

Te koop Almere

Cinemadreef 250

€ 300.000

 69 m² woonoppervlakte



Makelaardij Van der Linden Groep
Randstad 23-01
1314BN Almere
(036) 533 00 77
Objectcode: 8 6 8 6 5



Inhoudsopgave

Beschrijving	3
Foto's	5 t/m 11
Kenmerken	12
Bijlages	
Begroting 2027, concept	15 t/m 23
Liquiditeitsprognose 2027, concept	25 t/m 27
Koopakte_voor_digitale_ondertekening_Cinemadr	29 t/m 69
Makelaar	69
Meer weten?	70
Over de Alliantie	71
Vorrangsregeling	72
Verkoopvoorwaarden	73 t/m 75

Beschrijving

3-kamerappartement op de tweede verdieping met riant balkon en berging op de begane grond.

Dit appartement met energielabel C op de tweede verdieping, beschikt o.a. over 2 slaapkamers, een badkamer en een aparte toiletruimte, een lichte, riante woonkamer met open keuken en een balkon op het zonnige westen;

Door de uitstekende centrale ligging zijn alle voorzieningen zoals een school, peuterspeelzaal, gezondheidscentrum binnen enkele ogenblikken te bereiken en met enkele minuten wandelen, sta je midden in het stadshart van Almere Centrum of bereikt u het treinstation van Parkwijk of Almere centrum.

Indeling:

Begane grond:

Entree met brievenbussen, trapopgang, lift en toegang tot eigen berging.

Tweede verdieping:

Entree/hal met meterkast, het separate toilet en toegang tot de twee slaapkamers, de badkamer en de woonkamer. De opstelplaats van de keuken zit naast de woonkamer, die is volledig naar eigen smaak te realiseren. De badkamer is voorzien van een douche, wastafel en wasmachine aansluiting. Het balkon, gelegen op het westen, is toegankelijk vanuit de woonkamer.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1994;
- Er is een lift aanwezig in het complex;
- Gelegen op een TOPlocatie nabij vele voorzieningen;
- Woonoppervlakte circa 69m² conform NEN2580;
- Externe berging aanwezig op de begane grond;
- VvE kosten circa €262.- p/m 2026, professioneel beheerd;
- Energielabel C geldig t/m 11-09-2030;
- Vaste projectnotaris Het Notarieel Almere.

Wat je verder moet weten:

- Verkoper verkoopt de woning voor eigen gebruik (of gebruik door eerstegraads familielid), welke persoon daar zijn/haar hoofdverblijf gaat hebben;
- Verkoper verkoopt met anti-speculatiebeding (niet verhuren noch verkopen gedurende een periode van 02 jaar);
- Het betreft een voormalige huurwoning van de Alliantie/voordeel overdrachtsbelasting voor

Beschrijving

verkoper;

- Niet bewoning-, asbest en ouderdomsclausule van toepassing;
- Verkoper behoudt zich het recht van gunning voor tot tekenen van de koopakte;
- Verkoper verkoopt niet aan een belegger of koper met meer onroerend goed op zijn naam;
- Oplevering per direct.

VOORRANGSREGELING DE ALLIANTIE

Als sociale huurder (bij de Alliantie of een andere corporatie) krijg je vaak voorrang op de koopwoningen en/of middensegment huurwoningen die wij aanbieden. Dit doen wij, omdat wij streven naar een passende woning voor zoveel mogelijk mensen. De woning die wordt achtergelaten kan dan weer aangeboden worden aan mensen die op de wachtlijst staan voor een betaalbare huurwoning. Zo krijgen meer mensen de kans om te wonen in een huis die past bij hun situatie.

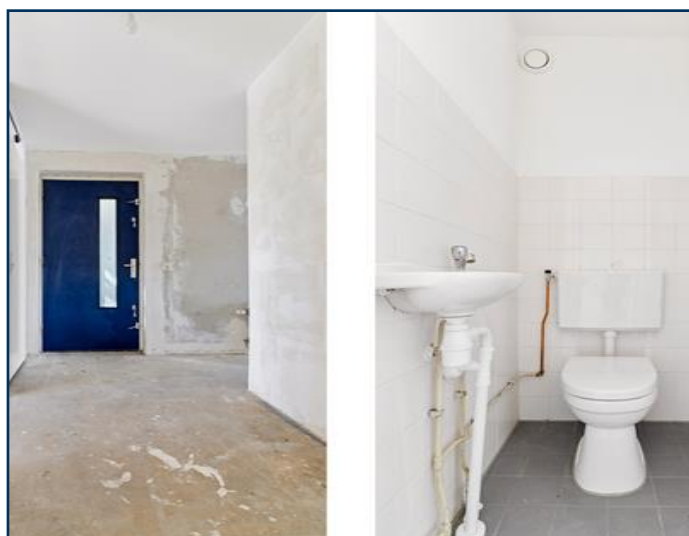
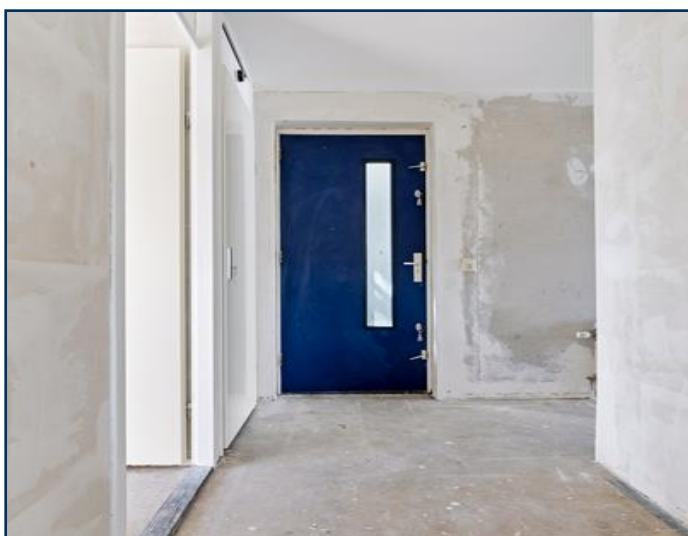
Zijn er meerdere huurders die hebben geboden? Dan krijgt de huurder met het hoogste bod (in een bepaalde voorrangscategorie) voorrang. De voorrang is tot de uiterste inschrijfdatum bij een inschrijving geldig, voor deze woning geldt een uiterste inschrijfdatum van donderdag 11 juni 2026 10:00 uur.

Wil je aanspraak maken op de voorrang? Meld je dan aan voor de e-mail updates op ik-zoek.de-alliantie.nl, geef je huidige woonsituatie op bij de bezichtigingsaanvraag en meld het bij het uitbrengen van je bod bij de makelaar. De voorrangsregeling vervalt bij een bod onder de vraagprijs. Let op; voorrang betekent dat we met u als eerste in gesprek zullen gaan. We verkopen de woning niet onder de getaxeerde marktwaarde, en deze kan hoger zijn dan de vraagprijs.

Benieuwd naar de complete voorrangsregeling? Kijk op de-alliantie.nl/ik-zoek/voorrang-huurders/ - en zie direct wat de voorrangsregeling voor jou betekent.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Foto's



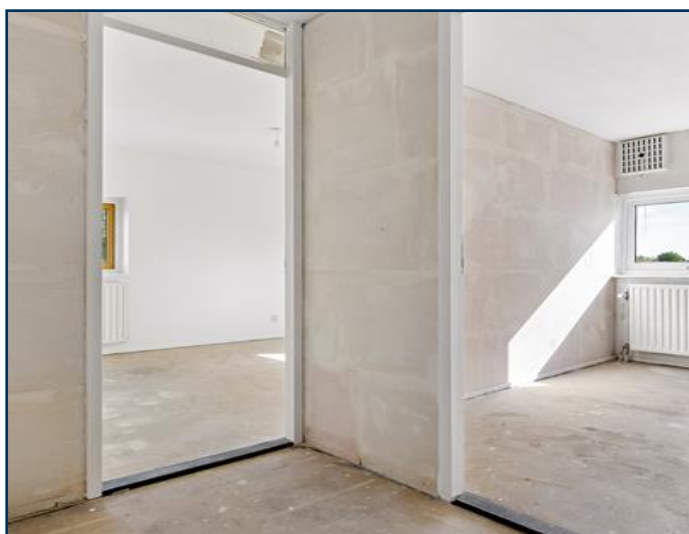
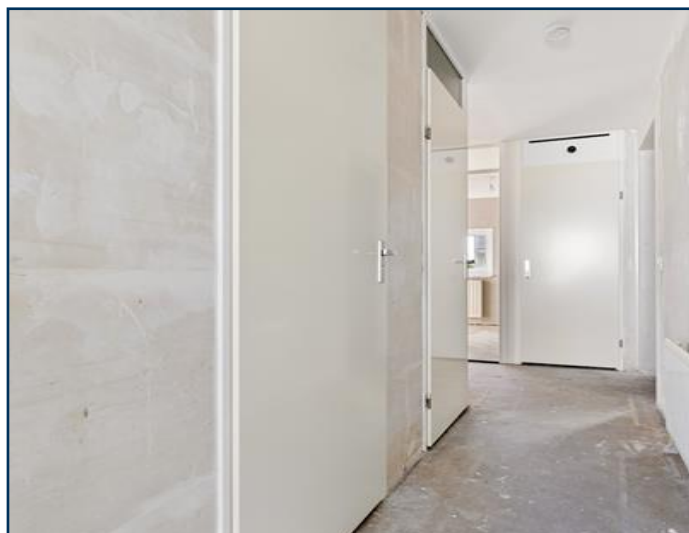
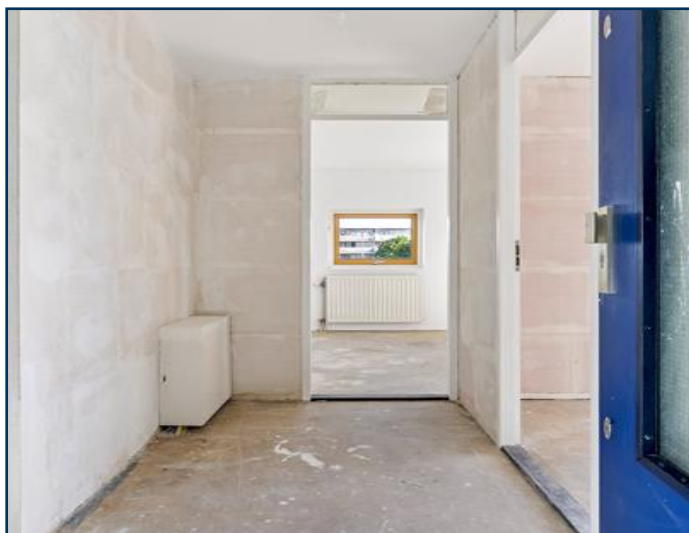
Foto's



Foto's



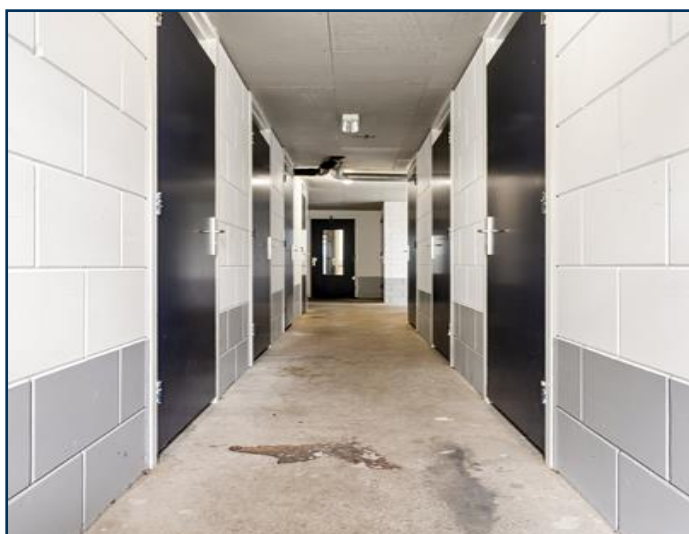
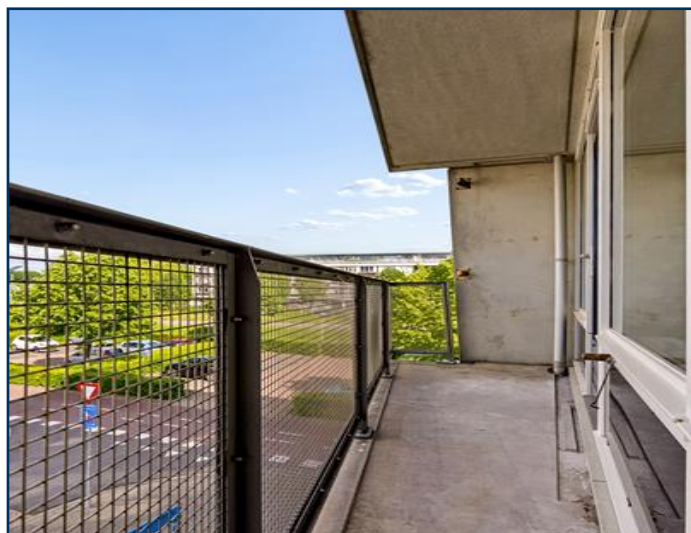
Foto's



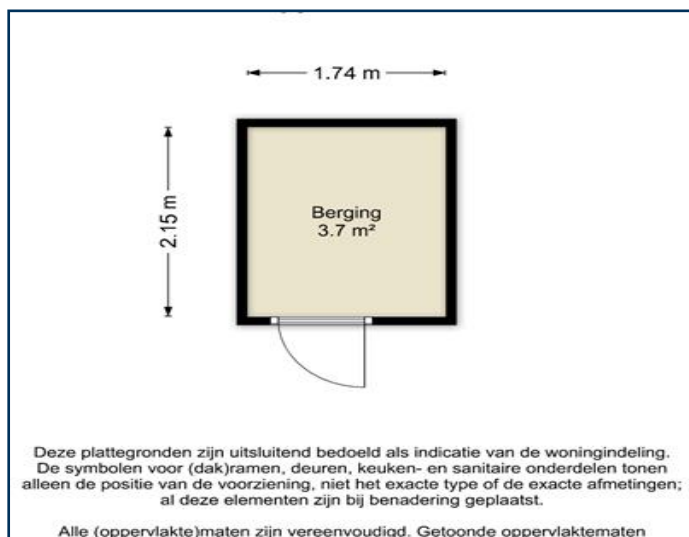
Foto's



Foto's



Foto's



Kenmerken

Vraagprijs	€ 300.000 kosten koper
Type	Appartement
Bouwjaar	1994
Kamers	3
Slaapkamers	2
Woonoppervlakte	69 m ²
Woninginhoud	226 m ³

VvE begroting

Begroting 2027, concept

Begroting 2027

VvE 1433 Cinemadreef 194-234, 238-278 en 282-322

Begroting

VvE 1433 Cinemadreef 194-234, 238-278 en 282-322, gevestigd te Almere

Opbrengsten / Credit	2027 Concept begroting	2026 Vastgestelde begroting	Verschil	2025 Werkelijk
10. Ledenbijdrage	205.237,00	192.683,00	12.554,00	177.746,04
11. Overige ontvangsten	0,00	0,00	0,00	3.716,83
TOTAAL Opbrengsten / Credit	205.237,00	192.683,00	12.554,00	181.462,87
Kosten / Debet	2027 Concept begroting	2026 Vastgestelde begroting	Verschil	2025 Werkelijk
12. Dotatie onderhoudsreserve	109.725,00	101.597,00	8.128,00	94.509,00
13. Niet planmatig onderhoud	11.130,00	10.152,00	978,00	16.980,65
14. Contract onderhoud	16.060,00	15.605,00	455,00	12.769,55
15. Verzekering	12.400,00	12.400,00	0,00	11.784,47
16. Verenigingskosten	19.030,00	18.194,00	836,00	18.097,86
17. Overige exploitatiekosten	36.892,00	34.735,00	2.157,00	34.462,19
19. Exploitatieresultaat	0,00	0,00	0,00	-7.140,85
TOTAAL Kosten / Debet	205.237,00	192.683,00	12.554,00	181.462,87

Begroting

VvE 1433 Cinemadreef 194-234, 238-278 en 282-322, gevestigd te Almere

Toelichting op de begroting

	2027 Concept begroting	2026 Vastgestelde begroting	2025 Werkelijk
11. Overige ontvangsten			
Rente	0,00	0,00	3.716,83
Totaal	0,00	0,00	3.716,83
12. Dotatie onderhoudsreserve			
Dotatie reservefonds Algemeen	109.725,00	101.597,00	94.509,00
Totaal	109.725,00	101.597,00	94.509,00
13. Niet planmatig onderhoud			
Niet planmatig onderhoud algemeen	10.270,00	9.380,00	16.161,29
Niet planmatig onderhoud lift	860,00	772,00	819,36
Totaal	11.130,00	10.152,00	16.980,65
14. Contract onderhoud			
Contract onderhoud branddetectie	1.010,00	930,00	1.288,08
Contract onderhoud hydrofoor	1.300,00	1.300,00	1.252,47
Contract onderhoud camerasystemen	2.700,00	2.600,00	2.395,80
Contract onderhoud noodverlichting	1.390,00	1.390,00	0,00
Contract onderhoud droge blusleidingen	1.900,00	1.900,00	0,00
Contract Lift	5.900,00	5.800,00	6.207,64
Liftbijstandscontract	850,00	780,00	752,73
Contract Riolering	1.010,00	905,00	872,83
Totaal	16.060,00	15.605,00	12.769,55
15. Verzekering			
Verzekering	12.400,00	12.400,00	11.784,47
Totaal	12.400,00	12.400,00	11.784,47
16. Verenigingskosten			
Vergaderkosten	150,00	40,00	628,41
Beheervergoeding	18.330,00	17.744,00	16.898,52
Bankkosten	550,00	410,00	414,84
Verenigingskosten Overig	0,00	0,00	156,09
Totaal	19.030,00	18.194,00	18.097,86
17. Overige exploitatiekosten			
Schoonmaak	9.992,00	9.300,00	8.992,92
Elektra	21.700,00	22.000,00	20.326,72
Water	200,00	200,00	174,89
Glasbewassing	5.000,00	3.235,00	4.967,66
Totaal			

Begroting

VvE 1433 Cinemadreef 194-234, 238-278 en 282-322, gevestigd te Almere

Toelichting op de begroting

	2027 Concept begroting	2026 Vastgestelde begroting	2025 Werkelijk
17. Overige exploitatiekosten	36.892,00	34.735,00	34.462,19

Begroting

VvE 1433 Cinemadreef 194-234, 238-278 en 282-322, gevestigd te Almere
Specificatie: VvE-bijdrage per eigenaar volgens Concept begroting

Bedragen te voldoen 1 maal per maand

Uit privacyoverwegingen worden in dit overzicht geen namen van eigenaren genoemd

<i>Eigenaar</i>	<i>Appartementsrecht</i>	
[Eigenaar]	A-002 - Cinemadreef 200 (Appartement)	267,07
		<u>Totaal 267,07</u>
[Eigenaar]	A-015 - Cinemadreef 228 (Appartement)	279,10
		<u>Totaal 279,10</u>
[Eigenaar]	A-023 - Cinemadreef 244 (Appartement)	267,07
		<u>Totaal 267,07</u>
[Eigenaar]	A-044 - Cinemadreef 288 (Appartement)	267,07
		<u>Totaal 267,07</u>
[Eigenaar]	A-006 - Cinemadreef 204 (Appartement)	265,87
		<u>Totaal 265,87</u>
[Eigenaar]	A-050 - Cinemadreef 302 (Appartement)	279,10
		<u>Totaal 279,10</u>
[Eigenaar]	A-063 - Cinemadreef 318 (Appartement)	259,85
		<u>Totaal 259,85</u>
[Eigenaar]	A-047 - Cinemadreef 294 (Appartement)	279,10
		<u>Totaal 279,10</u>

Begroting

VvE 1433 Cinemadreef 194-234, 238-278 en 282-322, gevestigd te Almere

Specificatie: VvE-bijdrage per eigenaar volgens Concept begroting

Bedragen te voldoen 1 maal per maand

Uit privacyoverwegingen worden in dit overzicht geen namen van eigenaren genoemd

<i>Eigenaar</i>	<i>Appartementsrecht</i>	
[Eigenaar]	A-017 - Cinemadreef 224 (Appartement)	259,85
	A-016 - Cinemadreef 226 (Appartement)	267,07
	A-009 - Cinemadreef 212 (Appartement)	265,87
	A-008 - Cinemadreef 214 (Appartement)	279,10
	A-007 - Cinemadreef 202 (Appartement)	265,87
	A-005 - Cinemadreef 206 (Appartement)	279,10
	A-004 - Cinemadreef 196 (Appartement)	259,85
	A-020 - Cinemadreef 232 (Appartement)	259,85
	A-025 - Cinemadreef 240 (Appartement)	259,85
	A-026 - Cinemadreef 250 (Appartement)	279,10
	A-032 - Cinemadreef 252 (Appartement)	259,85
	A-033 - Cinemadreef 264 (Appartement)	279,10
	A-036 - Cinemadreef 272 (Appartement)	279,10
	A-038 - Cinemadreef 268 (Appartement)	259,85
	A-039 - Cinemadreef 266 (Appartement)	259,85
	A-048 - Cinemadreef 292 (Appartement)	259,85
	A-052 - Cinemadreef 298 (Appartement)	259,85
	A-053 - Cinemadreef 296 (Appartement)	259,85
	A-056 - Cinemadreef 304 (Appartement)	259,85
	A-057 - Cinemadreef 316 (Appartement)	279,10
	A-058 - Cinemadreef 314 (Appartement)	267,07
	A-061 - Cinemadreef 322 (Appartement)	279,10
	Totaal	5.877,93
[Eigenaar]	A-010 - Cinemadreef 210 (Appartement)	259,85
	Totaal	259,85
[Eigenaar]	A-028 - Cinemadreef 246 (Appartement)	259,85
	Totaal	259,85
[Eigenaar]	A-062 - Cinemadreef 320 (Appartement)	259,85
	Totaal	259,85
[Eigenaar]	A-049 - Cinemadreef 290 (Appartement)	259,85
	Totaal	259,85
[Eigenaar]	A-034 - Cinemadreef 262 (Appartement)	259,85
	Totaal	259,85

Begroting

VvE 1433 Cinemadreef 194-234, 238-278 en 282-322, gevestigd te Almere

Specificatie: VvE-bijdrage per eigenaar volgens Concept begroting

Bedragen te voldoen 1 maal per maand

Uit privacyoverwegingen worden in dit overzicht geen namen van eigenaren genoemd

<i>Eigenaar</i>	<i>Appartementsrecht</i>	
[Eigenaar]	A-022 - Cinemadreef 238 (Bedrijfsruimte)	382,56
		<u>Totaal 382,56</u>
[Eigenaar]	A-055 - Cinemadreef 306 (Appartement)	259,85
		<u>Totaal 259,85</u>
[Eigenaar]	A-059 - Cinemadreef 312 (Appartement)	259,85
		<u>Totaal 259,85</u>
[Eigenaar]	A-013 - Cinemadreef 218 (Appartement)	259,85
		<u>Totaal 259,85</u>
[Eigenaar]	A-012 - Cinemadreef 220 (Appartement)	279,10
		<u>Totaal 279,10</u>
[Eigenaar]	A-029 - Cinemadreef 258 (Appartement)	279,10
		<u>Totaal 279,10</u>
[Eigenaar]	A-042 - Cinemadreef 274 (Appartement)	259,85
		<u>Totaal 259,85</u>
[Eigenaar]	A-040 - Cinemadreef 278 (Appartement)	279,10
		<u>Totaal 279,10</u>
[Eigenaar]	A-046 - Cinemadreef 284 (Appartement)	259,85
		<u>Totaal 259,85</u>
[Eigenaar]	A-043 - Cinemadreef 282 (Bedrijfsruimte)	382,56
		<u>Totaal 382,56</u>
[Eigenaar]	A-014 - Cinemadreef 216 (Appartement)	259,85
		<u>Totaal 259,85</u>
[Eigenaar]	A-027 - Cinemadreef 248 (Appartement)	259,85
		<u>Totaal 259,85</u>
[Eigenaar]	A-011 - Cinemadreef 208 (Appartement)	259,85
		<u>Totaal 259,85</u>

Begroting

VvE 1433 Cinemadreef 194-234, 238-278 en 282-322, gevestigd te Almere
Specificatie: VvE-bijdrage per eigenaar volgens Concept begroting

Bedragen te voldoen 1 maal per maand

Uit privacyoverwegingen worden in dit overzicht geen namen van eigenaren genoemd

<i>Eigenaar</i>	<i>Appartementsrecht</i>	
[Eigenaar]	A-030 - Cinemadreef 256 (Appartement)	267,07
		<u>Totaal 267,07</u>
[Eigenaar]	A-021 - Cinemadreef 230 (Appartement)	259,85
		<u>Totaal 259,85</u>
[Eigenaar]	A-041 - Cinemadreef 276 (Appartement)	259,85
		<u>Totaal 259,85</u>
[Eigenaar]	A-035 - Cinemadreef 260 (Appartement)	259,85
		<u>Totaal 259,85</u>
[Eigenaar]	A-018 - Cinemadreef 222 (Appartement)	259,85
		<u>Totaal 259,85</u>
[Eigenaar]	A-019 - Cinemadreef 234 (Appartement)	279,10
		<u>Totaal 279,10</u>
[Eigenaar]	A-037 - Cinemadreef 270 (Appartement)	267,07
		<u>Totaal 267,07</u>
[Eigenaar]	A-024 - Cinemadreef 242 (Appartement)	259,85
		<u>Totaal 259,85</u>
[Eigenaar]	A-054 - Cinemadreef 308 (Appartement)	279,10
		<u>Totaal 279,10</u>
[Eigenaar]	A-003 - Cinemadreef 198 (Appartement)	259,85
		<u>Totaal 259,85</u>
[Eigenaar]	A-060 - Cinemadreef 310 (Appartement)	259,85
		<u>Totaal 259,85</u>
[Eigenaar]	A-051 - Cinemadreef 300 (Appartement)	267,07
		<u>Totaal 267,07</u>
[Eigenaar]	A-001 - Cinemadreef 194 (Bedrijfsruimte)	382,56
		<u>Totaal 382,56</u>

Begroting

VvE 1433 Cinemadreef 194-234, 238-278 en 282-322, gevestigd te Almere

Specificatie: VvE-bijdrage per eigenaar volgens Concept begroting

Bedragen te voldoen 1 maal per maand

Uit privacyoverwegingen worden in dit overzicht geen namen van eigenaren genoemd

<i>Eigenaar</i>	<i>Appartementsrecht</i>	
[Eigenaar]	A-031 - Cinemadreef 254 (Appartement)	259,85
		<u>Totaal 259,85</u>
[Eigenaar]	A-045 - Cinemadreef 286 (Appartement)	259,85
		<u>Totaal 259,85</u>
		<u>Totaal begroting 17.103,25</u>

VvE begroting

Liquiditeitsprognose 2027, concept

**LIQUIDITEITSPROGNOSE
CONCEPT
BEGROTING
2027**

**Vereniging van Eigenaren
VvE 1433
Cinemadreef 194-234, 238-278 en 282-322
te Almere**

Deze prognose is gemaakt op basis van de door de VvE aangeleverde gegevens. De prognose is een momentopname.

