

KOOPOVEREENKOMST PARKEERPLAATS

vastgesteld d.d. 13-01-2023

MODEL V1

Project : Nelson View (Gebouw D) - Amsterdam
Parkeerplaatsnummer : P@@
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" / "Synchroon";

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 parkeerplaats op beider namen gekocht? Ja / Nee, de parkeerplaats 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 View (gebouw D)**, gelegen in het project Nelson te Amsterdam, plaatselijk nog niet nader aangeduid, hetwelk zal gaan bevatten circa 64 woningen, een stallinggarage met circa 95 parkeerplaatsen (stallingplaatsen), een ruimte ten behoeve van de WKO-installatie 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 gelijktijdig met of op dezelfde dag als het tekenen van deze koopovereenkomst de koper de aannemingsovereenkomst (bijlage *) met betrekking tot de (af)bouw van het/de appartementenrecht(en) zal ondertekenen waarbij de Verkoper handelt voor nader te noemen meester (een nog door de Verkoper aan te wijzen bij Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK) of Woningborg BV aangesloten aannemer). De Verkoper zal voor deze nader te noemen meester tot ondertekening van de aannemingsovereenkomst overgaan en deze zal vervolgens aan de Koper ter hand worden gesteld. De aannemingsovereenkomst vormt tot aan de levering tezamen met de tussen Koper en Synchronon gesloten koopovereenkomst een onverbreekelijk geheel. Tot aan de levering zal bij ontbinding dan wel het niet tot stand komen of anderszins nietig verklaard worden van de ene overeenkomst de andere overeenkomst eveneens en automatisch ontbonden, niet tot stand gekomen of nietig verklaard, zijn ongeacht welke partij de ontbinding inroept van welke overeenkomst. De koopovereenkomst valt niet onder de SWK dan wel Woningborg garantie- en waarborgregeling.

- het appartementengebouw door de Gemeente Amsterdam zal worden gesplitst in (hoofd- en onder)appartementsrechten 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;
- dat de akten van hoofd- en ondersplitsing en uitgifte in erfpacht van de (onder)appartementsrechten in gebouw Nelson View thans nog niet kunnen worden opgesteld daar het ontwerp nog niet is afgerond en de erfpachtvoorwaarden nog niet bekend zijn;
- 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 de Koper ermee bekend is dat de splitsingsakten/-tekening (contouren van het gebouw en de hoofd- en/of onderappartementsrechten, aantallen hoofd- en/of onderappartementsrechten, stemverhouding en aandelen van de hoofd- en/of onderappartementsrechten) van Nelson View ten aanzien van de parkeerplaats nog kunnen wijzigen in verband met andere bouwkundige opzet van het gebouw Nelson View en de daarin gelegen parkeergarage;
- dat in de akten van (hoofd- en onder)splitsing in appartementsrechten, 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;
- dat de Koper ermee bekend is dat de erfpachtvoorwaarden en de definitieve 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 en financiële verplichtingen;
- dat na ontvangst van de erfpachtvoorwaarden de concept uitgifte zal worden uitgewerkt, waarbij nodige aanpassingen van toepassing kunnen zijn in het te realiseren gebouw, gebruik en bestemming, welke door de Koper worden aanvaard op voorhand;
- 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 **n.t.b. aandeel** in het in de overweging genoemde gebouw met bijbehorende grond en rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een **parkeerplaats** met aanbehoren, aangeduid op verkooptekening met parkeerplaatsnummer **P@@**;

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 (evenwel) door Verkoper eeuwigdurend afgekocht. Deze afkoopsom is in de koopsom begrepen.

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.

