
KOOP-/AANNEMINGSOVEREENKOMST voor eengezinshuizen met toepassing van de SWK Garantie- en waarborgregeling waaraan het keurmerk van de Stichting GarantieWoning is verleend

Overeenkomstig het model, vastgesteld door SWK op 1 januari 2014



Inzake bouwnummer van 38 eengezinshuizen [bouwnummers 1-38] in het bouwplan De Zouterij fase 2 Op Enka te Ede, projectnummer AV.619552, Planregistratienummer SE 50.30.88.252

Ondergetekenden: AM bv tevens h.o.d.n. AM Midden, statutair gevestigd en kantoorhoudende te Utrecht aan de Ptolemaeuslaan 80, 3528 BP (Postadres: Postbus 4052, 3502 HB te Utrecht), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor KvK nummer 30160235, vestigingsnummer 000020344465.

hierna te noemen 'de Ondernemer', ingeschreven bij SWK;

EN

Naam Verkrijger 1 : **De heer**

Voornamen (voluit) :

Beroep :

Adres :

Postcode en woonplaats :

Geboortedatum en -plaats :

Telefoon thuis :

Telefoon werk :

Telefoon mobiel :

Email :

Burgerlijke staat* : Ongehuwd / samenwonend met / gehuwd met / voornemens te huwen met / geregistreerd partnerschap

Naam Verkrijger 2 : **Mevrouw**

Voornamen (voluit) :

Beroep :

SWK_GWR_2014_KAO_eengezinshuizen_eigen grond_ versie augustus 2018
De Zouterij OP ENKA fase 2 dd.23-11-2018

Projectnummer
Bouwnummer
Datum overeenkomen

AV.619552

Paraaf Ondernemer: _____
Paraaf Verkrijger: _____

Adres :
Postcode en woonplaats :
Geboortedatum en –plaats :
Telefoon thuis :
Telefoon werk :
Telefoon mobiel :
Email :
Bank-/gironummer :
Burgerlijke staat* : Ongehuwd / samenwonend / gehuwd / voornemens te huwen
/ geregistreerd partnerschap
Huwelijkse staat : Beiden in eerste echt? **ja**
met huwelijkse voorwaarden / registratievoorwaarden

wordt de woning op beider naam gekocht? **ja**

Op welk adres wilt u uw post ontvangen:

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

Postadres :

Postcode :

Plaats :

Land :

** Aankruisen wat van toepassing is*

Gewenste aanspreekvorm Verkrijgers (*alleen in te vullen indien Verkrijgers getrouwd zijn*):

- Geachte heer en mevrouw <naam Verkrijger 1> - <naam Verkrijger 2>
 Geachte heer <naam Verkrijger 1> en mevrouw <naam Verkrijger 2>

Hierna (tezamen) te noemen 'de Verkrijger',

ZIJN PER OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

- I. De Ondernemer verkoopt aan de Verkrijger, die koopt van de Ondernemer:
een perceel/de percelen grond ter grootte van circa _____ overeenkomstig de bij notaris Van
Putten Van Apeldoorn notarissen te Ede (correspondentieadres: postbus 94, 6710 BB, tel: 0318
- 685685, e-mail: info@vpvanotarissen.nl)gedeponeerde situatietekening aangeduid met het/de
bouwnummer(s) _____ gelegen _____ met de -voor zover aanwezig - daarop in aanbouw
zijnde opstallen, kadastraal bekend als gemeente **Ede**, sectie C, nummer _____.

Bij deze aanvaardt de Verkrijger uitdrukkelijk de lasten en beperkingen omschreven in een bij
deze overeenkomst behorende en aan deze akte gehechte door partijen ondertekende bijlage.

SWK_GWR_2014_KAO_eengezinshuizen_eigen grond_versie augustus 2018
De Zouterij OP ENKA fase 2 dd.23-11-2018

Projectnummer
Bouwnummer
Datum overeenkomen

AV.619552

Paraaf Ondernemer: _____
Paraaf Verkrijger: _____

II. De Verkrijger geeft opdracht en de Ondernemer neemt aan conform de betreffende technische omschrijving en tekening(en) en voor zover aanwezig staten van wijziging, al welke tot deze overeenkomst behoren en door beide partijen zijn gewaarmerkt, op boven omschreven grond, de daarop geprojecteerde/in aanbouw zijnde opstal(len) (af) te bouwen naar de eis van goed en deugdelijk werk, met inachtneming van de voorschriften van overheid en nutsbedrijven.

III. De totale koop-/aaneemsom bedraagt:

A.	Voor wat betreft de koopsom de ingevolge artikel 5 lid 3 verschuldigde termijnen:	
	1. grondkosten (inclusief omzetbelasting)	€
	2. de overige verschuldigde termijnen (inclusief omzetbelasting)	€
B.	voor wat betreft de aaneemsom de nog niet ingevolge artikel 5 lid 1 verschuldigd geworden termijnen (inclusief omzetbelasting)	€
C.	vergoeding (inclusief omzetbelasting) berekend overeenkomstig het bepaalde in artikel 5 lid 4:	
	1. over de grondkosten	€
	2. over de overige verschuldigde termijnen	€
		<hr/>
	Totaal (A + B + C)	€

(A)*

De ten tijde van het aangaan van deze overeenkomst schriftelijk overeengekomen bouwoptie(s) maakt/maken onderdeel uit van de aaneemsom. De bouwoptie(s) betreft/betreffen:

-	(inclusief omzetbelasting)	€
-	(inclusief omzetbelasting)	€
-	etc	€
	Totaal	€

 (B)*

Ten tijde van het aangaan van deze overeenkomst zijn geen bouwopties overeengekomen.

De onder I en II vermelde koop- en aannemingsovereenkomst vormen tezamen één geheel.

De Ondernemer draagt er zorg voor dat deze akte onder berusting van de onder I genoemde notaris wordt gesteld en dat een kopie van deze akte tezamen met de hierboven genoemde, door beide partijen gewaarmerkte bijlagen aan de Verkrijger ter hand wordt gesteld.

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

DEZE OVEREENKOMST IS AANGEGAAN ONDER DE NAVOLGENDE BEPALINGEN:

Levering

Artikel 1

1. De levering van de grond met de daarop eventueel reeds gebouwde opstal(len) zal geschieden bij akte te verlijden ten overstaan van de onder I genoemde notaris, diens plaatsvervanger of opvolger, op een door die notaris te bepalen tijdstip: zo spoedig mogelijk, doch binnen 6 (zes) weken na het laatste hieronder onder a en b bedoelde tijdstippen:
 - a. wanneer vaststaat dat deze overeenkomst niet meer op een van de gronden genoemd in de artikelen 8 en 10 van deze akte kan worden ontbonden; alsmede
 - b. wanneer is begonnen met de bouw in de zin van artikel 14 lid 2 van de Algemene Voorwaarden.

2. Indien de grond ten tijde van de levering nog staat ten name van een derde, zal de Verkrijger ermee genoegen nemen, dat - indien de Ondernemer zulks wenst - die derde rechtstreeks aan de Verkrijger overdraagt, eventueel bij verzamelakte.

Bedenktijd

Artikel 2

De Verkrijger verklaart dat op de datum van ondertekening door hem van deze overeenkomst deze ook daadwerkelijk aan hem ter hand is gesteld, inclusief de daarbij behorende Algemene Voorwaarden, Algemene Toelichting, alsmede de toepasselijke SWK garantie- en waarborgregeling. Gedurende één kalenderweek na de terhandstelling van de door beide partijen ondertekende overeenkomst aan de Verkrijger, heeft de Verkrijger het recht de koop-/aannemingsovereenkomst te ontbinden (bedenktijd). Als de datum van ontbinding geldt de datum waarop de Verkrijger de ontbindingsverklaring heeft uitgebracht.

Afwijkende perceelsgrootte

Artikel 3

(A)*

Verskil tussen de werkelijke en de hiervoor opgegeven maat of grootte van de grond geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.

(B)*

~~Verskil tussen de werkelijke en de hiervoor opgegeven maat of grootte van de grond geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake, behoudens een rechtsvordering tot algehele vergoeding op basis van € _____ per centiare, indien het verschil 5% of meer bedraagt van de onder I opgegeven maat of grootte.~~

Waarborgsom/bankgarantie/verpanding bouwdepot
Artikel 1

X (A)*

Ter zake van deze overeenkomst is geen waarborgsom verschuldigd.

