

Contractnummer : 330.030001562.046  
Planregistratienr : W-2021-05244-A001  
Projectnaam : Switi fase 3C-II (app)  
Bouwnummer : 046

## KOOPOVEREENKOMST APPARTEMENTSRECHT(EN) IN ERFPACHT - NIET AFGEKOCHT - 2016 -

### ONDERGETEKENDEN:

1. BPD Ontwikkeling BV  
Postbus 51262  
1007 EG Amsterdam

hierna te noemen "Verkoper"; en

2.	Koper 1	Koper 2
Naam:	Dummy	Noord-West
Voornamen:		
Geboorteplaats:	Dummystad	Dummystad
Geboortedatum:	01.01.2000	01.01.2000
Woonplaats:	AMSTERDAM	
Postcode:	1076 CV	
Straat:	IJsbaanpad 1	
E-mailadres:		
Telefoon:		
Burgerlijke staat:	Samenwonend	Samenwonend

De hierna onder I van deze akte bedoelde opdracht wordt door Koper 1 verstrekt.

Verkoper en Koper hierna tezamen te noemen: "Partijen" en ieder afzonderlijk ook te noemen: "Partij",

### Nemen in aanmerking

1. Verkoper heeft in overleg met de gemeente Amsterdam, hierna te noemen "de Gemeente", een bouwplan ontwikkeld in het plangebied Switi fase 3C-II (app) te AMSTERDAM, hierna te noemen "het Project", waarvan de in de splitsing betrokken grond plaatselijk bekend is als Gemeente Weesperkarspel, sectie L nummer(s) 12186 (ged), ter gezamenlijke grootte van 1023 centiare (m<sup>2</sup>).
2. Verkoper heeft het gebouw met bijbehorende grond gesplitst of zal deze splitsen in appartementsrechten overeenkomstig de als bijlage aangehechte (concept)akte(n) van splitsing met de daarbij behorende splitsingstekening(en) en reglement; de splitsingstekeningen zijn ter inzage aanwezig bij notaris Notariskantoor Brummelhuis B.V. te AMSTERDAM, hierna te noemen: "de Notaris".
3. De Gemeente zal het/de appartementsrecht(en) rechtgevend op een koopwoning cum annexis in erfpacht uitgeven aan Verkoper.
4. De canon ter zake van het recht van erfpacht zal niet worden afgekocht.

Parafen:

Contractnummer 330.030001562.046

5. Een door Verkoper aan te wijzen aannemer, hierna te noemen "de Aannemer", is bereid het Project te realiseren in opdracht van woningkopers overeenkomstig de voor het Project geldende en aan Koper bekende verkoopdocumentatie en onder de garantie- en waarborgregeling van Woningborg.
6. Verkoper is bereid de/het in deze overeenkomst omschreven appartementsrecht met bijbehorende grond, (indien daarvan sprake is) met de daarop in aanbouw zijnde parkeerplaats/box en opgedragen meerwerken aan Koper te verkopen, met dien verstande dat Koper een bouwplicht heeft en gehouden is op het in de splitsing betrokken perceel grond c.q. het appartementsrecht als deelgerechtigde in het gebouw en als deelgerechtigde in het in de splitsing betrokken perceel voor zijn rekening en risico de parkeerplaats/box in het Project te doen realiseren danwel af te bouwen door middel van het gelijktijdig sluiten van een aannemingsovereenkomst met de Aannemer, hierna te noemen "de Aannemingsovereenkomst".

Het (de) appartementsrecht(en) zal / zullen ontstaan door inschrijving in de openbare registers van de in de overwegingen van deze koopovereenkomst genoemde (concept)akte(n) van splitsing;

Partijen verklaren per 21.09.2021 te zijn overeengekomen als volgt:

### **Koop**

- I.1 Verkoper verkoopt aan Koper, die koopt van Verkoper:
  - a. Het appartementsrecht recht gevend op het 13/2900 aandeel in het in de overwegingen genoemde gebouw met bijbehorende grond (uitgegeven in erfpacht), dat/die de bevoegdheid omvat(ten) tot het uitsluitend gebruik van het privé-gedeelte bestemd tot parkeerplaats/box, op de hiervoor genoemde tekening(en) aangeduid met het bouwnummer 046 en het/de indexnummer(s) 46.

hierna te noemen: "het Verkochte".

Het recht van erfpacht geldt eeuwigdurend.

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

- I.2 De verplichting tot het betalen van een canon ter zake van voornoemd recht van erfpacht is/wordt **niet** door Verkoper afgekocht. Bij de uitgifte in erfpacht van de Gemeente aan Verkoper van de appartementsrechten, zal Verkoper de canon vanaf de ingangsdatum van het recht van erfpacht voor een periode van maximaal 30 maanden vooruitbetalen aan de Gemeente. Het recht van erfpacht is ingegaan, of zal naar verwachting ingaan op (of omstreeks) 01.12.2021. Ingeval het recht van erfpacht nog niet is ingegaan, zal de Verkoper – zodra de ingangsdatum bekend is – de Koper (schriftelijk) informeren. De jaarlijks te indexeren aanvangscanon voor het Verkochte bedraagt thans € 175,00. De (maximaal) vooruitbetaalde canon is opgenomen bij de koopsom. De daadwerkelijk vooruitbetaalde canon zal worden verrekend bij transport.