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

			Parkeerplaats
A.	De koopsom voor het Verkochte, inclusief afkoopsom erfpachtcanon en voorbereidingskosten (inclusief omzetbelasting)	€	
B.	De overeenkomstig het bepaalde in artikel II lid 1 berekende vergoeding (inclusief omzetbelasting) in verband met de ingebruikneming van de grond	€	
C.	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)	€	

1. Tot de koopsom behoort de vergoeding die de Verkoper berekent over de koopsom voor het Verkochte, 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 vervalddag 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 het Verkochte wordt opgeleverd, als bedoeld in de ter zake van de bouw van het Verkochte 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 parkeerplaats (stallingplaats);

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 hypotheken.

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, erfdiensbaarheden 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.
3. Indien op grond van lid 2 van dit artikel de ontbinding van de koopovereenkomst wordt gevorderd en bedoelde vordering wordt toegewezen bepalen de ingevolge 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 onverbreekelijk 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**

1. 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:
 - a. De Koper heeft steeds het recht een procedure aanhangig te maken bij Raad van Arbitrage in bouwgeschillen dan wel de gewone rechter.

- b. 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.
 - c. 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.
 - d. 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.
2. 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.

- Op de vervreemding van het Verkochte is tevens een aanbiederingsregeling van toepassing, waarvoor de concept tekst staat opgenomen in het artikel 32 van deze koopovereenkomst en welke uitdrukkelijk nog aan wijziging onderhevig is.

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)appartementenrecht bij de Notaris een bedrag van één honderd vijftig euro (€ 150,- per parkeerplaats) dienen te voldoen voor de parkeerplaats, 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.

Artikel 24

Niet van toepassing.

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 en parkeerplaatsen 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 en parkeerplaatsen 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, parkeerplaatsen 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 parkeerplaats 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

Koppeling met gesloten/te sluiten koop- en aannemingsovereenkomst (woon)appartementsrecht Nelson Smile

Artikel 30

De onderhavige koopovereenkomst (en bijbehorende aannemingsovereenkomst m.b.t. parkeerplaats in Nelson View) en de, mede door Verkrijger gesloten koop- en aannemingsovereenkomst met betrekking tot een (woon)appartementsrecht in het plan Nelson Smile zijn als volgt met elkaar verbonden:

Ontbinding of niet totstandkoming van de koop- en aannemingsovereenkomst met betrekking tot een (woon)appartementsrecht in het plan Nelson Smile vóór de levering van deze woning heeft de ontbinding of niet totstandkoming van onderhavige koopovereenkomst (en bijbehorende aannemingsovereenkomst) met betrekking tot de Parkeerplaats Nelson View tot gevolg. Na levering van de woning vervalt alsdan deze onlosmakelijke verbondenheid, waarmee partijen uitdrukkelijk bekend zijn.

Levering van het Verkochte (stallingsplaats) en de levering van het Verkochte (conform genoemde koop- en aannemingsovereenkomst Woonappartement Nelson Smile) zal naar alle waarschijnlijkheid **niet** tegelijkertijd plaatsvinden. Koper dient hier met betrekking tot de financiering uitdrukkelijk rekening mee te houden.

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 (stallingplaats) in erfpacht te verwerven niet in aanmerking komen voor een parkeervergunning. Een en ander gebaseerd op grond van het geldende parkeerbeleid ten tijde van de verkoop van het Verkochte.

Aanbiedingsplicht

Artikel 32

In de leveringsakte zal ten behoeve van de parkeerplaatsen een aanbiedingsplicht worden opgenomen. De concepttekst luidt als volgt en deze tekst is uitdrukkelijk nog onderhevig aan wijzigingen en wijzigingen die voortvloeien uit de nog te ontvangen definitieve erfpachtaanbieding:

De rechthebbende(n) tot één of meer erfpachtrechten omvattende een (onder)appartementsrechten genummerd A > tot en met A > bestemd tot parkeerplaats, is bij een voorgenomen vervreemding (niet mede inhoudende vervreemding van één erfpachtrecht omvattende een (onder)appartementsrecht(en) bestemd tot een woning in het appartementencomplex):