De in deze liquiditeitsprognose opgenomen stelposten zijn indicatieve ramingen. Werkelijke kosten kunnen zowel in negatieve als in positieve zin afwijken door afwijkende berekeningsmethoden of staffelbedragen.

De prognose dient uitsluitend als hulpmiddel voor de financiële planning en besluitvorming.

De Alliantie VvE Diensten kan niet aansprakelijk worden gesteld voor deze prognose.

PROGNOSE RESERVEFONDS(EN) 2027 - 'VvE VvE 1433 Cinemadreef 194-234, 238-278 en 282-322 te Almere'

	%
V&T (ex.btw)	8,00%
indexatie	3,00%

Reservefonds(en): ALGEMEEN
VERDUURZAMING

jaar MJOP	2024
-----------	------

Reservefonds		ALGEMEEN							Toaal uitgaven		
									+indexatie		
Jaar	Beginsaldo	(bijdr. stijg.%)	Storting	Extra storting	Uitgaven conf. (D)MJOP	Uitgaven +indexatie	Onvoorzien	Uitgaven V&T	+Onvoorzien +V&T	Eindsaldo	
2025	321.347,47	0,00%	94.509,00	7.254,34	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	423.110,81	
2026	423.110,81	7,50%	101.597,00	0,00	68.283,00	72.442,00	0,00	5.796,00	78.238,00	446.469,81	
2027	446.469,81	8,00%	109.724,76	0,00	1.796,00	1.963,00	0,00	158,00	2.121,00	554.073,57	
2028	554.073,57	8,00%	118.502,74	0,00	217.714,00	245.040,00	0,00	19.604,00	264.644,00	407.932,31	
2029	407.932,31	8,00%	127.982,96	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	535.915,27	
2030	535.915,27	8,00%	138.221,60	0,00	71.837,00	85.778,00	0,00	6.863,00	92.641,00	581.495,87	
2031	581.495,87	8,00%	149.279,32	0,00	4.842,00	5.956,00	0,00	477,00	6.433,00	724.342,19	
2032	724.342,19	8,00%	161.221,67	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	885.563,86	
2033	885.563,86	8,00%	174.119,40	0,00	1.796,00	2.344,00	0,00	188,00	2.532,00	1.057.151,27	
2034	1.057.151,27	8,00%	188.048,96	0,00	567.493,00	762.664,00	0,00	61.014,00	823.678,00	421.522,22	
2035	421.522,22	8,00%	203.092,87	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	624.615,10	
2036	624.615,10	8,00%	219.340,30	0,00	6.638,00	9.465,00	0,00	758,00	10.223,00	833.732,40	
2037	833.732,40	8,00%	236.887,53	0,00	38.127,00	55.991,00	0,00	4.480,00	60.471,00	1.010.148,93	
2038	1.010.148,93	8,00%	255.838,53	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.265.987,46	
2039	1.265.987,46	8,00%	276.305,61	0,00	1.796,00	2.799,00	0,00	224,00	3.023,00	1.539.270,07	
2040	1.539.270,07	7,50%	297.028,53	0,00	370.365,00	594.328,00	0,00	47.547,00	641.875,00	1.194.423,60	
2041	1.194.423,60	7,50%	319.305,67	0,00	4.842,00	8.004,00	0,00	641,00	8.645,00	1.505.084,27	
2042	1.505.084,27	7,50%	343.253,60	0,00	1.796,00	3.058,00	0,00	245,00	3.303,00	1.845.034,87	
2043	1.845.034,87	7,50%	368.997,62	0,00	1.007,00	1.766,00	0,00	142,00	1.908,00	2.212.124,49	
2044	2.212.124,49	7,50%	396.672,44	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.608.796,93	
2045	2.608.796,93	7,50%	426.422,87	0,00	1.796,00	3.342,00	0,00	268,00	3.610,00	3.031.609,80	
2046	3.031.609,80	7,50%	458.404,59	0,00	610.365,00	1.169.523,00	0,00	93.562,00	1.263.085,00	2.226.929,39	
2047	2.226.929,39	7,50%	492.784,93	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.719.714,32	
2048	2.719.714,32	7,50%	529.743,80	0,00	1.796,00	3.651,00	0,00	293,00	3.944,00	3.245.514,12	
2049	3.245.514,12	7,50%	569.474,59	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.814.988,71	
2050	3.814.988,71	7,50%	612.185,18	0,00	46.601,00	100.500,00	0,00	8.040,00	108.540,00	4.318.633,89	
2051	4.318.633,89	7,50%	658.099,07	0,00	4.438,00	9.859,00	0,00	789,00	10.648,00	4.966.084,96	
2052	4.966.084,96	7,50%	707.456,50	0,00	2.286.860,00	5.232.171,00	0,00	418.574,00	5.650.745,00	22.796,46	
2053	22.796,46	7,50%	760.515,74	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	783.312,19	

	%
V&T (ex.btw)	8,00%
indexatie	3,00%

Reservefonds(en): ALGEMEEN
VERDUURZAMING

jaar MJOP	2024
-----------	------

Reservefonds VERDUURZAMING										
Jaar	Beginsaldo	(bijdr. stijg.%)	Storting	Extra storting	Uitgaven conf. (D)MJOP	Uitgaven conf (D)MJOP +indexatie	Onvoorzien	Uitgaven V&T	Toaal uitgaven +indexatie +Onvoorzien +V&T	Eindsaldo
2025	0,00	2,50%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2026	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2027	0,00	2,50%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2028	0,00	2,50%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2029	0,00	2,50%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2030	0,00	2,50%	0,00	258.793,00	200.680,00	239.623,00	0,00	19.170,00	258.793,00	0,00
2031	0,00	2,50%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2032	0,00	2,50%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2033	0,00	2,50%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2034	0,00	2,50%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2035	0,00	2,50%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2036	0,00	2,50%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2037	0,00	2,50%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2038	0,00	2,50%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2039	0,00	2,50%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2040	0,00	2,50%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2041	0,00	2,50%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2042	0,00	2,50%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2043	0,00	2,50%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2044	0,00	2,50%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2045	0,00	2,50%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2046	0,00	2,50%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2047	0,00	2,50%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2048	0,00	2,50%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2049	0,00	2,50%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2050	0,00	2,50%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2051	0,00	2,50%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2052	0,00	2,50%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2053	0,00	2,50%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Kopie getekende koopakte

Koopakte_voor_digitale_ondertekening_Cinemadr

KOOPOVEREENKOMST APPARTEMENT

Model koopovereenkomst voor een bestaand appartementsrecht (model 2021). Vastgesteld door de Nederlandse Coöperatieve vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A., Vastgoedpro, VBO Vereniging van makelaars en taxateurs, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

Gebruik van dit model is uitsluitend toegestaan indien de ingevulde, de toegevoegde of de afwijkende tekst duidelijk als zodanig herkenbaar is.

Bij deze koopovereenkomst behoort de 'Toelichting op de koopovereenkomst voor de consument'.

De ondergetekende(n):

A. de stichting: **Stichting de Alliantie**, statutair gevestigd te Hilversum en met adres: Jan van der Heijdenstraat, 1221 EJ Hilversum (correspondentieadres: Postbus 105, 1200 AC Hilversum), ingeschreven in het handelsregister onder nummer 39048769, in Almere kantoorhoudende aan het adres Blekerstraat 4-6, 1315 AH Almere, ten deze vertegenwoordigd door: Makelaardij Van der Linden, Randstad 23-01, 1314 BN Almere, 036-5330077, info.almere@vanderlinden.nl.

De onder (A) genoemde rechtspersoon hierna te noemen "verkoper".

B. Koper(s)

Naam: Smit
Voornamen: Daphne Nikkie
Geboorteplaats: Beverwijk
Geboortedatum: 22-01-1996
Woonplaats: Almere
Postcode: 1325CL
Straat: Lou Costellostraat 43
E-mailadres: daphne.smit@outlook.com
Telefoon: 06 5167 7085
Burgerlijke staat: ongehuwd en geen geregistreerd partnerschap
Huwelijksgoederenrecht: n.v.t.

De onder (B) genoemde perso(o)n(en) hierna (samen) te noemen "koper".

Verkoper en koper worden hierna gezamenlijk ook wel aangeduid als "partijen".

Verkoper en koper komen overeen:

artikel 1 Verkoop en koop

Verkoper verkoopt aan koper, die van verkoper koopt het appartementsrecht waaronder wordt begrepen:

Betreft: Cinemadreef 250, 1325 ES Almere

Paraaf verkoper(s):
Paraaf koper(s):

W



het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping met berging op de begane grond, plaatselijk bekend als **Cinemadreef 250, 1325 ES Almere**, kadastraal bekend gemeente Almere, sectie U, nummer 6579, appartementsindex 26, uitmakende het honderdvijfenzestig/negenduizend negenhonderd zesennegentigste (165/9996^{ste}) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het gebouw met toebehoren, erf en grond, ten tijde van de splitsing kadastraal bekend gemeente Almere, sectie U, nummers 2755, 2757 en 2759, respectievelijk groot vijf are en één centiare (5.01 are), vijf are en één centiare (5.01 are) en vier are en negenenzestig centiare (4.69 are).

tegen een koopsom van **driehonderd tienduizend tweehonderd vijftig euro (€ 310.250,00)**,

hierna ook te noemen: de onroerende zaak, met inbegrip van de zaken zoals omschreven in de bij deze koopovereenkomst behorende lijst.

De in de koopsom opgenomen roerende zaken worden door partijen gewaardeerd op **NIHIL**.

artikel 2 Kosten/ Overdrachtsbelasting

2.1. De kosten die op de juridische overdracht betrekking hebben en die de notaris in rekening brengt, zoals overdrachtsbelasting, notariskosten en kadasterkosten, zijn voor rekening van **koper**. De notaris wordt aangewezen door **verkoper**.

De kosten die de notaris in rekening brengt in verband met de aflossing van overbruggingsleningen en/of aflossing en doorhaling van hypotheek en/of beslagen die op de onroerende zaak rusten, zijn voor rekening van verkoper.

De kosten die de notaris in rekening brengt in verband met het vestigen van een hypotheek met betrekking tot de onroerende zaak zijn voor rekening van koper.

Eventuele overige kosten die de notaris in rekening brengt, zoals de kosten van een volmacht en de kosten van een tolk, zijn voor rekening van de partij die hiervan gebruik maakt.

2.2. Indien de overdrachtsbelasting voor rekening van koper komt en de verschuldigde overdrachtsbelasting wordt verminderd op grond van artikel 13 Wet op belastingen van rechtsverkeer (WBR), zal koper aan verkoper **wel** uitkeren het verschil tussen enerzijds de overdrachtsbelasting die zonder toepassing van artikel 13 WBR verschuldigd zou zijn en anderzijds de werkelijk verschuldigde overdrachtsbelasting (hierna te noemen: 'art. 13-verschil'). Indien het art. 13-verschil aan verkoper wordt uitgekeerd, dan zal koper daarover (ook) overdrachtsbelasting verschuldigd zijn. Partijen spreken af dat de over het art. 13-verschil verschuldigde overdrachtsbelasting in mindering wordt gebracht op het aan verkoper uit te keren art. 13-verschil. Hiermee wordt bewerkstelligd dat het totaalbedrag dat koper betaalt aan overdrachtsbelasting vermeerderd met het aan verkoper uit te keren art. 13-verschil gelijk zal zijn aan het bedrag dat koper aan overdrachtsbelasting verschuldigd zou zijn geweest zonder toepassing van artikel 13 WBR.

Indien partijen overeenkomen dat het genoemde verschil aan verkoper wordt uitgekeerd zal dit via de notaris gelijktijdig met de betaling van de koopsom plaatsvinden.

artikel 3 Betaling

De betaling van de koopsom, 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 de onroerende zaak wordt geleverd vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Betreft: Cinemadreef 250, 1325 ES Almere

Paraaf verkoper(s):
Paraaf koper(s):

W



artikel 4 Juridische overdracht

4.1. De akte van levering zal gepasseerd worden op **4 september 2026** of zoveel eerder of later als partijen tezamen nader overeenkomen, ten overstaan van een notaris verbonden aan het kantoor van **Het Notarieel Almere**, W. Dreesweg 2, 1314 VB Almere, 036-5336488, almere@hetnotarieel.nl, hierna verder te noemen notaris.

4.2. Verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en tot juridische overdracht ten tijde van het passeren van de akte van levering.

artikel 5 Bankgarantie/ Waarborgsom

5.1. Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper zal deze uiterlijk op **27 augustus 2026** een schriftelijke door een bankinstelling afgegeven bankgarantie doen stellen voor een bedrag van **éénendertigduizend vijftieng euro (€ 31.025,00)**. Deze bankgarantie moet onvoorwaardelijk zijn, voortduren tot ten minste één maand na de overeengekomen datum van juridische overdracht, en de clausule bevatten dat de desbetreffende bankinstelling op eerste verzoek van de notaris het bedrag van de garantie aan de notaris zal uitkeren. Indien het bedrag van de garantie aan de notaris wordt uitgekeerd, zal deze daarmee handelen als in artikel 14 is bepaald. Indien zich het gestelde in artikel 14.5 sub d voordoet, dient de bankgarantie te worden verlengd bij gebreke waarvan partijen de notaris ingevolge deze koopovereenkomst verplichten de bankgarantie te innen. Bij dezen wordt de notaris verplicht en voor zover nodig onherroepelijk gemachtigd om, zodra koper aan zijn verplichtingen heeft voldaan en de juridische levering is voltooid, de bankinstelling te berichten dat de door koper gestelde bankgarantie kan vervallen. Onder bankinstelling wordt in dit artikel begrepen een bank of verzekeraar in de zin van artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht.

5.2. In plaats van deze bankgarantie te stellen kan koper een waarborgsom storten ter hoogte van het in artikel 5.1 genoemde bedrag in handen van de notaris via diens derdenrekening.

De waarborgsom moet uiterlijk op de in artikel 5.1 genoemde dag zijn bijgeschreven op genoemde rekening.

Deze waarborgsom zal, behoudens het in artikel 14 bepaalde, met de koopsom worden verrekend voor zover de koopsom en het overige door koper verschuldigde niet uit een door koper aangegane geldlening worden voldaan. Het gedeelte van de waarborgsom dat niet wordt verrekend, wordt aan koper terugbetaald zodra hij aan zijn verplichtingen op grond van deze koopovereenkomst heeft voldaan.

Over de waarborgsom wordt door verkoper geen rente vergoed.

Als de notaris over de waarborgsom rente vergoedt, komt deze rente aan koper toe.

5.3. Indien koper in staat van faillissement wordt verklaard of is toegelaten tot de schuldsaneringsregeling natuurlijke personen en de curator of bewindvoerder deze koopovereenkomst niet gestand wenst te doen, zal het in artikel 5.1 genoemde bedrag van de bankgarantie respectievelijk de waarborgsom van rechtswege als boete bedoeld in artikel 14.2 aan verkoper zijn verbeurd.

artikel 6 Staat van de onroerende zaak/ Gebruik

6.1. De onroerende zaak zal aan koper worden overgedragen in de staat waarin deze zich bij het tot stand komen van deze koopovereenkomst bevindt, derhalve met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten, zichtbare en onzichtbare gebreken en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan. Koper aanvaardt deze staat en daarmee ook de op de onroerende zaak rustende publiekrechtelijke beperkingen voor zover dat geen 'bijzondere lasten' zijn.

6.2. Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle lijdende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen die op de onroerende zaak rusten, e.e.a. voor zover blijkend en/of voortvloeiend uit:

Betreft: Cinemadreef 250, 1325 ES Almere

Paraaf verkoper(s):
Paraaf koper(s):

W



- a. de laatste en voorgaande notariële akte(n) van levering en/of van vestiging van een beperkt recht op de onroerende zaak, dan wel blijkend en/of voortvloeiend uit een afzonderlijke notariële akte;
- b. de akte van splitsing;
- c. het reglement;
- d. de statuten van de Vereniging van Eigenaars.

Koper verklaart kennis te hebben genomen van de inhoud van deze akten, waaronder begrepen het reglement, de statuten van de Vereniging van Eigenaars en het laatste exploitatieoverzicht. Verkoper heeft van al deze notariële akten en stukken de letterlijke tekst (in kopie) aan koper ter hand gesteld.

Verkoper heeft aan koper medegedeeld dat de volgende publiekrechtelijke beperkingen op de onroerende zaak rusten: **Voor zover aan verkoper bekend rusten er geen publiekrechtelijke beperkingen op de onroerende zaak.**

Koper verklaart deze bijzondere (publiekrechtelijke) lasten uitdrukkelijk te aanvaarden.

6.3. De onroerende zaak zal bij de juridische overdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die nodig zijn voor een normaal gebruik als: **woonhuis voor zelfbewoning**.

Indien de feitelijke levering eerder plaatsvindt, zal de onroerende zaak op dat moment de eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. Verkoper staat niet in voor andere eigenschappen dan die voor een normaal gebruik nodig zijn.

Gebreken die het normale gebruik belemmeren en die aan koper bekend of kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van deze koopovereenkomst komen voor rekening en risico van koper.

Voor gebreken die het normale gebruik belemmeren en die niet aan koper bekend of kenbaar waren op het moment van het tot stand komen van deze koopovereenkomst is verkoper uitsluitend aansprakelijk voor de herstelkosten. Bij het vaststellen van de herstelkosten wordt rekening gehouden met de aftrek 'nieuw voor oud'.

Verkoper is niet aansprakelijk voor overige (aanvullende) schade, tenzij verkoper een verwijt treft.

6.4.1. Aan verkoper is niet bekend of de onroerende zaak verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het in artikel 6.3 omschreven gebruik of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van de onroerende zaak, dan wel het nemen van andere maatregelen.

6.4.2. Voor zover aan verkoper bekend is in de onroerende zaak **geen** ondergrondse tank voor het opslaan van (vloeistoffen) aanwezig.

6.4.3. Het is verkoper niet bekend dat in het verkochte asbest is verwerkt.

6.4.4. Aan verkoper is niet bekend of ten aanzien van de onroerende zaak beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet Bodembescherming zijn genomen door het bevoegd gezag.

6.5. Koper heeft het recht om direct voorafgaand aan het passeren van de akte van levering de onroerende zaak van binnen en van buiten te inspecteren.

6.6. Verkoper staat ervoor in dat tot op de dag dat hij deze koopovereenkomst heeft ondertekend door de overheid of door nutsbedrijven geen verbeteringen of herstellingen zijn voorgeschreven of aangekondigd die nog niet, of niet naar behoren zijn uitgevoerd.

Indien op of na de dag van ondertekening en voor het moment van levering een verbetering of herstelling door de overheid of nutsbedrijven wordt aangekondigd of voorgeschreven, zijn de gevolgen van de aankondiging of aanschrijving voor rekening en risico van koper. De aankondiging of aanschrijving komt voor rekening en risico van verkoper indien deze verband houdt met het niet-nakomen van uit de wet of deze koopovereenkomst voor verkoper voortvloeiende verplichtingen.

6.7.1. Aan verkoper is niet bekend of de onroerende zaak is aangewezen of is betrokken in een procedure tot aanwijzing:

- a. als rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet;
- b. als provinciaal monument of gemeentelijk monument krachtens een provinciale verordening, gemeentelijke verordening of bestemmingsplan.

Betreft: Cinemadreef 250, 1325 ES Almere

Paraaf verkoper(s):
Paraaf koper(s):

W



6.7.2. Aan verkoper is niet bekend of de onroerende zaak is gelegen binnen een gebied dat is aangewezen of waarvoor een procedure loopt tot aanwijzing:

- a. als rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in artikel 9.1 lid 1 onder a van de Erfgoedwet;
- b. als beschermd stads- of dorpsgezicht krachtens een provinciale verordening, gemeentelijke verordening of bestemmingsplan.

6.8. Verkoper verklaart dat ten aanzien van de onroerende zaak **geen** verplichtingen ten opzichte van derden bestaan wegens voorkeursrecht, optierecht, recht van wederinkoop.

6.9. Voor zover aan verkoper bekend is de onroerende zaak **niet** opgenomen in een (voorlopige) aanwijzing als bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten.

6.10. In de koop is **niet** begrepen datgene waarop huurders krachtens hun wettelijk wegneemrecht rechten doen gelden.

6.11. Verschil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte verleent aan geen der partijen enig recht.

6.12. Verkoper verklaart dat de lasten over voorgaande jaren, voor zover de aanslagen zijn opgelegd en de canons die verschuldigd zijn geworden, zijn voldaan. Voor zover de genoemde aanslagen en/ of canons nog niet zijn voldaan, verklaart verkoper deze op eerste verzoek te voldoen.

6.13. De enkele verklaring dat verkoper niet bekend is met bepaalde feiten of omstandigheden houdt geen garantie of vrijwaring in voor koper of verkoper.

artikel 7 Feitelijke levering/ Overdracht aanspraken

7.1. De feitelijke levering en aanvaarding vindt plaats op het moment van het ondertekenen van de akte van levering zoals weergegeven in artikel 4.1, tenzij tussen verkoper en koper een ander tijdstip is overeengekomen, vrij van huur-, lease- en/of huurkoopovereenkomsten met uitzondering van de volgende overeenkomsten welke door koper gestand worden gedaan: **n.v.t.**

7.2. Voor zover uit het artikel 7.1 niet anders voortvloeit staat verkoper ervoor in dat de onroerende zaak bij de feitelijke levering vrij is van aanspraken tot gebruik, ongevorderd is, en behoudens de eventueel meeverkochte roerende zaken, leeg en ontruimd is.

7.3. Indien koper de onroerende zaak geheel of gedeeltelijk aanvaardt onder gestanddoening van lopende huur-, lease- of huurkoopovereenkomsten:

- a. staat verkoper ervoor in dat hij ten tijde van de feitelijke levering niet reeds betalingen heeft ontvangen voor toekomstige termijnen en dat er tevens geen beslag is gelegd op dergelijke termijnen;
- b. staat verkoper ervoor in dat vanaf het tot stand komen van deze koopovereenkomst bestaande huur-, lease- en/of huurkoopovereenkomsten niet worden gewijzigd, de onroerende zaak niet geheel of gedeeltelijk wordt verhuurd, in huurkoop wordt gegeven of op enigerlei andere wijze in gebruik wordt afgestaan, tenzij met schriftelijke toestemming van koper; en
- c. verklaart koper bekend te zijn met de inhoud van de over te nemen genoemde huur-, lease- en/of huurkoopovereenkomsten.

7.4. In deze koopovereenkomst is voor zover mogelijk begrepen de overdracht van alle aanspraken die verkoper ten aanzien van de onroerende zaak 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 de onroerende zaak toegebrachte schade, zonder dat verkoper tot vrijwaring verplicht is. Deze overdracht vindt plaats per de datum van de juridische overdracht. Vindt de feitelijke levering op een eerdere datum plaats dan de ondertekening van de akte van levering, dan wordt de overdracht van bovenvermelde aanspraken effectief per die eerdere datum.