(B)*

1. ~~Binnen 2 (twee) maanden na ondertekening van deze overeenkomst door de Verkrijger, doch (indien dit tijdstip eerder valt) uiterlijk ter gelegenheid van het notarieel transport, moet hij aan de onder I genoemde notaris een waarborgsom voldoen ter hoogte van 10% van de aanneemsom. Dit bedrag dient als zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de Verkrijger jegens de Ondernemer uit hoofde van deze aannemingsovereenkomst. In plaats van de hiervoor genoemde waarborgsom kan de Verkrijger binnen de gestelde 2 (twee) maanden, doch (indien dit tijdstip eerder valt) uiterlijk ter gelegenheid van het notarieel transport, een bankgarantie doen stellen voor hetzelfde bedrag dan wel een pandrecht aan de Ondernemer verlenen op het bouwdepot voor hetzelfde bedrag. Een bankgarantie dient te voldoen aan artikel 23 van de Algemene Voorwaarden.~~
2. ~~De Verkrijger machtigt de notaris om de waarborgsom van 10% van de aanneemsom aan de Ondernemer over te maken indien en zodra de laatste 10% van de aanneemsom is vervallen, mits de Ondernemer ter gelegenheid van de aankondiging van de oplevering een zekerheid van 5% van de aanneemsom als bedoeld in artikel 15 van de Algemene Voorwaarden ten behoeve van de Verkrijger heeft gesteld. Dit bedrag strekt alsdan in mindering op de laatste aannemingstermijn. De Ondernemer legt het origineel van deze bankgarantie tijdig over aan de notaris en stuurt een kopie daarvan aan de Verkrijger.~~
3. ~~Indien de Ondernemer ter gelegenheid van de aankondiging van de oplevering geen zekerheid van 5% van de aanneemsom ten behoeve van de Verkrijger stelt, geldt het volgende. De Verkrijger machtigt de notaris reeds nu voor alsdan om 50% van de waarborgsom (= 5% van de aanneemsom) aan de Ondernemer over te maken. Dit bedrag strekt in mindering op de laatste 10% van de aanneemsom. De andere 50% van de waarborgsom wordt ter gelegenheid van de oplevering automatisch omgezet in een depot van 5% van de aanneemsom als bedoeld in artikel 15 van de Algemene Voorwaarden ten behoeve van de Verkrijger.~~
4. ~~Indien de Verkrijger een bankgarantie in de zin van dit artikel aan de Ondernemer heeft gesteld, vervalt deze per de datum van de betaling van de laatste aannemingstermijn. Hetzelfde geldt voor een eventueel pandrecht op het bouwdepot.~~

Termijnen en betalingsregeling

Artikel 5

- 1.I De koop-/aanneemsom wordt gesplitst in twee delen, te weten:
 - a. de grondkosten sub III.A.1 en de sub III.C bedoelde vergoeding: verschuldigd per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen en te betalen bij de levering;
 - b. de koop-/aanneemsom minus de grondkosten sub III.A.1 en minus de sub III.C bedoelde vergoeding: te betalen in termijnen.
- 1.II De termijnen, waarin het onder 1.I.b genoemde deel van de koop-/aanneemsom wordt gesplitst, zijn de volgende:

SWK_GWR_2014_KAO_eengezinshuizen_eigen grond_ versie augustus 2018
De Zouterij OP ENKA fase 2 dd.23-11-2018

Projectnummer
Bouwnummer
Datum overeenkomen

AV.619552

Paraaf Ondernemer: _____
Paraaf Verkrijger: _____

				vervallen
a.	Aanvang bouw	5 %	€	<input type="checkbox"/>
b.	Ruwe begane grondvloer gereed	20 %	€	<input type="checkbox"/>
c.	Ruwe 1e verdiepingsvloer gereed	6 %	€	<input type="checkbox"/>
d.	Ruwe 2e verdiepingsvloer gereed	7 %	€	<input type="checkbox"/>
e.	Binnenspouwbladen Begane grond gereed	7 %	€	<input type="checkbox"/>
f.**	Binnenspouwbladen Verdiepingen gereed	6 %	€	<input type="checkbox"/>
g.*	Buitengevel gereed	7 %	€	<input type="checkbox"/>
h.	Dak waterdicht	9,5 %	€	<input type="checkbox"/>
i.	Stuc-/spuit- en tegelwerk gereed	22,5 %	€	<input type="checkbox"/>
j.	Oplevering woning	10 %	€	<input type="checkbox"/>
Totale aanneemsom (sub III.A.2 + sub III.B)			€	

[Bij het vervallen van de termijnen wordt geen rekening gehouden met de bouwvoororderingen bij niet aangebouwde garages/bergingen e.d.]

~~*[Indien er sprake is van een niet standaard keukeninrichting, wordt bij het vervallen van deze termijn geen rekening gehouden met de bouwvoororderingen bij het tegelwerk in de keuken].~~

2. Behoudens het geval waarin de Verkrijger recht op uitstel van betaling heeft zoals bedoeld in lid 5, dan wel lid 7, worden de in lid 1 bedoelde termijnen steeds opeisbaar 14 (veertien) dagen na de dagtekening van een door of vanwege de Ondernemer gedaan betalingsverzoek. Een betalingsverzoek geeft aan op grond van welk feit de Ondernemer recht heeft op betaling, welke termijn het betreft en dat de betaling uiterlijk 14 (veertien) dagen na de dagtekening door de Ondernemer ontvangen dient te zijn. De Ondernemer kan (al dan niet in geval van faillissement) alleen aanspraak maken op volledig gepresteerde termijnen. Betaling van een pro rata deel van een gepresteerde termijn is uitgesloten.
3. Per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen zijn de navolgende termijnen verschuldigd:

Termijnen inclusief omzetbelasting	
1. Grondkosten	€
2. Vervallen termijnen	€

X (A)*

4. Tot de koop-/aanneemsom behoort de vergoeding die de Ondernemer berekent over de termijnen die per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen reeds zijn verschuldigd. Deze vergoeding wordt berekend naar een percentage van 4% per jaar voor de grondkosten en 4% per jaar voor de overige termijnen:
 - a. over het bedrag van de grondkosten (exclusief omzetbelasting) vanaf de dag gelegen 2 weken na de datum waarop de opschortende voorwaarden zijn komen te vervallen tot aan de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen, indien laatst bedoelde datum na voornoemde peildatum ligt;

SWK_GWR_2014_KAO_eengezinshuizen_eigen grond_ versie augustus 2018
De Zouterij OP ENKA fase 2 dd.23-11-2018

Projectnummer
Bouwnummer
Datum overeenkomen

AV.619552

Paraaf Ondernemer: _____
Paraaf Verkrijger: _____

- b. over de overige in lid 3 van dit artikel vermelde termijnbedragen (exclusief omzetbelasting) vanaf de veertiende dag na die waarop de bouw van de woning is aangevangen casu quo waarop de werkzaamheden zijn gereed gekomen tot de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen.

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

(B)*

4. ~~Over de grondkosten en de termijnen die verschuldigd zijn per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen, wordt geen vergoeding in rekening gebracht.~~

(C)*

4. Er zijn nog geen termijnen van de aanneemsom vervallen. Over de grondkosten is per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen geen vergoeding verschuldigd.

5. Zolang de grond met de eventueel daarop reeds gebouwde opstallen niet aan de Verkrijger is geleverd, heeft de Verkrijger recht op uitstel van betaling van het verschuldigde deel van de koop-/aanneemsom, waar tegenover hij verplicht is aan de Ondernemer rente te vergoeden van 4% per jaar voor de grondkosten en 4% per jaar voor de overige termijnen, te berekenen als volgt:

- a.1. over het in lid 3 vermelde bedrag van de grondkosten (exclusief omzetbelasting) vanaf de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen, doch niet eerder dan vanaf de in lid 4 sub a van dit artikel genoemde peildatum [vanaf de dag gelegen 2 weken na de datum waarop de opschortende voorwaarden zijn komen te vervallen], tot aan de datum van levering;
- a.2. over de overige in lid 3 vermelde termijnbedragen (inclusief omzetbelasting) vanaf de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen tot aan de datum van levering;
- b. over de overige termijnen (inclusief omzetbelasting) vanaf de vervaldatum tot aan de datum van levering.