1. Aanbiedingsplicht 1

- a. *Indien een rechthebbende tot één of meer van de (onder)appartementenrechten genummerd A > t/m A > omvattende parkeerplaatsen, hierna ook te noemen: "de Aanbieder", zijn (onder)appartementenrecht(en) wenst te vervreemden, is hij verplicht dat (onder) appartementenrecht(en) eerst te koop aan te bieden aan de rechthebbende(n) tot de (onder)appartementenrechten in één van de betreffende appartementencomplexen gerealiseerd op Markplein Zuid, cluster 6, omvattende een woning, die in het complex geen parkeerplaats in erfpacht heeft.*
- b. *Van deze verplichting wordt ontheffing verleend, indien en voor zover rechthebbende(n) tot het appartementenrecht parkeerplaats tevens het appartementenrecht woning in één transactie wenst te vervreemden aan dezelfde (rechts)persoon.*
- c. *De Aanbieder biedt de (onder)appartementenrechten dat (die) hij wil vervreemden aan door middel van een aangetekende brief aan het bestuur van de vereniging van eigenaren. In die brief vermeldt hij de marktconforme koopprijs/ voorwaarden/ bepalingen waaronder hij een koopovereenkomst wenst te sluiten. Het bestuur is verplicht binnen dertig (30) dagen na ontvangst van de hiervoor vermelde brief, over de inhoud van die brief een schriftelijke mededeling te doen aan de rechthebbende(n) tot de (onder)appartementenrechten als bedoeld onder lid a, op een door haar te bepalen wijze.*
- d. *Binnen zes (6) weken na de in het vorige lid bedoelde mededeling van het bestuur dienen de rechthebbende(n) tot de (onder)appartementenrechten in één van de betreffende appartementencomplexen gerealiseerd als bedoeld onder lid a, die van hun recht van voorkeur gebruik willen maken, dit aan het bestuur schriftelijk mede te delen, bij gebreken waaraan hun recht van voorkeur is vervallen; de rechthebbenden tot de appartementenrechten die tijdig hebben verklaard van hun recht van voorkeur gebruik te willen maken worden hierna genoemd: "Eerste Gegadigde(n)".*
- e. *Indien er meerdere Eerste Gegadigde(n) zijn, zal de toewijzing geschieden door middel van een loting, te verrichten binnen dertig (30) dagen na de in lid d vermelde termijn door het bestuur bij voorkeur onder toezicht van een notaris. Elke Eerste Gegadigde krijgt een rangnummer.*
- f. *Binnen tien (10) dagen na het verstrijken van de in lid d gestelde termijn dan wel de in lid e bedoelde loting deelt het bestuur aan de Aanbieder en de Eerste Gegadigde(n) bij aangetekend schrijven mede wie de toegewezen Eerste Gegadigde (de Eerste Gegadigde met het hoogste rangnummer) is waaraan de Aanbieder het (de) betreffende (onder)appartementenrecht(en) dient aan te bieden. De Aanbieder heeft tot het sluiten van de koopovereenkomst het recht zijn aanbod in te trekken.*
- g. *Indien de toegewezen Eerste Gegadigde niet overgaat tot acceptatie van het aanbod van de Aanbieder en er geen koopovereenkomst tot stand komt, zal telkenmale de Eerste Gegadigde met het opvolgende rangnummer diegene zijn waaraan de Aanbieder het (de) betreffende (onder)appartementenrecht(en) dient aan te bieden.*

2. Aanbiedingsplicht 2

- a. *Indien gehandeld is conform artikel 1 en het betreffende erfpachtrecht omvattende een (onder) appartementenrecht bestemd tot parkeren aan geen enkele Eerste Gegadigde is vervreemd, is de Aanbieder gedurende een periode van twee (2) maanden na het aanbod als bedoeld onder artikel 1 lid f verplicht zijn (onder)appartementenrecht(en) dat (die) hij wil vervreemden vervolgens te koop aan*

te bieden aan rechthebbenden tot de (onder)appartementenrechten in de betreffende appartementencomplexen gerealiseerd op Marktplein Zuid, cluster 6 omvattende een woning, die al wel een parkeerplaats in het complex in erfpacht hebben.