In dat laatste geval, verplicht verkoper zich hierbij de hem bekende gegevens ter zake aan koper te verstrekken en machtigt verkoper koper hierbij, voor zover nodig, deze overdracht

Betreft: Cinemadreef 250, 1325 ES Almere

Paraaf verkoper(s):
Paraaf koper(s):

W



van aanspraken voor rekening van koper te doen mededelen aan de desbetreffende derden overeenkomstig de wettelijke bepalingen.

artikel 8 Baten, lasten en canons

De baten, lasten, belastingen, heffingen en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of het reglement, komen voor rekening van koper met ingang van **de datum van notariële eigendomsoverdracht**.

De dan lopende baten, lasten, belastingen, heffingen en canons, zullen per die datum tussen partijen naar rato van tijd worden verrekend. De verrekening van de heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of het reglement zullen voor zover mogelijk geschieden op basis van de voor het lopende jaar opgestelde vve-begroting. Naar de laatst bekende gegevens bedragen de lasten en verplichtingen: **servicekosten voor de vve thans € 262,00 per maand.**

Tevens dient de koper éénmalige toetredingskosten te betalen tot de vve van € 225,21. Deze verrekeningen vinden gelijktijdig plaats met de betaling van de koopsom. Voor zover er met betrekking tot de onroerende zaak belastingen en/ of heffingen van overheidswege ten laste van het gebruik worden geheven zullen deze niet tussen partijen worden verrekend.

artikel 9 Hoofdelijkheid

Indien verkoper en/of koper twee of meer (rechts)personen zijn, geldt het volgende:

- a. de (rechts)personen die verkoper, respectievelijk koper zijn, kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit deze koopovereenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, respectievelijk de voor hen uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen nakomen;
- b. de (rechts)personen die verkoper, respectievelijk koper zijn, verlenen elkaar bij dezen onherroepelijk volmacht om namens elkaar de uit deze koopovereenkomst voortvloeiende rechten uit te oefenen, respectievelijk de voor hen uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen na te komen; en
- c. de (rechts)personen die verkoper, respectievelijk koper zijn, zijn hoofdelijk verbonden voor de uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen.

artikel 10 Risico-overgang/ Beschadiging door overmacht

10.1. De onroerende zaak is met ingang van het moment van tekenen van de akte van levering voor risico van koper, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval het risico per dat moment overgaat op koper.

10.2. Indien de onroerende zaak voor het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, of door schade aan het gebouw waarvan de onroerende zaak deel uitmaakt niet meer voor normaal gebruik geschikt is, is verkoper verplicht koper hiervan onverwijld in kennis te stellen.

10.3. Indien de onroerende zaak door overmacht voor het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, of door schade aan het gebouw waarvan de onroerende zaak deel uitmaakt niet meer voor normaal gebruik geschikt is, is deze koopovereenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij binnen vier weken na het onheil, maar in ieder geval vóór de overeengekomen dag van de juridische overdracht:

- a. koper uitvoering van deze koopovereenkomst verlangt, in welk geval verkoper -zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de vastgestelde koopsom- aan koper op de overeengekomen dag van de juridische overdracht de onroerende zaak aflevert in de staat waarin deze zich dan bevindt, met daarbij alle rechten welke verkoper ter zake van het onheil -hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit anderen hoofde- jegens derden toekomen. De levering van deze rechten geschiedt overeenkomstig het bepaalde in artikel 7.4; dan wel
- b. verkoper verklaart de schade voor zijn rekening te zullen herstellen vóór de overeengekomen dag van de juridische overdracht dan wel indien het onheil zich voordoet in de vier weken voorafgaande aan de overeengekomen dag van de juridische

Betreft: Cinemadreef 250, 1325 ES Almere

Paraaf verkoper(s):
Paraaf koper(s):

CJ



overdracht, binnen vier weken na het onheil. In het laatste geval verschuift een eerder overeengekomen datum van de juridische overdracht naar de dag volgend op die waarop die vier weken na het onheil zijn verstreken. Vindt herstel niet ten genoegen van koper plaats, dan is deze koopovereenkomst 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 onder sub a. van dit artikel 10.3 toegekende recht, in welk geval de juridische overdracht plaatsvindt op de overeengekomen datum dan wel, indien het onheil zich voordoet binnen vier weken voorafgaande aan de overeengekomen dag van de juridische overdracht uiterlijk zes weken na het onheil. Ingeval zowel koper als verkoper verklaren gebruik te willen maken van de in artikel 10.3 toegekende rechten, prevaleert de keuze van koper.

10.4. Indien koper na de juridische overdracht de koop op goede gronden heeft ontbonden als bedoeld in artikel 7:10 lid 3 BW, blijft het risico in afwijking van die bepaling voor koper tot aan het moment van de terugoverdracht aan verkoper, indien en voor zover dat risico door koper is verzekerd of - bij gebreke daarvan - indien en voor zover dat risico bij een object als het verkochte door een gebruikelijke opstalverzekering pleegt te worden gedekt. Voor de overige risico's waartegen koper niet is verzekerd en die bij een object als het verkochte ook niet plegen te worden verzekerd, blijft het bepaalde in artikel 7:10 leden 3 en 4 BW van kracht.

artikel 11 Opstalverzekering

Koper verplicht zich deel te nemen in de lopende opstalverzekering.

artikel 12 Reglement/ Akte van splitsing

Koper verplicht zich tot naleving van de bepalingen van het reglement, vastgelegd bij akte van splitsing d.d. **15 oktober 2009** inclusief de eventueel daarin opgenomen bepalingen omtrent een Vereniging van Eigenaars.

Koper heeft een exemplaar van dit reglement ontvangen.

artikel 13 Financiën Vereniging van Eigenaars

13.1. In de koop is mede begrepen het aandeel van verkoper in de aanwezige reserve- en onderhoudsfondsen, ten tijde van de juridische overdracht of de feitelijke levering. Koper is bekend met het feit dat de waarde van genoemd aandeel aan verandering onderhevig kan zijn. Verkoper staat er niet voor in dat de waarde van het aandeel op de datum van de juridische overdracht of de feitelijke levering gelijk is aan de waarde van het aandeel ten tijde van het tot stand komen van deze koopovereenkomst of enig eerder moment. Volgens opgave van de administratief beheerder van de vereniging van eigenaars vormde genoemd aandeel op **de datum der notariële overdracht een bedrag van: nader te bepalen door de notaris.**

13.2. Verkoper staat er voor in dat de Vereniging van Eigenaars tot op de dag van het tot stand komen van deze koopovereenkomst geen andere schulden heeft dan die welke zijn te beschouwen als normale lasten en belastingen ter zake van het gebouw met de daarbij behorende grond en/of ter zake van de exploitatie, verzekering en administratie daarvan.

13.3. Verkoper staat er voor in dat de Vereniging van Eigenaars tot op de dag van het tot stand komen van deze koopovereenkomst geen besluiten heeft genomen, waaruit voor de appartementseigenaren een aanmerkelijke verzwaring van bestaande financiële verplichtingen voortvloeit. Omtrent concrete voornemens om tot dergelijke besluitvorming over te gaan is verkoper **niets bekend.**

13.4. De rechten en verplichtingen die voortvloeien uit besluiten die door of namens de Vereniging van Eigenaars worden genomen na het moment van het tot stand komen van deze koopovereenkomst komen, tenzij de aard van het besluit zich daartegen verzet, ten voordele respectievelijk ten laste van koper. Koper verklaart in dat geval de uitvoering van het besluit van verkoper over te nemen. Verkoper verplicht zich om koper zo spoedig mogelijk op de hoogte te stellen van (voornemens om over te gaan tot) besluitvorming van

Betreft: Cinemadreef 250, 1325 ES Almere

Paraaf verkoper(s):
Paraaf koper(s):

W



de Vereniging van Eigenaars en om eventuele schriftelijke stukken daaromtrent aan koper ter hand te stellen.

Verkoper machtigt voor zover mogelijk hierbij koper **wel** om vanaf de datum dat deze koopovereenkomst niet meer op grond van een ontbindende voorwaarde kan worden ontbonden doch niet eerder dan **de dag der notariële overdracht** namens hem de vergadering van eigenaars bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen.

artikel 14 Ingebrekestelling/ Ontbinding

14.1. 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 koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen, kan de wederpartij van de nalatige partij deze koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden door middel van een schriftelijke verklaring aan de nalatige partij.

14.2. Ontbinding op grond van tekortkoming is slechts mogelijk na voorafgaande ingebrekestelling. Bij ontbinding van de koopovereenkomst op grond van toerekenbare tekortkoming zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij een zonder rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete van tien procent (10%) van de koopsom verbeuren, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding, indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijk opeisbare boete, en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal.

14.3. Indien de wederpartij geen gebruik maakt van haar recht de koopovereenkomst te ontbinden en nakoming verlangt, zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij na afloop van de in artikel 14.1 vermelde termijn van acht dagen voor elke sedertdien verstreken dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd zijn van drie promille (3‰) van de koopsom met een maximum van tien procent (10%) van de koopsom, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding, indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijk opeisbare boete, en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal.

Indien de wederpartij na verloop van tijd de koopovereenkomst alsnog ontbindt dan zal de nalatige partij een boete verschuldigd zijn van tien procent (10%) van de koopsom verminderd met het reeds in de vorm van een dagboete betaalde bedrag, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding, indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijk opeisbare boete, en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal.

14.4. Indien de nalatige partij na ingebreke te zijn gesteld binnen de voormelde termijn van acht dagen alsnog haar verplichtingen nakomt, is de nalatige partij desalniettemin gehouden aan de wederpartij diens schade als gevolg van de niet-tijdige nakoming te vergoeden.

14.5. De notaris wordt bij dezen verplicht, en voor zover nodig door partijen onherroepelijk gemachtigd, om:

- a. indien koper een boete is verschuldigd, het bedrag van deze boete uit het aan de notaris uitgekeerde bedrag van de bankgarantie dan wel uit de bij de notaris gestorte waarborgsom, aan verkoper te betalen;
- b. indien verkoper een boete is verschuldigd, de aan de notaris ter hand gestelde bankgarantie aan de bankinstelling terug te zenden dan wel de door koper bij de notaris gestorte waarborgsom aan koper terug te betalen;
- c. indien het geval van artikel 5.3 zich voordoet het bedrag van de bankgarantie respectievelijk de waarborgsom als boete aan verkoper te betalen;
- d. indien beide partijen tekortschieten of de notaris onvoldoende kan beoordelen wie van beide partijen tekortschiet dan wel of er sprake is van tekortschieten, - behoudens eensluidende betalingsopdracht van partijen - de bankgarantie of waarborgsom onder zich te houden totdat bij in kracht van gewijsde gegane uitspraak of uitvoerbaar bij voorraad verklaard vonnis is beslist aan wie hij het bedrag moet afdragen.

14.6. Er kunnen geen boetes meer worden verbeurd op grond van artikel 14.2 en/of artikel 14.3 zodra de koopsom is betaald en de levering van de onroerende zaak heeft

Betreft: Cinemadreef 250, 1325 ES Almere

Paraaf verkoper(s):
Paraaf koper(s):

U

J

plaatsgevonden. De boetes die tot dat moment ingevolge artikel 14.3 zijn verbeurd, blijven verschuldigd. De omstandigheid dat geen boetes meer kunnen worden verbeurd krachtens artikel 14.2 en/of artikel 14.3 (nadat de koopsom is betaald en de onroerende zaak aan koper is geleverd), laat onverlet dat een partij schadevergoeding kan vorderen indien aan de daarvoor geldende wettelijke eisen is voldaan.

artikel 15 Woonplaats

Deze koopovereenkomst wordt verzonden naar de notaris en partijen kiezen ter zake van deze koopovereenkomst woonplaats ten kantore van de notaris.

artikel 16 Registratie koopovereenkomst

Partijen geven de notaris hiermee **niet** de opdracht deze koopovereenkomst zo spoedig mogelijk in de openbare registers in te laten schrijven.

artikel 17 Identiteit partijen

Koper en verkoper stemmen ermee in, dat indien één van partijen daarom verzoekt, de wederpartij zich jegens de verzoekende partij zal identificeren door het tonen van een geldig identiteitsbewijs.

artikel 18 Ontbindende voorwaarden

18.1. Deze koopovereenkomst kan door koper worden ontbonden indien uiterlijk:

- a. op **20 augustus 2026** koper voor de financiering van de onroerende zaak voor een bedrag van **driehonderd tienduizend tweehonderd vijftig euro (€ 310.250,00)** geen bindend aanbod tot een hypothecaire geldlening van een erkende geldverstrekende bankinstelling heeft verkregen, zulks tegen geen hogere bruto jaarlast dan **n.v.t.** of een rentepercentage niet hoger dan **n.v.t.**, bij de volgende hypotheekvorm: **n.v.t.**. Onder bankinstelling wordt in dit artikel begrepen een bank of verzekeraar in de zin van artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht; of
- b. op **20 augustus 2026** koper geen met de aangevraagde hypothecaire geldlening corresponderende Nationale Hypotheek Garantie heeft verkregen;
- c. ~~binnen de 3 dagen wettelijke bedenktijd van koper uit het rapport van een bouwtechnische keuring uitgevoerd door een bouwkundig inspecteur naar keuze van koper blijkt dat de kosten van direct noodzakelijk herstel van gebreken en achterstallig onderhoud een bedrag naar inzicht van koper, te boven gaan of als aanvullend specialistisch onderzoek wordt aanbevolen. Als de keurder bij onderdelen in het rapport een bandbreedte in de herstelkosten aanhoudt, wordt uitgegaan van het hoogste bedrag.~~

18.2. Deze koopovereenkomst kan door ieder van de partijen worden ontbonden indien:

- a. verkoper ingevolge de Wet voorkeursrecht gemeenten niet in staat is om de eigendom van de onroerende zaak 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 verplichting tot levering kan voldoen, koper daarvan schriftelijk op de hoogte te stellen; of
- b. uiterlijk op **n.v.t.** de Vereniging van Eigenaars aan koper geen toestemming heeft verleend om de onroerende zaak zelf met de zijnen in gebruik te nemen, als deze toestemming op grond van het reglement is vereist.

18.3. Partijen verplichten zich over en weer al het redelijk mogelijke te doen teneinde de hierboven bedoelde financiering en/of Nationale Hypotheek Garantie en/of toestemming en/of toezegging(en) en/of andere zaken te verkrijgen.

De partij die de ontbinding inroept, dient er zorg voor te dragen dat de mededeling dat de ontbinding wordt ingeroepen uiterlijk op de **eerste** werkdag na de datum waarvan in de betreffende ontbindende voorwaarde sprake is door de wederpartij of diens makelaar is ontvangen.

Deze mededeling dient schriftelijk en goed gedocumenteerd via gangbare communicatiemiddelen te geschieden. Indien koper de ontbinding wenst in te roepen als gevolg van het (tijdig) ontbreken van een financiering als bedoeld in artikel 18.1 onder sub a.

Betreft: Cinemadreef 250, 1325 ES Almere

Paraaf verkoper(s):
Paraaf koper(s):

W

[Handwritten signature]

wordt, tenzij partijen anders overeenkomen, onder 'goed gedocumenteerd' verstaan dat één afwijzing van een erkende geldverstrekende bankinstelling aan verkoper of diens makelaar dient te worden overgelegd. **In aanvulling hierop** komen partijen overeen dat koper de/het volgende stuk(ken) dient over te leggen om te voldoen aan het vereiste van 'goed gedocumenteerd': **het desbetreffende aanvraagformulier en de afwijzing voor de betreffende aangevraagde geldlening met daarin duidelijk vermeld welk hypotheekbedrag koper heeft aangevraagd en vermelding van de reden van afwijzing van de gevraagde geldlening.** ~~Indien koper de ontbinding wenst in te roepen als gevolg van de bouwtechnische keuring als bedoeld in artikel 18.1 onder c wordt onder 'goed gedocumenteerd' verstaan dat een kopie van het keuringsrapport, met daarin een overzicht van de kosten voor het direct noodzakelijk herstel van gebreken en het achterstallig onderhoud, aan verkoper of diens makelaar dient te worden overgelegd.~~ Alsdan zijn beide partijen van deze koopovereenkomst bevrijd. De door koper reeds gedane stortingen worden vervolgens gerestitueerd. Degenen die deze stortingen onder zich hebben worden daartoe bij dezen verplicht, en voor zover nodig onherroepelijk gemachtigd.

artikel 19 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 door partijen ondertekende koopovereenkomst (in kopie) aan 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.

Als koper binnen de bedenktijd de koopovereenkomst wil ontbinden, moet hij ervoor zorgdragen dat de ontbindingsverklaring verkoper of diens makelaar voor het einde van de bedenktijd bereikt.

artikel 20 Schriftelijke vastlegging

20.1. Uit deze koopovereenkomst vloeien pas verplichtingen voort als beide partijen deze koopovereenkomst hebben ondertekend.

20.2. De partij die deze koopovereenkomst als eerste ondertekent, doet dit onder voorbehoud dat hij uiterlijk op de **derde** werkdag nadat hij de koopovereenkomst ondertekend heeft (een kopie van) de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst heeft ontvangen. Indien de partij die als eerste heeft ondertekend niet tijdig (een kopie van) de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst heeft ontvangen, heeft deze partij het recht zich op het voorbehoud te beroepen, waardoor hij niet (meer) gebonden is. Dit recht vervalt als daar niet uiterlijk op de tweede werkdag nadat alsnog (een kopie van) de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst is ontvangen, gebruik van is gemaakt.

artikel 21 Nederlands recht

Op deze koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.

artikel 22 Bijlagen

Tot deze koopovereenkomst behoren de volgende bijlagen:

- ontvangstbevestiging;
- toelichting;
- uittreksel kadastrale gegevens;
- kadastrale kaart;
- ontvangstbevestiging;
- Vve notulen ALV 15-04-2025 concept;
- Vve begroting 2026;

Betreft: Cinemadreef 250, 1325 ES Almere

Paraaf verkoper(s):
Paraaf koper(s):

W



- Vve notulen ALV 18-06-2025;
- Vve notulen ALV 04-06-2024;
- Vve jaarrekening 2024;
- Vve Meerjaren onderhoudsplan MJOP 2024;
- Splitsingsakte;
- Splitsingstekening;
- Vve energie besparingsadvies;
- Vve polis verzekeringspakket 2026
- epa.

artikel 23 Niet bewoond artikel

Verkoper heeft koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat hij het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over de eigenschappen van casu quo gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen casu quo gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat bij de vaststelling van de koopsom hiermee rekening is gehouden. Koper wordt in de gelegenheid gesteld een bouwkundige keuring te laten verrichten binnen de wettelijke bedenktijd.

artikel 24 Verplichting tot zelfbewoning/Anti-speculatiebeding/Kettingbeding

1. Verplichting tot zelfbewoning/Anti-speculatiebeding

- A. Koper is jegens Verkoper verplicht de Gebruikseenheid zelf te gebruiken casu quo te laten gebruiken door eerste graads bloed- en/of aanverwanten van Koper én het Verkochte niet te vervreemden. Deze beide verplichtingen gelden gedurende een termijn van twee (2) jaar na de Leveringsdatum van het Verkochte en dienen om ongewenste speculatie te voorkomen.
- B. Koper kan van deze verplichtingen ontheffing verkrijgen van Verkoper indien zich binnen deze termijn van twee (2) jaar omstandigheden voordoen, die ten tijde van de juridische levering van het Verkochte redelijkerwijze niet te voorzien waren en ten gevolge van welke omstandigheden redelijkerwijs niet van hem verlangd kan worden dat hij de Gebruikseenheid blijft gebruiken.
Als redenen van deze ontheffing kunnen onder meer gelden:
 - a. overlijden van Koper of zijn/haar echtgeno(o)t(e) casu quo partner;
 - b. echtscheiding of verbreking van een duurzaam samenlevingsverband of overlijden van een inwonend gezinslid;
 - c. ingrijpende wijziging in het gezinsinkomen ten gevolge van arbeidsongeschiktheid;
 - d. noodzakelijke wijzigingen van werk/woning of werk/woonklimaat op medische of sociale gronden;
 - e. verlies door Koper van het vrije beheer over zijn vermogen.
- C. Een verzoek tot ontheffing als onder 1.B. bedoeld dient schriftelijk, met opgave van de omstandigheden als hiervoor bedoeld en onder overlegging van bewijsstukken, bij Verkoper te worden ingediend.
- D. Bij overtreding of niet nakoming van de verplichting tot zelfbewoning casu quo tot bewoning door eerste graads bloed- en/of aanverwanten van Koper gedurende twee (2) jaar na de Leveringsdatum van het Verkochte, wordt door Koper, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist, een direct opeisbare boete aan Verkoper verbeurd gelijk aan vijftig procent (50 %) van het verschil tussen de waarde van het Verkochte in het economisch verkeer op het moment van de overtreding casu quo niet nakoming – welke waarde zal worden vastgesteld door een door Verkoper aan te wijzen onafhankelijk taxateur – en de onderhavige koopprijs, met een minimum van vijfentwintigduizend euro (EUR 25.000,00).
Bij overtreding van de verplichting tot niet-vervreemding van het Verkochte binnen twee (2) jaar na de Leveringsdatum van het Verkochte wordt door Koper zonder dat

Betreft: Cinemadreef 250, 1325 ES Almere

Paraaf verkoper(s):
Paraaf koper(s):

W



enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist, een direct opeisbare boete aan Verkoper verbeurd gelijk aan vijftig procent (50 %) van het verschil tussen de dan gerealiseerde verkoopprijs en de onderhavige koopprijs, met een minimum van vijftientigduizend euro (EUR 25.000,00).

E. Het onderhavige anti-speculatiebeding heeft geen werking in geval van executoriale verkoop ex artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek.

2. Kettingbeding

Gedurende twee (2) jaar na de Leveringsdatum van het Verkochte, is Koper verplicht om bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van het Verkochte of vestiging van een zakelijk recht, niet zijnde een zekerheidsrecht, daarop, de in leden 1 en 2 omschreven verplichtingen op te leggen aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde. In verband daarmee verplicht Koper zich om de hiervoor in lid 1 van dit artikel alsmede in het onderhavige lid (2) omschreven verplichtingen woordelijk in de ter zake op te stellen notariële akte op te nemen.

Op gelijke wijze als hiervoor omschreven verbindt Koper zich jegens Verkoper bij wijze van derdenbeding om bij de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde te bedingen dat ook deze het in dit artikel in de leden 1 en 2 bepaalde zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/zakelijk gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van Verkoper het beding aan, zodat Verkoper zich daarop jegens hen rechtstreeks kan beroepen.

Bij niet nakoming van deze verplichting, wordt door de overtreder ten behoeve van Verkoper een terstond opvorderbare boete verbeurd van vijftientigduizend euro (EUR 25.000,00), verschuldigd bij verzuim door de overtreder na schriftelijke ingebrekestelling. Koper is verplicht om de hiervoor bedoelde notariële akte inzake de vervreemding of vestiging zakelijk recht te doen passeren bij de Notaris.

3. Overige rechten

De in dit artikel opgenomen boetes kunnen cumuleren. In afwijking van artikel 6:92 leden 1 en 2 van het Burgerlijk Wetboek blijven de overige rechten van Verkoper, tot nakoming en volledige schadevergoeding, onverlet.

4. Einddatum verplichtingen

Het bepaalde in de leden 1 en 2 van dit artikel vervalt nadat twee (2) jaren zijn verstreken na de Leveringsdatum van het Verkochte, onverminderd de verschuldigdheid van reeds verbeurde boetes.

Artikel 25 bouwtechnische keuring

Koper verklaart uitdrukkelijk de mogelijkheid te hebben (gehad) om de onroerende zaak bouwkundig te laten keuren. Een eventuele bouwkundige keuring zal dan uiterlijk binnen de wettelijke bedenktijd verricht moeten zijn. Verkoper zal alsdan volledige medewerking verlenen aan een bouwtechnische keuring, doch als koper daarvan geen gebruik zal maken, wordt deze geacht van die mogelijkheid te hebben afgezien en geen gebruik te willen maken van de ontbindende voorwaarde voor een bouwtechnische keuring, zoals bedoeld in artikel 18.1. onder c. Koper wordt alsdan geacht derhalve bekend te zijn met de huidige staat van het verkochte en/of eventuele tekortkomingen casu quo gebreken. Koper aanvaardt bij de levering het verkochte in de staat waarin het zich thans bevindt.

Verkoper en koper verklaren dat zij, voordat zij deze koopovereenkomst hebben ondertekend, kennis hebben genomen van de bepalingen, zoals nader uitgelegd in de bij deze koopovereenkomst behorende toelichting en dat zij zodanige informatie hebben ontvangen, dat de inhoud en de gevolgen van deze koopovereenkomst hun voldoende voor ogen staan.

Betreft: Cinemadreef 250, 1325 ES Almere

Paraaf verkoper(s):
Paraaf koper(s):

W



Verkoper

C. Jordana

naam: C. Jordana
plaats: Almere
datum: 10 juli 2026 | 20:38:31 CEST

Koper(s)

D.N. Smit

naam: D.N. Smit
plaats: Almere
datum: 11 July 2026 | 08:25:59 CEST

Betreft: Cinemadreef 250, 1325 ES Almere

Paraaf verkoper(s): *CJ*
Paraaf koper(s): *D.N. Smit*

Ontvangstbevestiging

Behorende bij Model koopovereenkomst (model 2018).

De ondergetekende(n):

Koper(s)

Naam: Smit
Voornamen: Daphne Nikkie
Geboorteplaats: Beverwijk
Geboortedatum: 22-01-1996
Woonplaats: Almere
Postcode: 1325CL
Straat: Lou Costellostraat 43
E-mailadres: daphne.smit@outlook.com
Telefoon: 06 5167 7085
Burgerlijke staat: ongetrouwd en geen geregistreerd partnerschap

Huwelijksgoederenrecht: n.v.t.

hierna (samen) te noemen "koper".

Koper verklaart dat op 11 July 2026 | 08:25:59 CEST een afschrift van de op 10 juli 2026 | 20:38:31 CEST door verkoper en op 11 July 2026 | 08:25:59 CEST tevens door koper ondertekende koopovereenkomst aan koper ter hand is gesteld waarbij is verkocht:
Cinemadreef 250, 1325 ES Almere
door:

Verkoper(s)

de stichting: **Stichting de Alliantie**, statutair gevestigd te Hilversum en met adres: Jan van der Heijdenstraat, 1221 EJ Hilversum (correspondentieadres: Postbus 105, 1200 AC Hilversum), ingeschreven in het handelsregister onder nummer 39048769, in Almere kantoorhoudende aan het adres Blekerstraat 4-6, 1315 AH Almere, ten deze vertegenwoordigd door:
Makelaardij Van der Linden, Randstad 23-01, 1314 BN Almere, 036-5330077,
info.almere@vanderlinden.nl.

De koper(s)


naam: D.N. Smit
plaats: Almere
datum: 11 July 2026 | 08:25:59 CEST

Betreft: Cinemadreef 250, 1325 ES Almere

Paraaf verkoper(s):
Paraaf koper(s):







TOELICHTING OP DE KOOPVEREENKOMST VOOR DE CONSUMENT*

*) Behorende bij model koopovereenkomst voor een appartementsrecht (model 2023)

1. Model koopovereenkomst met toelichting

De model koopovereenkomst voor een appartementsrecht is in overleg vastgesteld door Vereniging Eigen Huis, Vastgoedpro, VBO Vereniging van makelaars en taxateurs en de Nederlandse Coöperatieve vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A. Deze organisaties gebruiken alle vier hetzelfde modelcontract.

De model koopovereenkomst gaat uit van een soort standaardsituatie. Omdat geen enkele situatie precies gelijk is, kan de koopovereenkomst worden aangepast aan specifieke omstandigheden. De bij de transactie betrokken partijen en hun makelaars kunnen daartoe aanvullende afspraken tussen partijen in de koopovereenkomst opnemen. Uiteraard mogen partijen ook afwijken van hetgeen standaard in de koopovereenkomst staat.

2. Koopovereenkomst

Als u een appartement koopt of verkoopt worden de afspraken vastgelegd in een koopovereenkomst. Indien u een appartement koopt of verkoopt via een makelaarskantoor, zal de betrokken makelaar u hierbij assisteren. Het is altijd verstandig om de koop van een appartement schriftelijk aan te gaan, maar dat is in de meeste gevallen zelfs noodzakelijk. Een mondelinge (ver)koop van een appartement is veelal niet geldig. Na ondertekening door alle partijen zal de koopovereenkomst verzonden worden aan de in de koopovereenkomst genoemde notaris. In de meeste gevallen zal koper een zogenoemde bedenktijd hebben. Op deze bedenktijd zal bij de toelichting op artikel 19 nader worden ingegaan.

3. Akte van levering

De notaris maakt aan de hand van de gegevens in de koopovereenkomst een akte van levering op. De akte van levering is de juridische uitwerking van de reeds gesloten koopovereenkomst, nodig voor het bewerkstelligen van de daadwerkelijke juridische overdracht. Deze akte van levering wordt eerst in concept aan alle partijen toegestuurd. De notaris nodigt u tijdig uit voor het ondertekenen van de akte van levering.

Op die dag neemt de notaris de voornaamste inhoud van de akte van levering door met koper en verkoper. De akte van levering wordt getekend door koper, verkoper (tenzij door koper of verkoper een volmacht is verleend) en de notaris.

De notaris zorgt ervoor dat de akte van levering wordt ingeschreven in de openbare registers. Op het moment van inschrijving in de openbare registers wordt koper officieel eigenaar. Dit wordt verwerkt in het kadaster. Later ontvangt koper van de notaris een afschrift van deze akte: het "eigendomsbewijs".

4. Nota

Tegelijk met de conceptakte van levering ontvangt u van de notaris een "nota van afrekening". In deze nota is voor koper (meestal) opgenomen de koopsom, de verrekening van lasten, de overdrachtsbelasting, de kosten van het kadaster enzovoort. Op de nota van afrekening van verkoper staat onder meer het bedrag van de eventueel af te lossen hypothecaire geldlening met de daarbij behorende kosten. Het is gebruikelijk dat de nog niet reeds voldane makelaarskosten en de advieskosten van de eventuele hypothecaire geldlening bij de notaris worden verrekend. De makelaarskosten worden betaald door degene die de makelaar heeft ingeschakeld.

Onderaan de nota staat het bedrag dat u als koper nog moet betalen of dat u als verkoper ontvangt of bij moet betalen.

5. Het appartementsrecht

Een appartementsrecht is een aangeduid aandeel in een gebouw met toebehoren, dat de bevoegdheid geeft tot het alleengebruik van een bepaald privégedeelte van dat gebouw.

Alle eigenaren gezamenlijk hebben de eigendom van het gehele gebouw en iedere eigenaar mag mede gebruikmaken van die gedeelten van het gebouw die voor gezamenlijk gebruik bestemd zijn (bijvoorbeeld het trappenhuis, de lift, de hal etc.).

Een appartementsrecht ontstaat doordat een gebouw of andere onroerende zaak in juridische zin gesplitst is in appartementsrechten.

Om een gebouw in appartementen te splitsen moet een notariële splitsingsakte opgemaakt worden. Bij de splitsingsakte behoort een tekening met daarop de grenzen van de gedeelten van het gebouw, die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt. Pas als de splitsingsakte is ingeschreven in de openbare registers is de splitsing een feit en ontstaan de appartementsrechten. Die kunnen dan afzonderlijk verkocht worden en met hypotheek bezwaard worden.

Iedere appartementseigenaar is lid van de Vereniging van Eigenaars (hierna verder te noemen: VvE). De VvE voert het beheer over de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw. De leden van de VvE komen tenminste eenmaal per jaar bij elkaar op de vergadering van eigenaars. In die vergadering worden besluiten genomen over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw. Ook bespreken de leden in die vergadering onder andere de financiële zaken, zoals de jaarrekening van het afgelopen boekjaar, de begroting voor het nieuwe boekjaar en de periodieke bijdrage die door de eigenaars verschuldigd is. Er kunnen ook besluiten worden genomen. Het bestuur van de VvE wordt gevoerd door één persoon, tenzij de

1/22



statuten van de VvE anders bepalen. Bij het bestuur kunt u terecht als u informatie wilt hebben over het functioneren van de VvE, of als u de jaarstukken en de begroting wilt inzien. De voorzitter (van de vergadering) leidt de VvE-vergaderingen. De voorzitter van de vergadering is meestal niet tevens bestuurder, maar vaak een appartementseigenaar die zelf ook stemgerechtigd is. Ook kunnen vergaderingen worden geleid door een beheerder.

6. Energielabel

In beginsel is elke verkoper verplicht een geldig energielabel aan koper te overhandigen bij de eigendomsoverdracht van diens appartementsrecht. Een energielabel laat zien hoe energiezuinig het appartement is en wat er beter kan. Van de isolatie van het dak, de muren, de vloer(en) en de ramen tot de energiezuinigheid van verwarmingsinstallaties. Beschikt verkoper niet over een energielabel bij de levering, dan riskeert verkoper een sanctie.

Er bestaan enkele uitzonderingen op de hoofdregel dat verkoper een geldig energielabel moet overhandigen bij de eigendomsoverdracht van diens appartementsrecht. Een uitzondering is bijvoorbeeld een beschermd monument. Uw makelaar kan u hierover inlichten. Eveneens kunt u informatie inwinnen op de website van de rijksoverheid: www.rijksoverheid.nl

7. Uitleg koopovereenkomst

Nu volgt puntsgewijs een uitleg van de tekst van de koopovereenkomst.

Gegevens partijen

Op het voorblad van de koopovereenkomst bij A worden de gegevens van verkoper ingevuld. Voor zover reeds bekend worden ook het toekomstige adres en telefoonnummer van verkoper vermeld; dit ten behoeve van eventuele verdere communicatie met de notaris en het kadaster (bijvoorbeeld voor toezending van de akte van levering). Indien sprake is van een medeverkoper, waaronder een echtgeno(o)t(e) of geregistreerd partner worden ook diens gegevens ingevuld onder A.

Bij B worden de gegevens van koper ingevuld. Ook hier geldt dat indien sprake is van een medekoper, ook diens gegevens worden ingevuld onder B.

Indien de echtgeno(o)t(e) of geregistreerd partner niet als medekoper of medeverkoper optreedt, maar de koopovereenkomst ondertekent als blijk van toestemming, wordt volstaan met het ondertekenen van de akte opnemen van diens naam.

Medeondertekening door echtgeno(o)t(e) / geregistreerd partner

In het Burgerlijk Wetboek, artikel 1:88 lid 1 sub a staat:

"Een echtgenoot behoeft de toestemming van de andere echtgenoot voor de volgende rechtshandelingen: overeenkomsten strekkende tot vervreemding, bezwaring of ingebruikgeving en rechtshandelingen strekkende tot beëindiging van het gebruik van een door de echtgenoten tezamen of door de andere echtgenoot alleen bewoonde woning of van zaken die bij een zodanige woning of tot de inboedel daarvan behoren."

Onder inboedel wordt hier verstaan het geheel van tot huisraad en tot stoffering en meubilering van een woning dienende roerende zaken, met uitzondering van boeken en verzamelingen van voorwerpen van kunst, wetenschap of geschiedkundige aard. Is de andere echtgeno(o)t(e) afwezig of is deze niet in staat diens wil te verklaren en daardoor diens toestemming niet verleent dan kan de beslissing van de rechter worden ingeroepen.

Voor geregistreerde partners geldt dezelfde regeling als voor echtgenoten.

Ter uitvoering van hetgeen in dit wetsartikel is bepaald, moet de echtgeno(o)t(e) of geregistreerd partner van verkoper de koopovereenkomst meestal medeondertekenen voor toestemming tot verkoop. Er is op grond van dit wetsartikel geen toestemming nodig voor de koop van de echtgeno(o)t(e) of geregistreerd partner van koper; toestemming en medeondertekening is wel nodig voor het vestigen van een hypotheek met betrekking tot de onroerende zaak. Op het voorblad wordt vermeld wie koper(s) en verkoper(s) zijn.

Niet gehuwde of geregistreerde samenwonenden hoeven elkaar geen toestemming te geven voor de verkoop van de door hen samen bewoonde woning, maar het kan zijn dat in het samenlevingscontract iets anders is overeengekomen. Als samenwonenden samen eigenaar zijn, hebben ze wel elkaars medewerking nodig voor de verkoop van de woning.

artikel 1 Verkoop en koop

Optie A: Eigendom*

Verkoper verkoopt aan koper, die van verkoper koopt het appartementsrecht waaronder wordt begrepen

....., onder meer rechtgevend op het uitsluitend gebruik van het
 appartement: - plaatselijk bekend (incl. postcode):
 - kadastraal bekend gemeente
 sectie nummerA.....



uitmakende het aandeel in de gemeenschap bestaande uit het gebouw met toebehoren, erf en grond, ten tijde van de splitsing:

- kadastraal bekend gemeente sectie nummer
- groot hectare, are, centiare,

tegen een koopsom van €, zegge,

hierna ook te noemen: de onroerende zaak,

met inbegrip van de zaken zoals omschreven in de bij deze koopovereenkomst behorende lijst.

De in de koopsom opgenomen roerende zaken worden door partijen gewaardeerd op €, zegge

Optie B: Erfpacht*

1.1. Verkoper verkoopt aan koper, die van verkoper koopt het appartementsrecht waaronder wordt begrepen

....., onder meer rechtgevend op het uitsluitend gebruik van het appartement:

- plaatselijk bekend (incl. postcode):
- kadastraal bekend gemeente,
- sectie nummerA.....,

uitmakende het aandeel in de gemeenschap bestaande uit het erfpachtrecht gevestigd op een perceel grond met een gebouw en toebehoren, toebehorende aan [(naam eigenaar)]..... met het recht van de erfpachter op het daarop gestichte gebouw met grond en toebehoren, ten tijde van de splitsing:

- kadastraal bekend gemeente sectie nummer
- groot hectare, are, centiare,

tegen een koopsom van €, zegge,

hierna ook te noemen: de onroerende zaak,

met inbegrip van de zaken zoals omschreven in de bij deze koopovereenkomst behorende lijst.

De in de koopsom opgenomen roerende zaken worden door partijen gewaardeerd op €, zegge

1.2. Op de onroerende zaak zijn de volgende erfpachtvoorwaarden van toepassing:

Koper verklaart kennis te hebben genomen van de inhoud van de van toepassing zijnde voorwaarden, die aan de koopovereenkomst zijn toegevoegd.

1.3. Het recht van erfpacht is eeuwigdurend/voortdurend/tijdelijk* en loopt tot en met

Het recht van erfpacht kan voor het eerst worden herzien per

1.4. De canon is eeuwigdurend afgekocht/De canon is reeds vooruitbetaald tot en met *

De canon dient periodiek te worden voldaan en bedraagt thans € per

De canon kan voor het eerst worden aangepast op

De canon kan voor het eerst worden geïndexeerd op

Artikel 1

Optie Eigendom/Erfpacht

In dit artikel dient aangegeven te worden of het appartementencomplex op erfpachtgrond staat of dat sprake is van eigendom van de grond. In het geval van eigendom wordt koper mede-eigenaar van de grond en het appartementencomplex. Erfpacht is een recht dat de erfpachter de bevoegdheid geeft om de onroerende zaak (de grond met de / het erop gelegen gebouw(en)), dat eigendom van een ander is, te houden en te gebruiken. Omdat een ander eigenaar is en blijft van de onroerende zaak, zijn er voorwaarden verbonden aan het erfpachtrecht en dient er in veel gevallen een vergoeding ("canon") betaald te worden voor het gebruik van de grond. Deze voorwaarden worden in de Optie Erfpacht onder artikel 1.2 aangeduid. In artikel 1.3 en 1.4 wordt aangegeven wat de erfpacht precies inhoudt en hoeveel de canon bedraagt.

Omschrijving onroerende zaak

De gegevens van de onroerende zaak worden ingevuld, zoals de straat, het huisnummer, de gemeente en de kadastrale gegevens. Bij de grootte van het grondoppervlak wordt doorgaans uitgegaan van de vermelde gegevens in de openbare registers. Deze gegevens kunnen afwijken van de feitelijke situatie, zie artikel 6.11. Tevens kan worden ingevuld wat precies onder het appartementsrecht wordt verstaan, bijvoorbeeld of een parkeerplaats ook onder de omschrijving valt. Het appartement is een onderdeel van een gebouw. Er wordt daarom ook ingevuld van welk gebouw het appartement deel uitmaakt. Tenslotte wordt de koopsom ingevuld, eerst in cijfers en dan voluit geschreven.



Lijst van zaken

Bij de koopovereenkomst behoort ook een lijst van zaken. De lijst is bedoeld om vast te leggen wat bij de koop is inbegrepen. Er staan zowel roerende als onroerende zaken op. Als koper en verkoper niet duidelijk met elkaar afspreken welke zaken bij de koop zijn inbegrepen, kan dat tot problemen leiden. Koper kan bijvoorbeeld stellen dat de voorzethaard is meeverkocht, terwijl verkoper daar heel anders over denkt. Als partijen van mening verschillen over wat precies tot het verkochte behoort, moet de knoop soms doorgemaakt worden aan de hand van het juridische onderscheid tussen roerende zaken en onroerende zaken. Dat onderscheid is echter -zelfs voor juristen- vaak moeilijk te hanteren. Om te voorkomen dat kopers en verkopers zich in een juridisch doolhof moeten begeven, is de lijst van zaken opgesteld. Het is verstandig om de hele lijst samen door te lopen. Uiteraard kunnen er zaken aan de lijst toegevoegd of uit weggelaten worden.

Waardering roerende zaken

De lijst van zaken voorkomt discussie over de vraag wat wel en wat niet bij de koop is inbegrepen. Dat betekent niet dat partijen zich helemaal niet meer hoeven te verdiepen in het onderscheid tussen roerend en onroerend. Dat onderscheid kan om fiscale redenen zowel voor koper als verkoper van belang zijn. Voor de overdracht van onroerende zaken moet bijvoorbeeld overdrachtsbelasting betaald worden. Voor de overdracht van roerende zaken is dat niet het geval. Daar staat tegenover dat rentelasten die betrekking hebben op de aankoop van roerende zaken niet aftrekbaar zijn in het kader van de inkomstenbelasting. Bovendien kan de opbrengst van de onroerende zaak van invloed zijn op het bedrag dat verkoper in de toekomst kan lenen met behoud van hypotheekrenteaftrek.

In de koopovereenkomst wordt aangegeven op welk bedrag eventueel meeverkochte roerende zaken worden gewaardeerd. Als aan meeverkochte roerende zaken daadwerkelijk waarde wordt toegekend, dan moet de notaris bij de akte van levering aangeven welke zaken het betreft, voor welk bedrag deze werden verkregen en of dat bedrag bij de prijs voor de onroerende zaak is inbegrepen.

Het voor roerende zaken ingevulde bedrag moet uiteraard wel reëel zijn. De Belastingdienst kan daarop controleren en om een nadere toelichting vragen. Staat het bedrag in geen verhouding tot de werkelijke waarde van de betreffende roerende zaken, dan loopt koper het risico op een naheffingsaanslag en een boete.

Omdat de notaris veelal geen concreet beeld van het verkochte heeft, is het voor de notaris plezierig als op de lijst van zaken wordt vermeld welke zaken volgens partijen roerend zijn. Of iets roerend of onroerend is, volgt overigens uit de wet. Partijen kunnen dus wel onderhandelen over wat er bij de koop is inbegrepen (lijst van zaken), maar niet over de vraag of de meeverkochte zaken roerend of onroerend zijn.

artikel 2 Kosten/ Overdrachtsbelasting

2.1. De kosten die op de juridische overdracht betrekking hebben en die de notaris in rekening brengt, zoals overdrachtsbelasting, notariskosten en kadasterkosten, zijn voor rekening van koper/ verkoper*. De notaris wordt aangewezen door koper/ verkoper*.

De kosten die de notaris in rekening brengt in verband met de aflossing van overbruggingsleningen en/ of aflossing en doorhaling van hypotheek en/ of beslagen die op de onroerende zaak rusten, zijn voor rekening van verkoper.

De kosten die de notaris in rekening brengt in verband met het vestigen van een hypotheek met betrekking tot de onroerende zaak, zijn voor rekening van koper.

Eventuele overige kosten die de notaris in rekening brengt, zoals de kosten van een volmacht en de kosten van een tolk, zijn voor rekening van de partij die hiervan gebruik maakt.

2.2. Indien de overdrachtsbelasting voor rekening van koper komt en de verschuldigde overdrachtsbelasting wordt verminderd op grond van artikel 13 Wet op belastingen van rechtsverkeer (WBR), zal koper aan verkoper wel/ niet* uitkeren het verschil tussen enerzijds de overdrachtsbelasting die zonder toepassing van artikel 13 WBR verschuldigd zou zijn en anderzijds de werkelijk verschuldigde overdrachtsbelasting (hierna te noemen: 'art. 13-verschil'). Indien het art. 13-verschil aan verkoper wordt uitgekeerd, dan zal koper daarover (ook) overdrachtsbelasting verschuldigd zijn. Partijen spreken af dat de over het art. 13-verschil verschuldigde overdrachtsbelasting in mindering wordt gebracht op het aan verkoper uit te keren art. 13-verschil. Hiermee wordt bewerkstelligd dat het totaalbedrag dat koper betaalt aan overdrachtsbelasting vermeerderd met het aan verkoper uit te keren art. 13-verschil gelijk zal zijn aan het bedrag dat koper aan overdrachtsbelasting verschuldigd zou zijn geweest zonder toepassing van artikel 13 WBR.

Indien partijen overeenkomen dat het genoemde verschil aan verkoper wordt uitgekeerd zal dit via de notaris gelijktijdig met de betaling van de koopsom plaatsvinden.

Artikel 2

In dit artikel wordt ingevuld wie de kosten voor diens rekening neemt: koper of verkoper. Als verkoper deze kosten betaalt, spreekt men van "v.o.n." (vrij op naam). Als koper deze kosten betaalt, spreekt men van "k.k." (kosten koper). Onder deze kosten worden verstaan: notariskosten voor de akte van levering (incl. BTW), kosten van het kadaster en overdrachtsbelasting.

4/22



Makelaarskosten en hypotheekkosten vallen er onder andere niet onder! Er wordt apart aangegeven welke kosten die de notaris in rekening brengt voor rekening van verkoper of koper komen. De overdrachtsbelasting bedraagt een percentage van de koopsom. Als de waarde van het appartement hoger is dan de koopsom wordt de overdrachtsbelasting over deze waarde berekend.

Er is een kans dat over de koopsom omzetbelasting (BTW) is verschuldigd. Bijvoorbeeld als er recentelijk een verbouwing geweest is, of als er een praktijkruimte meeverkocht wordt. Duidelijk moet dan zijn wie deze BTW voor diens rekening neemt. Bij nieuwbouw is de BTW gewoonlijk inbegrepen in de koopsom. Uw makelaar kan u hierover inlichten.

Artikel 2.2 is van toepassing indien verkoper het appartement binnen een bepaalde termijn nadat verkoper eigenaar is geworden, verkoopt en overdraagt. Ten tijde van het opstellen van dit model bedroeg de bepaalde termijn van artikel 13 Wet op de belastingen van rechtsverkeer (hierna te noemen: 'WBR') zes maanden. Op grond van artikel 13 lid 1 WBR mag het bedrag waarover overdrachtsbelasting of omzetbelasting ter zake van die vorige verkrijging was verschuldigd op de heffingsgrondslag in mindering worden gebracht. Dit wordt ook wel de 'maatstafvermindering' genoemd. Er ontstaat dan een overdrachtsbelastingvoordeel vanwege de doorlevering van de onroerende zaak binnen een bepaalde termijn, welk voordeel op grond van artikel 13 WBR aan koper toekomt. Indien verkoper van dit voordeel gebruik wil maken moet verkoper dit met koper overeenkomen tijdens de onderhandelingen. In artikel 2.2 wordt dan 'niet' doorgestreept en koper betaalt dan aan verkoper dit voordeel als vergoeding.

Voorheen was goedgekeurd dat deze vergoeding aan verkoper niet in de heffing van de overdrachtsbelasting werd betrokken. Deze goedkeuring is op 1 juli 2011 komen te vervallen. De vergoeding die koper aan verkoper betaalt, valt sindsdien weer onder de tegenprestatie en daarover moet derhalve ook overdrachtsbelasting betaald worden. De laatste zin van artikel 2.2 bepaalt dat koper nooit méér overdrachtsbelasting betaalt dan dat koper betaald zou hebben als er géén sprake was geweest van een doorlevering op grond van artikel 13 WBR. Het nadeel dat ontstaat door het vervallen van de goedkeuring komt dus voor rekening van verkoper.

Artikel 13 lid 4 WBR bepaalt dat, in afwijking van artikel 13 lid 1 WBR waarbij een maatstafvermindering geldt, niet de maats taf, maar de belasting die ter zake van de vorige verkrijging was verschuldigd in mindering kan worden gebracht op de verschuldigde belasting wegens verkrijging van de woning binnen zes maanden na de vorige verkrijging. Door in deze situaties een belastingvermindering in plaats van een maatstafvermindering toe te staan, wordt voorkomen dat de vermindering hoger is dan dat er cumulatieve belasting is. Voor de toepassing van artikel 13 lid 4 WBR is wel vereist dat het verlaagde tarief, genoemd in artikel 14 lid 2 WBR, terecht is toegepast. In beginsel is artikel 13 lid 4 WBR slechts van toepassing als vanwege onvoorziene omstandigheden de woning binnen zes maanden na de verkrijging redelijkerwijs niet of tijdelijk als hoofdverblijf is gebruikt.