Deze rente dient eveneens bij de levering te worden voldaan. Op de dag van de levering wordt het op dat moment reeds verschuldigde deel van de koop-/aanneemsom opeisbaar.

6. Indien en voor zover de Verkrijger een reeds opeisbaar gedeelte van de koop-/aanneemsom of enige andere uit hoofde van de op deze overeenkomst van toepassing zijnde Algemene Voorwaarden opeisbare betaling niet op de daarvoor gestelde vervaldag heeft voldaan, en de bepalingen in het vorige lid van dit artikel niet van toepassing zijn, is de Verkrijger daarover aan de Ondernemer een rente van 4% per jaar verschuldigd, vanaf de dag van opeisbaarheid tot die van de voldoening, zulks onverminderd de verdere rechten en verplichtingen van partijen uit deze overeenkomst en/of tussen partijen nader te maken afspraken.

7. Indien uitstel of vertraging van de betaling van opeisbare termijnen het gevolg is van de wijze van financiering van de woning of de wijze waarop door de geldverstrekker aan de financieringsregeling uitvoering wordt gegeven, zal de Verkrijger in afwijking van lid 6 van dit artikel aan de Ondernemer een rente verschuldigd zijn van 4% per jaar vanaf de dag van opeisbaarheid tot die van de voldoening en voorts tegenover de Ondernemer wegens dat uitstel of die vertraging niet in gebreke zijn, mits de financieringsregeling aan de Ondernemer bekend is en hij daartegen geen bezwaar heeft gemaakt.

8. De rente als bedoeld in artikel 5 lid 5, lid 6 en lid 7 wordt vermeerderd met omzetbelasting.

9. Indien na het sluiten van deze overeenkomst meerwerk overeengekomen wordt, zal de volgende betalingsregeling gelden:
Voor meerwerk geldt dat bij opdracht door de Verkrijger 25% mag worden gedeclareerd door de Ondernemer als vergoeding voor algemene en voorbereidende kosten. Het resterende gedeelte dient te worden gedeclareerd bij het gereedkomen van het meerwerk dan wel bij de eerst komende betalingstermijn daarna.

SWK_GWR_2014_KAO_eengezinshuizen_eigen grond_ versie augustus 2018
De Zouterij OP ENKA fase 2 dd.23-11-2018

Projectnummer
Bouwnummer
Datum overeenkomen

AV.619552

Paraaf Ondernemer: _____
Paraaf Verkrijger: _____

De leden 2, 4, 5, 6, 7 en 8 van dit artikel zijn van overeenkomstige toepassing ter zake van meerwerk. Het meerwerk dient betaald te zijn voor de oplevering van de woning, mits het meerwerk gereed is.

Voor minderwerk geldt dat de waarde hiervan in mindering wordt gebracht op gelijktijdig verstrekte meerwerkopdrachten of, indien deze laatste er niet zijn dan wel niet toereikend zijn, deze wordt gecrediteerd bij de oplevering van de woning.

Bouwtijd

Artikel 6

1. De Ondernemer verbindt zich de woning binnen **220** werkbare werkdagen na het gereedkomen van de ruwe begane grondvloer geheel voor bewoning gereed op te leveren aan de Verkrijger in de zin van artikel 14 lid 4 van de Algemene Voorwaarden.

(A)*

2. De ruwe begane grondvloer van de woning is gereedgekomen op _____.

(B)*

2. De ruwe begane grondvloer van de woning is nog niet gereed. De Ondernemer zal binnen 8 (acht) dagen na het gereedkomen daarvan de aanvangsdatum van de in lid 1 genoemde termijn schriftelijk aan de Verkrijger mededelen.

Overheidssubsidie

Artikel 7

(A)*

1. ~~Overheidssubsidie ten aanzien van de bouw van de woning zal worden verstrekt op grond van _____ waarvoor een beschikking is afgegeven onder nummer _____ d.d. _____.~~
2. ~~De aanvraag van de ingevolge de in lid 1 van dit artikel genoemde beschikking te verstrekken subsidie geschiedt door de Verkrijger. De Ondernemer zal daartoe tijdig de nodige formulieren en informatie aan de Verkrijger verstrekken.~~
3. ~~De Ondernemer garandeert dat de Verkrijger op basis van de door hem verstrekte gegevens in aanmerking komt voor de subsidie volgens een door partijen aan deze akte gehechte en gewaarmerkte berekening.~~

(B)*

Er wordt geen overheidssubsidie verstrekt.

Ontbindende voorwaarden

Artikel 8

1. Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de bij niet-ervulling ontbindende voorwaarden:
 - a. dat de Verkrijger binnen twee maanden na diens ondertekening van deze akte voor de financiering van de woning een hypothecaire geldlening verkrijgt tegen geen grotere maandelijkse verplichting aan rente en aflossing en/of rente en premie van een levensverzekering dan € _____, zulks onder bij de grote geldverstrekende instellingen normaal geldende voorwaarden en bepalingen, gebaseerd op een te verkrijgen hypothecaire geldlening van € _____ ;

SWK_GWR_2014_KAO_eengezinshuizen_eigen grond_ versie augustus 2018
De Zouterij OP ENKA fase 2 dd.23-11-2018

Projectnummer
Bouwnummer
Datum overeenkomen

AV.619552

Paraaf Ondernemer: _____
Paraaf Verkrijger: _____

- b. dat de Verkrijger binnen 2 (twee) maand(en) na diens ondertekening van deze akte een vergunning, althans de toezegging daartoe, om de woning na gereedkoming zelf te bewonen, verkrijgt.

(A)*

2. Ter zake van de in lid 1 van dit artikel bedoelde financiering wordt geen Nationale Hypotheek Garantie verlangd.

(B)*

2. Ter zake van de in lid 1 van dit artikel bedoelde financiering wordt de Nationale Hypotheek Garantie verlangd in verband waarmee de overeenkomst wordt aangegaan onder de bij niet-ervulling ontbindende voorwaarde, dat de Verkrijger binnen twee maanden na diens ondertekening van deze akte een Nationale Hypotheek Garantie verkrijgt voor een hypothecaire geldlening als omschreven in het eerste lid van dit artikel sub a.
3. Indien één van deze voorwaarden niet wordt vervuld heeft de Verkrijger het recht bij aangetekende brief te verzenden aan de Ondernemer uiterlijk binnen 8 (acht) dagen na afloop van de voor de vervulling van de betreffende voorwaarde geldende termijn, de ontbinding van de koop-/aannemingsovereenkomst in te roepen, waardoor de overeenkomst tussen partijen van rechtswege ontbonden zal zijn.
4. Ingeval de voorwaarde met betrekking tot het verkrijgen van de Nationale Hypotheek Garantie als vermeld in lid 2 van dit artikel van toepassing is en die voorwaarde niet binnen 2 (twee) maanden vervuld is en ook na ommekomst van die 2 (twee) maanden onvervuld blijft, zal de termijn waarbinnen de Verkrijger recht heeft de ontbinding van de overeenkomst in te roepen geacht worden tussen partijen verlengd te zijn tot 8 (acht) dagen na ontvangst van een aan hem verzonden aangetekende brief van de Ondernemer, waarin deze hem verzoekt of aanzegt zich er over uit te laten of hij al dan niet de ontbinding van de overeenkomst inroept.
5. Indien de door de Verkrijger geaccepteerde financieringsvoorwaarden niet (meer) door de geldgever worden verlengd en gestand worden gedaan tot en met de datum van levering, dan is de Verkrijger verplicht een nieuwe hypothecaire geldlening aan te vragen zodra hem de vermoedelijke datum van levering door of namens de Ondernemer is medegedeeld. De Ondernemer draagt er zorg voor dat de Verkrijger deze datum tijdig verneemt. Indien de Verkrijger geen nieuwe geldlening kan verkrijgen tegen de in lid 1 sub a van dit artikel genoemde maandelijkse verplichting, heeft de Verkrijger het recht alsnog vóór of uiterlijk op de datum van levering de ontbinding van de overeenkomst in te roepen bij aangetekende brief.
6. Partijen verplichten zich over en weer al het nodige te doen, wat tot vervulling van de in de leden 1 en 2 van dit artikel vermelde voorwaarde(n) kan leiden en na te laten wat de vervulling zou kunnen verhinderen. Indien aan het inroepen van ontbinding als bedoeld in lid 3 van dit artikel het niet nakomen van de hierboven vermelde verplichtingen ten grondslag ligt, zal de koop-/aannemingsovereenkomst van rechtswege zijn ontbonden en zal de in gebreke zijnde partij aan de andere als boete een bedrag verschuldigd zijn ter grootte van 10% van de koop-/aanneemsom. Het inroepen van de ontbinding zal geschieden bij aangetekende brief of telefaxbericht met verzendbevestiging.

Garantie- en waarborgregeling

Artikel 9

1. De Ondernemer verklaart, dat de woning, die het onderwerp is van deze overeenkomst, deel uitmaakt van een door SWK geregistreerd project en door deze instelling is ingeschreven onder planregistratienummer SE 50.30.88.252 en verbindt zich tegenover de Verkrijger ter zake van deze woning de verplichtingen uit de Garantie- en waarborgregeling van deze instelling te zullen nakomen.

SWK_GWR_2014_KAO_eengezinshuizen_eigen grond_ versie augustus 2018
De Zouterij OP ENKA fase 2 dd.23-11-2018

Projectnummer
Bouwnummer
Datum overeenkomen

AV.619552

Paraaf Ondernemer: _____
Paraaf Verkrijger: _____

2. De Ondernemer verplicht zich tegenover de Verkrijger om overeenkomstig de toepasselijke Garantie- en waarborgregeling terstond doch uiterlijk binnen 2 (twee) weken na ontvangst van de door de Verkrijger ondertekende akte het schriftelijk verzoek te doen tot afgifte van een SWK waarborgcertificaat aan de Verkrijger.

Ontbreken van het waarborgcertificaat

Artikel 10

1. Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de bij vervulling ontbindende voorwaarde, dat de afgifte van een SWK waarborgcertificaat wordt geweigerd.
2. Indien de in lid 1 van dit artikel genoemde voorwaarde wordt vervuld, is de overeenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij de Verkrijger binnen 14 (veertien) dagen na ontvangst van het bericht van weigering bij aangetekende brief aan de Ondernemer heeft aangezegd dat hij de overeenkomst in stand wenst te laten, onverminderd het recht op schadevergoeding.
3. De Verkrijger heeft het recht om de ontbinding van de overeenkomst in te roepen, indien:
 - a. de Ondernemer niet conform artikel 9 lid 2 binnen 2 (twee) weken na de ontvangst van de door de Verkrijger ondertekende akte een aanvraag heeft ingediend tot afgifte van een SWK waarborgcertificaat; of
 - b. de Verkrijger zelf een aanvraag heeft ingediend tot afgifte van een SWK waarborgcertificaat bij SWK en binnen 3 (drie) maanden na het ondertekenen van deze akte door de Verkrijger geen SWK waarborgcertificaat van die instelling of de schriftelijke toezegging tot afgifte daarvan heeft gekregen.
4. De aanzegging tot ontbinding van de overeenkomst op grond van lid 3 van dit artikel zal geschieden bij aangetekende brief. Het beroep op ontbinding op grond van lid 3 sub a kan geen effect sorteren, indien binnen 14 (veertien) dagen na de aanzegging het SWK waarborgcertificaat is afgegeven.
5. Indien de overeenkomst wordt ontbonden op grond van het geval genoemd in lid 1 van dit artikel, heeft de Verkrijger recht op een bedrag ter grootte van 5% van de koop-/aanneemsom als een door de Ondernemer aan de Verkrijger te verbeuren boete, onverminderd het recht op schadevergoeding.

Kosten

Artikel 11

Alle kosten en rechten aan de verkoop en levering verbonden zijn begrepen in de totale koop-/aanneemsom.

Afwijkende bepalingen

Artikel 12

Afwijkingen van het in het hoofd van deze akte genoemde model van de koop-/aannemingsovereenkomst en van de daarin van toepassing verklaarde Algemene Voorwaarden, die ten nadele van de Verkrijger zijn, zijn nietig behoudens voorafgaande uitdrukkelijke toestemming van SWK. Bij het ontbreken van deze toestemming geldt de oorspronkelijke in het model opgenomen bepaling.

Informatie

SWK_GWR_2014_KAO_eengezinshuizen_eigen grond_ versie augustus 2018
De Zouterij OP ENKA fase 2 dd.23-11-2018

Projectnummer
Bouwnummer
Datum overeenkomen

AV.619552

Paraaf Ondernemer: _____
Paraaf Verkrijger: _____

Artikel 13

De Ondernemer verplicht zich de Verkrijger regelmatig te informeren omtrent de voortgang van de bouw.

Geschillenbeslechting

Artikel 14

1. Alle geschillen (daaronder begrepen die geschillen die door slechts één der partijen als zodanig worden beschouwd), welke ontstaan naar aanleiding van de koop-/aannemingsovereenkomst met toepasselijkheid van de Garantie- en waarborgregeling van SWK of daaruit voortvloeiende overeenkomsten, die betrekking hebben op de koop-/aannemingsovereenkomst, worden beslecht door arbitrage conform het Geschillenreglement van de Geschillencommissie Garantiewoningen, zoals dat luidt ten dage van de aanhangigmaking van het geschil.
2. De Verkrijger heeft steeds het recht een procedure aanhangig te maken bij de Geschillencommissie Garantiewoningen dan wel de gewone rechter. Indien de Ondernemer een procedure aanhangig wil maken moet hij eerst de Verkrijger bij aangetekend verzonden brief een termijn van ten minste 1 (één) maand stellen voor diens schriftelijk bericht of hij wil dat het geschil wordt beslecht door de Geschillencommissie Garantiewoningen dan wel de gewone rechter. De Ondernemer is gebonden aan de door de Verkrijger gemaakte keuze. Maakt de Verkrijger geen tijdige keuze dan heeft ook de Ondernemer de vrijheid te kiezen voor of de Geschillencommissie Garantiewoningen of de gewone rechter. Verkrijger en Ondernemer hebben beiden het recht, niettegenstaande de arbitrageovereenkomst en de daarin begrepen mogelijkheid van een arbitraal kort geding, een voorlopige voorziening te vragen aan de gewone rechter.

Uitsluitingen

Artikel 15

Indien en zodra de hierna te noemen werkzaamheden tot de contractuele verplichtingen van de Ondernemer behoren, geldt het volgende:

- het bouw- en woonrijp maken van het/de terrein(en) waarop de onderhavige woning zal worden/is gerealiseerd dan wel dat/die ten dienste staat/staan van de onderhavige woning;
- het slopen van de opstal(len) die zich op het/de terrein(en) bevinden, waarop de onderhavige woning zal worden/is gerealiseerd dan wel dat/die ten dienste staat/staan van de onderhavige woning;
- het saneren van het/de terrein(en) waarop de onderhavige woning zal worden/is gerealiseerd dan wel dat/die ten dienste staat/staan van de onderhavige woning;
- de aanleg en kwaliteit van groenvoorzieningen;
- de aanleg en kwaliteit van infrastructurele voorzieningen;
- de aanleg en kwaliteit van alle overige voorzieningen buiten de woning;

zijn uitgesloten van de insolventiewaiborg zoals genoemd in de Garantie- en waarborgregeling. Een en ander voor zover dit geen beperking impliceert van de Garantie- en waarborgregeling.

Van toepassing zijnde Algemene Voorwaarden/Garantie- en waarborgregeling

Artikel 16

1. Op de koop-/aannemingsovereenkomst zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor de koop-/aannemingsovereenkomst voor eengezinshuizen, vastgesteld door SWK op 1 januari 2014.

SWK_GWR_2014_KAO_eengezinshuizen_eigen grond_ versie augustus 2018
De Zouterij OP ENKA fase 2 dd.23-11-2018

Projectnummer
Bouwnummer
Datum overeenkomen

AV.619552

Paraaf Ondernemer: _____
Paraaf Verkrijger: _____

2. Waar in deze overeenkomst en de daarin van toepassing verklaarde Algemene Voorwaarden gesproken wordt van Garantie- en waarborgregeling, wordt gelezen: SWK Garantie- en waarborgregeling 2014.

AANVULLENDE BEPALINGEN WELKE GEEN DEEL UITMAKEN VAN DE MODELVEREENKOMST, MAAR WELKE HIERMEE WEL EEN ONVERBREKELIJK GEHEEL VORMEN

Opschortende voorwaarden

Artikel 17

1. Deze overeenkomst wordt aangegaan onder elk van de opschortende voorwaarden dat uiterlijk vóór **08-08-2019 (let op: maximaal 9 maanden na start verkoop, vervolgens 1^e verlenging mogelijk met 3 maanden en 2^e verlenging met 4 maanden)**:
 - a. de voor het onderhavige bouwproject, waarvan het verkocht deel uitmaakt, benodigde goedkeuringen en vergunningen zijn verkregen en onherroepelijk zijn geworden;
 - b. 70% woningen gelijkelijk verdeeld over de diverse woningtypen in het onderhavige bouwproject van totaal 38 woningen zijn verkocht of zoveel minder als nader door Ondernemer zal worden bepaald;
 - c. de voor het onderhavige bouwproject benodigde gronden bouwrijp zijn gemaakt en ter vrije en onherroepelijke beschikking staan van de Ondernemer;
 - d. het bouwproject door de waarborgende instelling is geaccepteerd.
2. De datum, waarop alle in lid 1 van dit artikel genoemde opschortende voorwaarden zijn vervuld, zal binnen 8 (acht) dagen na deze datum door de Ondernemer schriftelijk aan de Verkrijger worden medegedeeld. De Ondernemer zal bij het niet vervuld zijn van deze voorwaarden binnen de gestelde termijn dit eveneens binnen 8 (acht) dagen schriftelijk aan de Verkrijger mededelen.
3. De Ondernemer is gerechtigd artikel 17 lid 1b eenzijdig vervallen te verklaren, waarvan hij de Verkrijger uiterlijk 8 (acht) dagen na de in artikel 17 lid 1 genoemde datum schriftelijk op de hoogte zal stellen.

Peildatum

Artikel 18

Als peildatum voor de artikelen 1, 4, 9 lid 2 en 10 lid 3 van de overeenkomst alsmede voor artikel 14 lid 2 van de Algemene Voorwaarden geldt niet de datum van overeenkomst c.q. de datum van ondertekening c.q. de datum van ontvangst door de Ondernemer van de door de Verkrijger ondertekende akte doch de datum waarop de laatste (in tijd) van de in artikel 17 lid 1 vermelde voorwaarden is vervuld.

De Ondernemer zal deze datum, zijnde de datum waarop de overeenkomst van kracht wordt, binnen 8 (acht) dagen schriftelijk aan de Verkrijger mededelen;

Schriftelijke mededeling aanvang bouw

Artikel 19

SWK_GWR_2014_KAO_eengezinshuizen_eigen grond_ versie augustus 2018
De Zouterij OP ENKA fase 2 dd.23-11-2018

Projectnummer
Bouwnummer
Datum overeenkomen

AV.619552

Paraaf Ondernemer: _____
Paraaf Verkrijger: _____

1. De termijn van 8 (acht) dagen, als bedoeld in artikel 6 lid 2 wordt verlengd indien wegens een vakantieregeling of wintersluiting, het bedrijf van de Ondernemer voor een termijn van 3 (drie) werkdagen of langer gesloten zal zijn, in welk geval de Ondernemer verplicht is om binnen 8 (acht) dagen na hervatting der werkzaamheden de aanvangsdatum schriftelijk aan de Verkrijger mee te delen.
2. Voor de in artikel 6 lid 2 genoemde schriftelijke melding van het gereedkomen van de ruwe begane grondvloer van de woning, wordt het betalingsverzoek aan de Verkrijger voor de tweede termijn als zodanig beschouwd.

Ingangsdatum financieringsvoorbehoud

Artikel 20

1. In afwijking van het bepaalde in artikel 8 lid 1 sub a van de overeenkomst gaat de daarin genoemde termijn van 2 (twee) maanden ter zake van de hypothecaire financiering niet in nadat de Verkrijger de akte heeft ondertekend, maar op het moment dat de Ondernemer bij aangetekende brief aan de Verkrijger laat weten dat de termijn zal aanvangen.
2. Wanneer de Ondernemer tijdens de opschortende voorwaardetermijn geen gebruik heeft gemaakt van de in lid 1 genoemde mogelijkheid, zal de in artikel 8 lid 1 sub a genoemde termijn van 2 (twee) maanden een aanvang nemen op het moment dat alle in de overeenkomst genoemde opschortende voorwaarden in vervulling zijn gegaan.

Bewijs financiering

Artikel 21

De Verkrijger verklaart de koop-/aanneemsom (gedeeltelijk) te financieren door middel van een hypothecaire geldlening en verplicht zich binnen 2 (twee) maanden na ondertekening van deze overeenkomst, doch uiterlijk ter gelegenheid van het notarieel transport, via bewijsstukken aan te tonen dat het saldo van deze hypotheek, al dan niet vermeerderd met eigen middelen, voldoende is om de totale koop-/aanneemsom en eventuele rente te voldoen. De Verkrijger verplicht zich in dit kader tevens om binnen dezelfde periode een bewijsstuk te overleggen waaruit blijkt dat uit het hypotheekdepot alleen betalingen worden verricht door de desbetreffende geldverstrekkende instelling, na ontvangst van de originele bouwnota's.

Aansprakelijkheid financiering

Artikel 22

1. In aanvulling op artikel 5 lid 7 maakt de Ondernemer bezwaar tegen enige financieringsregeling welke uitstel of vertraging van de betaling van de opeisbare termijnen ten gevolge heeft. De Ondernemer is niet aansprakelijk voor de (financiële) gevolgen van het verlopen en/of verlengen van hypotheekoffertes welke aan de Verkrijger zijn uitgebracht. Een en ander voor zover dit niet in strijd is met artikel 8 lid 5.
2. De Verkrijger zal ter verkrijging van de financiering al het hem mogelijk doen en kan op de in artikel 8 genoemde ontbindende voorwaarde uitsluitend een beroep doen door aan de Ondernemer 1 (één) schriftelijke afwijzing te overleggen.

Renteberekening

Artikel 23

SWK_GWR_2014_KAO_eengezinshuizen_eigen grond_versie augustus 2018
De Zouterij OP ENKA fase 2 dd.23-11-2018

Projectnummer
Bouwnummer
Datum overeenkomen

AV.619552

Paraaf Ondernemer: _____
Paraaf Verkrijger: _____

Bij de renteberekening als bedoeld in artikel 5 wordt ervan uitgegaan dat één jaar bestaat uit 365 dagen.

Betalingen

Artikel 24

Alle in deze overeenkomst bedoelde betalingen aan de Ondernemer dienen uitsluitend te worden voldaan door overmaking of storting daarvan op de bankrekening van de bank van de Ondernemer zoals is aangegeven op de factuur.

Alle betalingen moeten geschieden zonder enige korting, opschorting of beroep op verrekening in Euro's.

Bankgarantie ten behoeve van de oplevering

Artikel 25

De Ondernemer zal bij het verzoek om betaling van de laatste termijn van de aanneemsom ten gunste van de Verkrijger een bankgarantie doen stellen ten bedrage van de helft van de laatste termijn van de aanneemsom, met een maximum van 5% van de aanneemsom als alternatief voor het storten van een depot. De bankgarantie zal door de Ondernemer worden gedeponereerd ten kantore van de projectnotaris.

Twee of meer Verkrijgers

Artikel 26

Ingeval van twee of meer personen Verkrijger zijn, geldt het volgende:

- a. Verkrijgers kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit de koop/aanneming voortvloeiende rechten uitoefenen, met dien verstande dat Verkrijgers elkaar bij deze onherroepelijk volmacht verlenen om namens de ander mee te werken aan levering van het verkochte;
- b. Verkrijgers zijn hoofdelijk verbonden voor de uit de koop/aanneming voortvloeiende verplichtingen.

Woonplaatskeuze

Artikel 27

De Verkrijger kiest ter zake van de uitvoering van deze overeenkomst inclusief de aanvullende bepalingen woonplaats op zijn op bladzijde 1 van deze overeenkomst vermelde adres dan wel op een bij aangetekende brief of telefaxbericht met verzendbevestiging aan de Ondernemer en de notaris opgegeven gewijzigd adres.

Artist-impression(s); Situatietekening(en)

Artikel 28

1. De artist-impression(s) zijn indicatief. Aan de artist-impression(s) kunnen geen rechten worden ontleend. Ook de kleuren in de artist-impression(s) kunnen mogelijk niet geheel representatief zijn voor de werkelijk toe te passen kleuren in / van de woning.
2. De in de verkoopbrochure en verkooptekeningen opgenomen situatietekening(en) en overige plattegrondtekening(en), inzake openbaar gebied en verkaveling van omliggende percelen etc., zijn slechts indicatief. Aan de genoemde situatietekening(en) kunnen geen rechten worden

SWK_GWR_2014_KAO_eengezinshuizen_eigen grond_ versie augustus 2018
De Zouterij OP ENKA fase 2 dd.23-11-2018

Projectnummer
Bouwnummer
Datum overeenkomen

AV.619552

Paraaf Ondernemer: _____
Paraaf Verkrijger: _____

ontleend. Een en ander voor zover dit niet in strijd is met artikel 4 van de op deze overeenkomst van toepassing zijnde Algemene Voorwaarden.

Kabel (radio/tv) / telefoon

Artikel 29

In de gemeente, waarin het verkochte is gelegen, is of wordt een kabeltelevisie-/telefooninstallatie aangelegd, waarop het verkochte kan worden aangesloten. De eventuele entreegelden, aanleg- en/of aansluitkosten, welke verschuldigd zijn aan de instelling(en) die deze voorziening(en) exploiteert/exploiteren, zijn niet in de onderhavige koop-/aaneemsom begrepen.

Bijzondere voorwaarden en bepalingen

Artikel 30

1. De Verkrijger verklaart zich akkoord met de voorwaarden en bepalingen, welke ter zake van de verkrijging in eigendom van het gekochte, door de gemeente Ede zijn of zullen worden opgelegd. Ter zake wordt verwezen naar de op het Document van Waarmaking vermelde contractstukken.
2. Op de overeenkomst zijn voorts van toepassing alle eventuele bepalingen en voorwaarden zoals door de gemeente Ede of overige overheden aan de Ondernemer zijn opgelegd en in de bijlagen zijn opgenomen en welke Verkrijger verklaart te hebben ontvangen. De Verkrijger of diens rechtverkrijgende(n) is verplicht eraan mee te werken, dat bij notariële levering van de grond in overleg met de notaris alle gebruikelijke en/of door de Ondernemer en de gemeente Ede nodig geoordeelde erfdienstbaarheden en/of (kwalitatieve) verplichtingen worden gevestigd respectievelijk opgelegd.

Bestaande erfdienstbaarheden

Artikel 31

1. In de notariële akte van levering zullen – voor zover daaromtrent in deze akte niet anders is bepaald – worden opgenomen:
 - a. de gebruikelijke bepalingen, voorkomend in akten van levering;
 - b. alle eventuele mandeligheden en erfdienstbaarheden ten behoeve en ten laste van het verkochte;
 - c. de aan de verkrijger op te leggen kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek.
2. De Ondernemer zijn geen andere bijzondere lasten, erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen of andersoortige beperkingen bekend dan die vermeld in de aan deze akte te hechten door partijen getekende bijlage, alsmede de in de leveringsakte te vestigen erfdienstbaarheden ter uitvoering van het bepaalde in lid 1 van dit artikel.
3. Bij deze aanvaardt de Verkrijger uitdrukkelijk de lasten en beperkingen omschreven in de aan deze akte gehechte bijlage, zulks ter uitvoering van het bepaalde in lid 1 van dit artikel.

Te vestigen erfdienstbaarheden

Artikel 32

1. Verkrijger is ermee bekend en stemt ermee in dat de bouw van naburige woningen met toebehoren kan geschieden met een of meer van de alternatieven opgesomd in de koperskeuzelijst behorende bij deze overeenkomst en / of aangegeven op de situatietekening.

SWK_GWR_2014_KAO_eengezinshuizen_eigen grond_ versie augustus 2018
De Zouterij OP ENKA fase 2 dd.23-11-2018

Projectnummer
Bouwnummer
Datum overeenkomen

AV.619552

Paraaf Ondernemer: _____
Paraaf Verkrijger: _____

2. Verkrijger stemt ermee in dat in de akte van levering een erfdienstbaarheid wordt opgenomen ten behoeve van naburige erven, waarbij Verkrijger dient te gedogen dat door de eigenaar / gebruiker van het heersende erf de voornoemde alternatieven na oplevering van het bouwplan worden gerealiseerd, mits is voldaan aan de volgende voorwaarde:
- a. de bouwwerken worden gerealiseerd binnen 5 (vijf) jaar na de eerste oplevering van de woning op het heersende erf;
 - b. de bouwwerken worden gerealiseerd conform de uitbreidings-/meerwerkopties die door de Ondernemer gedurende de bouwperiode worden aangeboden en waarvoor door de Ondernemer gedurende de bouwperiode eventueel al de voorbereidende voorzieningen zijn aangebracht.

(Zakelijke) rechten, verplichtingen, lasten en beperkingen

Artikel 33

Ondernemer heeft het recht zowel ten nutte als ten laste van het gekochte, erfdienstbaarheden en/of opstalrechten te vestigen, kwalitatieve verplichtingen te bedingen, kettingsbedingen op te leggen, een en ander uitsluitend in overleg met de notaris, voor zover dit wenselijk of noodzakelijk mocht zijn in verband met de ligging van het gekochte ten opzichte van naburige erven danwel worden vereist door de gemeente Ede, casu quo andere publiekrechtelijke organen en/of nutsbedrijven alsmede ten behoeve van het aanleggen, hebben, gebruiken, onderhouden, herstellen, wijzigen van leidingen, kabels, rioleringen, buizen en dergelijke dienende voor het verkrijgen van elektriciteit, water, warmte, gas, telefoon, radio- en t.v. ontvangst en dergelijke en/of afvoer van schoon, vuil en rioolwater. Tevens heeft de Ondernemer het recht, voor zover nodig, beperkingen op te leggen ten aanzien van het aanbrengen van diepwortelende beplanting en dergelijke.

Doorverkoop

Artikel 34

In aanvulling op artikel 21 lid 2 van de Algemene Voorwaarden behorende bij deze koop-/aannemingsovereenkomst, geldt dat het de Verkrijger niet is toegestaan om het perceel grond en/of de daarop gebouwde c.q. in aanbouw zijnde opstallen aan een derde te verkopen en te vervreemden (waaronder begrepen (economische) eigendomsoverdracht en vestiging van een zakelijk genotsrecht), voordat de woning aan de Verkrijger is opgeleverd.

Kadastrale uitmeting

Artikel 35

De Ondernemer is voornemens om het gekochte vóór de juridische levering kadastraal te laten uitmeten. De Ondernemer en Verkrijger onderkennen dat het hierdoor noodzakelijk is om binnen de uitgemeten kadastrale grenzen te bouwen.

De Verkrijger verklaart zonder voorbehoud haar medewerking te zullen verlenen aan een eventuele latere correctie van de kadastrale grenzen van het gekochte indien dit nodig mocht blijken te zijn (bijvoorbeeld wanneer niet (geheel) binnen de uitgemeten kadastrale grenzen werd gebouwd), en verstrekt daartoe bij deze aan de Ondernemer een onherroepelijke volmacht (doch met behoud van alle rechten ten aanzien van het gekochte op basis van de onderhavige overeenkomst alsmede de daarop van toepassing zijnde algemene voorwaarden), op basis waarvan de Ondernemer de Verkrijger, als (alsdan) eigenaar van het gekochte, kan vertegenwoordigen bij die nadere uitmeting. De kadasterkosten voor een eventuele correctie van de kadastrale grenzen komen voor rekening van de Ondernemer.

SWK_GWR_2014_KAO_eengezinshuizen_eigen grond_ versie augustus 2018
De Zouterij OP ENKA fase 2 dd.23-11-2018

Projectnummer
Bouwnummer
Datum overeenkomen

AV.619552

Paraaf Ondernemer: _____
Paraaf Verkrijger: _____

Herontwikkeling
Artikel 36

1. De Verkrijger is ermee bekend en stemt ermee in dat de Ondernemer zich het recht voorbehoudt het project gefaseerd te realiseren en/of niet verkochte woningen te herontwikkelen, waaronder aanpassing van de verkoopprijzen, en/of de verdere realisering van het project geheel of gedeeltelijk te staken. Verder heeft de Ondernemer het recht woningen te verhuren en/of anderszins in gebruik te geven. De Ondernemer is gerechtigd die wijzigingen in het complex waarvan de woning een deel uitmaakt aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij de verkoop of de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit, uiterlijk, aanzien en bruikbaarheid van de woning; deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven tot het vragen van vergoeding van mindere of meerdere kosten. De Ondernemer zal de wijzigingen, tenzij die van zeer ondergeschikte aard zijn, ten minste veertien dagen voorafgaand aan de oplevering schriftelijk mededelen aan de Verkrijger.
2. De omgeving van het complex waarvan de woning deel uitmaakt (hierna te noemen: de omgeving), zoals weergegeven op de situatietekening, is in ontwikkeling. Dit betekent dat de woningtypen en -aantallen in de omgeving aan wijzigingen onderhevig kunnen zijn. De Ondernemer behoudt zich het recht voor om, indien mogelijk, de onverkochte woningen in de omgeving niet te bouwen. De indeling van de openbare ruimte (groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, straatverlichting, vuilopstelplaatsen, etc.) is onder voorbehoud. Een en ander voor zover het bepaalde in dit artikel niet in strijd is met de Algemene Voorwaarden.

Bouw opstal en uitbreidings-/meerwerkopties
Artikel 37

De bouw van de opstallen zal worden uitgevoerd in opdracht van de Ondernemer door projectaannemer BAM Wonen B.V., Nieuwbouw Concepten, Elsrijkdreef 207, 1103 MJ Amsterdam. Ondernemer heeft Homestudio's B.V. gemachtigd om uitbreidings-/meerwerkopties namens Ondernemer met de Verkrijger overeen te komen.

Bezichtiging tijdens de bouw
Artikel 38

Verkrijger gaat ermee akkoord dat tijdens de bouw woningen van het project dan wel de woning van de Verkrijger zelf kan worden opengesteld tijdens de bouw om te bezichtigen, ook als deze woning reeds verkocht is.

Vragen, klachten, geschillen e.d.
Artikel 39

Ondernemer heeft projectaannemer BAM Wonen B.V. gemachtigd om alle vragen, klachten, geschillen en dergelijke van Verkrijger met betrekking tot de woning namens de Ondernemer te beantwoorden, in behandeling te nemen en af te wikkelen. Verkrijger dient zich hiervoor rechtstreeks te wenden tot:

SWK_GWR_2014_KAO_eengezinshuizen_eigen grond_versie augustus 2018
De Zouterij OP ENKA fase 2 dd.23-11-2018

Projectnummer
Bouwnummer
Datum overeenkomen

AV.619552

Paraaf Ondernemer: _____
Paraaf Verkrijger: _____

Tot de oplevering van de woning:
BAM Wonen B.V.
Nieuwbouw Concepten
Elsrijkdreef 207
1103 MJ Amsterdam
+31 20 569 46 94
Bereikbaar op werkdagen tussen 8.00 uur en 17.00 uur.

Woonadviseur: **nader te bepalen**

Vanaf de oplevering van de woning:
www.bamwonen.nl
Onder de knop "contact" vind u het serviceformulier.

Verwerking persoonsgegevens

Verwerking persoonsgegevens SWK Artikel 40

1. De voor het afgeven van een waarborgcertificaat en de uitvoering van de SWK regeling benodigde persoonsgegevens verwerkt SWK overeenkomstig de Algemene Verordening Gegevensbescherming. In de privacyverklaring op de website van SWK is informatie opgenomen over de verwerking van persoonsgegevens door SWK.
2. De Verkrijger geeft door ondertekening van deze overeenkomst toestemming voor de verwerking van diens persoonsgegevens door SWK.

Persoonsregistraties Artikel 41

De Verkrijger verleent wel **(A)*** / ~~geen **(B)***~~ toestemming aan de Ondernemer om de in de Privacyverklaring van AM bv genoemde persoonsgegevens van de Verkrijger ter beschikking te stellen aan onderaannemers, leveranciers en derden die in het kader van de realisatie van de woning door de Ondernemer worden ingeschakeld.

Het doel van deze ter beschikking stelling is conform het bepaalde in de Privacyverklaring van AM, welke als bijlage aan deze overeenkomst is gehecht.

Contractstukken Artikel 42

In afwijking van het onder II. van deze overeenkomst gestelde zijn de daar genoemde technische omschrijving en verkooptekening(en) en voor zover aanwezig staten van wijziging en overige stukken niet door beide partijen gewaarmerkt, doch zijn deze stukken opgenomen op een door beide partijen getekende Document van Waarmerking welk document als bijlage bij deze overeenkomst is toegevoegd.

De Verkrijger verklaart een exemplaar van deze bescheiden te hebben ontvangen. De Ondernemer verklaart dat de bij de notaris gedeponeerde stukken gelijkluidend zijn aan de door de Verkrijger ontvangen stukken.

Document van waarmerking

SWK_GWR_2014_KAO_eengezinshuizen_eigen grond_ versie augustus 2018
De Zouterij OP ENKA fase 2 dd.23-11-2018

Projectnummer
Bouwnummer
Datum overeenkomen

AV.619552

Paraaf Ondernemer: _____
Paraaf Verkrijger: _____

Artikel 43

Tot deze overeenkomst behoort de bijlage 'document van waarmerking'.

Vergunning

Artikel 44

Een vergunning als bedoeld in artikel 8 lid 1 sub b is voor de woning in het onderhavige project niet vereist.

Aanvang bouw project

Artikel 45

~~De Verkrijger aanvaardt uitdrukkelijk en vrijwillig dat de in artikel 14 lid 2 van de Algemene Voorwaarden genoemde termijn van 3 (drie) maanden, inzake de aanvang van de bouw van het complex waarvan de woning deel uitmaakt wordt verruimd naar 6 (zes) maanden. Het overige gestelde in artikel 14 lid 2 van de Algemene Voorwaarden blijft van overeenkomstige toepassing.~~

Vanaf het moment van vervulling van de opschortende voorwaarden in relatie met de huidige hoogconjuncturele marktsituatie is de in artikel 14 lid 2 van de Algemene Voorwaarden genoemde termijn van 3 (drie) maanden niet te garanderen. Deze bepaling laat onverlet dat de Ondernemer een maximale inspanning zal verrichten om voor afloop van deze termijn een aanvang te nemen met de bouw.

Bodemkwaliteit

Artikel 46

Verkrijger verklaart door ondertekening van deze overeenkomst ermee bekend te zijn dat het Enka terrein milieutechnisch is gesaneerd en door het bevoegd gezag opgelegde c.q. op te leggen bepalingen, voorwaarden en/of maatregelen ter bescherming van de bodem aanvaardt.

"Bij besluit van 15 februari 2005 hebben de Gedeputeerde Staten van de Provincie Gelderland ingestemd met de uitvoering van het voor Enka ingediende saneringsplan. Dit saneringsplan bestaat, kort samengevat, uit het reinigen van grondwatervervuiling en het afvoeren c.q. reinigen van verontreinigde gronden en het (plaatselijk) aanbrengen van een laag schone grond met een minimum dikte van 1 meter (een zogenaamde leeflaag).

Door het aanbrengen van een leeflaag wordt de verontreinigde bodem geïsoleerd, is direct contact onmogelijk en is de bodem geschikt voor het beoogde gebruik (wonen met tuin, geschikt voor bebouwing en bewoning). De wijze van saneren heeft enkele gebruiksbeperkingen tot gevolg. De leeflaag dient als geheel in stand te worden gehouden. Normaal gebruik van de leeflaag is tot een diepte van 1 meter toegestaan mits de functie van de laag niet wordt aangetast (let hierbij op diepwortelende planten en bomen).

Dieper graven dan 1 meter is vanwege de kans op vermenging met de daaronder gelegen ondergrond niet toegestaan zonder instemming van het bevoegd gezag. Verkrijger is verplicht medewerking te verlenen aan bedrijven of instanties die inspecties of controles uitvoeren op de naleving van de gebruiksbeperkingen.

Het grondwater op een diepte van circa 8-10 meter onder de grond wordt gereinigd. Het grondwater wordt daarvoor opgepompt, gereinigd totdat de verontreiniging binnen de geldende normen valt. De

SWK_GWR_2014_KAO_eengezinshuizen_eigen grond_ versie augustus 2018
De Zouterij OP ENKA fase 2 dd.23-11-2018

Projectnummer
Bouwnummer
Datum overeenkomen

AV.619552

Paraaf Ondernemer: _____
Paraaf Verkrijger: _____

reiniging van het grondwater duurt mogelijk enkele jaren en de grondwatersanering staat niet in de weg aan het beoogde gebruik, zijnde woning met tuin (of appartement).“

Ter plaatse van de bouwnummers 15 tot en met 22 is passieve nazorg van toepassing. Voor de overige bouwnummers gelden geen nadere beperkingen tot het beoogde gebruik, zijnde woning met tuin. Verwezen wordt naar het bepaald in de algemene nootriële akte welke onderdeel uitmaakt van de contractstukken.

Instandhoudingsverplichting / onderhoudsverplichting

Artikel 47

Verkrijger is ermee bekend en stemt ermee in dat er ten aanzien van de in het plan aanwezige, ligusterhagen, groene erfafscheidingen met hедера, houten erfafscheidingen en, instandhoudingsverplichtingen en onderhoudsverplichtingen zijn opgenomen, ten laste van de verkrijger, welke nader zijn omschreven in de leveringsakte. Deze verplichtingen zijn onverminderd van kracht voor toekomstige aanvullende verplichtingen welke worden gevestigd en zijn opgenomen in de leveringsakte en welke nodig zijn ten behoeve van het realiseren van het bouwplan. Genoemde verplichtingen hebben werking op toekomstige kopers middels een gevestigd kettingbeding

Tolk/vertaler

Artikel 48

In het geval (één van) de Verkrijger(s) de Nederlandse taal niet beheerst, zal bij het ondertekenen van de akte van levering een beëdigd tolk/vertaler aanwezig moeten zijn. De kosten hiervan zijn voor rekening van de Verkrijger(s).

Belendingen

Artikel 49

Koper is ermee bekend dat;

- In het talud/de groenstrook, gelegen aan het einde van de Enkalaan, in het verlengde van bouwblok met de bouwnummers 27 tot en met 38 van het onderhavige project, er een appartementsgebouw (aangeduid als H5, De Residentie) van circa 8 bouwlagen gerealiseerd zal worden.
- De monumentale fabrieksmuur zal grotendeels worden herbestemd tot een nader te bepalen aantal woningen, 'de Muurwoningen', gelegen in deelplan Het Carré.

Koper heeft bij de makelaar schetsen/impressies en volumestudies van de beoogde projecten ter inzage gekregen en verklaart nu en in de toekomst geen (rechts)handelingen te verrichten (waaronder het indienen van bezwaar of beroep tegen de omgevingsvergunning en/of het bestemmingsplan) die de voortgang of rechtsgang van onderhavige projecten kunnen belemmeren, kunnen vertragen en/of schade kunnen toebrengen.

Kapvergunning:

Artikel 50

Koper is ermee bekend dat ten aanzien van de (twee) aanwezige bomen, gelegen ter plaatse van blok B met de bouwnummers 8 tot en met 14 in het bouwproject De Zouterij fase 2, een kapvergunning is aangevraagd. Verkoper is er overleg met de Gemeente over de mogelijkheid om de boom ter plaatse van de bouwnummers 10 en 11 te handhaven. Mocht alsnog besloten worden om de bomen niet te kappen, dan kan Koper daaraan geen enkel recht ontleen. De kapvergunning maakt een onlosmakelijk onderdeel uit van de omgevingsvergunning voor het onderhavige bouwplan.

Getekend te Utrecht
op

De Ondernemer:

Getekend te Ede
op

De Verkrijger:

AM bv

- * Waar bepalingen voorkomen voorzien van de aanduiding **(A)**, **(B)** en **(C)** moet een keuze tussen de aldus aangeduide bepalingen worden gemaakt. De bepalingen die niet van toepassing zijn, worden doorgehaald.

De Verkrijger verklaart een afschrift te hebben ontvangen van:

1. de Algemene Voorwaarden voor de koop-/aannemingsovereenkomst voor eengezinshuizen, vastgesteld door SWK op 1 januari 2014;

(A)*

- ~~2. de SWK Garantie- en waarborgregeling 2014 en het bijbehorend Garantiesupplement, bestaande uit Module I.C en Module II.F, en~~

(B)*

2. de SWK Garantie- en waarborgregeling 2014 en het bijbehorend Garantiesupplement, bestaande uit Module I.E en Module II.P, en
3. de Algemene Toelichting voor de koop-/aannemingsovereenkomst voor eengezinshuizen en bijbehorende Algemene Voorwaarden, vastgesteld door SWK op 1 januari 2014.

Getekend te Utrecht
op

De Verkrijger:

"DOCUMENT VAN WAARMERKING"

WAARMERKING VAN DE TOT DE KOOP-/AANNEMINGSOVEREENKOMST EENGEZINSHUIZEN BEHORENDE BIJLAGEN



Inzake bouwnummer _____ in het bouwplan 38 woningen De Zouterij fase 2 te Ede, projectnummer 619552.

Bij de per _____ gesloten koop-/aannemingsovereenkomst behoren de volgende bijlagen:

- ~~(A)* SWK Garantie- en waarborgregeling 2014 van Stichting Waarborgfonds Koopwoningen, en bijbehorende garantiesupplement, bestaande uit Module I.C en Module II.F;~~
- ~~(B)* SWK Garantie- en waarborgregeling 2014 van Stichting Waarborgfonds Koopwoningen, en bijbehorende garantiesupplement, bestaande uit Module I.E en Module II.P;~~
- de Algemene Voorwaarden voor de koop-/aannemingsovereenkomst voor eengezinshuizen, vastgesteld door SWK op 1 januari 2014
- de Algemene Toelichting voor de koop-/aannemingsovereenkomst voor eengezinshuizen, vastgesteld door SWK op 1 januari 2014
- Privacy Statement AM bv d.d. 24-05-2018;
- De concept notariële akte d.d. 30-10-2018;
- LB ENKA 2018-10-09 notaristekeningen Zouterij fase 2 1-4
- LB ENKA 2018-10-09 notaristekeningen Zouterij fase 2 2-4
- LB ENKA 2018-10-09 notaristekeningen Zouterij fase 2 3-4
- LB ENKA 2018-10-09 notaristekeningen Zouterij fase 2 4-4
- AMNI8034 situatie De Zouterij Fase 2 d.d. 05-11-2018
- De verkooptekeningen met uitzondering van de artist impressions, zijnde;
- 516B5001 berging type 1 verkoop 2018-10-29
- 516B5002 berging type 2 verkoop 2018-10-29
- 516G101 Gevels blok 1 bouwnr 01-07 verkoop 2018-10-29
- 516G102 Gevels blok 2 bouwnr 08-14 verkoop 2018-10-29
- 516G103 Gevels blok 3 bouwnr 15-26 deel 1 verkoop 2018-10-29
- 516G104 Gevels blok 3 bouwnr 15-26 deel 2 verkoop 2018-10-29
- 516G105 Gevels blok 4 bouwnr 27-38 deel 1 verkoop 2018-10-29
- 516G106 Gevels blok 4 bouwnr 27-38 deel 2 verkoop 2018-10-29
- Situatie verkoop 2018-10-29
- 516PC5000 Plattegronden types A 2018-10-29
- 516PC5000 Plattegronden types B 2018-10-29
- 516PC5000 Plattegronden types C 2018-10-29
- 516PC5000 Renvooi plattegrond verkoop 2018-10-29
- 20181105 Technische Omschrijving De Zouterij fase 2 Ede d.d. 05-11-2018
- 20181105 BRW Kleur- en Materiaalstaat De Zouterij fase 2 Ede d.d. 5-11-2018
- Tekening nazorg 01.18.1885 D-04 nazorg d.d. 2018-11-08

SWK_GWR_2014_KAO_eengezinshuizen_eigen grond_ versie augustus 2018
De Zouterij OP ENKA fase 2 dd.23-11-2018

Projectnummer
Bouwnummer
Datum overeenkomen

AV.619552

Paraaf Ondernemer: _____
Paraaf Verkrijger: _____

*** voor zover van toepassing**

Getekend te Utrecht
op

De Ondernemer:

Getekend te Ede
op

De Verkrijger:

AM bv

SWK_GWR_2014_KAO_eengezinshuizen_eigen grond_ versie augustus 2018
De Zouterij OP ENKA fase 2 dd.23-11-2018

Projectnummer
Bouwnummer
Datum overeenkomen

AV.619552

Paraaf Ondernemer:
Paraaf Verkrijger:

