

KOOPOVEREENKOMST

vastgesteld d.d. 13-01-2023
MODEL V1

Project : Nelson Smile (Gebouw E) - Amsterdam
Bouwnummer :
Makelaar :

Notaris:
Notariskantoor Kienhuis Hoving
Newtonlaan 265
3584 BH Utrecht
T 088 – 480 41 50
nieuwbouwutrecht@kienhuishoving.nl

Statutaire naam : Synchroon B.V.
Kantooradres : Stadsplateau 14
Postcode / Plaats : 3521 AZ Utrecht
Postbus : 431
Postcode / Plaats : 3500 AK Utrecht
K.v.K. nummer : 24437966
Telefoonnummer : 088 – 010 57 00
E-mail : info@synchroon.nl
Internet : www.synchroon.nl
Rechtsgeldig vertegenwoordigd door : De heer ir. H.J. van Dam
Functie : statutair directeur
of
De heer T.B. Verhoeven MSRE
statutair directeur

hierna te noemen: "de Verkoper";

en

Achternaam : Man / Vrouw *)
Tussenvoegsel(s) :
Voorna(a)m(en) :
Adres :
Postcode / Woonplaats :
Geboortedatum en -plaats :
Telefoonnummer privé :
Telefoonnummer werk :
Telefoonnummer mobiel :
E-mail adres privé :
E-mail adres werk :

Burgerlijke staat : Ongehuwd / samenwonend met / gehuwd met /
voornemens te huwen met / geregistreerd als
partner met*)

Achternaam : Man / Vrouw *)
Tussenvoegsel(s) :
Voorna(a)m(en) :
Adres :
Postcode / Woonplaats :
Geboortedatum en -plaats :
Telefoonnummer privé :
Telefoonnummer werk :
Telefoonnummer mobiel :
E-mail adres privé :
E-mail adres werk :

Wordt de woning op beider namen gekocht? Ja / Nee, de woning wordt op naam van *
gekocht. *)

*) Doorhalen wat niet van toepassing is.

hierna te noemen: "de Koper"

in overweging nemende:

- dat de Verkoper gerechtigd is/wordt tot de eeuwigdurende rechten van erfpacht van de (onder)appartementenrechten - eigendom van de gemeente Amsterdam, allen uitmakende een onverdeeld aandeel in het te realiseren gebouw **Nelson Smile (gebouw E)**, gelegen in het project Nelson te Amsterdam, plaatselijk nog niet nader aangeduid, hetwelk zal gaan bevatten 110 woningen, 1 commerciële ruimte, 1 (of meerdere) maatschappelijke ruimte(n) en verder toebehoren, waarvan de grond thans kadastraal bekend als gemeente Weesperkarspel, sectie L, nummer @, welk perceel op basis van voorlopige kadastrale grenzen zal worden ingemeten en welk perceel is/wordt belast met zakelijke rechten (opstalrechten);
- dat de (af)bouw van het appartementengebouw, waarvan het hierna te omschrijven verkochte onderdeel uitmaakt, zal worden uitgevoerd door **Van Wijnen Haarlemmermeer B.V.**, gevestigd en kantoorhoudende te Hoofddorp, Opaallaan 14, 2132 XT, hierna te noemen: "de Ondernemer", en de Koper behalve een koopovereenkomst met de Verkoper met betrekking tot het hierna te omschrijven verkochte erfpachtrecht ook een aannemingsovereenkomst met de Ondernemer wenst aan te gaan met betrekking tot de (af)bouw van het/de appartementenrecht(en);
- het appartementengebouw door de Gemeente Amsterdam zal worden gesplitst in (hoofd- en onder)appartementenrechten overeenkomstig de (ontwerp)akten van (hoofd- en onder)splitsing met de daarbij behorende tekening(en) en het in die (ontwerp)akten van (hoofd- en onder)splitsing vastgestelde en/of aangeduide reglement; de splitsingstekening(en) worden als bijlage aan deze overeenkomst gehecht en met dien verstande dat deze (ontwerp)akten nog kunnen wijzigen en definitief dienen te worden gemaakt;
- dat in de akten van (hoofd- en onder)splitsing in appartementenrechten, van toepassing zal worden verklaard het modelreglement van splitsing, vastgesteld door de

Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, in welk reglement uitsluitend die wijzigingen of aanvullingen zullen worden aangebracht, die in verband met de feitelijke situatie van het gebouw nodig of wenselijk worden geacht;

- dat de (onder)appartementsrechten zullen ontstaan door inschrijving in de openbare registers van voormelde (ontwerp)akten van (hoofd- en onder)splitsing;
- dat de (onder)appartementsrechten vervolgens in erfpacht zijn/zullen worden uitgegeven door de Gemeente Amsterdam aan de Verkoper onder de concept erfpachtvoorwaarden zoals hierna nader omschreven, welke uitdrukkelijk nog aan wijziging onderhevig zijn;
- dat de Koper ermee bekend is dat de erfpachtvoorwaarden en de financiële voorwaarden nog moeten worden opgesteld op basis van een aan deze overeenkomst gehecht template (bijlage) en dat de Koper middels ondertekening van deze koopovereenkomst zich op voorhand akkoord verklaart met deze in de erfpachtvoorwaarden opgenomen bepalingen;
- dat in het kader van bedoeld bouwplan waarvan voormeld gebouw deel uitmaakt, in de akte van levering en in andere op het bouwplan betrekking hebbende akten, zullen worden opgenomen erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en gedoogverplichtingen (lasten en beperkingen) die in verband met de feitelijke situatie wenselijk worden geacht;

de (onder)appartementsrechten in het gebouw zullen ontstaan door inschrijving in de openbare registers van de in de overweging van deze genoemde (ontwerp) akte (n) van (hoofd- en onder)splitsing;

een exemplaar van de (ontwerp)akte(n) van (hoofd- en onder)splitsing en bijbehorende tekening(en) zijn aan koper overhandigd, waarbij uitdrukkelijk wordt bepaald dat deze nog aan verandering onderhevig zijn (waaronder mede wordt verstaan de contouren van het gebouw, het aantal hoofd-/onderappartementsrechten en de verdeling aandelen / stemmen);

zijn op **@ 2023** overeengekomen als volgt:

I.1 De Verkoper verkoopt aan de Koper, die koopt van de Verkoper:

- het eeuwigdurende recht van erfpacht van het (onder)appartementsrecht, rechtgevend op het **@ / 8.496^e aandeel** in het in de overweging genoemde gebouw met bijbehorende grond en rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een **woning** met aanbehoren, aangeduid op verkooptekening met bouwnummer **@** en op de (concept) splitsingstekening met indexnummer **@** zoals dit appartementsrecht en de gemeenschap waartoe dit appartementsrecht behoort nader is uitgewerkt in de aan deze overeenkomst gehechte splitsingsakte(n);

hierna te noemen "het Verkochte".

Op de erfpacht zijn van toepassing:

- de Algemene bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam;
- de Bijzondere bepalingen zoals deze zullen zijn opgenomen in de nog te ontvangen definitieve erfpachtaanbieding van de Gemeente Amsterdam;

Bij deze aanvaardt de Koper uitdrukkelijk de lasten en beperkingen omschreven in deze overeenkomst, bij deze overeenkomst behorende bijlagen en aan deze overeenkomst gehechte door partijen ondertekende bijlage(n) alsmede al die lasten en beperkingen die

nadien in het kader van de verkrijging van de grond en de splitsing daarvan vanuit de gemeente Amsterdam en nutsbedrijven aanvullend worden opgelegd.

I.2 Met inachtneming van het in de overwegingen bepaalde is de Koper ermee bekend dat de erfpachtvoorwaarden en de daarbij behorende financiële voorwaarden nog moeten worden opgesteld en dat onderstaande financiële voorwaarden nog aan verandering onderhevig zijn en derhalve nog niet definitief zijn, totdat de Gemeente Amsterdam de erfpachtaanbieding heeft gefinaliseerd. Koper is hiermee bekend en op voorhand akkoord.

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) twee jaar vooruitbetalen aan de Gemeente. Het recht van erfpacht is ingegaan, of zal naar verwachting ingaan op (of omstreeks) **16 april 2023**. Ingeval het recht van erfpacht nog niet is ingegaan, zal de Verkoper – zodra de ingangsdatum bekend is – de Koper (schriftelijk) informeren. De (maximaal) vooruitbetaalde canon is opgenomen bij de koopsom. De daadwerkelijk vooruitbetaalde canon zal worden verrekend bij transport.

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 dat bijlage is bij deze overeenkomst.

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 toegeedeerde erfpachtgrondwaarde; en
- b. Een deel van de door de Verkoper 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 indicatieve Erfpachtgrondwaarde¹ bedraagt € @@@

De jaarlijks te indexeren aanvangscanon voor het Verkochte bedraagt € @@@ en is gebaseerd op de voornoemde, indicatieve erfpachtgrondwaarde en een canonpercentage van 2,39%. De gemeente past de canon jaarlijks op 1 januari aan de inflatie aan. De jaarlijkse aanpassing aan de inflatie is geregeld in artikel 7 leden 4 en 5 van de Algemene Bepalingen 2016.

(¹ De erfpachtgrondwaarde zal definitief door de gemeente Amsterdam worden vastgesteld op basis van een onherroepelijke omgevingsvergunning. De definitieve erfpachtgrondwaarde kan derhalve nog iets afwijken).

II. De koopsom inclusief belastingen van het Verkochte bestaat uit de volgende onderdelen (hierna tezamen aangeduid als: "de koopsom"):

			Woning
A.1.	De aan het Verkochte toe te rekenen indexcanon van de erfpacht over de eerste twee erfpachtjaren	€	
A.2.	Omzetbelasting over de aan de Verkochte toe te rekenen grondwaarde van de erfpacht	€	
B.	Het aan het Verkochte toe te rekenen gedeelte van de ontwikkelingskosten (inclusief omzetbelasting)	€	
C.	De overeenkomstig het bepaalde in artikel II lid 1 berekende vergoeding (inclusief omzetbelasting) in verband met de ingebruikneming van de grond	€	
D.	De overeenkomstig het bepaalde in artikel II lid 2 berekende vergoeding (inclusief omzetbelasting) over het aan het Verkochte toe te rekenen gedeelte van de ontwikkelingskosten	€	
	Totaal (A+B+C+D)	€	

- Tot de koopsom behoort de vergoeding die de Verkoper berekent over de grondkosten die per de in het hoofd van deze overeenkomst genoemde datum van overeenkomen reeds is verschuldigd. Deze vergoeding wordt berekend naar een percentage van **6%** per jaar over het bedrag van de grondkosten (exclusief omzetbelasting) vanaf **datum**

vervallen opschortende voorwaarden tot aan de in het hoofd van deze overeenkomst genoemde datum van overeenkomen.

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

2. Zolang de grond met de eventueel daarop reeds gebouwde opstal(len) niet aan de Koper is geleverd, heeft de Koper recht op uitstel van betaling van de koopsom, waar tegenover hij verplicht is aan de Verkoper rente te vergoeden van **6%** per jaar, te berekenen als volgt:
 - over de bovengenoemde grondkosten (exclusief omzetbelasting) vanaf de in het hoofd van deze overeenkomst genoemde datum van overeenkomen, doch niet eerder dan vanaf **datum vervallen opschortende voorwaarden** tot aan de datum van levering.