Voorbeeld overdrachtsbelasting (Het voorbeeld gaat uit van het wettelijke tarief overdrachtsbelasting welke gold ten tijde van het opstellen van dit model)

Niet-starter B verkrijgt een woning voor € 350.000 en betaalt hier 2% overdrachtsbelasting over (2% van € 350.000 is € 7.000). B gaat heel kort in de woning wonen, maar draagt de woning wegens onvoorziene omstandigheden binnen zes maanden over aan K voor € 360.000. K gaat de woning niet of slechts tijdelijk als hoofdverblijf gebruiken en komt daardoor niet in aanmerking voor de vrijstelling of het verlaagde tarief van 2%. K is daardoor in beginsel € 37.440 verschuldigd (10,4% van € 360.000). Op grond van artikel 13 lid 1 WBR kan K echter de maatstaf van heffing verminderen met de waarde waarover reeds overdrachtsbelasting is betaald (€ 350.000). Hierdoor zou K slechts 10,4% overdrachtsbelasting verschuldigd zijn over € 10.000 (€ 360.000 minus € 350.000). Dit is € 1.040. Het belastingvoordeel voor K bedraagt door het kortstondig bewonen van de woning door B € 36.400. Maar artikel 13 lid 4 WBR bewerkstelligt dat het voordeel niet hoger kan zijn dan het bedrag dat ter zake van de vorige verkrijging verschuldigd was tegen het 2%-tarief. K kan daarom slechts een vermindering toepassen van € 7.000 en is € 30.440 verschuldigd (€ 37.440 minus € 7.000). Indien partijen in artikel 2.2 overeenkomen dat koper de bespaarde overdrachtsbelasting - ook het artikel 13-verschil genoemd - wel aan verkoper zal uitkeren, betaalt koper aan verkoper dit voordeel van € 7.000 als vergoeding. In de derde volzin van artikel 2.2 hebben koper en verkoper afgesproken dat de over art. 13-verschil verschuldigde overdrachtsbelasting in mindering wordt gebracht op het aan verkoper uit te keren art. 13-verschil, zodat uiteindelijk verkoper in dit voorbeeld recht heeft op een vergoeding van € 6.340,58 (€ 7.000/110,4 x 100). Het bedrag van € 659,42 is de verschuldigde overdrachtsbelasting over het art. 13-verschil. Hiermee wordt bewerkstelligd dat het totaalbedrag dat koper betaalt aan overdrachtsbelasting vermeerderd met het aan verkoper uit te keren art. 13-verschil gelijk zal zijn aan het bedrag dat koper aan overdrachtsbelasting verschuldigd zou zijn geweest zonder toepassing van artikel 13 WBR.

artikel 3 Betaling

De betaling van de koopsom, 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 de onroerende zaak wordt geleverd vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.



Artikel 3

De notaris ontvangt de koopsom van koper en voldoet - nadat eerst de schuldeisers van verkoper, waaronder hypotheekverstrekker(s) en beslaglegger(s), die uit de koopsom behoren te worden voldaan in verband met de correcte afwikkeling van de koop en levering overeenkomstig de voor de notaris geldende beroeps- en beleidsregels - het restant van die koopsom aan verkoper. Omdat de notaris ervoor moet instaan, dat het verkochte bij de inschrijving in de openbare registers onbelast is met bijvoorbeeld hypotheek en beslagen en de notaris dit eerst na de leveringsdatum officieel bevestigd krijgt, mag de notaris - mede verzekeringstechnisch - de koopsom namens koper pas uitbetalen als de notaris deze bevestiging heeft, meestal enkele dagen na de datum van levering.

artikel 4 Juridische overdracht

4.1. De akte van levering zal gepasseerd worden op of zoveel eerder of later als partijen tezamen nader overeenkomen, ten overstaan van een notaris verbonden aan notariskantoor gevestigd te, hierna verder te noemen notaris.

4.2. Verkoper staat in voor diens bevoegdheid tot verkoop en tot juridische overdracht ten tijde van het passeren van de akte van levering.

Artikel 4

Er zijn verschillende soorten overdrachten. De belangrijkste zijn de juridische en de feitelijke overdracht. De juridische overdracht (ook wel juridische levering, eigendomsoverdracht of transport genoemd) vindt plaats bij de notaris via een notariële akte van levering en inschrijving daarvan in de openbare registers. De feitelijke overdracht vindt plaats door het overhandigen van de sleutels en het in bezit nemen van het appartement.

Het is mogelijk dat er twee data zijn voor de verschillende overdrachten (zie artikel 7), maar vaak vallen de twee data echter samen. In artikel 4 moet de datum van de juridische overdracht worden ingevuld. Wanneer de feitelijke overdracht vooraf gaat aan de juridische overdracht kan er sprake zijn van een economische eigendomsoverdracht. In dat geval kan het verstandig zijn om contact op te nemen met de notaris in verband met eventuele verschuldigdheid van de overdrachtsbelasting. Ook wordt in dit artikel de naam van het notariskantoor ingevuld dat de akte van levering verzorgt. De keuze van de notaris ligt meestal bij koper, behalve als verkoper voor het sluiten van de koopovereenkomst bekend maakt, de keuze van de notaris voor te behouden. Dit gebeurt dikwijls bij nieuwbouw om het gehele project bij eenzelfde notaris te laten leveren.

artikel 5 Bankgarantie/ Waarborgsom

5.1. Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper zal deze uiterlijk op een schriftelijke door een bankinstelling afgegeven bankgarantie doen stellen voor een bedrag van €....., zegge Deze bankgarantie moet onvoorwaardelijk zijn, voortduren tot ten minste één maand na de overeengekomen datum van juridische overdracht en de clausule bevatten dat de desbetreffende bankinstelling op eerste verzoek van de notaris het bedrag van de garantie aan de notaris zal uitkeren. Indien het bedrag van de garantie aan de notaris wordt uitgekeerd, zal deze daarmee handelen als in artikel 14 is bepaald. Indien zich het gestelde in artikel 14.5 sub d voordoet, dient de bankgarantie te worden verlengd bij gebreke waarvan partijen de notaris ingevolge deze koopovereenkomst verplichten de bankgarantie te innen. Bij dezen wordt de notaris verplicht en voor zover nodig onherroepelijk gemachtigd om, zodra koper aan diens verplichtingen heeft voldaan en de juridische levering is voltooid, de bankinstelling te berichten dat de door koper gestelde bankgarantie kan vervallen. Onder bankinstelling wordt in dit artikel begrepen een bank of verzekeraar in de zin van artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht.

5.2. In plaats van deze bankgarantie te stellen kan koper een waarborgsom storten ter hoogte van het in artikel 5.1 genoemde bedrag in handen van de notaris via diens derdenrekening.

De waarborgsom moet uiterlijk op de in artikel 5.1 genoemde dag zijn bijgeschreven op genoemde rekening. Deze waarborgsom zal, behoudens het in artikel 14 bepaalde, met de koopsom worden verrekend voor zover de koopsom en het overige door koper verschuldigde niet uit een door koper aangegane geldlening worden voldaan. Het gedeelte van de waarborgsom dat niet wordt verrekend, wordt aan koper terugbetaald zodra koper aan diens verplichtingen op grond van deze koopovereenkomst heeft voldaan.

Over de waarborgsom wordt door verkoper geen rente vergoed.

Als de notaris over de waarborgsom rente vergoedt, komt deze rente aan koper toe.

5.3. Indien koper in staat van faillissement wordt verklaard of is toegelaten tot de schuldsaneringsregeling natuurlijke personen en de curator of bewindvoerder deze koopovereenkomst niet gestand wenst te doen, zal het in artikel 5.1 genoemde bedrag van de bankgarantie respectievelijk de waarborgsom van rechtswege als boete bedoeld in artikel 14.2 aan verkoper zijn verbeurd.

Artikel 5

Het is gebruikelijk om overeen te komen dat koper na het tot stand komen van de koopovereenkomst een bankgarantiestel voor een bedrag van 10% van de koopsom. Het gaat daarbij om een verklaring van de bank waarin wordt gegarandeerd dat de bank dit bedrag zal uitkeren indien koper diens verplichtingen niet zal nakomen. Met het stellen van een bankgarantie gaat

6/22



enige tijd gemoeid. Doorgaans wordt de bankgarantie gesteld binnen enkele dagen na het verloop van het financieringsvoorboud. Voor een garantieverklaring berekent de bank een vergoeding. In plaats van een bankgarantie te stellen kan koper een waarborgsom storten. Het is gebruikelijk en verstandig om een eventuele waarborgsom te storten bij de notaris. Als koper als consument koopt mag de waarborgsom of de bankgarantie op grond van de wet vaak niet hoger zijn dan 10% van de koopsom.

Artikel 5 beoogt verkoper een bepaalde zekerheid te bieden dat koper aan diens verplichtingen zal voldoen. Eventueel kan de boete, die in artikel 14 wordt genoemd, op de bankgarantie of de waarborgsom worden verhaald. Als de waarborgsom van enige omvang is of niet al te kort bij de notaris berust, zal de notaris doorgaans rente aan koper vergoeden.

artikel 6 Staat van de onroerende zaak / Gebruik

6.1. De onroerende zaak zal aan koper worden overgedragen in de staat waarin deze zich bij het tot stand komen van deze koopovereenkomst bevindt, derhalve met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten, zichtbare en onzichtbare gebreken en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan. Koper aanvaardt deze staat en daarmee ook de op de onroerende zaak rustende publiekrechtelijke beperkingen voor zover dat geen 'bijzondere lasten' zijn.

6.2. Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle lijdende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, die op de onroerende zaak rusten, e.e.a. voor zover blijkend en/ of voortvloeiend uit:

- a. de laatste en voorgaande notariële akte(n) van levering en/ of van vestiging van een beperkt recht op de onroerende zaak, dan wel blijkend en/ of voortvloeiend uit een afzonderlijke notariële akte;
- b. de akte van splitsing;
- c. het reglement;
- d. de statuten van de Vereniging van Eigenaars.

Koper verklaart kennis te hebben genomen van de inhoud van deze akten, waaronder begrepen het reglement, de statuten van de Vereniging van Eigenaars en het laatste exploitatieoverzicht. Verkoper heeft van al deze notariële akten en stukken de letterlijke tekst (in kopie) aan koper ter hand gesteld.

Verkoper heeft aan koper medegedeeld dat de volgende publiekrechtelijke beperkingen op de onroerende zaak rusten:

.....
Koper verklaart deze bijzondere (publiekrechtelijke) lasten uitdrukkelijk te aanvaarden.

6.3. De onroerende zaak zal bij de juridische overdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die nodig zijn voor een normaal gebruik als:

Indien de feitelijke levering eerder plaatsvindt, zal de onroerende zaak op dat moment de eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. Verkoper staat niet in voor andere eigenschappen dan die voor een normaal gebruik nodig zijn.

Gebreken die het normale gebruik belemmeren en die aan koper bekend of kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van deze koopovereenkomst komen voor rekening en risico van koper.

Voor gebreken die het normale gebruik belemmeren en die niet aan koper bekend of kenbaar waren op het moment van het tot stand komen van deze koopovereenkomst is verkoper uitsluitend aansprakelijk voor de herstelkosten. Bij het vaststellen van de herstelkosten wordt rekening gehouden met de aftrek 'nieuw voor oud'.

Verkoper is niet aansprakelijk voor overige (aanvullende) schade, tenzij verkoper een verwijt treft.

6.4.1. Aan verkoper is niet bekend of/Aan koper is bekend dat* de onroerende zaak verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het in artikel 6.3 omschreven gebruik of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van de onroerende zaak, dan wel het nemen van andere maatregelen.

6.4.2. Voor zover aan verkoper bekend is in de onroerende zaak wel/geen* ondergrondse tank voor het opslaan van (vloe)stoffen aanwezig.

Voor zover verkoper bekend is met de aanwezigheid van een ondergrondse tank voor het opslaan van (vloe)stoffen, verklaart verkoper met betrekking tot het al dan niet nog in gebruik zijn en/of het volgens wettelijke voorschriften onklaar gemaakt zijn, het volgende:

6.4.3. Aan verkoper is niet bekend of/Aan koper is bekend dat* in de onroerende zaak asbest is verwerkt.

6.4.4. Aan verkoper is niet bekend of/Aan koper is bekend dat* ten aanzien van de onroerende zaak beperkingenbesluiten voor bodem zijn genomen door het bevoegd gezag.

6.5. Koper heeft het recht om direct voorafgaand aan het passeren van de akte van levering de onroerende zaak vanbinnen en vanbuiten te inspecteren.



6.6. Verkoper staat ervoor in dat tot op de dag dat verkoper deze koopovereenkomst heeft ondertekend door de overheid of door nutsbedrijven geen verbeteringen of herstellingen zijn voorgeschreven of aangekondigd die nog niet, of niet naar behoren zijn uitgevoerd.
Indien op of na de dag van ondertekening en voor het moment van levering een verbetering of herstelling door de overheid of nutsbedrijven wordt aangekondigd of voorgeschreven, zijn de gevolgen van de aankondiging of aanschrijving voor rekening en risico van koper. De aankondiging of aanschrijving komt voor rekening en risico van verkoper indien deze verband houdt met het niet-nakomen van uit de wet of deze koopovereenkomst voor verkoper voortvloeiende verplichtingen.

6.7.1. Aan verkoper is niet bekend of/Aan koper is bekend dat* de onroerende zaak is aangewezen of is betrokken in een procedure tot aanwijzing:
a. als rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet;
b. als provinciaal monument of gemeentelijk monument krachtens een provinciale verordening, gemeentelijke verordening, bestemmingsplan of omgevingsplan.

6.7.2. Aan verkoper is niet bekend of/ Aan koper is bekend dat* de onroerende zaak is gelegen binnen een gebied dat is aangewezen of waarvoor een procedure loopt tot aanwijzing:
a. als rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in artikel 9.1 lid 1 onder a van de Erfgoedwet respectievelijk artikel 2.34 lid 4 Omgevingswet;
b. als beschermd stads- of dorpsgezicht krachtens een provinciale verordening, gemeentelijke verordening, bestemmingsplan of omgevingsplan.

6.8. Verkoper verklaart dat ten aanzien van de onroerende zaak geen verplichtingen ten opzichte van derden bestaan wegens voorkeursrecht, optierecht, recht van wederinkoop.

6.9. Voor zover aan verkoper bekend is de onroerende zaak wel/niet* opgenomen in een (voorlopige) aanwijzing als bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten respectievelijk hoofdstuk 9 van de Omgevingswet.

6.10. In de koop is niet begrepen datgene waarop huurders krachtens hun wettelijk wegneemrecht rechten doen gelden.

6.11. Verschil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte verleent aan geen der partijen enig recht. In afwijking hiervan komen partijen het volgende overeen:

6.12. Verkoper verklaart dat de lasten over voorgaande jaren, voor zover de aanslagen zijn opgelegd en de canons die verschuldigd zijn geworden, zijn voldaan. Voor zover de genoemde aanslagen en/of canons nog niet zijn voldaan, verklaart verkoper deze op eerste verzoek te voldoen.

6.13. De enkele verklaring dat verkoper niet bekend is met bepaalde feiten of omstandigheden houdt geen garantie of vrijwaring in voor koper of verkoper.

Artikel 6

In artikel 6.1 staat dat koper de onroerende zaak koopt in de staat waarin het zich bevindt ten tijde van het aangaan van de koopovereenkomst. De hoofdregel is dat verkoper in beginsel niet instaat voor de afwezigheid van (verborgen) gebreken. Met andere woorden: de onroerende zaak zal aan koper in eigendom worden overgedragen met inbegrip van alle zichtbare en onzichtbare gebreken. Alle risico wordt dus in eerste instantie bij koper neergelegd. Dit geldt zowel voor feitelijke gebreken als voor overige gebreken voor zover deze niet als 'bijzondere lasten' in de zin van art. 7:15 van het Burgerlijk Wetboek zijn aan te merken. Artikel 6.2 gaat over die 'bijzondere lasten'.
Gelet op de hoofdregel dat alle risico in eerste instantie op koper rust, wordt van koper verlangd dat koper tot op zekere hoogte onderzoek doet. Zo dient koper in beginsel zelf bij de gemeente te informeren welke bestemming/functie krachtens het ter plaatse geldende bestemmingsplan/omgevingsplan op de onroerende zaak rust. Wel moet verkoper de aan koper bekende informatie verstrekken aan koper: verkoper moet dus in beginsel aan koper vertellen wat verkoper weet over de eigenschappen en (feitelijke) gebreken van de onroerende zaak.
Op voormelde hoofdregel dat alle risico in eerste instantie op koper rust, wordt in artikel 6.3 een belangrijke uitzondering gemaakt voor zover het de feitelijke eigenschappen van de onroerende zaak betreft. Hieronder wordt in de toelichting op artikel 6.3 uitgebreid aandacht aan deze uitzondering besteed.
In artikel 10 wordt nader ingegaan op de situatie dat het appartement niet geleverd kan worden in de staat waarin deze zich bij het tot stand komen van deze koopovereenkomst bevindt, omdat de zaak na de koop – maar voor de levering – geheel of gedeeltelijk verloren is gegaan.

De onroerende zaak wordt vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan geleverd. Verkoper moet de bestaande hypotheek aflossen en ervoor zorgen dat ze ook niet meer in de openbare registers staan ingeschreven. In de praktijk regelt de notaris dit laatste. Ook zorgt verkoper ervoor dat er geen beslagen rusten op de onroerende zaak. Zou er beslag zijn gelegd op de onroerende zaak, dan kan de levering doorgaans niet plaatsvinden, zolang het beslag niet is opgeheven.

Artikel 6.2 gaat over 'bijzondere lasten en beperkingen' die op de onroerende zaak rusten (een term afkomstig uit art. 7:15 van het Burgerlijk Wetboek). 'Bijzondere lasten en beperkingen' (hierna: 'bijzondere lasten') zijn juridische beperkingen die op de

8/22



onroerende zaak rusten. Dit kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende) erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en zogenoemde 'kettingbedingen'. Op grond van zulke beperkingen heeft een ander (dan de eigenaar) een aanspraak op de onroerende zaak (bijvoorbeeld een recht van overpad over de grond). Het kan ook gaan om publiekrechtelijke beperkingen zoals een besluit tot het vestigen van een gemeentelijk voorkeursrecht. Verkoper dient koper voorafgaand aan de koop te informeren over de juridische beperkingen die als 'bijzondere lasten' op de onroerende zaak rusten. Daartoe zal verkoper aan koper (in kopie) verstrekken de (voorgaande) notariële akten waarover verkoper beschikt. Koper kan dan in deze akten lezen welke bijzondere lasten op de onroerende zaak rusten. Uit artikel 6.2 volgt dat koper de bijzondere lasten die uit deze akten voortvloeien, (uitdrukkelijk) aanvaardt.

Is verkoper ermee bekend dat er (ook) bijzondere lasten op de onroerende zaak rusten die niet blijken uit de aan koper ter hand gestelde akten, dan zal verkoper die bijzondere lasten aan koper moeten mededelen, zodat koper daarvan op de hoogte is wanneer de koopovereenkomst wordt gesloten. Voor publiekrechtelijke beperkingen (die als een bijzondere last op de onroerende zaak rusten) geldt dat deze lang niet altijd zijn vermeld in voorgaande notariële akten. De publiekrechtelijke beperkingen waarmee verkoper bekend is, kunnen expliciet in artikel 6.2 worden vermeld. Koper aanvaardt (uitdrukkelijk) de in artikel 6.2 vermelde beperkingen.

Het is van belang dat verkoper aan koper vertelt wat verkoper weet, en dat koper op grond van hetgeen in artikel 6.2 is vermeld en de (in kopie) aan koper verstrekte voorgaande notariële akten weet welke (privaatrechtelijke en publiekrechtelijke) bijzondere lasten op de onroerende zaak rusten. Laat verkoper het verstrekken van informatie achterwege, dan kan verkoper later worden geconfronteerd met een eis tot schadevergoeding. Omdat de bijzondere lasten aanspraken van anderen op de onroerende zaak betreffen, zal verkoper die lasten vaak niet (of slechts met veel moeite) kunnen opheffen. Blijkt opheffing niet mogelijk, dan zal koper in beginsel schadevergoeding van verkoper kunnen vorderen. Het is daarom van belang dat verkoper aan koper vertelt welke bijzondere lasten op de onroerende zaak rusten (zodat deze door koper kunnen worden aanvaard).

In artikel 6.3 wordt een vergaande uitzondering gemaakt op de hoofdregel dat de onroerende zaak aan koper in eigendom zal worden overgedragen met inbegrip van alle zichtbare en onzichtbare gebreken. Artikel 6.3. bepaalt dat de onroerende zaak bij de juridische overdracht de feitelijke eigenschappen zal bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn.

Normaal gebruik bij een woning betekent onder meer dat in de woning gewoond moet kunnen worden op een veilige manier en met een bepaalde mate van duurzaamheid. Belemmert een gebrek het normale gebruik, dan kan koper verkoper hierop aanspreken. Het wil echter niet zeggen dat elk gebrek het normale gebruik belemmert. Koper van een bestaande woning zal, afhankelijk van ouderdom en prijs daarvan, tot op zekere hoogte rekening moeten houden met een bepaalde mate van meteen te verrichten (achterstallig) onderhoud en aanpassingen aan de eisen van de tijd, ook al was de noodzaak daartoe ten tijde van het sluiten van de koop niet direct zichtbaar. Daarnaast is in artikel 6.3. bepaald dat gebreken die het normale gebruik belemmeren en die aan koper "bekend" zijn of "kenbaar" zijn op het moment van het tot stand komen van deze koopovereenkomst, voor rekening en risico van koper komen. Een voorbeeld. Verkoper verkoopt een woning met een niet werkende privé cv-ketel. Er is vastgesteld dat de niet werkende privé cv-ketel het normale gebruik van de woning belemmert. Koper is hiermee bekend bij de ondertekening van de koopovereenkomst. Koper kan na de ondertekening van de koopovereenkomst niet verkoper aanspreken omdat het 'normale gebruik' in artikel 6.3 belemmerd wordt door de niet werkende privé cv-ketel. Ten tijde van de ondertekening van de koopovereenkomst was koper hier immers mee bekend en partijen hebben afgesproken dat gebreken die het normale gebruik belemmeren en die aan koper bekend zijn of kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van de koopovereenkomst, voor rekening en risico van koper komen. Het begrip "kenbaar" is ruimer dan "bekend". Ook gebreken die koper niet kent maar die koper had moeten ontdekken als koper voldoende zorgvuldig te werk was gegaan, zijn "kenbaar". Koper mag er dus niet zomaar vanuit gaan dat alles wel in orde is. Van koper wordt verwacht dat koper nagaat -of laat nagaan- of de zaak aan de door koper te stellen eisen voldoet. Het spreekwoord 'wat niet weet, wat niet deert' gaat hier niet op. Koper moet bij twijfel vragen stellen en/of zelf onderzoek (laten) verrichten. Dat betekent niet dat verkoper altijd diens mond mag houden. Op verkoper rust een mededelingsplicht. Verkoper moet koper op de hoogte stellen van gebreken waarvan verkoper behoort te weten dat ze voor koper van belang zijn en waarvan verkoper weet of vermoedt dat koper ze niet kent.

Deze mededelingsplicht is niet beperkt tot voorgenoemde gebreken. Als koper heeft aangegeven dat koper de onroerende zaak voor een bijzonder doel wil gebruiken, zal verkoper, als verkoper weet dat het verkochte niet voor dat gebruik geschikt is, dat aan koper moeten melden. Alhoewel uit artikel 6.3 volgt dat verkoper niet in staat voor de geschiktheid van het verkochte voor het beoogde bijzondere gebruik, heeft verkoper wel een mededelingsplicht. Als verkoper niet aan de mededelingsplicht voldoet, kan koper -indien deze het gebrek niet kende- verkoper aansprakelijk stellen.

Ook voor verkoper gaat het spreekwoord 'wat niet weet, wat niet deert' niet op. Als ondanks voldoende onderzoek door koper, achteraf blijkt dat ten tijde van de juridische overdracht toch sprake is van een gebrek dat een normaal gebruik in de weg staat, kan verkoper daar in principe op worden aangesproken. Dat geldt ook voor bodemverontreiniging. Als zowel aan verkoper als aan koper volledig onbekend is of er bodemverontreiniging aanwezig is, dan zal, wanneer het normale gebruik van de onroerende zaak in het geding is, het risico in beginsel op verkoper rusten. Staat een verontreiniging een normaal gebruik niet in de weg, dan berust het risico in beginsel op koper.

De verplichting voor verkoper om een zaak te leveren die de eigenschappen bezit die voor een normaal gebruik ervan nodig zijn, geldt in beginsel ook voor de meeverkochte (roerende) zaken. Ook in dat geval geldt dat verkoper koper moet informeren over gebreken die het normale gebruik belemmeren en die voor koper niet direct waarneembaar zijn. Als koper zelf reden heeft om te twijfelen, moet koper verkoper vragen stellen of de meegekochte zaak (laten) onderzoeken.