Parafen:

Contractnummer 330.030001562.046

Koper heeft na ondertekening van deze overeenkomst de mogelijkheid om te kiezen voor betaling van:

- a. Indexcanon (met jaarlijkse aanpassing)
- b. Eeuwigdurende Afkoop

De keuze van Koper zal bij de levering van het Verkochte vastgelegd worden in de akte van levering.

Koper is verplicht uiterlijk binnen 14 dagen nadat hij de schriftelijke mededeling heeft ontvangen, waaruit kan worden opgemaakt dat de opschortende voorwaarden (zoals genoemd in de Aannemingsovereenkomst) zijn vervuld, dan wel door de Ondernemer en/of Verkoper als vervuld worden beschouwd, aan de Notaris zijn keuze kenbaar te maken middels het toesturen van het aan Koper overhandigde formulier.

Indien Koper kiest voor betaling van een jaarlijkse indexcanon, geldt het volgende:

- a. De canon wordt jaarlijks geïndexeerd conform de inflatie.
- b. De gemeente AMSTERDAM zal afzien van de eerste inflatiecorrectie van de canon na afloop van het eerste erfpachtjaar.

De Koper ontvangt vanaf de eerste voor zijn rekening komende jaarcanon een factuur van de gemeente AMSTERDAM.

Indien Koper kiest voor eeuwigdurende afkoop, dan dient hij bij de levering van het verkochte, aan de gemeente AMSTERDAM, via de notaris, het verschil te betalen tussen:

- a. De aan het erfpachtrecht toegedeelde erfpachtgrondwaarde; en
- b. Een deel van de door de Ondernemer betaalde canon. Dit deel wordt bepaald naar evenredigheid met het nog niet verstreken gedeelte van de canontermijn waarover de canon is voldaan.

*In formule:*

**Betaling = Erfpachtgrondwaarde – (Dagen rest/(Einddatum – Begindatum)) \* Canon**

*In te vullen:*

Betaling

de door de eindgebruiker aan de gemeente verschuldigde betaling bij afkoop

Erfpachtgrondwaarde:

de aan het erfpachtrecht toegedeelde erfpachtgrondwaarde bij uitgifte

Dagen rest:

het aantal kalenderdagen dat ten tijde van afkoop nog resteert van de canon termijn waarover de Verkoper de canon heeft voldaan

Canon:

de door de Verkoper over de periode tussen Einddatum en Begindatum aan de gemeente betaalde canon

De Erfpachtgrondwaarde bedraagt € 7.284,76.

Parafen:

Contractnummer 330.030001562.046

**I.3 Op de erfpacht zijn van toepassing:**

De Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam - De Bijzondere Bepalingen zoals omschreven in een aan deze akte gehechte concept akte van levering. (toepasselijke bijzondere en algemene erfpachtvoorwaarden).

**Koopsom**

<b>II</b>	De koopsom is uit de volgende onderdelen opgebouwd:	€	€ 0,00
<b>A</b>			
	Verschuldigde aanvangscanon over de eerste 30 maanden	€	0,00
	Verschuldigde grond gerelateerde voorbereidingskosten	€	0,00
<b>B</b>			
	Vergoeding, zoals bepaald in artikel 4 lid 2 van de koopovereenkomst, alsmede de vergoeding en rente zoals bepaald in artikel 4 lid 4 van de Aannemingsovereenkomst	€	0,00
<b>C</b>			
	Omzetbelasting over de aan het verkochte toe te rekenen grondwaarde van de erfpacht	€	0,00

Ten tijde van de levering van het Verkochte is Koper als onderdeel van de in deze overeenkomst vermelde koopsom de alsdan reeds vervallen termijnen van de aanneemsom zoals nader omschreven in de Aannemingsovereenkomst aan Verkoper verschuldigd ten titel van koopsom voor het Verkochte. De termijnen van de aanneemsom, die tot de levering van het Verkochte vervallen, zullen door Aannemer aan Verkoper worden gefactureerd. Verkoper zal een bedrag ter grootte van de vervallen termijnen van de aanneemsom als onderdeel (verhoging) van de koopsom van het Verkochte aan Koper factureren uit hoofde van deze koopovereenkomst. In afwijking van het bepaalde in artikel 4 lid 5 sub b. van de Aannemingsovereenkomst, wordt de rente berekend over de betreffende (termijn)bedragen exclusief omzetbelasting. De na levering vervallen termijnen van de aanneemsom zullen wel door Aannemer aan Koper worden gefactureerd uit hoofde van de Aannemingsovereenkomst.