Op de dag van de levering worden de grondkosten, de in lid 1 omschreven vergoeding en de in dit lid omschreven rente opeisbaar en dienen bij de levering te worden voldaan.

3. Indien en voor zover de Koper de koopsom niet op de daarvoor gestelde vervaldag heeft voldaan en de bepalingen in het vorige lid van dit artikel niet van toepassing zijn, is de Koper daarover aan de Verkoper een rente van **7%** 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.

De rente als bedoeld in sub 2. en 3. wordt vermeerderd met omzetbelasting.

Verkoper draagt er zorg voor dat deze overeenkomst onder berusting van de Notaris wordt gesteld en dat een kopie van deze overeenkomst aan de Koper ter hand wordt gesteld.

De Verkoper gaat ervan uit dat omzetbelasting is verschuldigd ter zake de verkoop van het Verkochte. De in de koopsom begrepen omzetbelasting is berekend naar een percentage van 21%, conform de bepalingen van de Wet op de Omzetbelasting 1968. Indien van overheidswege het percentage van de omzetbelasting (BTW) wordt gewijzigd zal tussen partijen verrekening plaatsvinden overeenkomstig de wettelijke bepalingen terzake.

Deze overeenkomst is aangegaan onder de navolgende bepalingen:

Bedenktijd

Artikel 1

De Koper verklaart dat op de datum van ondertekening door hem van deze overeenkomst, deze ook daadwerkelijk aan hem ter hand is gesteld. Gedurende één (1) kalenderweek na de terhandstelling van de door beide partijen ondertekende overeenkomst aan de Koper, heeft de Koper het recht de koopovereenkomst te ontbinden (bedenktijd). Als de datum van ontbinding geldt de datum waarop de Koper de ontbindingsverklaring heeft uitgebracht.

Levering

Artikel 2

1. De levering van het Verkochte met de eventueel daarop reeds gebouwde opstal(len) zal geschieden bij akte te verlijden ten overstaan van de op pagina 1 genoemde Notaris, dan wel diens plaatsvervanger of opvolger op een door die Notaris te bepalen tijdstip, zo spoedig mogelijk, doch binnen zes weken na het laatste van de hieronder a. en b. van dit artikel bedoelde tijdstippen:

- a. wanneer vaststaat dat deze overeenkomst niet meer op één van de gronden genoemd in artikel 12 van deze overeenkomst kan worden ontbonden en nadat de in artikel 17 genoemde opschortende voorwaarden in vervulling zijn gegaan;
 - b. wanneer is begonnen met de bouw in de zin van artikel 11 lid 2 van de algemene voorwaarden behorende bij de aannemingsovereenkomst gesloten casu quo te sluiten tussen de Koper en de Ondernemer.
2. Indien de grond ten tijde van de levering nog staat ten name van een derde, zal de Koper ermee genoegen nemen, dat - indien de Verkoper zulks wenst - die derde rechtstreeks aan de Koper overdraagt, eventueel bij verzamelakte.
3. Op verzoek van Verkoper worden alle akten op dezelfde dag verleden. Koper dient voor de leveringsdatum (notariële) volmacht geven aan de medewerkers, werkzaam bij de Notaris om namens Koper de akte van levering en (indien van toepassing) de akte vestiging hypotheek op de leveringsdatum te ondertekenen. De kosten van deze volmacht zijn begrepen in de koopsom.

Kosten en belastingen

Artikel 3

De notariële kosten terzake van deze overeenkomst en de kosten wegens de levering van het Verkochte, de over die kosten verschuldigde omzetbelasting alsmede de overdrachtsbelasting c.q. omzetbelasting (indien verschuldigd) zijn voor rekening van Verkoper.

Afwijkende perceelsgrootte

Artikel 4

Verschil tussen de werkelijke en de hiervoor opgegeven maat of grootte van de grond en/of de omvang/grootte van het appartementsrecht geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake. Een afwijking van een vermeld breukdeel ten opzichte van de feitelijke gebruiksoppervlakte na oplevering, kunnen geen aanleiding geven tot aanpassing van de splitsingsakte.

Feitelijke levering, staat van het Verkochte

Artikel 5

1. De feitelijke levering (aflevering) van het Verkochte aan de Koper zal geschieden zodra de woning wordt opgeleverd, als bedoeld in de ter zake van de bouw van de woning gesloten aannemingsovereenkomst.
2. De feitelijke levering van het verkochte zal geschieden vrij van huur, pacht of andere gebruiksrechten.
3. Koper is voornemens het verkochte te gebruiken als:
grond, bestemd voor de (af)bouw van opstallen, bestemd tot woning;
Ten aanzien van dit gebruik van het Verkochte deelt de Verkoper nog het volgende mee:
- hem is niet bekend dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.

Juridische levering

Artikel 6

Het Verkochte zal worden geleverd met alle daarbij behorende rechten en aanspraken en vrij van pandrechten, van beslagen en van inschrijvingen daarvan. Het Verkochte zal tevens worden geleverd met alle aanspraken uit hoofde van erfdienstbaarheden als heersend erf en dienend erf met alle kwalitatieve rechten en vrij van hypotheeken.