De een-na-laatste zin van artikel 6.3. ziet op de herstelkosten. Voor gebreken die het normale gebruik belemmeren welke niet aan koper bekend of kenbaar waren op het moment van het tot stand komen van deze koopovereenkomst, is verkoper uitsluitend aansprakelijk voor de herstelkosten. Verkoper draagt daarmee het risico van het alsnog geschikt maken van de onroerende zaak voor normaal gebruik. Bij het vaststellen van de herstelkosten moet rekening worden gehouden met de aftrek 'nieuw voor oud'. Bij het vaststellen van de aftrek 'nieuw voor oud' wordt rekening gehouden met enerzijds de kosten van vernieuwing en anderzijds de levensduur van het te vervangen onderdeel. Een voorbeeld: koper heeft verkoper op grond van artikel 6.3. van de koopovereenkomst aansprakelijk gesteld voor een niet functionerende privé cv-ketel. De cv-ketel dient in zijn geheel vervangen te worden. Een cv-installateur heeft de kosten van vervanging van de cv-ketel begroot op € 2.500,00. De verwachte levensduur wordt geschat op 20 jaar. Ten tijde van de koop was de cv-ketel 10 jaar oud. De aftrek 'nieuw voor oud' bedraagt dan 50%, te weten € 1.250,00. Verkoper dient dus de helft van de herstelkosten aan koper te voldoen. Koper draagt het risico van de overige (gevolg) schade, tenzij verkoper een verwijt treft. Verkoper treft een verwijt als verkoper bijvoorbeeld willens en wetens gebreken verzwijgt die het normale gebruik belemmeren.

In artikel 6.4.1 kunnen partijen hun wetenschap over het al dan niet verontreinigd zijn van de onroerende zaak aangeven. Een dergelijke clause wordt wel een '(on)bekendheidsverklaring' genoemd. Ook de artikelen 6.4.2, 6.4.3, 6.4.4, 6.7.1 en 6.7.2 zijn voorbeelden van (on)bekendheidsverklaringen. Dergelijke clauses hebben een bewijs- en een signaalfunctie. De bewijsfunctie ligt hierin dat "welles-nietes-discussies" worden voorkomen. Als koper bijvoorbeeld verklaart dat koper bekend is met de aanwezigheid van een olietank (bekendheidsverklaring), kan koper moeilijk achteraf beweren dat verkoper diens plicht heeft verzaakt om mededeling te doen over die aanwezigheid. Uit de koopovereenkomst blijkt duidelijk dat de aanwezigheid bekend was. Andersom, als verkoper verklaart niet bekend te zijn met de aanwezigheid van een olietank (onbekendheidsverklaring), kan verkoper moeilijk achteraf beweren dat verkoper koper op de aanwezigheid van de tank heeft gewezen of dat de aanwezigheid van de tank voor koper duidelijk zichtbaar was. Er staat immers zwart op wit dat verkoper niet wist of er een ondergrondse tank was. De signaalfunctie wordt vervuld doordat partijen op het onderwerp attent worden gemaakt. Zij worden min of meer gedwongen om daar iets over vast te leggen. Daardoor wordt verkoper gestimuleerd om diens mededelingsplicht te doen, en koper om diens onderzoeksplicht te doen. Om ieder misverstand te voorkomen is in artikel 6.13 uitdrukkelijk bepaald dat een onbekendheidsverklaring niet bedoeld is als garantie of uitsluiting/beperking van aansprakelijkheid. Zoals hierboven reeds aangegeven gaat het spreekwoord 'wat niet weet wat niet deert', noch op voor koper, noch voor verkoper. Of koper verkoper kan aanspreken volgt in beginsel uit artikel 6.1 en 6.3 van de koopovereenkomst, waarbij kenbare gebreken voor risico van koper komen. Uiteraard kunnen partijen, desgewenst per onderdeel, van de standaard in de koopovereenkomst opgenomen risicoverdeling afwijken.

Artikel 6.4.2 heeft betrekking op ondergrondse opslagtanks voor het opslaan van (vloeistoffen), zoals olietanks en septictanks. Met name voor gebruik en sanering van ondergrondse olietanks gelden speciale regels. Verkoper kan aangeven of de tanks nog in gebruik zijn, of ze onklaar gemaakt zijn, zo ja, wanneer dat is gebeurd en of daarbij de wettelijke voorschriften in acht zijn genomen. Als een niet in gebruik zijnde olietank niet onklaar gemaakt is, doen koper en verkoper er verstandig aan om afspraken te maken over het saneren of verwijderen van de tank en de daaraan verbonden kosten. Dat soort afspraken kunnen in de opengelaten ruimte onder het artikel vastgelegd worden. Als verkoper niet weet of er nog olietanks aanwezig zijn, doet koper er goed aan om vooraf onderzoek te doen naar de aanwezigheid van olietanks. Wanneer zich in de tuin een nog niet of niet conform het Besluit activiteiten leefomgeving gesaneerde tank bevindt, kan het bevoegd gezag een verplichting opleggen tot (her)sanering of verwijdering van de tank. Hierbij dient eerst bodemonderzoek te worden gedaan naar mogelijke bodemverontreiniging die als gevolg van olie lekkage kan zijn ontstaan en waardoor de bodem gesaneerd dient te worden. De wijze van sanering is afhankelijk van de mate van vervuiling en moet gedaan worden door een erkende saneerder.

In artikel 6.4.3 moet verkoper mededelen of verkoper er al dan niet mee bekend is of er asbest in het appartementencomplex is verwerkt. Dit geldt ook als bijvoorbeeld in de gemeenschappelijke ruimtes, een schuur of afdakje of in de verharding van een tuinpad asbest is gebruikt. Bij verwijdering van asbest dienen speciale maatregelen genomen te worden. Indien er asbest is geconstateerd, kunnen partijen desgewenst in de koopovereenkomst opnemen, of, en voor wiens kosten het wordt verwijderd. Ook hier geldt dat als verkoper niet weet of er asbest in het huis is verwerkt, koper daar onderzoek naar kan laten verrichten.

Artikel 6.4.4 gaat over beperkingen besluiten voor bodem. Indien verkoper weet dat een dergelijke besluit is genomen, moet verkoper koper daarvan op de hoogte stellen.

In artikel 6.4 worden een aantal veel voorkomende zaken benoemd. Het betreft geen uitputtende opsomming. Afhankelijk van bijvoorbeeld de leeftijd van het gebouw en/of de regio waar het gebouw staat, kunnen ook andere zaken van belang zijn voor koper om te weten. Denk aan het risico op wateroverlast, funderingsproblematiek, de aanwezigheid van loden leidingen en/of de aanwezigheid van katoenen bedrading. Voor koper is het verstandig om de vragenlijst te bekijken die verkoper (meestal) heeft ingevuld. Hierin staat veel informatie over het gebouw, het appartement en het perceel. Overigens is deze vragenlijst niet uitputtend. De vragenlijst beoogt geen garanties te geven, maar is wel van grote betekenis voor de uitleg van de overeenkomst en met name voor wat koper mag verwachten. De vragenlijst heeft een informatief karakter en is een hulpmiddel voor verkoper om aan diens mededelingsplicht te voldoen.



Uit artikel 6.5 volgt dat koper direct voorafgaand aan het passeren van de akte van levering bij de notaris, het appartement vanbinnen en buiten mag inspecteren. Er is gekozen om dit vlak voor het passeren van de akte van levering te doen, omdat dit het beste moment is. Er kan namelijk nog van alles aan het appartement veranderen. Daarom wordt hier nog eens de mogelijkheid geboden te controleren of het appartement zich in dezelfde staat bevindt als toen het gekocht werd. Indien een makelaar betrokken is bij de verkoop van de woning, zal deze vaak bij de inspectie aanwezig zijn.

Artikel 6.6 ziet op zogenoemde aanschrijvingen van de overheid of door nutsbedrijven. De overheid of een nutsbedrijf kan een eigenaar de verplichting opleggen om diens onroerende zaak in een bepaald opzicht te verbeteren of te herstellen, bijvoorbeeld de aanschrijving van een nutsbedrijf dat men de elektrische installatie moet verbeteren of de aanschrijving van een gemeente dat de eigenaar de voorgevel moet opknappen. Het is voor koper van belang om te weten of dat is gebeurd. Het nakomen van zo'n verplichting kost immers geld en bovendien moet een en ander binnen een bepaalde periode worden uitgevoerd. De bepaling moet voorkomen dat koper voor verrassingen komt te staan. Een aanschrijving komt doorgaans niet onverwacht, in die zin dat meestal al langer duidelijk is dat er iets niet in orde is. Als koper en verkoper aan hun onderzoeksplicht resp. mededelingsplicht hebben voldaan zal koper de gebreken al kennen. In verband daarmee zijn de kosten in beginsel voor rekening van koper als de overheid of het nutsbedrijf, na het tekenen van de koopovereenkomst, maar voor de juridische overdracht, een herstel- of verbeteringsplicht oplegt. Aanschrijvingen in verband met bouwen zonder, of in strijd met, een vergunning komen in beginsel voor rekening van verkoper.

Artikel 6.7.1 gaat over monumenten. Er bestaan rijksmonumenten, provinciale monumenten en gemeentelijke monumenten. Ook onder de Omgevingswet wordt er een onderscheid gemaakt tussen verschillende soorten monumenten. Een rijksmonument wordt vóór en ook ná de invoering van de Omgevingswet aangewezen op grond van de Erfgoedwet. Een provinciaal monument wordt onder de Omgevingswet aangewezen op grond van een provinciale omgevingsverordening. Tot die tijd wordt een provinciaal monument aangewezen op grond van een provinciale monumentenverordening. Het is de bedoeling dat een gemeentelijk monument onder de Omgevingswet wordt aangewezen in het kader van het omgevingsplan. Na invoering van de Omgevingswet heeft elke gemeente automatisch een 'tijdelijk' omgevingsplan. Dit tijdelijk omgevingsplan wordt op termijn omgezet in een definitief omgevingsplan. De gemeentes hebben echter tot uiterlijk eind 2029 de tijd om het tijdelijk omgevingsplan om te zetten in een definitief omgevingsplan. Tot uiterlijk eind 2029 geldt er dus een zogenaamde overgangsfase. Gemeenten mogen tot het einde van deze overgangsfase gemeentelijke monumenten aanwijzen op grond van het omgevingsplan maar ook op basis van de gemeentelijke erfgoedverordening.

Overigens wordt er in de artikelen 6.7.1 en 6.7.2, die zien op monumenten respectievelijk beschermde stads- of dorpsgezichten, gesproken over 'is aangewezen of is betrokken in een procedure tot aanwijzing'. Zuiver juridisch is er in de Omgevingswet geen sprake meer van een aanwijzing. Onder de Omgevingswet worden monumenten en beschermde stads- of dorpsgezichten niet meer aangewezen, maar wordt de functie 'monument' of de functie 'beschermde stads- of dorpsgezicht' aan een locatie toegedeeld.

Artikel 6.10 Als het verkochte een verhuurd appartement betreft, en met de huurder is afgesproken dat deze het appartement voor het passeren van de akte van levering zal ontruimen, dan moet rekening worden gehouden met het feit dat een huurder in beginsel het recht heeft om die zaken mee te nemen die huurder heeft aangebracht. Huurder dient het appartement op te leveren in de oorspronkelijke staat waarin huurder die bij aanvang van de huur heeft ontvangen. Een uitzondering is er voor geoorloofde veranderingen en toevoegingen en hetgeen door ouderdom is tenietgegaan of beschadigd. Het is voor koper en verkoper van belang elkaar goed te informeren over hetgeen tot het verkochte behoort.

Artikel 6.11 ziet op alle oppervlakten, zoals de kadastrale oppervlakte van het perceel en de vloeroppervlakte van de onroerende zaak. Omdat koper de situatie ter plaatse heeft bekeken en koper dus ziet wat koper koopt, maakt het vaak niet veel uit of de opgegeven grootte afwijkt van de werkelijke grootte. Daarom is het gebruikelijk om af te spreken dat er geen verrekening plaatsvindt bij verschil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte. Soms kan het voor koper toch belangrijk zijn dat de daadwerkelijke oppervlakte klopt of nagenoeg klopt met de opgegeven oppervlakte. In afwijking van de hoofdregel kunnen partijen dan iets anders afspreken. Dit kan op de stippellijn van artikel 6.11. Partijen kunnen bijvoorbeeld opnemen dat koper recht heeft op een vergoeding van verkoper als blijkt dat de oppervlakte minimaal 5% minder bedraagt dan opgegeven. Leg ook de hoogte van de vergoeding vast, bijvoorbeeld een bedrag voor iedere m2 die de opgegeven oppervlakte overschrijdt. Omdat in de koopovereenkomst geen melding wordt gemaakt van de gebruiksoppervlakte van de woning, is het verstandig om dit ook op te nemen op de stippellijn. De verkopend makelaar kan hierbij helpen. Makelaars (behorend bij NVM, VBO of Vastgoedpro) zijn namelijk verplicht om de woning volgens de 'meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen' op te meten, zodat de gegevens bekend zijn. De grootte van het perceel wordt overigens in artikel 1 van de koopovereenkomst genoemd.

In artikel 6.13 wordt benadrukt dat de verklaring van verkoper, dat verkoper niet op de hoogte is van bijvoorbeeld bodemverontreiniging, niets zegt over wie het risico voor bodemverontreiniging draagt. Koper mag uit de onbekendheidsverklaring niet afleiden dat er geen sprake is van bodemverontreiniging. Koper krijgt dus geen garantie. Er is echter ook geen sprake van uitsluiting van aansprakelijkheid. Verkoper legt met een onbekendheidsverklaring het risico dus niet

11/22



bij koper neer, zie de toelichting bij artikel 6.3 en 6.4.1. Risicoverdeling is een kwestie van afspraak. Bij een onbekendheidsverklaring gaat het om feitelijke wetenschap en niet om een afspraak. Je kunt nu eenmaal niet onderhandelen over de vraag of je iets wel of niet weet.

artikel 7 Feitelijke levering/ Overdracht aanspraken

7.1. De feitelijke levering en aanvaarding vindt plaats op het moment van het ondertekenen van de akte van levering zoals weergegeven in artikel 4.1, tenzij tussen verkoper en koper een ander tijdstip is overeengekomen, vrij van huur-, lease- en/of huurkoopovereenkomsten met uitzondering van de volgende overeenkomsten welke door koper gestand worden gedaan:

-

7.2. Voor zover uit het artikel 7.1 niet anders voortvloeit staat verkoper ervoor in dat de onroerende zaak bij de feitelijke levering vrij is van aanspraken tot gebruik, ongevorderd is, en behoudens de eventueel meeverkochte roerende zaken, leeg en ontruimd is.

7.3. Indien koper de onroerende zaak geheel of gedeeltelijk aanvaardt onder gestanddoening van lopende huur-, lease- of huurkoopovereenkomsten:

a. staat verkoper ervoor in dat verkoper ten tijde van de feitelijke levering niet reeds betalingen heeft ontvangen voor toekomstige termijnen en dat er tevens geen beslag is gelegd op dergelijke termijnen;

b. staat verkoper ervoor in dat vanaf het tot stand komen van deze koopovereenkomst bestaande huur-, lease- en/of huurkoopovereenkomsten niet worden gewijzigd, de onroerende zaak niet geheel of gedeeltelijk wordt verhuurd, in huurkoop wordt gegeven of op enigerlei andere wijze in gebruik wordt afgestaan, tenzij met schriftelijke toestemming van koper; en

c. verklaart koper bekend te zijn met de inhoud van de over te nemen genoemde huur-, lease- en/of huurkoopovereenkomsten.

7.4. In deze koopovereenkomst is voor zover mogelijk begrepen de overdracht van alle aanspraken die verkoper ten aanzien van de onroerende zaak kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen de bouw(s), (onder)aannemer(s), installateur(s), architect(en) en leverancier(s), zoals wegens verrichte werkzaamheden of ter zake van aan de onroerende zaak toegebrachte schade, zonder dat verkoper tot vrijwaring verplicht is. Deze overdracht vindt plaats per de datum van de juridische overdracht. Vindt de feitelijke levering op een eerdere datum plaats dan de ondertekening van de akte van levering, dan wordt de overdracht van bovenvermelde aanspraken effectief per die eerdere datum. In dat laatste geval, verplicht verkoper zich al bij de feitelijke levering de aan verkoper bekende gegevens ter zake aan koper te verstrekken en machtigt verkoper koper hierbij, voor zover nodig, deze overdracht van aanspraken voor rekening van koper te doen mededelen aan de desbetreffende derden overeenkomstig de wettelijke bepalingen.

Artikel 7

De feitelijke levering vindt plaats door het overhandigen van de sleutels en het in bezit nemen van het appartement. In dit artikel wordt aangegeven dat de feitelijke levering plaatsvindt op het moment van het ondertekenen van de akte van levering bij de notaris, tenzij tussen verkoper en koper een ander tijdstip is overeengekomen. Tevens wordt aangegeven hoe de levering plaatsvindt, namelijk vrij van huur-, lease- of huurkoopovereenkomsten met uitzondering van eventueel in te vullen overeenkomsten. Het gaat hierbij dus niet alleen om de vraag of de onroerende zaak geheel of gedeeltelijk verhuurd is, maar ook of verkoper bepaalde onderdelen zoals de cv-ketel of de keuken gehuurd of geleased heeft. Als de onroerende zaak vrij van huur etc. wordt geleverd, zijn de artikelen 6.10 en 7.3 niet van toepassing.

Indien verkoper en koper een ander tijdstip van feitelijke levering overeenkomen, zijn over het algemeen aanvullende afspraken gewenst, bijvoorbeeld over het tijdstip waarop het risico overgaat (artikel 10). Overleg in dergelijke gevallen vooraf met uw verzekeraar en hypotheekverstrekker.

In artikel 7.4 wordt aangegeven dat alle aanspraken die verkoper kan doen gelden, over gaan op koper. Het betreft hier bijvoorbeeld een garantie die verkoper heeft op een verbouwing, op dubbel glas of op de dakbedekking. De in artikel 7.4 gegeven opsomming is niet uitputtend. Indien op de te kopen onroerende zaak de garantie- en waarborgregeling SWK, Woningborg, Bouwgarant of GIW van toepassing is, geldt dat de garantie automatisch overgaat. Informatie over de termijnen en de te volgen procedure is te vinden in de betreffende waarborgregeling.

artikel 8 Baten, lasten en canons

De baten, lasten, belastingen, heffingen en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of het reglement, komen voor rekening van koper met ingang van

.....De dan lopende baten, lasten, belastingen, heffingen en canons, zullen per die datum tussen partijen naar rato van tijd worden verrekend.

12/22



De verrekening van de heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of het reglement zullen voor zover mogelijk geschieden op basis van de voor het lopende jaar opgestelde VvE-begroting. Naar de laatst bekende gegevens bedragen de lasten en verplichtingen: Deze verrekeningen vinden gelijktijdig plaats met de betaling van de koopsom. Voor zover er met betrekking tot de onroerende zaak belastingen en/of heffingen van overheidswege ten laste van het gebruik worden geheven zullen deze niet tussen partijen worden verrekend.

Artikel 8

Hier wordt aangegeven op welke datum de baten, de lasten, belastingen, heffingen en verschuldigde canons overgaan op koper. Denk hierbij aan zaken zoals huur, onroerende zaak belasting en eigenaarslasten voor het waterschap. Meestal wordt overeengekomen dat deze overgaan met ingang van de datum van de juridische overdracht, zie artikel 4.

De begroting, het reglement van splitsing en de statuten kunnen worden opgevraagd bij het bestuur van de VvE. Belastingen en/of heffingen ten laste van het gebruik van de onroerende zaak worden niet tussen verkoper en koper verrekend. Wanneer verkoper verhuist naar een andere gemeente dan heeft verkoper doorgaans recht op ontheffing van de belastingen en/of heffingen ten laste van het gebruik van de onroerende zaak voor de resterende volle maanden van het jaar. Verhuist verkoper naar een andere woning in dezelfde gemeente dan blijft de aanslag doorgaans in stand. Raadpleeg voor meer informatie over belastingen en/of heffingen ten laste van het gebruik van de onroerende zaak uw gemeente.

artikel 9 Hoofdelijkheid

Indien verkoper en/of koper twee of meer (rechts)personen zijn, geldt het volgende:

- a. de (rechts)personen die verkoper, respectievelijk koper zijn, kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit deze koopovereenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, respectievelijk de voor hen uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen nakomen;*
- b. de (rechts)personen die verkoper, respectievelijk koper zijn, verlenen elkaar bij dezen onherroepelijk volmacht om namens elkaar de uit deze koopovereenkomst voortvloeiende rechten uit te oefenen, respectievelijk de voor hen uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen na te komen; en*
- c. de (rechts)personen die verkoper, respectievelijk koper zijn, zijn hoofdelijk verbonden voor de uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen.*

Artikel 9

Voor de praktijk heeft dit artikel het gevolg dat, wanneer er aan verkopende of kopende zijde meer personen naast elkaar staan (bijvoorbeeld echtgenoten of erfgenamen), men mag volstaan met zich tot één van hen te richten; men wordt dan geacht zich ook tot de ander(en) te hebben gericht. Een brief gericht tot één van drie kopers, wordt dus geacht voldoende te zijn om alle drie op de hoogte te stellen. De uit meerdere personen bestaande partij treedt dus ten opzichte van de wederpartij op alsof er slechts van één persoon sprake is.

artikel 10 Risico-overgang/ Beschadiging door overmacht

- 10.1.** *De onroerende zaak is met ingang van het moment van tekenen van de akte van levering voor risico van koper, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval het risico per dat moment overgaat op koper.*
- 10.2.** *Indien de onroerende zaak voor het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, of door schade aan het gebouw waarvan de onroerende zaak deel uitmaakt niet meer voor normaal gebruik geschikt is, is verkoper verplicht koper hiervan onverwijld in kennis te stellen.*
- 10.3.** *Indien de onroerende zaak door overmacht voor het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, of door schade aan het gebouw waarvan de onroerende zaak deel uitmaakt niet meer voor normaal gebruik geschikt is, is deze koopovereenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij binnen vier weken na het onheil, maar in ieder geval vóór de overeengekomen dag van de juridische overdracht:*
 - a. koper uitvoering van deze koopovereenkomst verlangt, in welk geval verkoper - zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de vastgestelde koopsom - aan koper op de overeengekomen dag van de juridische overdracht de onroerende zaak aflevert in de staat waarin deze zich dan bevindt, met daarbij alle rechten welke verkoper ter zake van het onheil - hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit anderen hoofde - jegens derden toekomen. De levering van deze rechten geschiedt overeenkomstig het bepaalde in artikel 7.4; dan wel*
 - b. verkoper verklaart de schade voor diens rekening te zullen herstellen vóór de overeengekomen dag van de juridische overdracht dan wel indien het onheil zich voordoet in de vier weken voorafgaande aan de overeengekomen dag van de juridische overdracht, binnen vier weken na het onheil. In het laatste geval verschuift een eerder overeengekomen datum van de juridische overdracht naar de dag volgend op die waarop die vier weken na het onheil zijn verstreken.*

13/22



Vindt herstel niet ten genoegen van koper plaats, dan is deze koopovereenkomst 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 aan koper onder sub a. van dit artikel 10.3 toegekende recht, in welk geval de juridische overdracht plaatsvindt op de overeengekomen datum dan wel, indien het onheil zich voordoet binnen vier weken voorafgaande aan de overeengekomen dag van de juridische overdracht uiterlijk zes weken na het onheil.

Ingeval zowel koper als verkoper verklaren gebruik te willen maken van de in artikel 10.3 toegekende rechten, prevaleert de keuze van koper.

10.4. *Indien koper na de juridische overdracht de koop op goede gronden heeft ontbonden als bedoeld in artikel 7:10 lid 3 BW, blijft het risico in afwijking van die bepaling voor koper tot aan het moment van de terugoverdracht aan verkoper, indien en voor zover dat risico door koper is verzekerd of - bij gebreke daarvan - indien en voor zover dat risico bij een object als het verkochte door een gebruikelijke opstalverzekering pleegt te worden gedekt. Voor de overige risico's waartegen koper niet is verzekerd en die bij een object als het verkochte ook niet plegen te worden verzekerd, blijft het bepaalde in artikel 7:10 leden 3 en 4 BW van kracht.*

Artikel 10

Volgens artikel 6 van de koopovereenkomst moet het appartement worden geleverd in de staat waarin het zich bevindt bij het tot stand komen van de koopovereenkomst. Tussen dit tijdstip en het moment van de juridische overdracht kan er van alles gebeuren, waardoor de staat verandert. Vanaf het moment van de notariële eigendomsoverdracht is het appartement voor risico van koper. Als de feitelijke levering eerder plaats vindt dan de juridische levering, rust het risico op koper vanaf de feitelijke levering. Het is echter mogelijk dat koper de koopovereenkomst ontbindt nadat de overdracht heeft plaatsgevonden. Indien artikel 7:10 lid 3 BW in dat geval van toepassing zou zijn, zouden de risico's verbonden aan de onroerende zaak door de ontbinding van de koopovereenkomst bij verkoper zijn achtergebleven. Dit kan grote gevolgen hebben voor verkoper, omdat deze na de overdracht niet meer verzekerd zal zijn voor het verkochte. Door de toepassing van artikel 7:10 lid 3 BW uit te sluiten voor die risico's die door een gebruikelijke opstalverzekering worden gedekt, wordt voorkomen dat na ontbinding van de koopovereenkomst op goede gronden door koper, bepaalde risico's voor de onroerende zaak teruggaan naar verkoper en blijven die risico's bij koper die daar wel voor verzekerd zal zijn.

Artikel 10 regelt wat er moet gebeuren in geval van overmacht (bijvoorbeeld blikseminslag of brandstichting door derden) waar koper en verkoper geen van beiden iets aan kunnen doen.

Als het appartement voor de juridische overdracht bijvoorbeeld door brand geheel of gedeeltelijk wordt verwoest, zijn beide partijen niet langer aan de koopovereenkomst gebonden. Als koper het appartement toch wil afnemen moet verkoper koper de rechten uit bijvoorbeeld een opstalverzekering overdragen.

Ook verkoper kan bewerkstelligen dat het appartement toch conform de koopovereenkomst in eigendom wordt overgedragen. Verkoper dient dan tijdig aan koper mede te delen dat verkoper het appartement voor de afgesproken datum van juridische overdracht (of als dat later is: binnen vier weken na het onheil) voor eigen rekening zal herstellen.

Als de situatie zoals bedoeld in dit artikel optreedt, is het verstandig dat partijen eerst met elkaar overleggen. Partijen kunnen uiteindelijk, mochten ze niet tot een aanvaardbare oplossing komen, kiezen de ontbinding van de koopovereenkomst in stand te laten. Het is verstandig een dergelijke afspraak schriftelijk vast te leggen.

artikel 11 Opstalverzekering

Koper verplicht zich deel te nemen in de lopende opstalverzekering.

Artikel 11

Het is wettelijk verplicht om het gebouw ten behoeve van de gezamenlijke appartementseigenaars te verzekeren. In de regel is een collectieve opstalverzekering gesloten voor het complex waar het appartement deel van uitmaakt, dus voor alle appartementen en de gemeenschappelijke ruimten tezamen. Iedere eigenaar betaalt dan een gedeelte van de premie, naar verhouding van diens aandeel.

In het splitsingsreglement kunt u vinden tegen welke gevaren het gebouw verzekerd moet zijn en wie verantwoordelijk is voor het afsluiten van de verzekering. Meestal ligt de verantwoordelijkheid bij het bestuur. In de opstalverzekering moet een appartementenclausule zijn opgenomen, daardoor vervalt de verzekering niet als een van de eigenaars door nalatigheid of opzet schuld heeft aan het ontstaan van de schade.

Aangezien er een collectieve verzekering op het totale gebouw rust, kan een individuele koper zich niet aan die verzekering onttrekken. Vandaar dat dit artikel in de koopovereenkomst koper er toe verplicht dat deze meebetaalt aan de opstalverzekering.

artikel 12 Reglement/ Akte van splitsing

Koper verplicht zich tot naleving van de bepalingen van het reglement, vastgelegd bij akte van splitsing d.d. inclusief de eventueel daarin opgenomen bepalingen omtrent een Vereniging van Eigenaars.

Koper heeft een exemplaar van dit reglement ontvangen.



Artikel 12

In de akte van splitsing zijn onder meer opgenomen: de ligging van het gebouw (of de grond) als geheel, een beschrijving van de afzonderlijke gedeelten die ontstaan (dus de appartementen), het aandeel dat iedere eigenaar heeft in het gehele gebouw en het splitsingsreglement.

In het splitsingsreglement staan de belangrijke zaken genoemd, bijvoorbeeld schulden en kosten die voor rekening van alle eigenaren gezamenlijk komen, regelingen over het onderhoud van het gebouw, de verzekering, de samenstelling van de VvE, gebruiksvoorschriften voor de appartementen e.d.

Het is belangrijk dat u het reglement goed leest en dat u ook begrijpt wat er in staat. U verklaart door dit artikel in de koopovereenkomst namelijk dat u de bepalingen van het reglement zult naleven. Daarom is in de koopovereenkomst bepaald dat u er een exemplaar van hebt ontvangen.

Naast het reglement kan ook nog een huishoudelijk reglement bestaan. Als er een huishoudelijk reglement is, is het verstandig daarvan ook een exemplaar te vragen.

artikel 13 Financiën Vereniging van Eigenaars

13.1. In de koop is mede begrepen het aandeel van verkoper in de aanwezige reserve- en onderhoudsfondsen ten tijde van de juridische overdracht of de feitelijke levering. Koper is bekend met het feit dat de waarde van genoemd aandeel aan verandering onderhevig kan zijn. Verkoper staat er niet voor in dat de waarde van het aandeel op de datum van de juridische overdracht of de feitelijke levering gelijk is aan de waarde van het aandeel ten tijde van het tot stand komen van deze koopovereenkomst of enig eerder moment. Volgens opgave van vormde genoemd aandeel op (datum) een bedrag van €.....

13.2. Verkoper staat ervoor in dat de Vereniging van Eigenaars tot op de dag van het tot stand komen van deze koopovereenkomst geen andere schulden heeft dan die welke zijn te beschouwen als normale lasten en belastingen ter zake van het gebouw met de daarbij behorende grond en/of ter zake van de exploitatie, verzekering en administratie daarvan.

13.3. Verkoper staat ervoor in dat de Vereniging van Eigenaars tot op de dag van het tot stand komen van deze koopovereenkomst geen besluiten heeft genomen, waaruit voor de appartementseigenaren een aanmerkelijke verzwaring van bestaande financiële verplichtingen voortvloeit. Omtrent concrete voornemens om tot dergelijke besluitvorming over te gaan is verkoper niets bekend/het volgende bekend*:

.....
13.4. De rechten en verplichtingen die voortvloeien uit besluiten die door of namens de Vereniging van Eigenaars worden genomen na het moment van het tot stand komen van deze koopovereenkomst komen, tenzij de aard van het besluit zich daartegen verzet, ten voordele respectievelijk ten laste van koper. Koper verklaart in dat geval de uitvoering van het besluit van verkoper over te nemen.

Verkoper verplicht zich om koper zo spoedig mogelijk op de hoogte te stellen van (voornemens om over te gaan tot) besluitvorming van de Vereniging van Eigenaars en om eventuele schriftelijke stukken daaromtrent aan koper ter hand te stellen.

Verkoper machtigt voor zover mogelijk hierbij koper wel/niet* om vanaf de datum dat deze koopovereenkomst niet meer op grond van een ontbindende voorwaarde kan worden ontbonden doch niet eerder dan namens verkoper de vergadering van eigenaars bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen.

Artikel 13

De begroting wordt vastgesteld door de VvE. Bij het vaststellen van de begroting wordt de voorschotbijdrage bepaald. Daaruit worden alle gemeenschappelijke uitgaven betaald, zoals onderhoud, de gemeenschappelijke verzekering en nutsvoorzieningen. Ook is het gebruikelijk - en vaak verplicht - dat een gedeelte van de voorschotbijdrage bestemd is voor het sparen voor toekomstig groot onderhoud aan de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw, bijvoorbeeld het dak en de lift. Dat sparen gebeurt in een reservefonds.

Bij vertrek van de eigenaar krijgt deze geen uitkering mee van de door de eigenaar gestorte gelden. De notaris zorgt dat aan de akte van levering een verklaring wordt gehecht waarin de omvang van het reservefonds wordt opgegeven. Deze verklaring wordt afgegeven door het bestuur van de VvE.

De omvang van het reservefonds kan ook afgeleid worden uit het jaarverslag van het bestuur. Bovendien kunt u daarin gegevens aantreffen over eventueel op korte termijn te betalen onderhoud. Het risico van veranderingen in de hoogte van het aandeel van verkoper in het reservefonds, gaat reeds bij het sluiten van de overeenkomst over op koper.

Als een appartement verkocht wordt kunnen er schulden zijn, zoals nog niet betaalde servicekosten. Volgens de wet is niet alleen de oude eigenaar maar ook de nieuwe eigenaar van het appartement (hoofdelijk) aansprakelijk voor aan de VvE verschuldigde bijdragen die in het lopende of voorgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden. In het splitsingsreglement kan daar echter van zijn afgeweken. In verband met de hoofdelijke aansprakelijkheid van koper, draagt de notaris zorg dat aan de akte van levering een verklaring wordt gehecht, afkomstig van het bestuur van de VvE, waarin is opgegeven wat de vroegere eigenaar aan de vereniging schuldig is over het lopende en voorgaande boekjaar. Koper is niet verder aansprakelijk dan tot het

15/22



opgegeven bedrag. Wanneer koper of verkoper door de VvE op enige betaling wordt aangesproken, kan deze zich mogelijk op de ander verhalen. Uit artikel 13.4 volgt dat koper vanaf het sluiten van de overeenkomst de rechten en verplichtingen inzake vanaf dat moment genomen VvE-besluiten van verkoper oorneemt (tenzij de aard van dit besluit zich daartegen verzet). Wanneer de VvE verkoper inzake een dergelijk besluit aanspreekt, kan deze zich op koper verhalen. Het is daarom zaak dat verkoper koper zo spoedig mogelijk van (voornemens tot het nemen van) VvE-besluiten op de hoogte stelt. De verkoper kan de koper ook een machtiging geven om namens hem op de VvE-vergadering aanwezig te zijn, het woord te voeren en mee te beslissen over zaken die aan de orde zijn.

artikel 14 Ingebrekestelling/ Ontbinding

14.1. 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 diens uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen, kan de wederpartij van de nalatige partij deze koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden door middel van een schriftelijke verklaring aan de nalatige partij.

14.2. Ontbinding op grond van tekortkoming is slechts mogelijk na voorafgaande ingebrekestelling. Bij ontbinding van de koopovereenkomst op grond van toerekenbare tekortkoming zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij een zonder rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete van tien procent (10%) van de koopsom verbeuren, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding, indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijk opeisbare boete, en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal.

14.3. Indien de wederpartij geen gebruik maakt van diens recht de koopovereenkomst te ontbinden en nakoming verlangt, zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij na afloop van de in artikel 14.1 vermelde termijn van acht dagen voor elke sedertdien verstreken dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd zijn van drie promille (3‰) van de koopsom met een maximum van tien procent (10%) van de koopsom, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding, indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijk opeisbare boete, en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal.

Indien de wederpartij na verloop van tijd de koopovereenkomst alsnog ontbindt dan zal de nalatige partij een boete verschuldigd zijn van tien procent (10%) van de koopsom verminderd met het reeds in de vorm van een dagboete betaalde bedrag, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding, indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijk opeisbare boete, en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal.

14.4. Indien de nalatige partij na ingebreke te zijn gesteld binnen de voormelde termijn van acht dagen alsnog diens verplichtingen nakomt, is de nalatige partij desalniettemin gehouden aan de wederpartij diens schade als gevolg van de niet-tijdige nakoming te vergoeden.

14.5. De notaris wordt bij dezen verplicht, en voor zover nodig door partijen onherroepelijk gemachtigd, om:

- indien koper een boete is verschuldigd, het bedrag van deze boete uit het aan de notaris uitgekeerde bedrag van de bankgarantie dan wel uit de bij de notaris gestorte waarborgsom, aan verkoper te betalen;
- indien verkoper een boete is verschuldigd, de aan de notaris ter hand gestelde bankgarantie aan de bankinstelling terug te zenden dan wel de door koper bij de notaris gestorte waarborgsom aan koper terug te betalen;
- indien het geval van artikel 5.3 zich voordoet het bedrag van de bankgarantie respectievelijk de waarborgsom als boete aan verkoper te betalen;
- indien beide partijen tekortschieten of de notaris onvoldoende kan beoordelen wie van beide partijen tekortschiet dan wel of er sprake is van tekortschieten, - behoudens eensluidende betalingsopdracht van partijen - de bankgarantie of waarborgsom onder zich te houden totdat bij in kracht van gewijsde gegane uitspraak of uitvoerbaar bij voorraad verklaard vonnis is beslist aan wie de notaris het bedrag moet afdragen.

14.6. Er kunnen geen boetes meer worden verbeurd op grond van artikel 14.2 en/of artikel 14.3 zodra de koopsom is betaald en de levering van de onroerende zaak heeft plaatsgevonden. De boetes die tot dat moment ingevolge artikel 14.3 zijn verbeurd, blijven verschuldigd. De omstandigheid dat geen boetes meer kunnen worden verbeurd krachtens artikel 14.2 en/of artikel 14.3 (nadat de koopsom is betaald en de onroerende zaak aan koper is geleverd), laat onverlet dat een partij schadevergoeding kan vorderen indien aan de daarvoor geldende wettelijke eisen is voldaan.

Artikel 14

Indien één van de partijen niet voldoet aan diens verplichtingen (in de koopovereenkomst of in de wet vastgelegd), schiet deze partij tekort (wanprestatie). In dit artikel wordt vooropgesteld, dat wanprestatie altijd duidelijk moet worden geconstateerd voordat de wederpartij iets kan ondernemen op grond van wanprestatie.

Dit constateren vindt plaats door de andere partij in gebreke te stellen, dat wil zeggen, in een officieel stuk mee te delen dat deze diens verplichtingen niet nakomt. Dit moet gepaard gaan met een sommatie om alsnog binnen acht dagen de verplichting na te komen. Hiermee geeft men de wederpartij als het ware een laatste kans.



Artikel 14 zegt nu dat de koopovereenkomst door middel van een schriftelijke verklaring aan de nalatige kan worden ontbonden, wanneer er na het verstrijken van deze laatste kans, acht dagen na de ingebrekestelling, nog niets is gebeurd. Het tweede lid van artikel 14 stelt dat de "foute" partij bij ontbinding van de koopovereenkomst een boete ter grootte van tien procent van de koopsom moet betalen. Mocht de werkelijke schade hoger zijn dan de boete, dan kan een aanvullende schadevergoeding worden geëist. Met het betalen van de schadevergoeding alleen is de foute partij er niet altijd van af. De zogenaamde kosten van verhaal, dat zijn bijvoorbeeld invorderingskosten, mogen ook gevorderd worden.

Daarmee hebben noch koper noch verkoper echter bereikt wat zij oorspronkelijk wilden. De "goede" partij heeft daarom de mogelijkheid na het verstrijken van de termijn van 8 dagen in plaats van ontbinding nakoming van de koopovereenkomst te eisen. De partij die nakoming verlangt wil natuurlijk wel voor de geleden schade een vergoeding hebben. Om diens vordering kracht bij te zetten, kan deze partij met ingang van de negende dag na de ingebrekestelling, per dag een boete vorderen totdat de koopovereenkomst nagekomen is. Het bedrag van de boete is vastgesteld op drie promille van de koopsom van het appartement, met een maximum van tien procent van de koopsom, onverminderd het recht op een aanvullende schadevergoeding indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijk opeisbare boete, en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal. Als de partij die nakoming verlangt, toch besluit om de koopovereenkomst alsnog te ontbinden, is de nalatige partij een boete verschuldigd van tien procent van de koopsom, verminderd met de reeds betaalde dagboete (op grond van artikel 14.3), maar onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding indien de werkelijke schade hoger is en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal. Ook als een nalatige partij, die in gebreke is gesteld, toch aan diens verplichtingen gaat voldoen, heeft de wederpartij recht op schadevergoeding indien deze schade heeft geleden.

Indien de verschuldigde boete in de gegeven omstandigheden tot een buitensporig en onaanvaardbaar resultaat leidt dan kan de rechter de boete matigen. Daarbij zal de rechter niet alleen moeten letten op de verhouding tussen de werkelijke schade en de hoogte van de boete, maar ook op de aard van de overeenkomst, de inhoud en de strekking van het beding en de omstandigheden waaronder het is ingeroepen.

Artikel 14.6 bepaalt dat de boeteregeling zoals vervat in de artikelen 14.2 en 14.3 is 'uitgewerkt' zodra de koopsom is betaald en koper eigenaar van de onroerende zaak is geworden (doordat de notariële leveringsakte in de openbare registers is ingeschreven). Mocht een partij voordien boetes hebben verbeurd op grond van artikel 14.3, dan blijven deze boetes verbeurd. Mocht later blijken dat sprake is van een tekortkoming (bijvoorbeeld omdat de onroerende zaak niet de feitelijke eigenschappen blijkt te hebben zoals omschreven in artikel 6.3), dan zal geen boete kunnen worden gevorderd, maar eventueel wel schadevergoeding op grond van de bepalingen uit het Burgerlijk Wetboek.

artikel 15 Woonplaats

Deze koopovereenkomst wordt verzonden naar de notaris en partijen kiezen ter zake van deze koopovereenkomst woonplaats ten kantore van de notaris.

Artikel 15

Woonplaatskeuze wil zeggen: wettelijk verblijf kiezen voor het ten uitvoer leggen van een rechtshandeling. Een brief die ontvangen is op het adres van de woonplaatskeuze, wordt geacht door elk van de partijen te zijn ontvangen. De woonplaatskeuze, is vooral bedoeld als achtervang. Als een van de partijen bijvoorbeeld moeilijk bereikbaar is, kan de andere de wederpartij toch altijd bereiken. Ook kan het belangrijk zijn om te bewijzen dat een bepaalde brief verstuurd is. In dat kader is het vaak handig om de brief zowel naar het feitelijke woonadres te sturen als naar het adres van de woonplaatskeuze.

artikel 16 Registratie koopovereenkomst

Partijen geven de notaris hiermee wel/niet de opdracht deze koopovereenkomst zo spoedig mogelijk in de openbare registers in te laten schrijven. De inschrijving vindt niet eerder plaats dan.....
Voor het geval dat de koopovereenkomst wordt ontbonden, verlenen partijen bij deze aan de notaris een volmacht om zorg te dragen voor de doorhaling van de inschrijving van de koopovereenkomst in de openbare registers.
De aan deze inschrijving en doorhaling van de inschrijving verbonden kosten komen voor rekening van koper/verkoper*.*

Artikel 16

Zodra de koopovereenkomst is getekend door beide partijen, bestaat de mogelijkheid deze te laten inschrijven in de openbare registers. Of partijen dit al dan niet willen, wordt in artikel 16 aangegeven. De notaris zal, na ontvangst van de koopovereenkomst, de inschrijving verzorgen.

Het laten inschrijven van de koopovereenkomst in de openbare registers heeft tot gevolg dat koper wordt beschermd tegen latere faillissementen, overdrachten, beslagen, en later gevestigde voorkeursrechten. De inschrijving heeft aldus een dubbele basis: inschrijving op grond van het Burgerlijk Wetboek (als bescherming tegen latere faillissementen, overdrachten en beslagen) en inschrijving op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten/ Omgevingswet (als bescherming tegen een later gevestigd voorkeursrecht).



Als het passeren van de akte van levering (zie artikel 4) langer dan zes maanden na de aankoop is gepland, is het verstandig om nader advies in te winnen over het beste moment van inschrijving. De inschrijving heeft namelijk een geldigheidsduur van zes maanden. Overigens, ook als niet direct opdracht aan de notaris wordt verstrekt om de koopovereenkomst in te laten schrijven, behoudt koper het recht om dat op eigen kosten alsnog te laten doen. Dat geldt ook voor het laten inschrijven op een eerder moment dan in de koopovereenkomst is opgenomen. Voor het geval dat de koopovereenkomst geen doorgang vindt, bijvoorbeeld omdat koper een beroep doet op het financieringsvoorbewijs, wordt alvast aan de notaris volmacht verleend om de inschrijving van de koopovereenkomst door te halen.

artikel 17 Identiteit partijen

Koper en verkoper stemmen ermee in, dat indien één van partijen daarom verzoekt, de wederpartij zich jegens de verzoekende partij zal identificeren door het tonen van een geldig identiteitsbewijs.

Artikel 17

Zowel koper als verkoper hebben er belang bij dat de koopovereenkomst tot een goed einde gebracht wordt. Het kan daarom ook van belang zijn om te weten met welke partij men te doen heeft. Daarom kunnen zowel koper als verkoper van elkaar verlangen zich te identificeren. De notaris zal, vóór het opmaken van de akte van levering, u ook om een identificatiebewijs vragen. Als geldig 'ID-bewijs' wordt o.a. aangemerkt: een geldig paspoort, een geldige Nederlandse identiteitskaart, een geldig Nederlands rijbewijs en een geldig Nederlands vreemdelingendocument (verblijfsdocument).

artikel 18 Ontbindende voorwaarden

18.1. Deze koopovereenkomst kan door koper worden ontbonden indien uiterlijk:

a. op..... koper voor de financiering van de onroerende zaak voor een bedrag van, zegge..... geen bindend aanbod tot een hypothecaire geldlening van een erkende geldverstrekkerende bankinstelling heeft verkregen, zulks tegen geen hogere bruto jaarlast dan zegge, of een rentepercentage niet hoger dan , bij de volgende hypotheekvorm:.....
Onder bankinstelling wordt in dit artikel begrepen een bank of verzekeraar in de zin van artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht; of

b. op koper geen met de aangevraagde hypothecaire geldlening corresponderende Nationale Hypotheek Garantie heeft verkregen; of

c. op..... uit het rapport van een bouwtechnische keuring uitgevoerd door (naam keurder) / nader te bepalen * blijkt dat de kosten van direct noodzakelijk herstel van gebreken en achterstallig onderhoud een bedrag van €....., zegge, te boven gaan of als aanvullend specialistisch onderzoek wordt aanbevolen. Als de keurder bij onderdelen in het rapport een bandbreedte in de herstelkosten aanhoudt, wordt uitgegaan van het hoogste bedrag.

18.2. Deze koopovereenkomst kan door ieder van de partijen worden ontbonden indien:

a. verkoper ingevolge de Wet voorkeursrecht gemeenten respectievelijk hoofdstuk 9 van de Omgevingswet niet in staat is om de eigendom van de onroerende zaak op de overeengekomen dag over te dragen. Verkoper is verplicht om zodra duidelijk is dat verkoper ingevolge genoemde wet niet of niet tijdig aan diens verplichting tot levering kan voldoen, koper daarvan schriftelijk op de hoogte te stellen; of

b. uiterlijk op de Vereniging van Eigenaars aan koper geen toestemming heeft verleend om de onroerende zaak zelf met de zijnen in gebruik te nemen, als deze toestemming op grond van het reglement is vereist.

18.3. Partijen verplichten zich over en weer al het redelijk mogelijke te doen teneinde de hierboven bedoelde financiering en/of Nationale Hypotheek Garantie en/of toestemming en/of toezegging(en) en/of andere zaken te verkrijgen.

De partij die de ontbinding inroept, dient er zorg voor te dragen dat de mededeling dat de ontbinding wordt ingeroepen uiterlijk op de werkdag na de datum waarvan in de betreffende ontbindende voorwaarde sprake is door de wederpartij of diens makelaar is ontvangen.

Deze mededeling dient schriftelijk en goed gedocumenteerd via gangbare communicatiemiddelen te geschieden. Indien koper de ontbinding wenst in te roepen als gevolg van het (tijdig) ontbreken van een financiering als bedoeld in artikel 18.1 onder sub a., wordt, tenzij partijen anders overeenkomen, onder 'goed gedocumenteerd' verstaan dat één afwijzing van een erkende geldverstrekkerende bankinstelling aan verkoper of diens makelaar dient te worden overgelegd. In aanvulling hierop/In afwijking hiervan* komen partijen overeen dat koper de/het volgende stuk(ken) dient over te leggen om te voldoen aan het vereiste van 'goed gedocumenteerd': Indien koper de ontbinding wenst in te roepen als gevolg van de bouwtechnische keuring als bedoeld in artikel 18.1 onder c wordt onder 'goed gedocumenteerd' verstaan dat een kopie van het keuringsrapport, met daarin een overzicht van de kosten voor het direct noodzakelijk herstel van gebreken en het achterstallig onderhoud, aan verkoper of diens makelaar dient te

18/22



worden overgelegd. Alsdan zijn beide partijen van deze koopovereenkomst bevrijd. De door koper reeds gedane stortingen worden vervolgens gerestitueerd. Degenen die deze stortingen onder zich hebben worden daartoe bij deze n verplicht, en voor zover nodig onherroepelijk gemachtigd.

Artikel 18

In artikel 18.1. kunnen één of meer data opgenomen worden voor ontbindende voorwaarden. Een ontbindende voorwaarde biedt één of meer partijen de mogelijkheid om in bepaalde gevallen de koopovereenkomst te ontbinden. Bijvoorbeeld als koper de financiering niet rond krijgt (a), geen Nationale Hypotheek Garantie krijgt (b) of een bouwtechnische keuring negatief uitpakt (c). Het is verstandig de termijnen reëel vast te stellen, afhankelijk van de periode om de financiering, de Nationale Hypotheek Garantie rond te krijgen of een bouwtechnische keuring uit te laten voeren. Naast de in artikel 18 lid 1 genoemde ontbindende voorwaarden voor de financiering, de Nationale Hypotheek Garantie en de bouwtechnische keuring kunnen partijen nog andere ontbindende voorwaarden afspreken. Het is van belang dat alle afgesproken ontbindende voorwaarden goed in de koopovereenkomst worden vastgelegd.

In verband met de hypotheekrichtlijn mag een geldverstrekker niet een voorlopige offerte, dat wil zeggen een offerte met voorbehouden, verstrekken. Op grond van de richtlijn doet de geldverstrekker een bindend aanbod, ook wel bindende offerte genoemd. Dat is een offerte zonder voorbehouden. Dit heeft tot gevolg dat de geldverstrekker voorafgaand aan het uitbrengen van de bindende offerte moet beschikken over alle benodigde gegevens van koper, zoals inkomensgegevens, een werkgeversverklaring en een taxatierapport. In verband met de termijn van de ontbindende voorwaarde voor de financiering is het dus voor koper van belang dat koper alle benodigde stukken zo snel mogelijk aanlevert.

Onder de bruto jaarlast wordt verstaan het totale bedrag dat jaarlijks aan hypotheekrente, aflossing en (risico)premies tezamen wordt betaald, alsmede eventuele extra aflossingen in verband met de afgegeven Nationale Hypotheek Garantie.

Koper kan ook afzien van een of meer ontbindende voorwaarden, bijvoorbeeld omdat verkoper niet akkoord gaat met een ontbindende voorwaarde. Daar zijn echter wel risico's aan verbonden. Als partijen bijvoorbeeld geen ontbindende voorwaarde voor financiering overeenkomen en artikel 18.1 onder a doorstrepen, dan heeft dit tot gevolg dat als koper wel een geldlening nodig heeft en deze niet krijgt, dat geen reden is om de koopovereenkomst te ontbinden. Het al dan niet slagen van de financiering van de onroerende zaak komt dan volledig voor rekening en risico van koper. Een vergelijkbaar gevolg heeft het afzien van het voorbehoud van een bouwtechnische keuring. Indien partijen kiezen om geen gebruik te maken van de ontbindende voorwaarde voor een bouwtechnische keuring door artikel 18.1 onder c door te strepen, dan heeft dit tot gevolg dat koper niet de mogelijkheid heeft om de koopovereenkomst te ontbinden als de kosten van direct noodzakelijk herstel van gebreken en achterstallig onderhoud hoger zijn dan waarop koper had gerekend. Verkoper kan overigens nog wel aansprakelijk zijn voor verborgen gebreken op grond van de koopovereenkomst of de wet.

In het derde lid is een inspanningsverplichting van partijen opgenomen om al het redelijk mogelijke te doen om de financiering en/of Nationale Hypotheek Garantie, toezeggingen of andere zaken te verkrijgen.

De ontbinding van de koopovereenkomst geschiedt echter niet vanzelf, doch dient door degene die ontbindt aan de andere partij bekend te worden gemaakt. Partijen dienen overeen te komen, binnen hoeveel werkdagen na de datum waarop de ontbindende voorwaarde verstrijkt, het bericht van ontbinding door de wederpartij of diens makelaar moet zijn ontvangen. Zaterdagen, zondagen en algemeen erkende feestdagen tellen in de berekening niet mee. Aan het einde van de in artikel 18.1 vermelde termijn staat vast of er een beroep op de ontbindende voorwaarde gedaan kan worden. Aan het einde van de in artikel 18.3 genoemde termijn staat vast of er daadwerkelijk een beroep op de ontbindende voorwaarde is gedaan.

Het invoeren van ontbinding dient "schriftelijk en goed gedocumenteerd via gangbare communicatiemiddelen" te geschieden. Schriftelijk houdt in dat een telefoontje niet voldoende is. Wat "goed gedocumenteerd" inhoudt is afhankelijk van de inhoud van de ontbindende voorwaarde. Standaard is in de koopovereenkomst opgenomen dat koper één afwijzing moet overleggen om een beroep te doen op het financieringsvoorbehoud. In veel gevallen zal dit voldoende zijn. Geldverstrekkers zijn tegenwoordig zodanig aan regels gebonden door de Wet op het financieel toezicht dat ervan uitgegaan mag worden dat een afwijzing van een geldverstrekker gebaseerd is op een grondige beoordeling van de financiële situatie van koper, zelfs als de afwijzing summier is geformuleerd. Als gevolg van gedragscodes en wetgeving wijken acceptatievoorwaarden van geldverstrekkers onderling niet of nauwelijks af. Het indienen van een aanvraag bij een tweede geldverstrekker zal dus waarschijnlijk eveneens tot een afwijzing leiden. Hiernaast geldt sinds 1 januari 2013 het provisieverbod. Dit houdt voor een koper in dat koper advieskosten moet betalen aan de hypotheekadviseur of de geldverstrekker. Als na één afwijzing duidelijk is dat de financiering niet rond komt, is het voor koper bezwaarlijk om nogmaals advieskosten te moeten betalen voor een tweede afwijzing. Daarnaast kan de factor tijd problemen geven als na de eerste afwijzing het traject nogmaals doorlopen moet worden. De termijn van de ontbindende voorwaarden kan daarvoor te kort zijn. Derhalve zal in veel gevallen het overleggen van één afwijzing voldoende zijn om gerechtvaardigd te kunnen ontbinden. Het staat partijen vrij om af te spreken dat meerdere afwijzingen moeten worden overlegd of dat er naast een afwijzing nog (een) ander(e) relevant(e) stuk(ken), waarover koper de beschikking heeft of redelijkerwijs moet kunnen krijgen, overlegd dient/dienen te worden. Indien partijen hiervan gebruik willen

19/22



maken dan kunnen de vereiste stukken op de stippelijin in artikel 18.3 worden ingevuld. Dit kan bijvoorbeeld zijn een kopie van de aanvraag van de hypotheek, kopieën van loonstroken, etc. Indien koper de ontbinding wenst in te roepen als gevolg van de bouwtechnische keuring als bedoeld in artikel 18.1 onder c wordt onder 'goed gedocumenteerd' verstaan dat een kopie van het keuringsrapport, met daarin een overzicht van de kosten voor het direct noodzakelijk herstel van gebreken en het achterstallig onderhoud, aan verkoper of diens makelaar dient te worden overgelegd.

Via gangbare communicatiemiddelen betekent bijvoorbeeld dat een mededeling per aangetekende post wordt gedaan. Het voordeel hiervan is dat aangetoond kan worden dat de mededeling daadwerkelijk heeft plaatsgevonden. Als echter tussen verkoper en koper (al dan niet met tussenkomst van een makelaar) via email is gecommuniceerd, kan dat tussen betrokken partijen ook een 'gangbaar communicatiemiddel' zijn.

artikel 19 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 door partijen ondertekende koopovereenkomst (in kopie) aan 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. Als koper binnen de bedenktijd de koopovereenkomst wil ontbinden, moet koper ervoor zorgdragen dat de ontbindingsverklaring verkoper of diens makelaar voor het einde van de bedenktijd bereikt.

Artikel 19

Als een consument een appartement koopt, heeft koper drie dagen bedenktijd om te beslissen of koper de koop door wil laten gaan. In bijna alle gevallen vloeit deze bedenktijd voort uit de wet. De wettelijke bedenktijd mag niet worden ingekort. Wel mogen partijen afspreken dat koper een langere bedenktijd krijgt. De wet kent geen bedenktijd voor verkoper. Partijen kunnen overeenkomen dat ook verkoper bedenktijd krijgt. De bedenktijd begint bij aanvang van de dag, volgende op de datum dat koper (een afschrift van) de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst heeft ontvangen. Meestal zal (de makelaar van) verkoper direct nadat beide partijen hebben ondertekend een kopie van de koopovereenkomst aan koper overhandigen. De (makelaar van de) verkoper zal dan een ontvangstbewijs van koper vragen. Het ontvangstbewijs moet voorzien zijn van een datum zodat duidelijk is wanneer koper de kopie van de koopovereenkomst heeft ontvangen. Voor de start van de bedenktijd is het niet per se noodzakelijk dat koper de (kopie) koopovereenkomst persoonlijk overhandigd krijgt. Hoewel overhandiging de voorkeur verdient kan de koopovereenkomst ook opgestuurd worden, bijvoorbeeld per aangetekende brief. Als de koopovereenkomst wordt opgestuurd in plaats van overhandigd, wordt aangeraden om deze zowel naar het feitelijke woonadres als naar het adres van de woonplaatskeuze (zie artikel 15) te sturen. Als koper binnen de bedenktijd afziet van de koop, moet koper ervoor zorgdragen dat de ontbindingsverklaring verkoper of diens makelaar voor het einde van de bedenktijd bereikt. Er zijn geen wettelijke eisen voor de vorm waarin koper aan verkoper mee moet delen dat koper van de koop afziet. Maar het ontbinden van de koop op bewijsbare wijze, bijvoorbeeld per aangetekende brief is wel altijd aan te raden. Voor het optimaal kunnen benutten van de bedenktijd is de woonplaatskeuze (zie artikel 15) van groot belang. Als koper op het laatste moment de koopovereenkomst wil ontbinden, maar verkoper of diens makelaar is niet bereikbaar, dan kan koper de notaris in kennis stellen van de ontbinding. Als gevolg van de woonplaatskeuze wordt de mededeling dat de koopovereenkomst is ontbonden geacht verkoper bereikt te hebben. Met name in het kader van de bewijspositie is dat van belang.

artikel 20 Schriftelijke vastlegging

20.1. *Uit deze koopovereenkomst vloeien pas verplichtingen voort als beide partijen deze koopovereenkomst hebben ondertekend.*
20.2. *De partij die deze koopovereenkomst als eerste ondertekent, doet dit onder voorbehoud dat deze partij uiterlijk op de werkdag nadat deze partij de koopovereenkomst ondertekend heeft (een kopie van) de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst heeft ontvangen. Indien de partij die als eerste heeft ondertekend niet tijdig (een kopie van) de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst heeft ontvangen, heeft deze partij het recht zich op het voorbehoud te beroepen, waardoor deze partij niet (meer) gebonden is. Dit recht vervalt als daar niet uiterlijk op de tweede werkdag nadat alsnog (een kopie van) de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst is ontvangen, gebruik van is gemaakt.*

Artikel 20

In veel gevallen vloeit al uit de wet voort dat beide partijen de koopovereenkomst moeten ondertekenen. Vaak zullen partijen dat direct na elkaar doen. Het kan echter voorkomen dat er enige tijd zit tussen het moment dat de ene partij de

20/22



koopovereenkomst ondertekent en het moment dat de andere partij dat doet. Deze situatie doet zich bijvoorbeeld voor wanneer de ene partij het contract aan de ander opstuurt. Artikel 20 lid 2 voorkomt dat partijen elkaar onnodig lang in onzekerheid laten. Als de eerste ondertekenaar niet binnen de afgesproken tijd de door de andere partij ondertekende koopovereenkomst terugontvangt, kan de eerste ondertekenaar gedurende een bepaalde periode van de koopovereenkomst afzien. De eerste ondertekenaar hoeft dat uiteraard niet te doen, maar heeft de keuze. Er zijn geen eisen gesteld aan de vorm waarin de eerste ondertekenaar de overeenkomst moet ontbinden. Uiteraard is het verstandig om dat op een achteraf bewijsbare wijze te doen.

artikel 21 Nederlands recht

Op deze koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.

Artikel 21

Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat er onduidelijkheid bestaat over partijen met verschillende nationaliteiten die bij de koopovereenkomst betrokken zijn. Door het van toepassing verklaren van Nederlands recht, geldt dat de Nederlandse rechter autoriteit heeft om eventuele geschillen die voortvloeien uit de koopovereenkomst te beslechten.

artikel 22 Bijlagen

Tot deze koopovereenkomst behoren de volgende bijlagen:

- toelichting op de koopovereenkomst voor de consument;
- lijst van zaken;
- vragenlijst verkoop appartement inclusief VvE-checklist;
- ontvangstbevestiging;

Artikel 22

Verkoper kan hier vermelden welke bijlagen behoren tot de koopovereenkomst.

artikel 23 Nadere afspraken

Artikel 23

In artikel 23 kunnen aanvullende bepalingen staan over zaken die de partijen eveneens zijn overeengekomen, maar niet in de voorgedrukte tekst van de koopovereenkomst zijn verwerkt. Het is van groot belang deze aanvullende bepalingen zorgvuldig te formuleren en te omschrijven. Een makelaar kan daarbij assisteren.

*) De in de kaders opgenomen tekst is de tekst die in de koopovereenkomst is opgenomen. Het is niet nodig deze in te vullen.

Gezien:

Verkoper(s)

C. Jordana

naam: C. Jordana

plaats: Almere

datum: 10 juli 2026 | 20:38:31 CEST

naam:

plaats:

datum:

21/22



Koper(s)

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'D.N. Smit', is positioned above a horizontal line.

naam: D.N. Smit

plaats: Almere

datum: 11 July 2026 | 08:25:59 CEST

naam:

plaats:

datum:

Verstrekt door makelaarskantoor:

Certificaat betreffende voltooiing

Envelop-id: 97C5BA61-F1D9-8A42-83B9-49887595E2D8

Status: Voltooid

Onderwerp: Koopakte voor digitale ondertekening Cinemadreef 250

Bronenvelop:

Documentpagina's: 36

Handtekeningen: 5

Opdrachtgever van envelop:

Certificaatpagina's: 5

Initialen: 28

Makelaardij Van van der Linden

Begeleide ondertekening: Ingeschakeld

backoffice.almere@vanderlinden.nl

Stempel met envelop-id plaatsen: Ingeschakeld

IP-adres: 194.110.221.11

Tijdzone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlijn, Bern, Rome, Stockholm, Wenen

Records bijhouden

Status: Original

10-07-2026 | 13:48

Houder: Makelaardij Van van der Linden
backoffice.almere@vanderlinden.nl

Locatie: DocuSign

Ondertekenaargebeurtenissen

C. Jordana

c.jordana@vanderlinden.nl

Beveiligingsniveau: E-mailadres, Accountverificatie (geen)

Handtekening

C. Jordana

Aanneming van de handtekening Vooraf
geselecteerde stijl
IP-adres gebruiken: 194.110.221.11

Tijdstempel

Verzonden: 10-07-2026 | 13:52

Bekeken: 10-07-2026 | 20:37

Ondertekend: 10-07-2026 | 20:38

Elektronische document- en handtekeninginformatie:

Geaccepteerd: 10-07-2026 | 20:37

ID: 236f2ec4-6d9d-4bb9-831b-90a2e863e5a6

D.N. Smit

daphne.smit@outlook.com

Beveiligingsniveau: E-mailadres, Accountverificatie (geen)

D. Smit

Aanneming van de handtekening Ondertekend op
apparaat
IP-adres gebruiken: 178.227.212.137
Aangemeld via mobiel

Verzonden: 10-07-2026 | 20:38

Bekeken: 11-07-2026 | 08:03

Ondertekend: 11-07-2026 | 08:25

Elektronische document- en handtekeninginformatie:

Geaccepteerd: 11-07-2026 | 08:03

ID: ce76d912-5059-40d1-b5db-fe99b470bd14

Gebeurtenissen voor persoonlijke ondertekenaar

Handtekening

Tijdstempel

Verzendingsgebeurtenissen voor bewerker

Status

Tijdstempel

Verzendingsgebeurtenissen voor vertegenwoordiger

Status

Tijdstempel

Verzendingsgebeurtenissen voor tussenpersoon

Status

Tijdstempel

Gecertificeerde verzendingsgebeurtenissen

Status

Tijdstempel

Carbon copy-gebeurtenissen

Status

Tijdstempel

Carbon copy-gebeurtenissen	Status	Tijdstempel
Het Notarieel Almere Almere@hetnotarieel.nl Beveiligingsniveau: E-mailadres, Accountverificatie (geen) Elektronische document- en handtekeninginformatie: Niet aangeboden via Docusign	Gekopieerd	Verzonden: 11-07-2026 08:26
F. Kootstra f.kootstra@vanderlinden.nl Beveiligingsniveau: E-mailadres, Accountverificatie (geen) Elektronische document- en handtekeninginformatie: Niet aangeboden via Docusign	Gekopieerd	Verzonden: 11-07-2026 08:26
Getuige evenementen	Handtekening	Tijdstempel
Notarisgebeurtenissen	Handtekening	Tijdstempel
Gebeurtenissen voor envelopsamenvatting	Status	Tijdstempels
Envelop verzonden	Gehasht/gecodeerd	10-07-2026 13:52
Gecertificeerd verzonden	Beveiliging gecontroleerd	11-07-2026 08:03
Ondertekening voltooid	Beveiliging gecontroleerd	11-07-2026 08:25
Voltooid	Beveiliging gecontroleerd	11-07-2026 08:26
Betalingsgebeurtenissen	Status	Tijdstempels
Elektronische document- en handtekeninginformatie		

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, Makelaardij OG Van der linden B.V. (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact Makelaardij OG Van der linden B.V.:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: m.demunnik@vanderlinden.nl

To advise Makelaardij OG Van der linden B.V. of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at m.demunnik@vanderlinden.nl and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from Makelaardij OG Van der linden B.V.

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to m.demunnik@vanderlinden.nl and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with Makelaardij OG Van der linden B.V.

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;

ii. send us an email to m.demunnik@vanderlinden.nl and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify Makelaardij OG Van der linden B.V. as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by Makelaardij OG Van der linden B.V. during the course of your relationship with Makelaardij OG Van der linden B.V..

Makelaar

Interesse?

Deze woning is in eigendom bij stichting de Alliantie, een woningcorporatie met huizen in de regio's Amsterdam, Almere, Amersfoort en Gooi & Vechtstreek. Bij de overdracht van haar woningen wordt de Alliantie begeleid door het intern verkoopteam, centrale ondersteuning wordt verzorgd door stichting Openbare Makelaardij.

De Alliantie werkt regionaal samen met verschillende makelaars.
Zij kunnen je verder informeren en begeleiden.

Verkoopinformatie en begeleiding

Makelaardij Van der Linden Groep
Randstad 23-01
1314BN Almere
(036) 533 00 77
info.almere@vanderlinden.nl

Coördinatie

Openbare Makelaardij
Stationsweg 24
3743 EN BAARN
(088) 668 28 12

Wil je bellen met Openbare Makelaardij op het bovenstaande nummer?

Dan heb je een objectcode nodig, die is: **8 6 8 6 5**

Meer weten?

Meer informatie of een bezichtiging?

Wil je meer informatie of een bezichtiging, maak gebruik van het reactieformulier op Funda of op de website van [de Alliantie](#). Je vraag of verzoek wordt dan verstuurd naar de begeleidend makelaar die vervolgens contact met je opneemt.

Algemene informatie

Op de website van de Alliantie vind je ook algemene informatie en tips.
Bijvoorbeeld over wat er allemaal komt kijken bij het [kopen van een woning](#).

Disclaimer

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Als er toch sprake is van onvolledige of onjuiste informatie, kunt u ons niet aansprakelijk stellen.

Over de Alliantie

Wij zijn een woningcorporatie met goede en betaalbare huizen in prettige buurten, voor mensen met een bescheiden inkomen. We verhuren en onderhouden 53.000 woningen, voeren dagelijkse reparaties uit en renoveren en verbeteren onze huizen in de regio's Amsterdam, Almere, Amersfoort en Gooi en Vechtstreek. Wij zijn een stichting en een toegelaten instelling in de zin van de Woningwet.

Een woning kopen bij de Alliantie

Wil je een betaalbaar huis kopen op een leuke locatie? Op onze [onze website](#) vind je koophuizen van de Alliantie die direct beschikbaar zijn. De Alliantie verkoopt voormalige huurwoningen en nieuwbouwwoningen.

Met de verkoop van huurwoningen bedienen we mensen met een middeninkomen en jongere starters die in ons werkgebied moeilijk een betaalbaar huis kunnen vinden. Bij de verkoop geven we huurders (die een sociale huurwoning achterlaten) voorrang. Zo dragen we met de verkoop ook bij aan de doorstroming op de sociale huurwoningmarkt. En we zorgen met de verkoop voor gevarieerde buurten en wijken van goede kwaliteit. We streven ernaar voor elke verkochte woning ten minste één nieuwe sociale huurwoning te bouwen.

Vorrangsregeling

Vorrangsregeling de Alliantie

Als sociale huurder (bij de Alliantie of een andere corporatie) krijg je vaak voorrang op de koopwoningen en/of middensegment huurwoningen die wij aanbieden. Dit doen wij, omdat wij streven naar een passende woning voor zoveel mogelijk mensen. De woning die wordt achtergelaten kan dan weer aangeboden worden aan mensen die op de wachtlijst staan voor een betaalbare huurwoning. Zo krijgen meer mensen de kans om te wonen in een huis die past bij hun situatie.

Zijn er meerdere huurders die hebben geboden? Dan krijgt de huurder met het hoogste bod (in een bepaalde voorrangscategorie) voorrang. De voorrang is tot de uiterste inschrijfdatum bij inschrijving geldig. Wil je aanspraak maken op de voorrang? Meld je dan aan voor de [e-mail updates](#) via de website van de Alliantie. Geef je huidige woonsituatie op bij de bezichtigingsaanvraag en meld het bij het uitbrengen van je bod bij de makelaar. De voorrangsregeling vervalt bij een bod onder de vraagprijs.

Benieuwd naar de complete voorrangsregeling? [Klik dan hier](#) — en zie direct wat de voorrangsregeling voor jou betekent.

Verkoopvoorwaarden

Algemeen

1. Met 'woning(en)' word(t)en steeds de onderhavige tot bewoning bestemde onroerende zaak(en) bedoeld.
2. De Alliantie is een toegelaten instelling in de zin van artikel 19 van de Woningwet. De Alliantie is daarom gehouden om het bij of krachtens de Woningwet gestelde onverkort na te komen, dat geldt ook voor de overdracht van een woning.
3. De koper van een woning kan alleen zijn een natuurlijk persoon die de woning na levering zelf bewoont of laat bewonen door een bloedverwant in de eerste graad.
4. Het kopen van een woning is iets anders dan het huren van een woning. Kopen betekent het nemen van verantwoordelijkheid en risico door de koper.

Biedingsfase

1. Woningen zijn uitsluitend gepubliceerd om een voornemen tot verkoop kenbaar te maken.
2. Gepubliceerde woningen kunnen op elk moment door de Alliantie worden herroepen, om welke reden dan ook.
3. Het uitbrengen van een bod op een gepubliceerde woning heeft niet tot gevolg dat er op enige wijze een (koop)overeenkomst tot stand komt.
4. Een bod verplicht de bieder tot niets en kan op ieder moment door de bieder worden herroepen.
5. Op basis van de uitgebrachte biedingen wordt een selectie gemaakt van de aspirant koper(s)
6. (hierna te noemen: 'aspirant(en)') waarmee de verkoopfase kan worden ingegaan. De verkoopfase kan pas beginnen nadat de geselecteerde aspirant(en) hierover schriftelijk bericht heeft/hebben ontvangen.

Verkoopvoorwaarden

Verkoopfase

1. De verkoopfase is de fase waarin de mogelijke (ver)koop verder concreet wordt gemaakt. De Alliantie zal een concreet aanbod doen, waarop de kandidaat een concreet bod kan uitbrengen. Zowel het aanbod als het bod kunnen worden herroepen tot het moment dat er een (definitieve) koopovereenkomst is gesloten.
2. In de verkoopfase zal de Alliantie de aspirant zo volledig mogelijk inlichten en informeren over de woning zelf. Dat geldt overigens niet voor feiten en omstandigheden die de aspirant zelf bekend zijn of redelijkerwijs bekend hadden moeten zijn, de aspirant heeft een eigen onderzoeksplicht.
3. De Alliantie heeft de woning nooit zelf heeft bewoond en is daarom niet volledig bekend met de feitelijke toestand van de woning.
4. Niet alle woningen zijn hetzelfde, dus kan ook niet van elke woning hetzelfde verwacht worden. Zo zal een bestaande (oudbouw) woning nooit hetzelfde genot bieden als een nieuwbouw woning.
5. Ieder woning kan (kleine) gebreken hebben en aan iedere woning zal op enig moment onderhoud moeten worden uitgevoerd, wanneer en in welke mate is afhankelijk van de leeftijd en toestand van de woning. Dat er een (klein) gebrek is of dat er onderhoud moet worden uitgevoerd maakt niet meteen dat de woning niet voldoet.
6. Het staat de Alliantie vrij om – binnen de grenzen van de wet - over haar woningen te beschikken. Zo kan de Alliantie haar (vrijkomende) woningen aanwenden voor sociale / geliberaliseerde verhuur dan wel voor verkoop, dat geldt derhalve ook voor woningen die gelegen zijn in hetzelfde complex als een verkochte woning.

Koopovereenkomst

1. Er is pas sprake van een (definitieve) koopovereenkomst als deze is opgenomen in één schriftelijke akte die door beide partijen, koper en verkoper, rechtsgeldig is ondertekend en de wettelijke bedenktijd ongebruikt is verstreken.
2. De koopovereenkomst en de leveringsakte worden verleden bij een door de Alliantie aan

Verkoopvoorwaarden

te wijzen makelaar/notaris, tenzij anders afgesproken.

3. De koopovereenkomst wordt gesloten onder toepassing van de door de Alliantie gehanteerde gebruikelijke verkoopvoorwaarden en condities, deze worden tijdig vooraf bekend gemaakt.
4. De overeengekomen koopsom is 'kosten koper'. De koper draagt dus de lasten in verband met de overdracht, tenzij anders afgesproken.
5. Afspraken tussen de Alliantie en de gemeente in relatie tot de woning zijn niet van toepassing op de koopovereenkomst.