- b. De Aanbieder biedt zijn (onder)appartementenrecht(en) dat (die) hij wil vervreemden aan door middel van een aangetekende brief aan het bestuur van de hoofdvereniging, voor dezelfde koopprijs/voorwaarde/bepalingen als hij zijn (onder)appartementenrecht(en) heeft aangeboden als bedoeld in artikel 1 lid c. Het bestuur is verplicht binnen dertig (30) dagen na ontvangst van de hiervoor vermelde brief, over de inhoud van die brief een schriftelijke mededeling te doen aan de rechthebbende(n) tot de (onder)appartementenrechten in de betreffende appartementencomplexen als bedoeld onder lid a, op de wijze als hiervoor in artikel 1 lid c bedoeld.
- c. Binnen zes (6) weken na de in het vorige lid bedoelde mededeling van het bestuur dienen de rechthebbenden tot de (onder)appartementenrechten in de betreffende appartementencomplexen als bedoeld onder lid a, die van hun recht van voorkeur gebruik wil maken, dit aan het bestuur schriftelijk mede te delen, bij gebreke waarvan hun recht van voorkeur komt te vervallen; de rechthebbende(n) die tijdig hebben verklaard van hun recht van voorkeur gebruik te willen maken, worden hierna genoemd: "Tweede Gegadigde(n)".
- d. Indien er meer Tweede Gegadigde(n) zijn, zal de toewijzing geschieden door middel van een loting, te verrichten binnen dertig (30) dagen na de in lid c vermelde termijn door het bestuur onder toezicht van een notaris. Elke Tweede Gegadigde krijgt een rangnummer.
- e. Binnen tien (10) dagen na het verstrijken van de in lid c gestelde termijn dan wel de in lid d bedoelde loting deelt het bestuur aan de Aanbieder en de Tweede Gegadigde(n) bij aangetekend schrijven mede wie de toegewezen Tweede Gegadigde (de Tweede Gegadigde met het hoogste rangnummer) is waaraan de Aanbieder het (de) betreffende (onder)appartementenrecht(en) dient aan te bieden. De Aanbieder heeft tot het sluiten van de koopovereenkomst het recht om het aanbod in te trekken.

3. Aanbiedingsplicht 3

- a. Indien gehandeld is conform de artikelen 1 en 2 en het erfpachtrecht omvattende een (onder) appartementenrecht bestemd tot parkeren aan geen enkele Eerste Gegadigde dan wel Tweede Gegadigde is vervreemd, is de Aanbieder gedurende een periode van vier (4) maanden na het (laatste)aanbod als bedoeld in artikel 2 leden e en f (dan wel vanaf zes (6) maanden nadat de bouw van het complex is voltooid) vrij zijn (onder)appartementenrecht(en) aan een derde te vervreemden voor dezelfde bepalingen als hij zijn (onder)appartementenrecht(en) heeft aangeboden als bedoeld in artikel 1 lid c. Een afwijking van 5 % ten opzichte van de koopprijs vermeld in de brief als bedoeld in de artikelen 1 en 2 is toegestaan.
- b. Indien de Aanbieder gedurende de in lid a bedoelde periode van vier (4) maanden zijn (onder)appartementenrecht(en) voor een lagere koopprijs of onder andere voorwaarden/ bepalingen wenst te vervreemden of indien de Aanbieder zijn (onder) appartementenrecht(en) na de periode van vier (4) maanden na het (laatste) aanbod als bedoeld in artikel 2 leden e en f wenst te vervreemden, dan dient hij zijn (onder)appartementenrecht(en) wederom conform het bepaalde in de artikelen 1 en 2 aan de rechthebbenden tot de (onder)appartementenrechten omvattende een woning van het complex aan te bieden.

4. Uitsluitingen

De in artikelen 1 tot en met 3 vermelde aanbiedingsplicht geldt niet:

- a. *ingeval van gedwongen openbare verkoop casu quo bij executoriale verkoop door de hypotheekhouder met gebruikmaking van het bepaalde in artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek;*
- b. *ingeval van vervreemding van een parkeerplaats die mede inhoudt de vervreemding van één van de (onder)appartementsrecht(en) omvattende een woning in het complex aan dezelfde (rechts)persoon;*

Onherroepelijke volmacht

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 onverbreekelijk bestanddeel van de Overeenkomst en strekt uitsluitend in het belang van Partijen.
- *.2 (a) De Koper onderkent dat (voormel)de splitsingsakten met bijbehorende tekeningen (waaronder onder andere begrepen maar niet beperkt tot de contouren van de hoofd- en onderappartementsrechten, de aantallen, stemverhouding en aandelen van de (hoofd- en/of onder)appartementsrechten) van Nelson View (ten aanzien van de parkeerplaatsen) nog kunnen wijzigen in verband met andere bouwkundige opzet van het gebouw Nelson View en de daarin gelegen parkeergarage.
- (b) De Koper verleent bij deze onherroepelijke volmacht aan de Verkoper, met de bevoegdheid de volmacht aan een ander te verlenen (substitutie), om:
- (i) (voorzover nodig) (voormel)de splitsingsakte(n) en/of splitsingstekeningen (waaronder onder andere begrepen maar niet beperkt tot de bepalingen omtrent de gemeenschappelijke gedeelten en privé gedeelten, de aantallen, de aandelen en de stemverhouding van de (hoofd- en/of onder)appartementsrechten)) zonodig aan te vullen 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.
- (c) 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.
- (d) Indien het privé gedeelte van het Verkochte moet worden gewijzigd in verband met het onder a. bepaalde kan de Verkoper voormelde volmacht blijven gebruiken, tenzij de grootte van het privé gedeelte wijzigt (daaronder uitdrukkelijk niet verstaan de locatie van de parkeerplaats en de contouren van het hoofdappartementsrecht waar het Verkochte onderdeel van uitmaakt) in welk geval door de Koper een afzonderlijke schriftelijke volmacht moet worden verleend, aan welke volmachtverlening de Koper zijn medewerking niet op onredelijke gronden zal weigeren.
- (e) 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.
- (f) 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.

Realisatie parkeerplaats / onlosmakelijk verbondenheid**Artikel 35**

1. De koper ondertekent heden eveneens een aannemingsovereenkomst met de verkoper of nader te noemen meester als aannemer voor de bouw van een parkeerplaats, hierna te noemen: de "**Aannemingsovereenkomst**" (**Bijlage ***). De Aannemingsovereenkomst geldt als gewaarmerkte bijlage van de onderhavige koopovereenkomst.
De Aannemingsovereenkomst is gebaseerd op een nog niet door SWK of Woningborg, zijnde een waarborgende instelling voor onder meer de kwaliteit en afbouw van parkeerplaats, goedgekeurd model.
2. Tot aan onvoorwaardelijk levering van de grond zoals bedoeld in artikel 1 van deze koopovereenkomst vormt deze koopovereenkomst tezamen met de Aannemingsovereenkomst een onverbrekelijk geheel. Bij ontbinding dan wel het niet tot stand komen of nietig verklaard worden van de ene overeenkomst is de andere overeenkomst eveneens en automatisch ontbonden, niet tot stand gekomen of nietig, tenzij de in lid 5 bedoelde ontbindende voorwaarde in vervulling gaat in welk geval de onderhavige koopovereenkomst in stand blijft en de alsdan nog geldende ontbindende en opschortende voorwaarden op grond van de Aannemingsovereenkomst en de onderhavige koopovereenkomst van toepassing blijven.
3.
 - a. De Verkoper zal, in haar hoedanigheid van aannemer, uiterlijk ter gelegenheid van het vervallen van de in artikel 15 van de Aannemingsovereenkomst bedoelde opschortende voorwaarden haar nader te noemen meester aanwijzen, zijnde een aangesloten aannemer bij de waarborgende instelling SWK of Woningborg.
 - b. De Koper is hier uitdrukkelijk mee bekend en accepteert nu voor alsdan deze meesteraanwijzing ongeacht welke aannemer als meester wordt aangewezen, mits deze aannemer is aangesloten bij SWK of Woningborg.
4.
 - a. Indien en voorzover de waarborgende instelling SWK of Woningborg oplegt dat de aangewezen meester in de Aannemingsovereenkomst letterlijk wordt opgenomen als contracterende partij ter verkrijging van het garantiecertificaat, is de Koper verplicht om een alsdan op te stellen aannemingsovereenkomst tussen de meester als aannemer en de Koper te ondertekenen en hieraan onvoorwaardelijk medewerking verlenen, met dien verstande dat die aannemingsovereenkomst onder exact dezelfde voorwaarden als in de Aannemingsovereenkomst wordt aangegaan met inachtneming van het hierna bepaalde.
 - b. De koper stemt er reeds mee in dat de alsdan te tekenen aannemingsovereenkomst eventueel gebaseerd kan zijn op de model aannemingsovereenkomst van SWK of Woningborg dan wel dat gebruik wordt gemaakt van een nieuw door SWK of Woningborg te hanteren model

- aannemingsovereenkomst, mits dit voor de koper geen onredelijk bezwarende bepalingen bevat en met dien verstande dat op verzoek van SWK of Woningborg aanpassingen en wijzigingen mogen worden aangebracht in de Aannemingsovereenkomst met name indien deze ten gunste van de koper zijn.
5. a. Indien het in lid 4 bepaalde zich voordoet wordt de Aannemingsovereenkomst mede aangegaan onder ontbindende voorwaarde dat de in lid 4 bedoelde aannemingsovereenkomst tussen de aangewezen meester en de koper tot stand komt, waarbij de eventueel op dat moment nog voor de Aannemingsovereenkomst geldende ontbindende en opschortende voorwaarden van kracht blijven en woordelijk geacht worden te zijn opgenomen in de in lid 4 bedoelde aannemingsovereenkomst.
- b. Indien deze ontbindende voorwaarde in vervulling gaat (hetgeen inhoudt dat de koper een beroep doet op de bedenktijd - voorzover van toepassing - ter zake de in lid 4 bedoelde aannemingsovereenkomst dan wel deze overeenkomst niet tekent) blijft de Aannemingsovereenkomst in stand, met dien verstande dat de koper dan geen garantie heeft van SWK of Woningborg. De in de Aannemingsovereenkomst en bijbehorende Algemene Voorwaarden opgenomen bepalingen ter zake SWK of Woningborg garantie- en waarborgregeling, het SWK- of Woningborg-certificaat en de SWK of Woningborg Geschillenreglement worden in dat geval nu voor alsdan als niet van toepassing verklaard door partijen en partijen verklaren de in de Aannemingsovereenkomst opgenomen ontbindende voorwaarde ter zake de verkrijging van het SWK- of Woningborg-certificaat vervalst; de koper verklaart hier uitdrukkelijk mee bekend te zijn en hiermee in te stemmen.

De Verkoper:

{{Signer4}}

SYNCHROON B.V.

De Koper:

{{Signer1}}

De heer @

{{Signer2}}

Mevrouw @

Controle:

{{Signer3}}

Wim Polman

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 d.d. 23 november 2022;
3. situatietekening d.d. @;
4. Algemene Bepalingen Eeuwigdurende Erfpacht 2016;

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.