Garanties/verklaringen van Verkoper**Artikel 7**

Verkoper garandeert, onverminderd het hiervoor in de artikelen 5 en 6 bepaalde, het volgende:

1. de Verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het Verkochte;
2. het Verkochte zal ten tijde van de feitelijke levering geheel vrij van huur en/of pacht zijn en/of van huurkoopovereenkomsten of andere aanspraken tot gebruik en ongevorderd worden geleverd. Het Verkochte zal eveneens niet zonder recht of titel in gebruik zijn bij derden;
3. het Verkochte is niet betrokken in een landinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen;
4. aan Verkoper is niet bekend dat het Verkochte is opgenomen in een (voorlopige) aanwijzing als bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten;
5. het is hem niet bekend dat de gemeente een stadsvernieuwingsplan of een leefmilieuverordening in de zin van de Wet op de stads- en dorpsvernieuwing en de daaruit voortvloeiende regelingen heeft vastgesteld, waarin het Verkochte is begrepen;
6. het Verkochte is heden niet opgenomen in een lopende adviesaanvraag voor aanwijzing, aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving als beschermd monument;
7. met betrekking tot het Verkochte is geen rechtsgeding, bindend advies of arbitrage aanhangig;
8. ten opzichte van derden bestaan overigens geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht, optierecht, huurkoop of leasing;
9. de verschenen termijnen van de hierna in artikel 10 omschreven zakelijke lasten zijn voldaan.

Verplichtingen van Verkoper**Artikel 8**

1. a. De Verkoper is verplicht het Verkochte over te dragen vrij van alle bijzondere lasten en beperkingen, met uitzondering van die welke de Koper uitdrukkelijk heeft aanvaard. Op hem rusten de verplichtingen bedoeld in de artikelen 7:15 en 7:20 van het Burgerlijk Wetboek. ¹⁾
Hij informeert de Koper over de overgang van eventuele rechten als bedoeld in artikel 6:251 van het Burgerlijk Wetboek. ¹⁾
- b. Het Verkochte perceel grond zal, na voltooiing van het bouwrijp maken, geschikt zijn voor het beoogde gebruik.
2. In de akte van levering zullen - voor zover daaromtrent in de koopovereenkomst niet anders is bepaald - worden opgenomen:
 - a. de gebruikelijke bepalingen voorkomend in akten van levering;
 - b. alle mandeligheden, erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen ten behoeve en ten laste van het Verkochte;
 - c. alle rechten en verplichtingen als zijn vereist om de feitelijke situatie van het gehele project waarvan het Verkochte deel uitmaakt te legaliseren;
 - d. alle zodanige verplichtingen als ter zake van de verkrijging van het Verkochte op de Verkoper rusten voor zover de Verkoper verplicht is deze aan de Koper op te leggen.
3. De Verkoper draagt er zorg voor dat tijdig voor de levering een concept van de in lid 2 van dit artikel bedoelde akte van levering met eventuele bijlagen aan de Koper wordt ter hand gesteld.

Risico-overgang

Artikel 9

Het risico van het Verkochte gaat over op het moment van de juridische levering. Verkoper verplicht zich voor het Verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van feitelijke levering.

Verrekening zakelijke lasten

Artikel 10

De zakelijke lasten met betrekking tot het Verkochte, zullen op en per de dag van het ondertekenen van de akte van levering niet worden verrekend. De op de onroerende zaak rustende zakelijke lasten en belastingen, alsmede eventuele baten komen ten laste casu quo ten gunste van de Koper vanaf de datum van de akte van levering.

Waarborgsom

Artikel 11

Terzake van deze overeenkomst is geen waarborgsom verschuldigd.

Ontbindende voorwaarden

Artikel 12

1. Deze overeenkomst wordt aangegaan onder dezelfde ontbindende voorwaarden als vermeld in artikel 7 en artikel 9 van de in de aanhef gemelde aannemingsovereenkomst.
2. Indien minimaal één van de genoemde ontbindende voorwaarden in werking treedt, heeft de Koper het recht, met inachtneming van het genoemde in betreffende artikel 7 en artikel 9 van de aannemingsovereenkomst, de ontbinding van deze koopovereenkomst, bij de Verkoper, in te roepen.

Betalingsregeling

Artikel 13

1. De betaling van de koopsom van het Verkochte, de eventueel op dat tijdstip vervallen aanneemtermijnen, de overige kosten, rechten en belastingen vinden plaats via het kantoor van eerdergenoemde Notaris.
2. Koper is verplicht het verschuldigde te voldoen vóór het ondertekenen van de akte van levering door creditering van de rekening van de Notaris per valuta van die dag.
3. Uitbetaling zal eerst 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 verstrijken.

Ontbinding van de koopovereenkomst

Artikel 14

1. Indien één der partijen ook na schriftelijke sommatie in gebreke blijft mede te werken aan het verlijden van de akte van levering, terwijl de andere partij aan zijn verplichtingen heeft voldaan, is de nalatige partij aan de andere partij als boete een bedrag verschuldigd gelijk aan 10% van de koopsom van het Verkochte, onverminderd het recht van de niet-nalatige partij de ontbinding van de koopovereenkomst in te roepen of nakoming te verlangen en onverminderd diens recht op aanvullende schadevergoeding. Het inroepen van de ontbinding dient te geschieden bij aangetekende brief of e-mailbericht met verzendbevestiging.
2. Indien één der partijen in gebreke blijft aan zijn verplichtingen te voldoen of indien reeds voor de levering waarschijnlijk wordt, dat één der partijen niet aan zijn verplichtingen zal

voldoen of in de nakoming van de koopovereenkomst ernstig te kort zal schieten, zal de andere partij het recht hebben de ontbinding van de koopovereenkomst in te roepen of te vorderen.

- Indien op grond van lid 2 van dit artikel de ontbinding van de koopovereenkomst wordt gevorderd en bedoelde vordering wordt toegewezen bepalen de ingevolge deze koopovereenkomst benoemde scheidslieden de gevolgen daarvan. Zij kunnen de ontbinding doen afhangen van door hen te stellen voorwaarden en indien daartoe gronden aanwezig zijn en zulks gevorderd is, de partij waartegen de ontbinding wordt uitgesproken veroordelen tot schadevergoeding.

Aannemingsovereenkomst

Artikel 15

Deze koopovereenkomst vormt tezamen met de tussen de Koper en de Ondernemer gesloten aannemingsovereenkomst een onverbrekelijk geheel. Bij ontbinding op grond van de in deze akte genoemde ontbindende voorwaarden dan wel het niet tot stand komen op grond van eventuele opschortende voorwaarden vóór de levering van het Verkochte van de ene overeenkomst is de andere overeenkomst eveneens en automatisch ontbonden dan wel niet tot stand gekomen. Overigens ongeacht welke partij de ontbinding inroept van welke overeenkomst.

De koopovereenkomst valt niet onder het gewaarborgde van de Woningborg garantie- en waarborgregeling nieuwbouw.

Dit artikel leidt niet tot enige aansprakelijkheid van de Ondernemer jegens de Koper op grond van de onderhavige overeenkomst en de daarin opgenomen, door de Verkoper jegens de Koper te verrichten prestatie(s).

Geschillenbeslechting

Artikel 16

- Alle geschillen, welke ook - waaronder begrepen die, welke slechts door één van de partijen als zodanig worden beschouwd - die naar aanleiding van de koopovereenkomst tussen de Koper en Verkoper mochten ontstaan worden beslecht door arbitrage overeenkomstig de regelen beschreven in de statuten van de Raad van Arbitrage in bouwgeschillen zoals deze drie maanden voor de dag van ondertekening van deze overeenkomst luiden, met inachtneming van het navolgende:
 - De Koper heeft steeds het recht een procedure aanhangig te maken bij Raad van Arbitrage in bouwgeschillen dan wel de gewone rechter.
 - Indien de Verkoper een procedure aanhangig wil maken, moet hij eerst de Koper bij aangetekende brief een termijn van ten minste één (1) maand stellen voor diens schriftelijk bericht of hij het geschil door de Raad van Arbitrage in bouwgeschillen dan wel de gewone rechter beslecht kan worden.
 - De Verkoper is gebonden aan de door de Koper gemaakte keuze. Maakt de Koper binnen de gestelde termijn geen keuze dan heeft ook de Verkoper de vrijheid te kiezen voor de Raad van Arbitrage in bouwgeschillen dan wel de gewone rechter.
 - De Koper en de Verkoper hebben beiden het recht, ondanks de arbitrale overeenkomst en de daarin begrepen mogelijkheid voor een arbitraal kort geding, een voorlopige voorziening te vragen aan de gewone rechter.
- Op de in deze overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

3. Op deze koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.
4. Deze overeenkomst zal berusten ten kantore van de Notaris, alwaar partijen ter zake van deze overeenkomst woonplaats kiezen.

Opschortende voorwaarden

Artikel 17

1. Deze overeenkomst wordt aangegaan onder dezelfde opschortende voorwaarden als vermeld in artikel 15 van de in de aanhef gemelde aannemingsovereenkomst.
2. Voormelde opschortende voorwaarden zijn niet (meer) van toepassing indien en zodra de Verkoper de Koper schriftelijk informeert, dat ondank het niet vervuld zijn van die voorwaarden de verbintenissen uit deze overeenkomst toch hun werking hebben verkregen.
3. Bij niet-totstandkoming van de overeenkomst wegens het niet in vervulling gaan van genoemde opschortende voorwaarden, zijn Partijen over en weer geen schadevergoeding, in welke vorm dan ook, verschuldigd.

Aansprakelijkheid Verkoper

Artikel 18

De Verkoper is nimmer aansprakelijk voor de (financiële) gevolgen van het verlopen en/of verlengen van hypotheekoffertes welke aan de Koper zijn uitgebracht.

Woonplaatskeuze

Artikel 19

De Koper kiest terzake van de uitvoering van de koopovereenkomst woonplaats op het in de aanhef van de overeenkomst vermelde woonadres, dan wel bij aangetekende brief met of e-mailbericht met verzendbericht aan de Verkoper opgegeven gewijzigd woonadres.

Vervreemding van het Verkochte

Artikel 20

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.

Hoofdelijkheid

Artikel 21

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

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

Startkapitaal van de (onder) Vereniging van Eigenaars**Artikel 22**

De Koper wordt van rechtswege lid van de desbetreffende (onder) Vereniging van Eigenaars. Teneinde de (onder) Vereniging van Eigenaars reeds eigen geldmiddelen te verschaffen, zal de Koper als eerste bijdrage, als voorschot in de servicekosten, bij de overdracht van het erfpachtrecht betrekking hebbende op de (onder)appartementsrecht bij de Notaris een bedrag van één honderd vijftig euro (€ 150,-) dienen te voldoen voor de woning, welke door de Notaris op een rekening ten name van de nader te benoemen (onder) Vereniging van Eigenaars gestort zal worden. Dit bedrag vormt het startkapitaal voor de (onder) Vereniging van Eigenaars en zal niet met de Koper worden verrekend, ongeacht de datum van oplevering van het privé-gedeelte aan de Koper. Dit bedrag mag door de Verkoper worden aangewend ter bestrijding van de door de Verkoper te maken kosten ter zake van de 1^e vergadering van de (onder) Vereniging van Eigenaars en overige kosten.

Administratief beheer**Artikel 23**

De Verkoper heeft als eerste bestuurder en als Vereniging van Eigenaars besloten een overeenkomst aan te zullen gaan met **Twins VvE Beheer B.V. uit Berkel en Rodenrijs** met betrekking tot het administratief beheer van zowel de hoofd als de onder Vereniging van Eigenaars. Deze overeenkomst wordt gesloten voor een periode van twee (2) gehele boekjaren, ingaande na oplevering van de algemene ruimten. De vergadering is aan deze benoeming/overeenkomst gebonden zonder dat zij bekrachtiging behoeft. Na deze periode is de betreffende Vereniging van Eigenaars vrij om de overeenkomst te ontbinden of voort te zetten.

Vloerafwerking**Artikel 24**

1. De vloerbedekking van de privé-gedeelten dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan. Met name is het niet toegestaan parket of stenen vloeren aan te brengen, tenzij dit geschiedt met inachtneming van normen die bij huishoudelijk reglement of door de vergadering zijn vastgesteld en zodanig dat geen onredelijke hinder kan ontstaan voor de overige eigenaars en/of gebruikers.
2. De Koper mag zonder toestemming van de vergadering geen open vuur/haardinstallatie aanleggen.
3. Bestaande situaties ten tijde van de splitsing dienen te worden geduld.
4. Voor de exacte voorwaarden ter zake de vloerafwerking wordt voorts verwezen naar voormelde concept akten van hoofd- en ondersplitsing.

Bedingen en/of bijzondere verplichtingen**Artikel 25**

In de akte van levering aan de afzonderlijke Kopers zullen de bedingen en/of bijzondere verplichtingen worden opgenomen, zoals opgenomen in de gesloten overeenkomst(en) tussen Verkoper en de gemeente Amsterdam waaraan de Koper of diens rechtsverkrijgende(n) is verplicht mee te werken/te zijn gebonden en tevens bedingen en/of bijzondere verplichtingen waaraan de eigenaars zich onderling dienen te houden.

Omgeving**Artikel 26**

Koper is ermee bekend en stemt ermee in dat Verkoper en de Ondernemer zich het recht voorbehouden 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 Verkoper het recht woningen te verhuren en/of anderszins in gebruik te geven. Een en ander voor zover het bepaalde in dit artikel niet in strijd is met de op de aannemingsovereenkomst van toepassing zijnde Algemene Voorwaarden.

Impressies

Artikel 27

Koper is ermee bekend dat alle promotiematerialen, anders dan de technische omschrijving, inclusief afwerkstaat en bijbehorende verkooptekening(en), die door of namens de Verkoper ter beschikking worden gesteld, dan wel worden overhandigd, uitsluitend bedoeld zijn als impressie van de woning en de leefomgeving. Hieraan, alsmede aan de inhoud van de diverse websites, kunnen geen rechten worden ontleend.

Persoonsgegevens

Artikel 28

In verband met de uitvoering van deze overeenkomst zullen de persoonsgegevens van Koper, (zoals naam, adres, woonplaats en telefoonnummer(s)), voor zover de Verkoper dit nodig acht, ten behoeve van de aan deze overeenkomst verwante dienstverlening aan derden worden verstrekt zoals de bij het project betrokken verkooporganisatie, Notaris, aannemer en de leveranciers van het sanitair, tegels, verwarming en dergelijke. Voorts kunnen de gegevens worden gebruikt t.b.v. de afhandeling van eventuele klachten, het uitvoeren van een klantwaarderingsonderzoek, het aanvragen van een waarborgcertificaat bij Woningborg, het geheel vrijblijvend kunnen aanbieden van een hypotheek door een externe hypotheekadviseur en het informeren over de voortgang van het project en project gerelateerde nieuwsfeiten. Gegevens worden met de grootst mogelijke vertrouwelijkheid en conform de eisen van de Algemene Verordening Gegevensbescherming behandeld.

Facturatie

Artikel 29

Ten tijde van de levering van het Verkochte is de Koper als onderdeel van de in deze Koopovereenkomst vermelde koopsom de alsdan reeds vervallen termijnen van de aanneemsom en de eventuele vergoeding en/of rente zoals nader omschreven in de Aannemingsovereenkomst aan Verkoper verschuldigd. Ter vermijding van de kans op een strafheffing overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15 lid 4 Wet op belastingen van rechtsverkeer zullen de termijnen van de aanneemsom die voor de levering van het Verkochte vervallen door de Ondernemer aan de Verkoper worden gefactureerd, waarna de Verkoper deze termijnen als onderdeel (verhoging) van de koopsom (inclusief de hierna omschreven vergoedingen en rente) aan de Koper factureert. De na de levering vervallen termijnen van de aanneemsom zullen wel door de Ondernemer aan de Koper worden gefactureerd. Het feit dat Verkoper de reeds vervallen termijnen van de aanneemsom als nagetrokken onderdeel van de woning aan de Koper levert (bij de Levering), leidt niet tot enige aansprakelijkheid van de Verkoper voor de door de Ondernemer uitgevoerde werkzaamheden. De reeds ten tijde van de Levering vervallen termijnen van de aanneemsom worden geacht werkzaamheden te betreffen die door de Ondernemer jegens de Koper zijn verricht en waarvoor de Ondernemer jegens de Koper aansprakelijk is op de voet van het bepaalde in de aannemingsovereenkomst.

Verkoper = ontwikkelaar
Ondernemer = aannemer
Verkrijger / Koper = garantiegerechtigde

Verwarming/WKO

Artikel 30

Het gebouw Nelson Smile zal worden aangesloten op een gebieds Warmte en Koude Opslag (WKO), waarop meerdere gebouwen in het Project Nelson zullen worden aangesloten. Per gebouw zal er een hoofdstalrecht ten behoeve van een (nog op te richten) WKO vereniging worden gevestigd op basis van de door de gemeente Amsterdam aan te leveren opstalvoorwaarden. Vervolgens zal er door de WKO vereniging een onderopstalrecht worden gevestigd ten behoeve van (naar alle waarschijnlijkheid) Jort/Croonwolter&dros B.V. (de Exploitant) op basis van de door de Exploitant aan te leveren onder opstalvoorwaarden. Ten aanzien van de opstalvoorwaarden en de onder opstalvoorwaarden geldt uitdrukkelijk dat wijzigingen aan deze concepten zijn voorbehouden.

De statuten van de WKO vereniging zullen in concept worden gedeeld als onderdeel van de verkoopdocumentatie. De vereniging van eigenaars zal lid worden van de WKO vereniging.

Het Verkochte (erfpachtrecht betrekking hebbende op het (onder)appartementsrecht) zal, middels een afleverset / warmtewisselaar met verbruiksmeter in de meterkast, worden aangesloten op de WKO-installatie. De Verkoper heeft met de Exploitant een projectovereenkomst gesloten voor warmte en comfortkoeling met Warmte en Koude Opslag. De Koper is gehouden tot het sluiten van een leveringsovereenkomst met de Exploitant m.b.t. de warmte/koude-levering inclusief een ketting-/boetebeding op basis waarvan rechtsopvolgers van de Koper eveneens gehouden zijn om deze leveringsovereenkomst te sluiten bij rechtsopvolging.

Parkeren

Artikel 31

Koper verklaart uitdrukkelijk bekend te zijn met het parkeerbeleid van de gemeente Amsterdam. Op grond van dit beleid zullen bewoners die ervan afzien een parkeerplaats in erfpacht te verwerven niet in aanmerking komen voor een parkeervergunning.

Verhuur

Artikel 32

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:

- a. verhuur van de woning aan een familielid in eerste graad;
- b. 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;
- c. 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 € > 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 de erfpachter;
- d. 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 erfpachter de woning verhuurt zonder toestemming van de gemeente, verbeurt de erfpachter, 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 erfpachter 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.

Onherroepelijke volmacht tot wijziging splitsing / kettingbeding

Artikel 33

In de leveringsakte van het Verkochte, waarvan een model bijlage is bij de verkoopinformatie, zal de navolgende volmacht worden afgegeven, waarmee de Koper uitdrukkelijk instemt en welke in concept luidt als volgt:

- "*.1 Partijen verlenen bij dezen een onherroepelijke volmacht met het recht van substitutie aan ieder van de medewerkers van notariskantoor KienhuisHoving advocaten en notarissen, om, voor zover nodig, zowel deze akte als een eventuele hypotheekakte met betrekking tot het Verkochte bij afzonderlijke akte aan te vullen, te wijzigen en/of te rectificeren in verband met een verzuim of een foutieve (kadastrale) aanduiding mocht dit door Partijen casu quo dit voor de inschrijving in de openbare registers als bedoeld in de artikelen 3:16 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, of anderszins is/wordt verlangd casu quo geëist dan wel indien de inhoud van deze akte niet in overeenstemming is met bepaalde in de Overeenkomst. Deze volmacht heeft geen betrekking op wijzigingen en/of aanvullingen voortvloeiende uit later opgekomen wensen of nieuwe omstandigheden. Deze volmacht vormt een onverbrekelijk bestanddeel van de Overeenkomst en strekt uitsluitend in het belang van Partijen.
- *.2 (a) De Koper verleent bij deze onherroepelijke volmacht aan de Verkoper, met de bevoegdheid de volmacht aan een ander te verlenen (substitutie), om:
- (i) (voor zover nodig) (voormel)de splitsingsakte(n) en/of splitsingstekeningen, zonedig aan te vullen en/of te wijzigen teneinde deze aan te passen aan de feitelijke situatie en daartoe al het nodige te verrichten;
- (ii) te vestigen of doen vestigen al zodanige erfdienstbaarheden en/of kwalitatieve verplichtingen ten behoeve en ten laste van het Verkochte, de appartementsrechten in het Gebouw en/of de Grond, als vereist door de gemeente, Amsterdam casu quo andere publiekrechtelijke organen en/of nutsbedrijven, dan wel voortvloeiende uit het gebruik en de feitelijke situatie;
- onder bepaling dat deze volmacht vervalt binnen drie (3) jaar na algehele oplevering van het terrein behorende tot de gemeenschap waarvan het Verkochte deel uitmaakt.

- (b) Van het voornemen tot aanpassing dan wel wijziging in verband met de feitelijke situatie, zal gedurende de bouw en tot maximaal drie (3) jaar na algehele oplevering van het terrein behorende tot de gemeenschap waarvan het Verkochte deel uitmaakt door de Verkoper schriftelijk aan de eigenaars van de appartementsrechten moeten worden kennisgegeven, dat van de afgegeven volmachten gebruik zal worden gemaakt, onder mededeling van hetgeen zal worden aangepast.
- (c) Indien het privé gedeelte van het Verkochte (daaronder niet verstaan de contouren van het hoofdappartementenrecht waar het Verkochte onderdeel van uitmaakt en indien dit niet de omvang van het privé gedeelte van het Verkochte raakt) moet worden gewijzigd, zal door de Koper een afzonderlijke schriftelijke volmacht moeten worden verleend, aan welke volmachtverlening de Koper zijn medewerking niet op onredelijke gronden zal weigeren.
- (d) Iedere eigenaar is verplicht gedurende de periode tot drie jaar na de algemene oplevering van de gemeenschappelijke delen van het terrein behorende tot de gemeenschap waarvan het Verkochte deel uitmaakt, bij overdracht van zijn appartementsrecht(en) bij wijze van derdenbeding ten behoeve van de Verkoper van de verkrijger(s) te bedingen dat (i) hij een gelijke volmacht verstrekt, (ii) de verkrijger dit beding ook aan zijn rechtsverkrijgers zal opleggen en van hen zal bedingen en (iii) deze laatstgenoemde verplichting mede wordt aangegaan tegenover de Verkoper. De Koper zal de oplegging en aanvaarding van deze bedingen door zijn rechtsverkrijgers namens de Verkoper aanvaarden.
- (e) De 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 Verkoper te doen aannemen, zulks op verbeurte van een onmiddellijk opeisbare boete groot vijftig duizend euro (EUR 50.000,00) te voldoen door de nalatige partij die zulks verzuimt, ten behoeve van de Verkoper."

Tolk
Artikel 34

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.

De Verkoper:

De Koper:

{{Signer4}}

{{Signer1}}

SYNCHROON B.V.

De heer @

{{Signer2}}

Mevrouw @

Controle:

{{Signer3}}

Wim Polman

CONCEPT

Overhandiging stukken aan koper welke van toepassing zijn op de onderhavige verkoop. Deze stukken zijn niet door beide partijen gewaarmerkt, doch door de Verkoper gewaarmerkt en vervolgens gedeponereerd bij de in deze overeenkomst genoemde Notaris. De Koper verklaart een exemplaar van deze bescheiden te hebben ontvangen; de Verkoper verklaart dat de gedeponereerde en verstrekte bescheiden gelijkkluidend zijn.

De koper verklaart een afschrift te hebben ontvangen van:

1. (Ontwerp) akte van hoofdsplitsing d.d. 23 november 2022;
2. (Ontwerp) akte van ondersplitsing A-1 Wonen d.d. 23 november 2022;
3. Concept splitsingstekeningen (hoofd- en ondersplitsing A1 Wonen) d.d. 22 november 2022;
4. Situatietekening d.d. 9 december 2022;
5. Algemene Bepalingen Eeuwigdurende Erfpacht 2016;
6. Keuzeformulier erfpachtopties (aangehecht);
7. (Concept) akte oprichting beheervereniging WKO d.d. 4 november 2022;
8. Concept begroting VvE Nelson Smile d.d. 1 december 2022;
9. (Ontwerp) akte van levering d.d. 13 januari 2023.

De Koper:

{{Signer1}}

{{Signer2}}

De heer @

Mevrouw @

Noten ¹⁾:

Artikel 7:15

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

Artikel 7:20

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

Artikel 6:251

1. Staat een uit een overeenkomst voortvloeiend, voor overgang vatbaar recht in een zodanig verband met een aan de schuldeiser toebehorend goed, dat hij bij dat recht slechts belang heeft, zolang hij het goed behoudt, dan gaat dat recht over op degene die dat goed onder bijzondere titel verkrijgt.
2. Is voor het recht een tegenprestatie overeengekomen, dan gaat de verplichting tot het verrichten van de tegenprestatie mede over, voor zover deze betrekking heeft op de periode na de overgang. De vervreemder blijft naast de Koper jegens de wederpartij aansprakelijk, behoudens voor zover deze zich na de overgang in geval van uitblijven van de tegenprestatie van haar verbintenis kan bevrijden door ontbinding of beëindiging van de overeenkomst.
3. Het in de vorige leden bepaalde geldt niet, indien de Koper van het goed tot de wederpartij bij de overeenkomst een verklaring richt dat hij de overgang van het recht niet aanvaardt.
4. Uit de rechtshandeling waarbij het goed wordt overgedragen, kan voortvloeien dat geen overgang plaatsvindt.

KEUZEFORMULIER ERFPACHTOPTIES

Achternaam : Man / Vrouw *)
 Tussenvoegsel(s) :
 Voorna(a)m(en) :
 Adres :
 Postcode / Woonplaats :
 Geboortedatum en -plaats :
 Telefoonnummer privé :
 Telefoonnummer werk :
 Telefoonnummer mobiel :
 E-mail adres privé :
 E-mail adres werk :
 Legitimatiebewijs + nummer :

Burgerlijke staat : Ongehuwd / samenwonend met / gehuwd met /
 voornemens te huwen met / geregistreerd als
 partner met*)

Achternaam : Man / Vrouw *)
 Tussenvoegsel(s) :
 Voorna(a)m(en) :
 Adres :
 Postcode / Woonplaats :
 Geboortedatum en -plaats :
 Telefoonnummer privé :
 Telefoonnummer werk :
 Telefoonnummer mobiel :
 E-mail adres privé :
 E-mail adres werk :
 Legitimatiebewijs + nummer :

Hierna (tezamen) te noemen 'de Koper'.

Verklaart dat de Koper ter zake de aankoop van bouwnummer in het project **Nelson Smile**
Amsterdam kiest voor: (aankruisen hetgeen van toepassing is)

- Jaarlijks te indexeren canon (2,39%)
 Eeuwigdurend afgekochte canon

De Koper is verplicht uiterlijk binnen 2 maanden na ondertekening van deze overeenkomst, doch uiterlijk **twee weken** voor het passeren van de akte van levering, aan de Notaris zijn keuze kenbaar te maken middels invullen, ondertekenen en toesturen van het onderhavige formulier. De keuze van Koper zal bij de levering van het Verkochte vastgelegd worden in de akte van levering. Per de datum van levering zal in geval van eeuwigdurende afgekochte canon, de afkoop van de canon, de grondkosten verrekend worden, in dier voege dat Koper het aanvullende bedrag rechtstreeks verschuldigd is aan de Gemeente Amsterdam. Voorts is de Koper aan de Gemeente een rente verschuldigd over het aanvullende bedrag, zulks gerekend vanaf de ingangsdatum van het recht van erfpacht. Deze rente wordt vermeerderd met omzetbelasting.

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

Getekend te Amsterdam op

Koper 1:

Koper 2:

CONCEPT