Verkoper draagt er zorg voor dat deze overeenkomst onder berusting van de Notaris wordt gesteld en dat een kopie van deze overeenkomst tezamen met de daarin genoemde, door Partijen gewaarmerkte bijlagen aan de Koper ter hand wordt gesteld.

De omzetbelasting is berekend naar een percentage van 21 procent conform de bepalingen van de Wet op de omzetbelasting 1968. Indien van overheidswege het percentage van de omzetbelasting wordt gewijzigd, zal tussen partijen doorberekening plaatsvinden overeenkomstig de wettelijke bepalingen ter zake.

Deze overeenkomst is voorts gesloten onder de volgende bedingen.

Parafen:

Contractnummer 330.030001562.046

### **Artikel 1 Bedenktijd**

Koper verklaart dat op de datum van ondertekening door hem van deze overeenkomst, deze ook daadwerkelijk aan hem ter hand is gesteld. Gedurende één kalenderweek na de terhandstelling van de door beide Partijen ondertekende overeenkomst aan Koper, heeft Koper het recht deze overeenkomst te ontbinden. Als de datum van ontbinding geldt de datum waarop Koper de ontbindingsverklaring heeft uitgebracht.

### **Artikel 2 Datum akte van levering**

- 2.1 Wanneer de schriftelijke mededeling aan de Koper c.q. Verkrijger is verzonden waaruit kan worden opgemaakt dat de opschortende voorwaarden (zoals genoemd in de Aannemingsovereenkomst) zijn vervuld, dan wel door de Ondernemer en/of Verkoper als vervuld worden beschouwd, zal de voor overdracht vereiste akte van levering op eerste verzoek van de Notaris worden verleden, dan wel zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen zes weken nadat vaststaat dat de Aannemingsovereenkomst niet meer kan worden ontbonden op grond van het bepaalde in artikel 7 of 9 van de Aannemingsovereenkomst.
- 2.2 Het verlijden van de akte van levering zal plaatsvinden ten overstaan van één van de notarissen of waarnemers verbonden aan het notariskantoor van de Notaris.
- 2.3 Indien het Verkochte ten tijde van de levering nog staat ten name van een derde, zal Koper ermee genoegen nemen dat, indien Verkoper zulks wenst, die derde rechtstreeks aan Koper levert, eventueel bij verzamelakte.

### **Artikel 3 Kosten en belastingen**

- 3.1 De kosten van levering en overdracht, waaronder de notariële kosten, de over deze kosten verschuldigde belastingen en de kadastrale rechten, komen voor rekening van Verkoper.
- 3.2 Ter zake van de levering van het Verkochte is omzetbelasting verschuldigd aangezien de levering van het Verkochte kwalificeert als levering van een bouwterrein in de zin van artikel 11 lid 1 sub a van de Wet op de omzetbelasting 1968. De koopsom van het Verkochte is met de verschuldigde omzetbelasting verhoogd en zal tegelijk met de koopsom aan Verkoper worden voldaan. Indien van overheidswege het percentage van de omzetbelasting en / of van de overdrachtsbelasting wordt gewijzigd, zal tussen partijen doorberekening plaatsvinden overeenkomstig de wettelijke bepalingen ter zake.
- 3.3 De baten en lasten van het Verkochte zijn met ingang van de dag van het ondertekenen van de leveringsakte voor rekening van Koper. Verkoper is gehouden om de lasten over de ten tijde van het ondertekenen van de leveringsakte respectievelijk feitelijke levering lopende perioden geheel te voldoen, onverminderd de verrekening tussen Partijen.

### **Artikel 4 Betaling**

- 4.1 Het bedrag zoals genoemd onder II sub A is verschuldigd per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen.
- 4.2 Tot aan de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen is geen rente verschuldigd.
- 4.3 Zolang het Verkochte niet aan de Koper is geleverd, heeft de Koper recht op uitstel van betaling, waar tegenover hij verplicht is aan de Verkoper rente te vergoeden van 5% per jaar over het bedrag zoals genoemd onder II sub A (exclusief omzetbelasting) vanaf de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen, doch niet eerder dan vanaf **16.12.2021**, tot aan de datum van levering.

Parafen:

Contractnummer 330.030001562.046

Deze rente, te vermeerderen met omzetbelasting, dient eveneens bij de levering te worden voldaan. Op de dag van levering wordt de koopsom opeisbaar. Koper verklaart gebruik te maken van uitstel betaling koopsom, zoals hiervoor bedoeld. Zolang de Ondernemer geen schriftelijke mededeling aan de Koper heeft verzonden (waaruit kan worden opgemaakt dat (1.) de opschortende voorwaarden genoemd in artikel 18 (indien het een aannemingsovereenkomst van SWK betreft)/ artikel 15 (indien het een aannemingsovereenkomst van Woningborg betreft) van de aannemingsovereenkomst zijn vervuld, of (2.) de Ondernemer de Koper heeft geïnformeerd, dat ondanks het niet vervuld zijn van deze voorwaarde de verbintenissen uit deze overeenkomst toch hun werking hebben verkregen), zal de Verkoper de hiervoor genoemde rente en voor zover deze betrekking heeft op de periode tot (ten minste) 2 weken na dagtekening van de schriftelijke mededeling, niet bij de Koper in rekening brengen. Koper is deze rente dus niet aan de Verkoper verschuldigd. Indien deze schriftelijke mededeling na de hiervoor genoemde datum aan de Koper wordt verzonden, dan zal hierin tevens de nieuwe datum voor onderhavig artikellid worden vermeld.

- 4.4 De betaling van de koopsom, rente, overige kosten, omzetbelasting, belastingen en de verrekening van de door Verkoper tijdig vóór het ondertekenen van de leveringsakte op te geven baten en lasten vindt plaats via de Notaris.
- 4.5 Koper is verplicht al het verschuldigde uiterlijk bij het ondertekenen van de akte van levering te voldoen, per valuta van die dag. De Notaris wordt hierbij gemachtigd de koopsom en omzetbelasting en alle overige aan Verkoper verschuldigde bedragen aan Verkoper te betalen zodra aan het in lid 6 hierna gestelde is voldaan.
- 4.6 Uitbetaling aan Verkoper zal plaatsvinden, zodra de Notaris uit onderzoek bij de openbare registers is gebleken dat de overdracht is geschied zonder inschrijvingen die bij het verlijden van de akte van levering niet bekend waren. Verkoper is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van het ondertekenen en het uitbetalen één of meer werkdagen kunnen verstrijken.

#### **Artikel 5 Waarborgsom, bankgarantie**

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

#### **Artikel 6 Feitelijke levering, staat van het Verkochte, bestemming**

- 6.1 De feitelijke levering (aflevering) van het Verkochte aan Koper zal geschieden bij de juridische levering, in de staat waarin het zich bij het tot stand komen van deze overeenkomst bevindt.
- 6.2 Verkoper verplicht zich voor het Verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van feitelijke levering.
- 6.3 De feitelijke levering van het Verkochte zal verder geschieden leeg, ontruimd en ongevorderd, vrij van huur of andere gebruiksrechten.
- 6.4 Koper en/of een door Koper aan te wijzen derde heeft het recht het Verkochte vóór de feitelijke levering te (doen) inspecteren.
- 6.5 Koper is voornemens het Verkochte te gaan gebruiken voor woningbouwdoeleinden.
- 6.6 Koper is verplicht in of op het Verkochte de aanwezigheid van voorzieningen ten algemene nutte te dulden, zoals (en voor zover van toepassing) onder meer de voorzieningen ten behoeve van energie, water, data aansluitingen en tevens te dulden dat daaraan door de daarvoor verantwoordelijke instanties het noodzakelijke onderhoud en herstel wordt gepleegd. Koper dient zich te onthouden van activiteiten op of nabij het

Parafen:

Contractnummer 330.030001562.046

Verkochte waardoor schade aan genoemde voorzieningen zou kunnen ontstaan en is jegens de daarvoor verantwoordelijke instanties aansprakelijk voor schade aan die voorzieningen.

#### **Artikel 7 Juridische levering**

- 7.1 Het Verkochte zal worden overgedragen vrij van alle bijzondere lasten en beperkingen, pandrechten, beslagen en inschrijvingen daarvan dan wel met andere beperkte rechten, gedoogplichten, en kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, behoudens die hierna in artikel 7 lid 2 zijn vermeld.
- 7.2 Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle bijzondere lasten en beperkingen, beperkte rechten, mandeligheden, kettingbedingen, gedoogplichten, instandhoudingsplichten en kwalitatieve verplichtingen blijkend en/of voortvloeiend uit de (concept) akte van levering waarvan een kopie "als bijlage" aan deze overeenkomst is gehecht. Daarnaast aanvaardt Koper uitdrukkelijk die lasten en beperkingen die voor hem uit de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 Burgerlijk Wetboek en/of uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.
- 7.3 In de notariële akte van levering zullen worden opgenomen alle rechten en verplichtingen als zijn vereist om de feitelijke situatie ten aanzien van het Verkochte en ten aanzien van de locatie waar het Verkochte deel van uitmaakt te bestendigen.

#### **Artikel 8 Overmaat, ondermaat**

Verschil tussen de werkelijke en de blijkens de splitsingstekening(en) aangegeven maat of grootte van het terrein, behorende tot het appartementsrecht zelf geeft evenmin aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.

#### **Artikel 9 Garanties/verklaringen van Verkoper**

Verkoper verklaart als volgt:

- a. Verkoper is bij de ondertekening van de leveringsakte bevoegd tot levering van het Verkochte;
- b. er zijn tot op heden van overheidswege of door nutsbedrijven ten aanzien van het Verkochte geen voorzieningen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet zijn uitgevoerd, of van overheidswege zijn uitgevoerd en nog niet zijn betaald;
- c. het Verkochte is niet betrokken in een ruilverkavelings- of (land)herinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen;
- d. het Verkochte is niet opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 3 van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten;
- e. met betrekking tot het Verkochte bestaan geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht, optierecht, recht van wederinkoop, huurkoop of lease.

#### **Artikel 10 Informatieplicht- en onderzoeksplicht**

Afgezien van het hiervoor bepaalde staat Verkoper er voor in aan Koper met betrekking tot het Verkochte die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis van Koper behoort te worden gebracht. Koper aanvaardt uitdrukkelijk dat de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, voor zijn risico komen (voor zover deze aan Verkoper thans niet bekend zijn).

Parafen:

Contractnummer 330.030001562.046

#### **Artikel 11 Bodem- en/of milieukwaliteit**

- 11.1 De bodem zal bij de feitelijke levering geschikt zijn voor het gebruik zoals in artikel 6 is omschreven.
- 11.2 Het is Verkoper niet bekend dat in de bijbehorende grond van het Verkochte ondergrondse tanks, zoals olie- en septictanks, voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig zijn, dan wel aanwezig zijn geweest.
- 11.3 Verkoper zijn door daartoe bevoegde instanties, geen nog niet uitgevoerde verbeteringen, herstellingen of andere voorzieningen (waaronder begrepen onderzoek- en saneringsbevelen als bedoeld in artikel 55 van de Wet Bodembescherming) aan het Verkochte voorgeschreven noch is een daartoe strekkend voorschrift hem schriftelijk aangekondigd.

#### **Artikel 12 Risico-overgang**

- 12.1 Het Verkochte komt vanaf de feitelijke levering voor risico van Koper.
- 12.2 Indien het Verkochte vóór het tijdstip van risico-overgang, anders dan door toedoen van de Koper, geheel of gedeeltelijk verloren gaat of in meer dan geringe mate wordt beschadigd, is Verkoper verplicht Koper daarvan onverwijld in kennis te stellen en verkrijgt Koper het recht deze overeenkomst middels aangetekend schrijven te ontbinden, tenzij binnen vier weken nadat het onheil is geschied, maar in ieder geval vóór het in artikel 2 bedoelde tijdstip van de eigendomsoverdracht:
- a. Koper niettemin uitvoering van de onderhavige overeenkomst verlangt, in welk geval Verkoper aan Koper zal overdragen: het Verkochte in de staat waarin het zich alsdan bevindt, alsmede -zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de overeengekomen koopsom - alle rechten welke Verkoper ter zake van vorenbedoelde schade, hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit anderen hoofde jegens derden kan doen gelden, of:
- b. Verkoper verklaart de schade vóór het in artikel 2 bedoelde tijdstip van de eigendomsoverdracht, danwel binnen vier weken nadat deze is ontstaan, voor zijn rekening te zullen herstellen. De eigendomsoverdracht zal alsdan -zo nodig- worden opgeschort tot uiterlijk de dag, volgende op die, waarop de termijn van vier weken is verstreken. Indien binnen genoemde termijn het herstel niet naar behoren plaatsvindt, heeft de koper alsnog het recht deze overeenkomst te ontbinden. Maakt Koper geen gebruik van dit recht, dan zal eigendomsoverdracht worden opgeschort totdat de schade naar behoren is hersteld.

#### **Artikel 13 Bijzondere bepalingen**

- 13.1 Koper is gehouden het Verkochte te doen bebouwen overeenkomstig het bepaalde in de Aannemingsovereenkomst. Koper verplicht zich daartoe gelijktijdig met deze overeenkomst de Aannemingsovereenkomst te sluiten, krachtens welke overeenkomst Koper opdracht zal geven aan de Aannemer het Verkochte te bouwen overeenkomstig de bij de Aannemingsovereenkomst behorende verkoopdocumentatie en overige bijlagen.
- 13.2 Deze overeenkomst vormt een onverbreekelijk geheel met de Aannemingsovereenkomst. Bij ontbinding op grond van de ontbindende voorwaarden dan wel het niet tot stand komen op grond van eventuele opschortende voorwaarden (welke voorwaarden worden genoemd in de Aannemingsovereenkomst) is de Koopovereenkomst eveneens en automatisch ontbonden dan wel niet tot stand gekomen. Overigens ongeacht welke partij de ontbinding inroept van welke overeenkomst.

Parafen:



Contractnummer 330.030001562.046

#### **Artikel 14 Ingebrekestelling, verzuim, ontbinding en boete**

- 14.1 Een Partij is in verzuim jegens de wederpartij als hij, na in gebreke te zijn gesteld, nalatig is of blijft aan zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst te voldoen. Een ingebrekestelling moet met inachtneming van een termijn van ten minste acht [8] dagen, schriftelijk geschieden, met bericht van ontvangst of bij aangetekende brief of deurwaardersexploit. Indien de nalatige partij na in gebreke te zijn gesteld binnen de voormelde termijn alsnog zijn verplichtingen nakomt, is deze partij desalniettemin gehouden aan de wederpartij diens schade ten gevolge van de niet-tijdige nakoming te vergoeden.
- 14.2 Wanneer een Partij in verzuim is, derhalve na gemelde termijn van ten minste acht dagen, is deze verplicht de schade die de wederpartij dientengevolge lijdt, geleden vanaf de hiervoor in artikel 1 gemelde datum van levering, te vergoeden en heeft de wederpartij de al dan niet subsidiaire keus tussen:
- uitvoering van de overeenkomst te verlangen, in welk geval de partij die in verzuim is daarenboven na afloop van voormelde termijn van ten minste acht dagen voor elke sedertdien ingegane dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van een kwart promille (0,25%) van de koopsom; of
  - de overeenkomst door een aangetekende brief of telefaxbericht met verzendbevestiging voor ontbonden te verklaren, waarvan een kopie wordt gestuurd aan de Notaris, en betaling van een onmiddellijk opeisbare boete te vorderen van twee procent (2%) van de koopsom.
- 14.3 Betaalde of verschuldigde boete strekt in mindering op eventueel verschuldigde schadevergoeding met rente en kosten.
- 14.4 Eventueel over de boete verschuldigde omzetbelasting is daarin begrepen.

#### **Artikel 15 Termijnen**

Op de in deze overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

#### **Artikel 16 Twee of meer kopers**

- 16.1 Indien de ondergetekende sub 2 meer dan één persoon betreft, dan kunnen zij slechts gezamenlijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, met dien verstande dat de kopers elkaar bij deze onherroepelijke volmacht verlenen om namens elkaar mee te werken aan de juridische levering.
- 16.2 De bij ondergetekende sub 2 vermelde personen zijn hoofdelijk verbonden voor de uit deze overeenkomst voor hen voortvloeiende verplichtingen.

#### **Artikel 17 Domiciliekeuze**

Koper kiest ter zake van de uitvoering van deze overeenkomst woonplaats ten kantore van de Notaris, alwaar een gewaarmerkt exemplaar van deze overeenkomst zal berusten.

#### **Artikel 18 Geschillen**

Alle geschillen, waaronder die welke slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd, die naar aanleiding van deze overeenkomst tussen partijen mochten ontstaan, zullen worden beslecht door de bevoegde rechter, tenzij Partijen anders overeenkomen.

#### **Artikel 19 Verbod overdracht van rechten en vervreemding**

Voordat de levering van het Verkochte aan Koper heeft plaatsgevonden en voordat Koper overigens aan al zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst heeft voldaan is het Koper

Parafen:

Contractnummer 330.030001562.046

zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verkoper niet toegestaan zijn rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen of te bezwaren.

#### **Artikel 20 Subsidie**

Er wordt geen overheidssubsidie verstrekt.

#### **Artikel 21 Vrijwaring realisatie**

Onverminderd hetgeen in deze overeenkomst is bepaalde ten aanzien van het Verkochte zal Koper zich jegens Verkoper onthouden van alle aanspraken uit welke hoofde ook die verband houden met de te realiseren woningen. Verkoper draagt ter zake geen ontwerprisico, constructierisico of uitvoeringsrisico. Verkoper is jegens Koper niet gehouden de uit de Aannemingsovereenkomst voortvloeiende verplichtingen na te komen. Indien reeds gestart is met de bouw geldt aanvullend het navolgende. Ten tijde van de levering van het Verkochte is Koper als onderdeel van de in deze overeenkomst vermelde koopprijs de alsdan reeds vervallen termijnen van de aanneemsom zoals nader omschreven in de Aannemingsovereenkomst aan Verkoper verschuldigd ten titel van koopprijs voor het Verkochte. Het feit dat Verkoper de ten tijde van de levering reeds vervallen termijnen van de aanneemsom als nagetrokken onderdeel van het Verkochte aan Koper levert, leidt niet tot enige aansprakelijkheid van Verkoper voor de door de Aannemer uitgevoerde werkzaamheden. De Aannemer is op de voet van het bepaalde in de Aannemingsovereenkomst jegens de Koper aansprakelijk voor de werkzaamheden van de Aannemer die verband houden met de ten tijde van de levering vervallen termijnen van de aanneemsom. Koper zal zich jegens Verkoper onthouden van aanspraken uit dien hoofde.

#### **Artikel 22 Projectdocumentatie**

Koper is ermee bekend dat alle promotiemiddelen, inclusief de verkoopdocumentatie, die door of namens Verkoper ter beschikking is gesteld of is overhandigd, uitsluitend bedoeld is als impressie. In verband hiermee kan Koper aan de promotiemiddelen geen rechten ontleen.

#### **Artikel 23 Persoonsgegevens**

In verband met de uitvoering van deze overeenkomst geeft Koper door ondertekening van deze overeenkomst, toestemming aan Verkoper en/of de Ondernemer, de persoonsgegevens (zoals naam, adres, woonplaats en telefoonnummer(s)) van Koper te verstrekken aan de Notaris en – indien van toepassing – de leverancier en/of exploitant van een WKO (Warmte Koude Opslag) installatie of stadsverwarming en/of de (beheerder van de) Vereniging van Eigenaars, een en ander met inachtneming van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG).

#### **Artikel 24 Oprichting VvE**

Ten behoeve van de kopers van appartementen wordt een Vereniging van Eigenaren opgericht. Het beheer van de Vereniging van Eigenaren wordt in beginsel door een aangewezen partij beheerd. Door ondertekening van deze overeenkomst geeft Koper, ten behoeve van de opstartwerkzaamheden en administratie, toestemming aan Verkoper, de persoonsgegevens (zoals naam, adres, woonplaats, e-mailadres en telefoonnummer(s)) van Koper te verstrekken aan de beheerder van de Vereniging van Eigenaren, een en ander met inachtneming van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG). Ten behoeve van de Vereniging van Eigenaren dient Koper een eerste bijdrage in de servicekosten van € 100, = (appartement) / € 50, =

Parafen:

Contractnummer 330.030001562.046

(stallingsplaats) tijdig, vóór het ondertekenen van de leveringsakte, op de kwaliteitsrekening van de Notaris te storten.

### **Artikel 25 Parkeren**

Koper verklaart uitdrukkelijk bekend te zijn met het parkeerbeleid van de gemeente Amsterdam. Op grond van dit beleid worden (onder andere) alle adressen van de nieuwbouwprojecten uitgesloten van het recht op aanvragen van parkeervergunningen voor op straat. De verkrijger van een erfpacht omvattende een woning en/of parkeerplaats wordt steeds geacht bekend te zijn met het actuele parkeerbeleid van de gemeente Amsterdam en zich daarvan rekenschap te geven.

In het Project worden vier parkeerplaatsen gerealiseerd die tot de gemeenschappelijke gedeelten van de VvE zullen behoren. Verkoper zal met Amber Nederland BV een leveringsovereenkomst aangaan op basis waarvan voor een periode van minimaal 3 jaar 4 deelauto's beschikbaar worden gesteld. De VvE zal de met Amber gesloten leveringsovereenkomst overnemen van Verkoper. Tevens wordt er een 3-jarige exploitatie-overeenkomst met Dutchcharge B.V. gesloten voor de exploitatie van 2 laadpalen (4 aansluitingen) op het terrein van de VvE. Ook deze overeenkomst zal de VvE overnemen van Verkoper.

### **Artikel 26 Verhuur**

Het is Koper niet toegestaan de woning te verhuren. Dit is slechts mogelijk, na daartoe vooraf verkregen toestemming van de gemeente in de volgende gevallen:

- i. verhuur van de woning aan een familielid in eerste graad;
- ii. verhuur van de woning eens in de 5 jaar gedurende een beperkte periode van minimaal drie maanden en maximaal twee jaar, bij aantoonbaar verblijf van de koper in het buitenland;
- iii. verhuur van de woning voor een totale huurprijs die niet boven de grens voor middeldure huur uitkomt, waarbij geen sprake mag zijn van de verplichting een parkeerplaats af te nemen. Deze maximale huurprijs bedraagt bij de vestiging van het erfpachtrecht €1.040,73 per maand en wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig de jaarmutatatie van de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens zoals het Centraal Bureau voor de Statistiek jaarlijks in januari publiceert over het voorafgaande kalenderjaar. Hierop kan een uitzondering gemaakt worden als op het moment dat de toestemming gevraagd wordt, het vigerend beleid voor middeldure huurwoningen in Amsterdam gunstiger is voor koper.
- iv. gevallen waarin het verbod tot verhuur – mede gezien het doel en strekking daarvan – tot naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbare gevolgen zou leiden. Indien de koper de woning verhuurt zonder toestemming van de gemeente, verbeurt de koper, na in gebreke te zijn gesteld overeenkomstig artikel 6:82 BW, een onmiddellijk opeisbare boete conform het gestelde in artikel 18 Algemene Bepalingen 2016. Dit laat onverlet de bevoegdheid van de erfverpachter om in rechte (tevens) nakoming te vorderen.

Het aanvragen van de toestemming geschiedt bij de gemeente. De erfverpachter dient bij het verzoek om toestemming de bewijsmiddelen te overleggen die de gemeente redelijkerwijs nodig acht voor een goede beoordeling van de aanvraag. De toestemming zal worden ingetrokken indien wordt gehandeld in strijd met de voorwaarden van de verleende toestemming.

Onderhuur is in geen enkel geval toegestaan.

Parafen:

Contractnummer 330.030001562.046

### **Artikel 27 Overdracht aan derden**

1. Koper is niet gerechtigd het Verkochte zonder schriftelijke toestemming van de verkoper te verkopen en te vervreemden voordat de akte van levering is verleden. De verkoper kan aan deze toestemming nadere voorwaarden verbinden. Aan een door de verkoper verleende toestemming kunnen administratiekosten verbonden zijn.
2. Het is conform artikel 5 van de Algemene Erfpachtbepalingen 2016 voorts niet toegestaan om zonder toestemming van de gemeente Amsterdam (het recht op levering van) het Verkochte over te dragen aan een derde voordat het (de) privé gedeelte(n) is/zijn opgeleverd, zulks op straffe van een door Burgemeester en Wethouders met inachtneming van artikel 18 van voormelde Algemene Bepalingen te bepalen boete.

### **Artikel 28 Onherroepelijke volmacht**

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

- a. het vestigen of doen vestigen van al zodanige erfdienstbaarheden en/of kwalitatieve verplichtingen ten behoeve en ten laste van het Verkochte en/of het gebouw, als vereist door de gemeente, casu quo andere publiekrechtelijke organen en/of nutsbedrijven, dan wel voortvloeiende uit het gebruik en de feitelijke situatie c.q. de ligging van het Verkochte c.q. de grond ten opzichte van de naburige appartementsrechten en/of erven en/of het legaliseren van de feitelijke situatie van het gehele gebouw ten behoeve van het aanleggen, hebben, gebruiken, onderhouden, herstellen en wijzigen van leidingen, kabels, rioleringen en dergelijke; en
- b. het zo nodig wijzigen en/of aanvullen van de splitsingsakte(n) en tekening, teneinde deze akte aan te passen aan de feitelijke situatie, waaronder mede begrepen de feitelijke situatie die ontstaat c.q. die is ontstaan nadat de Ondernemer conform en het inachtneming van hetgeen hierover is vermeld in de koop-/aannemingsovereenkomst wijzigingen in het gebouw heeft doorgevoerd.

De onherroepelijke volmacht tot hetgeen vermeld staat onder a. en b. wordt gedurende de bouw en tot twee jaar na de oplevering van de gemeenschappelijke delen van het gebouw gegeven aan de Ondernemer casu quo het bestuur van de Vereniging van Eigenaars.

Van het voornemen tot gebruikmaking van de afgegeven volmacht zal door de Ondernemer schriftelijk aan de eigenaren moeten worden kennis gegeven onder mededeling van hetgeen zal geschieden.

Indien door de Ondernemer casu quo het bestuur van de Vereniging van Eigenaars niet binnen twee jaar na algemene oplevering van het gebouw aan alle eigenaren kennis is gegeven dat van de door hen afgegeven volmacht gebruik zal worden gemaakt, zal geen gebruik (meer) mogen worden gemaakt van de afgegeven volmachten.

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

Het bovenstaande is van toepassing indien en voor zover dit niet in strijd is met de artikelen 1 en/of 4 en/of 6 van de Algemene Voorwaarden.

### **Artikel 28 Tolk**

Parafen:

Contractnummer 330.030001562.046

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

**Bijlagen**

Tot deze overeenkomst behoren de volgende bijlagen:

1. Concept splitsingstekening d.d. 08-09-2021
2. Concept splitsingsakte d.d. 17-09-2021
3. Concept leveringsakte d.d. 17-09-2021
4. De Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam

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

Aldus overeengekomen en getekend

De Verkoper:

De Koper:

Namens deze,

Datum:

Datum:

Parafen:

Contractnummer 330.030001562.046

**Bijlage - Keuzeformulier betalingswijze erfpachtcanon Switi fase 3C-II (app),  
bouwnummer 046**

Ondergetekende(n):

	Koper 1	Koper 2
Naam:	Dummy	Noord-West
Voornamen:		
Geboorteplaats:	Dummystad	Dummystad
Geboortedatum:	01.01.2000	01.01.2000
Woonplaats:	AMSTERDAM	
Postcode:	1076 CV	
Straat:	IJsbaanpad 1	
E-mailadres:		
Telefoon:		
Burgerlijke staat:	Samenwonend	Samenwonend

hierna (tezamen) te noemen: de Koper, ter zake van het / de appartementsrecht(en) dan wel een perceel/de percelen ter zake van bouwnummer 046 in het project Switi fase 3C-II (app) te AMSTERDAM kiest voor:

- 0 Indexcanon (met jaarlijkse aanpassing)
- 0 Eeuwigdurende Afkoop

Koper is verplicht uiterlijk binnen 14 dagen nadat hij de schriftelijke mededeling heeft ontvangen, waaruit kan worden opgemaakt dat de opschortende voorwaarden (zoals genoemd in de Aannemingsovereenkomst) zijn vervuld, dan wel door de Ondernemer en/of Verkoper als vervuld worden beschouwd, zijn keuze kenbaar te maken middels het invullen, ondertekenen en toesturen (aan de Notaris, genoemd in de Koopovereenkomst) van het onderhavige formulier.

De Koper verklaart voorts volledig bekend te zijn met de gevolgen van zijn keuze en hiermee in te stemmen.

Parafen: