van de te bouwen woning.
3. Het Verkochte komt voor risico van de Verkrijger na de feitelijke levering van het de te bouwen woning, zijnde de oplevering als bedoeld in artikel 11 lid 4 van de Algemene Voorwaarden behorende bij de Aannemingsovereenkomst.

Mandeligheid van het binnenterrein

Artikel 20

1. Het is koper bekend dat bij afzonderlijke notariële akte ten aanzien van het terrein zoals omschreven in het verkochte sub b. de mandeligheid zal worden geconstateerd; dat wil zeggen de vaststelling dat een aandeel in het terrein juridisch onlosmakelijk is verbonden met de respectieve percelen waarop woningen worden gesticht, zulks zoals omschreven in het door koper ontvangen ontwerp van de akte constatering mandeligheid. Koper is akkoord met de inhoud en strekking van gemelde akte en de daarin te verrichten rechtshandelingen.
2. Koper geeft in de akte van levering onherroepelijk volmacht aan de medewerkers van Notariaat Wijdmeren (aan hen tezamen en aan ieder van de medewerkers afzonderlijk) om namens hem de in die akte te verrichten rechtshandelingen te verrichten, namens hem te compareren bij die akte en al datgene te doen wat daartoe noodzakelijk en/of dienstig is of zal zijn.
3. Indien en voor zover voor de krachtens deze overeenkomst te verrichten rechtshandelingen toestemming is vereist zoals bedoeld in artikel 1:88 van het Burgerlijk Wetboek verlenen de kopers die bij deze over en weer aan elkaar.
4. Voorts dient terzake het mandelige terrein een beheervereniging te worden opgericht, zulks zoals omschreven in het door koper ontvangen ontwerp van de akte oprichting beheersvereniging The Post. Koper is akkoord met de inhoud en strekking van gemelde akte.
Koper verplicht zich als lid tot de vereniging toe te treden.
Koper geeft hierbij onherroepelijk volmacht om namens hem de in die akte te verrichten rechtshandelingen te verrichten, namens hem te compareren bij die akte en al datgene te doen wat daartoe noodzakelijk en/of dienstig is of zal zijn.

Onherroepelijke volmacht

Artikel 21

De Verkrijger (en/of zijn rechtsopvolger(s)) dient in de akte van levering van het verkochte onherroepelijk volmacht (met het recht van substitutie) te verlenen tot:

het vestigen of doen vestigen van al zodanige erfdienstbaarheden en/of kwalitatieve verplichtingen ten behoeve en ten laste van het verkochte als vereist door de gemeente Wijdmeren casu quo andere publiekrechtelijke organen en/of nutsbedrijven, dan wel voortvloeiende uit het gebruik en de feitelijke situatie.

De onherroepelijke volmacht wordt gedurende de bouw en tot twee jaar na oplevering van de op het verkochte te stichten woning en aanhorigheden verleend aan de Verkoper en aan ieder van de medewerkers van Notariaat Wijdmeren te Loosdrecht, zowel aan hen tezamen als aan ieder van hen afzonderlijk.

Van het voornemen tot gebruikmaking van de afgegeven volmacht(en) zal door de Verkoper schriftelijk aan de verkrijger moeten worden kennis gegeven onder mededeling van hetgeen zal geschieden. Indien door de Verkoper niet binnen twee jaar na oplevering van de op het verkochte te stichten woning en aanhorigheden aan de verkrijger kennis is gegeven dat van de door hem afgegeven volmacht(en) gebruik zal worden gemaakt, zal geen gebruik (meer) mogen worden gemaakt van de afgegeven volmacht(en).

De Verkrijger en/of zijn rechtsopvolger(s) verplicht(en) zich in elke akte van gehele of gedeeltelijke (eigendoms)overdracht van het verkochte het bepaalde in dit artikel - voor zover nog van toepassing - woordelijk te doen opnemen, de nieuwe eigenaar op te leggen en voor en namens de verkoper te doen aannemen, zulks op verbeurte van een onmiddellijk opeisbare boete groot vijftienduizend euro (€ 15.000,00) te voldoen door de nalatige partij die zulks verzuimt, ten behoeve van de Verkoper.

Woonplaatskeuze en Algemene Termijnenwet

Artikel 22

1. De Verkrijger kiest ter zake van de uitvoering van de koopovereenkomst woonplaats op zijn op bladzijde 1 van de onderhavige overeenkomst vermelde adres dan wel op een bij aangetekende brief met bericht handtekening retour' aan de Verkoper opgegeven gewijzigd adres.
2. Op de in deze overeenkomst genoemde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

Contractstukken

Artikel 23

De Verkrijger en de Verkoper verklaren dat de navolgende contractstukken op onderhavige overeenkomst van toepassing zijn en daarvan onverbreekelijk deel uit maken. Deze stukken - waaronder de stukken als genoemd onder 1 - zijn niet door beide partijen gewaarmerkt en als bijlage aan deze overeenkomst gehecht, doch door de Verkoper gewaarmerkt en vervolgens gedeponeerd bij de in deze overeenkomst genoemde notaris.

De Verkrijger verklaart hierbij uitdrukkelijk een exemplaar van deze bescheiden te hebben ontvangen, bekend te zijn met de inhoud daarvan en deze (met name de daarin vermelde lasten, beperkingen en/of bijzondere voorwaarden) te aanvaarden de Verkoper verklaart dat de gedeponeerde en verstrekte stukken gelijkloidend zijn.

1. Algemene Verkoopvoorwaarden
2. Situatietekening
3. Concept-akte van mandeligheid
4. Concept-akte oprichting beheervereniging
3. Tekst kettingbedingen

Getekend te

Getekend te:.....

Datum:

Datum:

De Verkoper:

De Verkrijger:

.....
(J.D. Aalberts namens
Meestershof B.V.)

.....

Bijlage 1

Algemene Voorwaarden voor de verkoop van 10 woningen in project The Post te Diemen.

Definities

1. Onder koopovereenkomst wordt in deze voorwaarden verstaan de schriftelijke koopovereenkomst, ingevolge welke deze voorwaarden van toepassing zijn.
2. Onder aannemingsovereenkomst wordt in deze voorwaarden verstaan de afzonderlijke schriftelijke aannemingsovereenkomst, waarin de verkrijger aan de in die overeenkomst vermelde Ondernemer opdracht tot bouw van het gebouw heeft gegeven.
3. Onder verkrijger wordt in deze voorwaarden verstaan degene die ingevolge de koopovereenkomst de koper is, en die in beide overeenkomst benoemd is als verkrijger.
4. Onder verkoper wordt in deze voorwaarden verstaan degene die ingevolge de koopovereenkomst de verkoper is en in die overeenkomst benoemd is als verkoper.
5. Onder ondernemer wordt in deze voorwaarden verstaan degene die ingevolge de aannemingsovereenkomst de aannemer is en in die overeenkomst benoemd is als ondernemer.
6. Onder notaris wordt in deze voorwaarden verstaan de in de koopovereenkomst aangewezen notaris.
7. Onder gebouw wordt in deze voorwaarden verstaan de opstal(len) met aangehorigheden, waarvan de bouw of afbouw in de aannemingsovereenkomst door de verkrijger aan de ondernemer is opgedragen.

Artikel 1

Verplichtingen van de verkoper in geval van verkoop

1. a. De verkoper is verplicht het verkochte over te dragen vrij van alle bijzondere lasten en beperkingen, met uitzondering van die welke de verkrijger uitdrukkelijk heeft aanvaard. Op hem rusten de verplichtingen bedoeld in de artikelen 7:15 en 7:20 van het Burgerlijk Wetboek.1) Hij informeert de verkrijger over de overgang van eventuele rechten als bedoeld in artikel 6:251 van het Burgerlijk Wetboek.1)
- b. Indien de grond ten tijde van de oplevering verontreinigingen mocht blijken te bevatten, die de gezondheid van mens, dier en/of planten kunnen schaden, heeft de koper het recht de ontbinding van de koopovereenkomst te vorderen, tenzij de redelijkheid en billijkheid zich wegens de geringe ernst van de verontreiniging daartegen verzet en/of de verkoper zich verplicht op zijn kosten passende maatregelen te nemen tot opheffing van de verontreiniging casu quo de schadelijke gevolgen daarvan, zulks onverminderd het recht van de koper tot schadevergoeding, indien daartoe gronden zijn.
2. In de akte van levering zullen - voor zover daaromtrent in de koopovereenkomst niet anders is bepaald - worden opgenomen:
 - a. de gebruikelijke bepalingen, voorkomend in akten van levering;
 - b. alle mandeligheden en erfdienstbaarheden ten behoeve en ten laste van het (de) verkochte;
 - c. alle rechten en verplichtingen als zijn vereist om de feitelijke situatie van het gebouw met bijbehorende grond of het complex met bijbehorende grond waarvan het gebouw deel uitmaakt te legaliseren;
 - d. alle zodanige verplichtingen als ter zake van de verkrijging van het verkochte op de

verkoper rusten voor zover de verkoper verplicht is deze aan de verkrijger op te leggen.

3. Indien de verkrijger niet bij het aangaan van de koopovereenkomst door de verkoper van de lasten en verplichting(en), bedoeld in het vorige lid van dit artikel op de hoogte is gesteld, en die lasten en verplichting(en) de waarde van het (de) verkochte verminderen, heeft de verkrijger recht op schadevergoeding.
De verkrijger kan bovendien ontbinding van de koop-/aannemingsovereenkomst inroepen of vorderen, indien althans zou blijken dat de waarde van het (de) verkochte hierdoor aanmerkelijk lager is.
4. De verkoper draagt er zorg voor dat tijdig voor de levering een concept van de in lid 2 van dit artikel bedoelde akte van levering met eventuele bijlagen aan de verkrijger wordt ter hand gesteld.

Artikel 2

Zakelijke lasten

Onverminderd het verder in deze voorwaarden bepaalde komen de op het (de) verkochte rustende zakelijke lasten en belastingen, alsmede eventuele baten ten laste casu quo ten gunste van de verkrijger vanaf de datum van de akte van levering of vanaf de datum van eventuele eerdere ingebruikneming.

Artikel 3

Erfpacht en andere zakelijke rechten

Indien in de splitsing een recht van erfpacht of een ander beperkt recht is betrokken, is het in de voorgaande artikelen bepaalde van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat daar waar gesproken wordt van eigendom' dient te worden gelezen 'erfpacht' of het andere beperkte recht en dat de eventuele akte van vestiging geldt als de akte van levering.

Artikel 4

Omvang aannemingsovereenkomst

1. Het bij het aangaan van de koopovereenkomst reeds gereedgekomen deel van het gebouw wordt geacht ingevolge de in de aannemingsovereenkomst vervatte aanneming van werk tot stand te zijn gekomen.
2. De levering van het verkochte strekt niet tot décharge van de verkrijger van zijn uit de aannemingsovereenkomst jegens de ondernemer voortvloeiende verplichtingen.

Artikel 5

Wijziging percentage omzetbelasting

Indien van overheidswege het percentage van de omzetbelasting (BTW) wordt gewijzigd, zal tussen partijen doorberekening plaatsvinden overeenkomstig de wettelijke bepalingen ter zake.

Artikel 6

Ontbinding van de koopovereenkomst

1. Indien een 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 een bedrag verschuldigd gelijk aan tien procent 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 aangetekende brief met bericht 'handtekening retour' of telefaxbericht met verzend bevestiging.
2. Indien een der partijen in gebreke blijft aan zijn verplichtingen te voldoen of indien reeds vóór de levering waarschijnlijk wordt, dat een der partijen niet aan zijn verplichtingen zal voldoen of in de nakoming van de koopovereenkomst ernstig te kort zal schieten, zal de andere partij het recht hebben de ontbinding van de koopovereenkomst in te roepen of te vorderen.
3. Indien op grond van lid 2 van dit artikel de ontbinding van de koopovereenkomst wordt gevorderd en bedoelde vordering wordt toegewezen, bepalen de ingevolge de koopovereenkomst benoemde scheidslieden de gevolgen daarvan. Zij kunnen de ontbinding doen afhangen van door hen te stellen voorwaarden en indien daartoe gronden aanwezig zijn en zulks gevorderd is, de partij waartegen de ontbinding wordt uitgesproken veroordelen tot schadevergoeding.

Artikel 7 Contractsoverneming

Voordat het verkochte aan de verkrijger is geleverd, kan hij de voor hem uit de koopovereenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen slechts aan een derde overdragen, indien de verkoper deze derde als verkrijger aanvaardt en tussen de verkrijger en de derde een akte wordt opgemaakt. Een dergelijke contractsoverneming heeft de in de wet geregelde gevolgen (artikel 6:159 van het Burgerlijk Wetboek) (1).

Noten 1) De aangehaalde artikelen van het Burgerlijk Wetboek luiden:

Artikel 6:159

1. Een partij bij een overeenkomst kan haar rechtsverhouding tot de wederpartij met medewerking van deze laatste overdragen aan een derde bij een tussen haar en de derde opgemaakte akte.
2. Hierdoor gaan alle rechten en verplichtingen over op de derde, voor zover niet ten aanzien van bijkomstige of reeds opeisbaar geworden rechten of verplichtingen anders is bepaald.
3. Artikel 156 en de leden 1-3 van artikel 157 zijn van overeenkomstige toepassing.

Artikel 6:251

1. Staat een uit een overeenkomst voortvloeiend, voor overgang vatbaar recht in een zodanig verband met een aan de schuldeiser toebehorend goed, dat hij bij dat recht slechts belang heeft, zolang hij het goed behoudt, dan gaat dat recht over op degene die dat goed onder bijzondere titel verkrijgt.
2. Is voor het recht een tegenprestatie overeengekomen, dan gaat de verplichting tot het verrichten van de tegenprestatie mede over, voor zover deze betrekking heeft op de periode na de overgang. De vervreemder blijft naast de verkrijger jegens de wederpartij aansprakelijk, behoudens voor zover deze zich na de overgang in geval van uitblijven van de tegenprestatie van haar verbintenis kan bevrijden door ontbinding of beëindiging van de overeenkomst.

3. Het in de vorige leden bepaalde geldt niet, indien de verkrijger van het goed tot de wederpartij bij de overeenkomst een verklaring richt dat hij de overgang van het recht niet aanvaardt.
4. Uit de rechtshandeling waarbij het goed wordt overgedragen, kan voortvloeien dat geen overgang plaatsvindt.

Artikel 7:15

1. De verkoper is verplicht de verkochte zaak in eigendom over te dragen vrij van alle bijzondere lasten en beperkingen, met uitzondering van die welke de koper uitdrukkelijk heeft aanvaard.
2. Ongeacht enig andersluidend beding staat de verkoper in voor de afwezigheid van lasten en beperkingen die voortvloeien uit feiten die vatbaar zijn voor inschrijving in de openbare registers, doch daarin ten tijde van het sluiten van de overeenkomst niet waren ingeschreven.

Artikel 7:20

Is de zaak behept met een last of een beperking die er niet op had mogen rusten, dan kan de koper eisen dat de last of de beperking wordt opgeheven, mits de verkoper hieraan redelijkerwijs kan voldoen.