



Postbus 4052 – 3502 HB UTRECHT, tel. +31 (0)30 609 72 22

## KOOPOVEREENKOMST voor appartementsrechten

Inzake bouwnummer van 31 appartementen, 3 maisonnettes en 6 eengezinshuizen [bouwnummers resp. 10 t/m 40, 7 t/m 9 en 1 t/m 6] in het bouwplan Müllerpier - Dok en Kaai, te Rotterdam, projectnummer AJ.718084.

### ONDERGETEKENDEN:

Müllerpier ontwikkeling C.V. ten deze vertegenwoordigd rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar beherend Venoot Müllerpier Beheer B.V. , gevestigd en kantoorhoudende te Rotterdam, Lichtenauerlaan 80, 3062 ME, KvK nummer 30160235, KvK-vestigingsnummer 24293442

hierna te noemen “**de Verkoper**”,

EN

Naam Verkrijger 1 : **De heer**

Voornamen (voluit) :

Adres :

Postcode en woonplaats :

Geboortedatum en –plaats :

Telefoon vast :

Telefoon mobiel :

Email :

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

Naam Verkrijger 2 : **Mevrouw**

Voornamen (voluit) :

Adres :

Postcode en woonplaats :

KO\_appartementen\_eigen grond\_versie januari 2020  
Aansluitend op de Aannemingsovereenkomst SWK GWR 2020 / Woningborg GWR 2020  
MB/NP/26-10-2021

Projectnummer  
Bouwnummer  
Datum overeenkomen

AJ.718084

Paraaf Verkoper:  
Paraaf Verkrijger:

Geboortedatum en –plaats :

Telefoon vast :

Telefoon mobiel :

Email :

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

Huwelijkse staat : Beiden in eerste echt? **ja**  
**met** huwelijkse voorwaarden / registratievoorwaarden

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

Op welk adres wilt u uw post ontvangen:

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

Postadres :

Postcode :

Plaats :

Land :

*\* Aankruisen wat van toepassing is*

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

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

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

hierna (tezamen) te noemen “**de Verkrijger**”,

KO\_apartementen\_eigen grond\_versie januari 2020  
Aansluitend op de Aannemingsovereenkomst SWK GWR 2020 / Woningborg GWR 2020  
MB/NP/26-10-2021

Projectnummer  
Bouwnummer  
Datum overeenkomen

AJ.718084

Paraaf Verkoper:  
Paraaf Verkrijger:

## IN OVERWEGING NEMENDE

- dat de Verkoper gerechtigd is tot een perceel grond plaatselijk bekend als Müllerkade (gelegen tussen Mullerkadepark en project de Delft t.h.v. nr 457) kadastraal bekend als Gemeente Delfshaven sectie G nr 519 op de Müllierpier groot circa 1.375 m<sup>2</sup>, bestemd voor de bouw van een gebouw/complex, omvattende 40 appartementen aan de Müllerkade te Rotterdam (hierna ook te noemen "**het Project**");
- dat de Verkoper en BAM Wonen BV, statutair gevestigd te Bunnik, KvK nummer 30177031. Nevenvestiging BAM Wonen Zuidwest, kantoorhoudende aan de Vareseweg 109, 3047 AT Rotterdam, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken onder vestigingsnummer 000036355232 (hierna ook te noemen: "**de Ondernemer**") een samenwerkingsovereenkomst hebben gesloten met betrekking tot de realisatie van het Project, en wel zodanig dat:
  - de splitsing in appartementsrechten van het Project en de verkoop van de appartementsrechten geschiedt door de Verkoper middels akte van splitsing in appartementsrechten en afzonderlijke koopovereenkomsten, waarbij naast grondkosten tevens ontwikkelings- en bijkomende kosten in rekening worden gebracht; en
  - de aanneming/bouw van het Project geschiedt door de Ondernemer middels afzonderlijke Aannemingsovereenkomsten.
- dat de Verkoper het complex heeft gesplitst of zal splitsen in appartementsrechten overeenkomstig de (ontwerp)akte van splitsing met de daarbij behorende tekening(en) en het in die akte van splitsing vastgestelde en/of aangeduide reglement (hierna ook te noemen "**de Akte van Splitsing**");
- dat de splitsingstekening(en), welke stukken worden opgemaakt door Van der Stap Notarissen B.V. (correspondentieadres Weena 690, 3012 CN te Rotterdam, tel 088-1880000, e-mail vastgoed@vdstap.com) (hierna ook te noemen: "**de Notaris**"), voor het notarieel transport aan de Verkrijger zullen worden toegezonden;

**(A)\***

- dat het appartementsrecht is ontstaan door inschrijving in de openbare registers van de in de overweging genoemde akte van splitsing.

**(B)\***

- dat het appartementsrecht zal ontstaan door inschrijving in de openbare registers van de in de overweging genoemde (ontwerp)akte van splitsing.
- dat de Verkrijger ter zake van het/de in de (ontwerp)akte van splitsing met het/de (bouw)nummer(s) en het/de indexnummer(s) respectievelijk aangeduide appartementsrecht(en) een afzonderlijke koopovereenkomst wenst te sluiten met de Verkoper (deze overeenkomst hierna te noemen: "**de Koopovereenkomst**");
- dat de Ondernemer op voormelde grond het Project zal realiseren c.q. een gebouw zal stichten;
- dat de Verkrijger ter zake van de realisatie van het Project met de Ondernemer een Aannemingsovereenkomst heeft gesloten dan wel zal sluiten (deze overeenkomst hierna te noemen: "**de Aannemingsovereenkomst**").

## ZIJN PER OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

- I. De Verkoper verkoopt aan de Verkrijger, die koopt van de Verkoper: het/de appartementsrecht(en) recht gevend op het/de / en / aandeel/aandelen in het in de overweging genoemde gebouw met bijbehorende grond, dat/die de bevoegdheid omvat(ten) tot het uitsluitend gebruik van het/de privé-gedeelte(n) bestemd tot (respectievelijk bestemd tot ) op de situatietekening(en) aangeduid met het/de bouwnummer(s) en het/de indexnummer(s) (hierna te noemen "**het Appartementsrecht**" of "**het Verkochte**").

KO\_appartementen\_eigen grond\_versie januari 2020  
Aansluitend op de Aannemingsovereenkomst SWK GWR 2020 / Woningborg GWR 2020  
MB/NP/26-10-2021

Projectnummer  
Bouwnummer  
Datum overeenkomen

AJ.718084

Paraaf Verkoper:  
Paraaf Verkrijger:

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

II De totale koopsom bedraagt:

A. De koopsom van het/de Appartementsrecht(en) bedraagt (inclusief omzetbelasting)	€
B. Vergoeding (inclusief omzetbelasting) over de koopsom, berekend overeenkomstig het bepaalde in artikel 5 lid 2	€
Totaal (A + B)	€

III De Verkrijger is verplicht om heden met betrekking tot het Verkochte een afzonderlijke Aannemingsovereenkomst als in de overwegingen bedoeld (hierna te noemen: “**de Aannemingsovereenkomst**”) met de Ondernemer te sluiten.

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

De Verkrijger machtigt bovengenoemde notaris, onverminderd het recht om een notaris van zijn keuze in te schakelen, om zijn naam en adres desgevraagd op te geven aan één of meer andere Verkrijgers van een Appartementsrecht in het hiervoor genoemde gebouw.

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

#### **DEZE OVEREENKOMST IS AANGEGAAN ONDER DE NAVOLGENDE BEPALINGEN:**

##### Bedenktijd

###### Artikel 1

De Verkrijger verklaart dat op de datum van ondertekening door hem van de Koopovereenkomst deze ook daadwerkelijk aan hem ter hand is gesteld, inclusief de daarbij behorende Algemene Voorwaarden als bedoeld in artikel 10 van de Koopovereenkomst. Gedurende één (1) kalenderweek na de terhandstelling van de door beide partijen ondertekende Koopovereenkomst aan de Verkrijger, heeft de Verkrijger het recht de Koopovereenkomst te ontbinden (bedenktijd). Als de datum van ontbinding geldt de datum waarop de Verkrijger de ontbindingsverklaring heeft uitgebracht.

##### Levering

###### Artikel 2

1. De levering van het/de Appartementsrecht(en) met de eventueel daarop krachtens de Aannemingsovereenkomst reeds gebouwde opstal(len) (hierna te noemen: “**de Levering**”) zal:
  - a. wanneer vaststaat dat de Koopovereenkomst niet meer op een van de gronden genoemd in artikel 8 van deze Koopovereenkomst kan worden ontbonden; alsmede
  - b. wanneer vaststaat dat de in deze Koopovereenkomst gestelde opschortende voorwaarden zijn vervuld; alsmede

KO\_appartementen\_eigen grond\_versie januari 2020  
Aansluitend op de Aannemingsovereenkomst SWK GWR 2020 / Woningborg GWR 2020  
MB/NP/26-10-2021

Projectnummer  
Bouwnummer  
Datum overeenkomen

AJ.718084

Paraaf Verkoper:  
Paraaf Verkrijger:

- c. wanneer voor het onderhavige Appartementsrecht met verder toebehoren een waarborgcertificaat is afgegeven als vermeld in de door Verkrijger met de Ondernemer te sluiten Aannemingsovereenkomst;  
 geschieden bij akte te verlijden ten overstaan van de in de overweging genoemde notaris, diens plaatsvervanger of opvolger, op een door die notaris te bepalen tijdstip zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen 6 (zes) weken na het laatste van de hiervoor sub a, b en c bedoelde tijdstippen.
2. Indien het eigendom van de grond cq het/de Appartementsrecht(en) ten tijde van de Levering nog staat/staan ten name van een derde, zal de Verkrijger ermee genoegen nemen, dat – indien de Verkoper zulks wenst – die derde rechtstreeks aan de Verkrijger overdraagt, eventueel bij verzamelakte.

### Overmaat, ondermaat

#### Artikel 3

##### **(A)\***

1.  De juiste ligging, oppervlakte en begrenzing van de grond en de situatie van de opstallen zullen eerst worden vastgesteld na uitzetting en meting ter plaatse, met inachtneming van voormelde situatietekening. Een eventuele afwijking ten opzichte van bedoelde situatietekening en/of een eventueel verschil tussen de hiervoor opgegeven oppervlakte en de werkelijke oppervlakte van het Verkochte, zal geen der partijen recht verlenen, behoudens de rechten die de Verkrijger kan ontlenen aan artikel 2 van de op de Aannemingsovereenkomst van toepassing zijnde Algemene Voorwaarden.

##### **(B)\***

1.  ~~De juiste ligging, oppervlakte en begrenzing van de grond en de situatie van de opstallen zullen eerst worden vastgesteld na uitzetting en meting ter plaatse, met inachtneming van voormelde situatietekening. Een eventuele afwijking ten opzichte van bedoelde situatietekening, zal geen der partijen recht verlenen, behoudens de rechten die de Verkrijger kan ontlenen aan artikel 2 van de op de Aannemingsovereenkomst van toepassing zijnde Algemene Voorwaarden.~~

~~Verskil tussen de werkelijke en de blijkens de splitsingstekening(en) aangegeven maat of grootte van het Appartementsrecht zelf, geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake, behoudens een rechtsvordering tot algehele vergoeding op basis van € \_\_\_\_\_ per centiare, indien het verschil 5% of meer bedraagt van de blijkens de splitsingstekening(en) aangegeven maat of grootte, te berekenen over het verschil in centiare vanaf 5%.~~

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

### Waarborgsom / bankgarantie

#### Artikel 4

KO\_appartementen\_eigen grond\_versie januari 2020  
 Aansluitend op de Aannemingsovereenkomst SWK GWR 2020 / Woningborg GWR 2020  
 MB/NP/26-10-2021

Projectnummer  
 Bouwnummer  
 Datum overeenkomen

AJ.718084

Paraaf Verkoper:  
 Paraaf Verkrijger:

Ter zake van de Koopovereenkomst is geen waarborgsom verschuldigd.

#### Betaling en rente

##### Artikel 5

1. Per de in het hoofd van deze Koopovereenkomst genoemde datum van overeenkomen is de koopsom verschuldigd en dient te worden voldaan bij de Levering van het Verkochte.
2. Tot de koopsom behoort de vergoeding die de Verkoper berekent over de koopsom die per de in het hoofd van deze Koopovereenkomst genoemde datum van overeenkomen reeds is verschuldigd. Deze vergoeding wordt berekend naar een percentage van 4,5 % per jaar, vanaf veertien dagen nadat de opschortende voorwaarden zoals vermeld in artikel 12 zijn vervuld (peildatum) tot aan de in het hoofd van deze Koopovereenkomst genoemde datum van overeenkomen (mits de datum zoals genoemd is in het hoofd van deze Koopovereenkomst na voornoemde peildatum ligt). Deze vergoeding, te vermeerderen met omzetbelasting, dient bij Levering te worden voldaan.
3. Zolang de grond/ het Appartementsrecht niet aan de Verkrijger is geleverd, heeft de Verkrijger recht op uitstel van betaling van de koopsom, waar tegenover hij verplicht is aan de Verkoper rente te vergoeden van 4,5 % per jaar over de koopsom (exclusief omzetbelasting), vanaf de in het hoofd van deze Koopovereenkomst genoemde datum van overeenkomen, doch niet eerder dan vanaf de in lid 2 genoemde peildatum [veertien dagen nadat de opschortende voorwaarden zoals vermeld in artikel 12 zijn vervuld], tot aan de datum van Levering. Deze rente dient eveneens bij de Levering te worden voldaan. Op de dag van de Levering wordt de koopsom opeisbaar.
4. Indien en zover de Verkrijger de koopsom of enig andere uit hoofde van deze Koopovereenkomst opeisbare betaling niet op de daarvoor gestelde vervaldag heeft voldaan, en de bepaling in het vorige lid van dit artikel niet van toepassing is, is de Verkrijger daarover aan de Verkoper een rente van 6 % per jaar verschuldigd, vanaf de dag van opeisbaarheid tot die van de voldoening, zulks onverminderd de verdere rechten en verplichtingen van partijen uit de Koopovereenkomst en/of tussen partijen nader te maken afspraken.
5. Bij het passeren van de akte van levering zullen tevens de alsdan vervallen en nog niet voldane bouwtermijnen als bedoeld in artikel 4 lid 3 van de Aannemingsovereenkomst tezamen met de eventueel verschuldigde contractuele rente als bedoeld in artikel 4 lid 4 en 5 van de Aannemingsovereenkomst moeten worden betaald.
6. De rente als bedoeld in artikel 5 lid 3 en lid 4 wordt vermeerderd met omzetbelasting.
7. Bij de berekening van de vergoeding als bedoeld in artikel 5 lid 2 en de rente als bedoeld in artikel 5 lid 3 en lid 4 wordt ervan uitgegaan dat een jaar 365 dagen heeft.

#### Facturering aanneemsom tot aan datum levering onroerende za(a)k(en)

##### Artikel 6

1. De termijnen van de aanneemsom die zijn vervallen per de in het hoofd van de Aannemingsovereenkomst genoemde datum van overeenkomen (zie artikel 4 lid 3 Aannemingsovereenkomst), alsmede de vergoeding als bedoeld in artikel 4 lid 4 van de Aannemingsovereenkomst, alsmede de termijnen die eventueel zullen vervallen tussen de in het hoofd van de Aannemingsovereenkomst genoemde datum van overeenkomen en de datum van de Levering aan Verkrijger van de in de Koopovereenkomst genoemde onroerende za(a)k(en) (bij de Notaris), alsmede de rente als bedoeld in artikel 4 lid 5 van de

KO\_appartementen\_eigen grond\_versie januari 2020  
Aansluitend op de Aannemingsovereenkomst SWK GWR 2020 / Woningborg GWR 2020  
MB/NP/26-10-2021

Projectnummer  
Bouwnummer  
Datum overeenkomen

AJ.718084

Paraaf Verkoper:  
Paraaf Verkrijger:

Aannemingsovereenkomst, is Verkrijger niet verschuldigd aan de Ondernemer in de zin van de Aannemingsovereenkomst maar aan de Verkoper en worden niet door de Ondernemer maar door de Verkoper aan de Verkrijger als onderdeel van de koopsom in rekening gebracht, overigens met inachtneming van het verder in artikel 4 van de Aannemingsovereenkomst bepaalde. De na de Levering te vervallen termijnen van de aanneemsom zullen wel door de Verkrijger aan de Ondernemer verschuldigd zijn en zullen wel door de Ondernemer aan de Verkrijger in rekening worden gebracht, eveneens met inachtneming van het in artikel 4 van de Aannemingsovereenkomst bepaalde.

2. Het bepaalde in het vorige lid geschiedt op grond van wettelijke regelingen. Het feit dat de Verkoper de reeds vervallen termijnen van de aanneemsom als nagetrokken onderdeel van de kavel aan de Verkrijger levert (bij de Levering), leidt niet tot enige aansprakelijkheid van de Verkoper voor de door de Ondernemer uitgevoerde werkzaamheden. De ten tijde van de Levering (notarieel transport) vervallen termijnen van de aanneemsom worden geacht werkzaamheden te betreffen die door de Ondernemer jegens de Verkrijger zijn verricht en waarvoor de Ondernemer jegens de Verkrijger aansprakelijk is op de voet van het bepaalde in deze Aannemingsovereenkomst. Verkrijger zal zich jegens de Verkoper onthouden van aanspraken uit dien hoofde.

#### Overheidssubsidie

##### Artikel 7

(A)\*

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

(B)\*

Er wordt geen overheidssubsidie verstrekt.

#### Ontbindende voorwaarden

##### Artikel 8

(A)\*

1. Ter zake van de aankoop door de Verkrijger van het (de) onder I van deze Koopovereenkomst bedoelde Appartementsrecht(en) is geen financiering(svoorbehoud) benodigd.

(B)\*

1. Ter zake van de aankoop door de Verkrijger van het (de) onder I van deze Koopovereenkomst bedoelde Appartementsrecht(en) is financiering benodigd in verband waarmee de overeenkomst wordt aangegaan onder de bij niet-ervulling ontbindende voorwaarde dat de Verkrijger binnen twee (2) maanden na diens ondertekening van deze Koopovereenkomst voor de financiering van van de koopsom als bedoeld in de Koopovereenkomst en de aanneemsom als bedoeld in de Aannemingsovereenkomst een rentevoorstel ten behoeve van een hypothecaire geldlening verkrijgt tegen geen grotere maandelijkse verplichting dan EUR \_\_\_\_\_ ,

KO\_appartementen\_eigen grond\_versie januari 2020  
Aansluitend op de Aannemingsovereenkomst SWK GWR 2020 / Woningborg GWR 2020  
MB/NP/26-10-2021

Projectnummer  
Bouwnummer  
Datum overeenkomen

AJ.718084

Paraaf Verkoper:  
Paraaf Verkrijger:

zulks onder bij de grote geldverstrekkende instellingen normaal geldende voorwaarden en bepalingen, gebaseerd op een te verkrijgen hypothecaire geldlening van EUR

(A)\*

2. Ter zake van de bewoning van het onder I van deze Koopovereenkomst bedoelde privé-gedeelte is geen huisvestingsvergunning benodigd.

(B)\*

- ~~2. Ter zake van de bewoning van het onder I van deze Koopovereenkomst bedoelde privé-gedeelte is een huisvestingsvergunning benodigd in verband waarmee de overeenkomst wordt aangegaan onder de bij niet-ervulling ontbindende voorwaarde dat de Verkrijger binnen 2 (twee) maand(en) na diens ondertekening van deze Koopovereenkomst een vergunning, althans de schriftelijke toezegging daartoe, om het privé-gedeelte na gereedkoming zelf te bewonen, verkrijgt.~~

(A)\*

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

(B)\*

- ~~3. Ter zake van de in lid 1 van dit artikel bedoelde financiering wordt door de Verkrijger Nationale Hypotheek Garantie verlangd in verband waarmee de overeenkomst wordt aangegaan onder de bij niet-ervulling ontbindende voorwaarde, dat de Verkrijger binnen twee (2) maanden na diens ondertekening van deze Koopovereenkomst de Nationale Hypotheek Garantie verkrijgt voor een hypothecaire geldlening als omschreven in lid 1 van dit artikel.~~

- 4.a. Indien één of meerdere van de in de leden 1, 2 en 3 van dit artikel genoemde voorwaarden niet wordt vervuld, heeft de Verkrijger het recht, met inachtneming van het hierna onder b. van dit artikel gestelde, bij aangetekende brief, te verzenden aan de Verkoper uiterlijk binnen acht (8) dagen na afloop van de voor de betreffende voorwaarde geldende termijn, de ontbinding van de Koopovereenkomst in te roepen, waardoor de Koopovereenkomst tussen partijen ontbonden zal zijn.
- 4.b. Het intropen van de ontbinding op grond van de leden 1 en / of 3 van dit artikel dient vergezeld te gaan van een schriftelijke afwijzing van een in Nederland te goeder naam en faam bekend staande en in een lidstaat van de EU gevestigde financiële instelling.

Het intropen van de ontbinding op grond van lid 2 van dit artikel zal voorzien zijn van de schriftelijke en gemotiveerde afwijzing van de betreffende (gemeentelijke) instantie.

5. Ingeval de voorwaarde met betrekking tot het verkrijgen van de Nationale Hypotheek Garantie als vermeld in lid 3 van dit artikel van toepassing is en die voorwaarde niet binnen twee (2) maanden vervuld is en ook na ommekomst van die twee (2) maanden onvervuld blijft, zal de termijn waarbinnen de Verkrijger recht heeft de ontbinding van de overeenkomst in te roepen geacht worden tussen partijen verlengd te zijn tot acht (8) dagen na ontvangst van een aan hem verzonden aangetekende brief van de Verkoper, waarin deze hem verzoekt of aanzegt zich er over uit te laten of hij al dan niet de ontbinding van de Koopovereenkomst introept.
6. Indien ter zake van de aankoop door de Verkrijger van het (de) onder I van deze Koopovereenkomst bedoelde Appartementsrecht(en) financiering is benodigd als bedoeld in lid 1 van dit artikel én het in lid 1 van dit artikel bedoelde rentevoorstel niet (meer) door de geldgever worden verlengd en gestand worden gedaan tot en met de datum van de Levering, dan is de Verkrijger verplicht een nieuw rentevoorstel ten behoeve van een hypothecaire geldlening aan te vragen zodra hem de vermoedelijke datum van de Levering (al dan niet door of namens de Verkoper) is medegedeeld. De Verkoper draagt er zorg voor dat de Verkrijger deze datum tijdig verneemt. Indien de Verkrijger geen geldlening kan verkrijgen tegen de in lid 1

KO\_appartementen\_eigen grond\_versie januari 2020  
Aansluitend op de Aannemingsovereenkomst SWK GWR 2020 / Woningborg GWR 2020  
MB/NP/26-10-2021

Projectnummer  
Bouwnummer  
Datum overeenkomen

AJ.718084

Paraaf Verkoper:  
Paraaf Verkrijger:



van dit artikel genoemde maandelijks verplichting, heeft de Verkrijger het recht alsnog vóór of uiterlijk op de datum van de Levering de ontbinding van de Koopovereenkomst in te roepen bij aangetekende brief.

### Geschillenbeslechting

#### Artikel 9

1. Alle geschillen (daaronder begrepen die geschillen die door slechts één der partijen als zodanig worden beschouwd), welke ontstaan naar aanleiding van de Koopovereenkomst, worden beslecht door arbitrage overeenkomstig de regelen beschreven in de statuten van de Raad van Arbitrage voor de Bouw, zoals deze luiden ten dage van de aanhangigmaking van het geschil.
2. De Verkrijger heeft steeds het recht een procedure aanhangig te maken bij de Raad van Arbitrage voor de Bouw dan wel de gewone rechter. Indien de Verkoper een procedure aanhangig wil maken moet hij eerst de Verkrijger bij aangetekend verzonden brief een termijn van ten minste één (1) maand stellen voor diens schriftelijk bericht of hij wil dat het geschil wordt beslecht door de Raad van Arbitrage voor de Bouw dan wel de gewone rechter. De Verkoper is gebonden aan de door de Verkrijger gemaakte keuze. Maakt de Verkrijger geen tijdige keuze dan heeft ook de Verkoper de vrijheid te kiezen voor of de Raad van Arbitrage voor de Bouw of de gewone rechter. Verkrijger en Verkoper hebben beiden het recht, niettegenstaande de arbitrageovereenkomst en de daarin begrepen mogelijkheid van een arbitraal kort geding, een voorlopige voorziening te vragen aan de gewone rechter.

### Van toepassing zijnde Algemene Voorwaarden

#### Artikel 10

Op de Koopovereenkomst zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor de Koopovereenkomst voor appartementsrechten, waarvan een exemplaar aan de Verkrijger is overhandigd.

### Koppeling Koopovereenkomst en Aannemingsovereenkomst

#### Artikel 11

1. De Koopovereenkomst vormt tezamen met de tussen de Verkrijger en de Ondernemer gesloten Aannemingsovereenkomst een onverbrekelijk geheel, in die zin dat bij ontbinding op grond van de in deze Koopovereenkomst genoemde ontbindende voorwaarden dan wel het niet tot stand komen op grond van eventuele opschortende voorwaarden 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.
2. De Koopovereenkomst valt niet onder de Woningborg Garantie- en waarborgregeling.
3. Dit artikel leidt niet tot enige aansprakelijkheid van de Ondernemer jegens de Verkrijger op grond van de Koopovereenkomst en de daarin opgenomen, door de Verkoper jegens de Verkrijger te verrichten prestatie(s). Omgekeerd leidt dit artikel niet tot aansprakelijkheid van de Verkoper jegens de Verkrijger op grond van de Aannemingsovereenkomst.
4. Het bij het aangaan van de Koopovereenkomst reeds gereedgekomen deel van het gebouw wordt geacht ingevolge de in de Aannemingsovereenkomst vervatte aanneming van werk tot stand te zijn gekomen.
5. De Levering van het/de Appartementsrecht(en) strekt niet tot décharge van de Verkrijger van zijn uit de Aannemingsovereenkomst jegens de Ondernemer voortvloeiende verplichtingen.

KO\_appartementen\_eigen grond\_versie januari 2020  
Aansluitend op de Aannemingsovereenkomst SWK GWR 2020 / Woningborg GWR 2020  
MB/NP/26-10-2021

Projectnummer  
Bouwnummer  
Datum overeenkomen

AJ.718084

Paraaf Verkoper:  
Paraaf Verkrijger:

6. Partijen zijn overeengekomen dat artikel 11 lid 2 van de Algemene Voorwaarden, behorende bij de Aannemingsovereenkomst, ook na het moment van de Levering, van kracht is.

Opschortende voorwaarden

Artikel 12

(A)\*

~~Er zijn geen opschortende voorwaarden meer van toepassing.~~

(B)\*

1. Deze Koopovereenkomst is voorts aangegaan onder de opschortende voorwaarden dat binnen negen maanden na ondertekening door de Verkrijger van deze Koopovereenkomst:
  - a. voor het Project, waarvan het in de aanhef van deze overeenkomst genoemde Appartementsrecht deel uitmaakt, door de waarborgende instelling een bewijs van planacceptatie is afgegeven;
  - b. voor het Project, waarvan het in de aanhef van deze overeenkomst genoemde Appartementsrecht deel uitmaakt, alle benodigde goedkeuringen en vergunningen, waaronder de vereiste omgevingsvergunning zijn afgegeven, formele rechtskracht hebben verkregen en derhalve niet meer vernietigd kunnen worden, alsmede, indien voor het onderhavige Appartementsrecht van toepassing, ten behoeve van de reeds gekozen of nog te kiezen vergunningsplichtige opties uit de koperskeuzelijst d.d. n.v.t., nummer n.v.t., eveneens de vereiste omgevingsvergunning is afgegeven, formele rechtskracht heeft verkregen en derhalve niet meer vernietigd kan worden;
  - c. de Verkoper voor ten minste 70% van de in totaal 40 appartementen, maisonnettes en eengezinshuizen, waaruit het onderhavige Project bestaat, een Koopovereenkomst heeft gesloten en waarvan de bedenktijd is verstreken, tenzij de Verkoper en de Ondernemer na voorafgaande schriftelijke goedkeuring door de waarborgende instelling binnen deze termijn de Verkrijger schriftelijk informeren, dat ondanks het niet vervuld zijn van deze voorwaarde de verbintenissen uit deze Koopovereenkomst toch hun werking hebben verkregen;
  - d. de Verkoper het perceel grond waarop het onderhavige Project wordt gerealiseerd in eigendom dan wel het gebruiksrecht daarvan heeft verkregen;
  - e. het perceel grond waarop het onderhavige Project wordt gerealiseerd in bouwrijpe staat verkeert overeenkomstig de staat van aflevering die Verkoper met de gemeente Rotterdam is overeengekomen c.q. zal overeenkomen en ter vrije beschikking staat van de Verkoper;
2. Voor artikel 8 leden 2 (huisvestingsvergunning) en / of 3 (Nationale Hypotheek Garantie), van de Koopovereenkomst geldt in plaats van de datum van ondertekening door de Verkrijger en / of na ontvangst van de door de Verkrijger ondertekende akte als peildatum het moment waarop de in lid 1 van dit artikel genoemde voorwaarden in vervulling zijn gegaan. Dit moment zal binnen veertien (14) dagen nadien schriftelijk, bij voorkeur middels aangetekende brief, aan de Verkrijger kenbaar worden gemaakt. Alle andere in de overeenkomst en Algemene Voorwaarden genoemde peildata, waaronder die voor de artikelen 1 en 5 leden 1, 2, en 3 van de Koopovereenkomst, blijven ongewijzigd. Daarvoor blijven derhalve de datum van overeenkomen c.q. de datum van ondertekening gelden.

KO\_appartementen\_eigen grond\_versie januari 2020  
Aansluitend op de Aannemingsovereenkomst SWK GWR 2020 / Woningborg GWR 2020  
MB/NP/26-10-2021

Projectnummer  
Bouwnummer  
Datum overeenkomen

AJ.718084

Paraaf Verkoper:  
Paraaf Verkrijger:

3. Indien en zodra de Verkoper vermoedt dat één of meerdere van de in lid 1 van dit artikel genoemde opschortende voorwaarden niet zal / zullen zijn vervuld binnen de daartoe gestelde termijn, heeft de Verkoper het recht de Verkrijger vóór afloop van de in lid 1 van dit artikel bedoelde termijn schriftelijk, bij voorkeur middels aangetekende brief, het verzoek tot verlenging van maximaal drie maanden te doen. De Verkrijger zal alsdan vóór afloop van de meergenoemde termijn, indien zulks door Verkrijger is gewenst, het verzoek tot verlenging ondertekenen en aan de Verkoper, bij voorkeur middels aangetekende brief, retourneren. Wanneer het verzoek tot verlenging ná de in lid 1 van dit artikel genoemde termijn, door de Verkrijger wordt getekend, heeft dat geen enkele waarde. Alsdan wordt geacht dat de onderhavige overeenkomst niet tot stand is gekomen.
4. Indien de Ondernemer voor het verkrijgen van de onder lid 1 sub a. van dit artikel genoemde planacceptatie door of namens de waarborgende instelling technische en / of juridische wijzigingen moet doorvoeren dan wel dat deze ten behoeve van de onder lid 1 sub b van dit artikel genoemde omgevingsvergunning van overheidswege worden opgelegd, zullen de Verkoper en de Ondernemer binnen de in lid 1 van dit artikel genoemde termijn, doch uiterlijk 1 (één) maand voor afloop van deze termijn, de Verkrijger, bij aangetekende brief, ter zake op de hoogte stellen.

Indien de Verkrijger zich niet kan conformeren aan de eventuele wijzigingen, dient de Verkrijger zulks binnen veertien (14) dagen na ontvangst van bedoelde kennisgeving aan de Verkoper én de Ondernemer bij aangetekende brief mee te delen. Alsdan wordt geacht dat de onderhavige Koopovereenkomst niet tot stand is gekomen dan wel, indien van toepassing, wordt geacht daarmee de ontbinding van de onderhavige Koopovereenkomst te zijn ingeroepen. Partijen zijn in dat geval over en weer geen (schade)vergoeding hoe ook genaamd aan elkaar verschuldigd. Indien binnen de genoemde termijn van veertien (14) dagen de Verkrijger geen beroep heeft gedaan op zijn in dit lid bedoelde rechten, worden de wijzigingen geacht door de Verkrijger te zijn geaccepteerd.

#### Peildatum financieringsvoorbehoud

##### Artikel 13

(A)\*

1. Als peildatum voor artikel 8 lid 1 van de overeenkomst geldt de datum van ondertekening.

(B)\*

1. ~~In afwijking van het bepaalde in artikel 8 lid 1 van de Koopovereenkomst gaat de daarin genoemde termijn van 2 (twee) maanden ter zake van de hypothecaire financiering niet in na de datum van ondertekening, maar op het moment dat de Verkoper schriftelijk aan de Verkrijger laat weten dat de termijn zal aanvangen.~~
2. ~~Wanneer de Verkoper tijdens de opschortende voorwaardentermijn van artikel 12 geen gebruik heeft gemaakt van de in lid 1 genoemde mogelijkheid, zal de in artikel 8 lid 1 genoemde termijn van 2 (twee) maanden een aanvang nemen op de datum waarop de laatste (in tijd) van de in artikel 12 lid 1 vermelde voorwaarden is vervuld.~~

KO\_appartementen\_eigen grond\_versie januari 2020  
Aansluitend op de Aannemingsovereenkomst SWK GWR 2020 / Woningborg GWR 2020  
MB/NP/26-10-2021

Projectnummer  
Bouwnummer  
Datum overeenkomen

AJ.718084

Paraaf Verkoper:  
Paraaf Verkrijger:

### Zekerheidsstelling

#### Artikel 14

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

### Aansprakelijkheid financiering

#### Artikel 15

1. De Verkoper is niet aansprakelijk voor de (financiële) gevolgen van het verlopen en/of verlengen van hypotheekoffertes welke aan de Verkrijger zijn uitgebracht. Een en ander voor zover dit niet in strijd is met artikel 8 lid 6.
2. De Verkrijger zal ter verkrijging van de financiering al het hem mogelijk doen en kan op de in artikel 8 genoemde ontbindende voorwaarde uitsluitend een beroep doen door aan de Verkoper 1 (één) schriftelijke afwijzing te overleggen.

### Twee of meer Verkrijgers

#### Artikel 16

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

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

### Woonplaatskeuze

#### Artikel 17

De Verkrijger kiest ter zake van de uitvoering van de Koopovereenkomst inclusief de aanvullende bepalingen woonplaats op zijn op bladzijde 1 en/of 2 van de Koopovereenkomst vermelde adres dan wel op schriftelijk aan de Verkoper en de Notaris opgegeven gewijzigd adres.

### Artist-impression(s); Situatietekening(en)

#### Artikel 18

1. De artist-impression(s) zijn indicatief. Aan de artist-impression(s) kunnen geen rechten worden ontleend. Ook de kleuren in de artist-impression(s) kunnen mogelijk niet geheel representatief zijn voor de werkelijk toe te passen kleuren in / van het (de) Appartement(en) en het in de overwegingen genoemde gebouw.

KO\_appartementen\_eigen grond\_versie januari 2020  
Aansluitend op de Aannemingsovereenkomst SWK GWR 2020 / Woningborg GWR 2020  
MB/NP/26-10-2021

Projectnummer  
Bouwnummer  
Datum overeenkomen

AJ.718084

Paraaf Verkoper:  
Paraaf Verkrijger:

2. De in de verkoopbrochure en verkooptekeningen opgenomen situatietekening(en) en overige plattegrondtekening(en), inzake openbaar gebied en verkaveling van omliggende percelen etc., zijn slechts indicatief. Aan de genoemde situatietekening(en) kunnen geen rechten worden ontleend. Een en ander voor zover dit niet in strijd is met artikel 2 en 3 van de op de Aannemingsovereenkomst van toepassing zijnde Algemene Voorwaarden.

#### Kabel (radio/tv) / telefoon

##### Artikel 19

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

#### Liftinstallaties

##### Artikel 20

1. De Verkrijger is ermee bekend dat in het Project, door en voor rekening van Mitsubishi Elevator Europe B.V., gevestigd te Veenendaal (hierna "**Exploitant**") liftinstallaties worden/zijn gerealiseerd (hierna: "**Liftinstallaties**").
2. De Verkrijger is er voorts mee bekend en stemt er mee in dat:
  - a. De Verkoper met Exploitant ter zake van de realisatie van de Liftinstallaties door en voor rekening van de Exploitant een overeenkomst is aangegaan / zal aangaan;
  - b. De Verkoper met Exploitant ter zake van de exploitatie van de Liftinstallaties een separate overeenkomst is aangegaan / zal aangaan (hierna "**M-Use overeenkomst**"), waarbij overeengekomen is / wordt dat de initiële exploitatieperiode van de Liftinstallaties 20 (twintig) jaar is behoudens verlenging of eerdere beëindiging daarvan. De Voorwaarden M-Use van Exploitant die gelden voor de M-Use overeenkomst zijn bijlage bij de Koopovereenkomst;
  - c. De Verkoper al haar rechten en verplichtingen uit de M-Use overeenkomst zal overdragen aan de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 6:159 BW (contractoverneming), voor oplevering van de Liftinstallaties;
  - d. indien Exploitant haar verplichtingen uit hoofde van de M-Use overeenkomst niet of niet naar behoren nakomt, de vereniging van eigenaars derhalve Exploitant (en niet De Verkoper en/of de Ondernemer) dient aan te spreken en de benodigde maatregelen en vorderingen jegens Exploitant dient te treffen respectievelijk in te stellen.
3. De Verkrijger is ermee bekend dat Exploitant eigenaar is c.q. zal worden van de Liftinstallaties op grond van de ten behoeve van haar gevestigde c.q. te vestigen rechten van onder-opstal en dat de vereniging van eigenaars gerechtigd is tot het haar betreffende opstalrecht ter zake van de Liftinstallaties. Verkrijger is bekend met het bepaalde in de concepten/ontwerpen van de:
  - akte van vestiging van het onder-opstalrecht; en
  - akte van vestiging van het opstalrecht,
  - reglement Liftinstallaties,welke akten en reglement als bijlage behoren tot de Koopovereenkomst.
4. De Verkrijger verklaart voldoende te zijn geïnformeerd over en derhalve bekend te zijn met de inhoud van en de financiële verplichtingen voortvloeiende uit de M-Use overeenkomst (mede gezien vanuit de totale exploitatieperiode van in beginsel 20 jaar) en verklaart tevens zijn eventuele hypotheekverstrekker hiervan in kennis te hebben gesteld dan wel te zullen stellen.
5. Voor zover nodig verleent de Verkrijger, door ondertekening van deze Koopovereenkomst,

KO\_apartementen\_eigen grond\_versie januari 2020  
Aansluitend op de Aannemingsovereenkomst SWK GWR 2020 / Woningborg GWR 2020  
MB/NP/26-10-2021

Projectnummer  
Bouwnummer  
Datum overeenkomen

AJ.718084

Paraaf Verkoper:  
Paraaf Verkrijger:

goedkeuring aan de vereniging van eigenaars voor de contractoverneming van de M-Use overeenkomst als bedoeld in lid 2.

6. De Verkrijger is ermee bekend dat indien de M-Use Overeenkomst eindigt anders dan op de wijze(n) als in de M-Use Overeenkomst is voorzien, de Verkrijger verplicht is, hetgeen de Verkoper hierbij voor en namens Exploitant aanvaardt, de belangen van Exploitant hierbij vrijwillig waarnemend, om tezamen met de overige gerechtigden tot een appartementsrecht in de vereniging van eigenaars eenzelfde M-Use Overeenkomst aan te gaan met Exploitant. Voor dat geval geeft de Verkrijger hierbij bij voorbaat onherroepelijk volmacht aan de vereniging van eigenaars om deze M-Use Overeenkomst namens de Verkrijger aan te gaan en alle rechten en verplichtingen namens de Verkrijger uit te oefenen respectievelijk na te komen, alsmede om ervoor te zorgen dat betalingen aan Exploitant op grond van de M-Use Overeenkomst worden voldaan door de vereniging van eigenaars en de vereniging van eigenaars zorg draagt voor doorbelasting van deze kosten aan de individuele appartementseigenaars (waaronder Verkrijger).
7. De Verkrijger is jegens de Verkoper verplicht om eraan mee te werken dat het hiervoor in lid 6 van dit artikel bepaalde alsmede het bepaalde in dit lid 7 in de akte van levering wordt opgenomen bij wijze van kettingbeding, luidend als volgt:  
*"De Verkrijger en zijn rechtsopvolgers in de eigendom van het Verkochte of een gedeelte daarvan, de gerechtigden tot een beperkt gebruiksrecht daaronder mee begrepen, zijn jegens Exploitant verplicht, hetgeen de Verkoper hierbij voor en namens Exploitant aanvaardt, de belangen van Exploitant hierbij vrijwillig waarnemend, het bepaalde in dit artikel, met inbegrip van deze en de volgende zin, letterlijk in de betreffende akte van levering dan wel vestiging van het beperkte recht aan te halen en bij wijze van kettingbeding op te leggen aan zijn rechtsopvolgers in de eigendom van het Verkochte dan wel van een gedeelte daarvan, de vestiging van een beperkt gebruiksrecht daaronder begrepen, en de daaruit voor Exploitant voortvloeiende rechten voor en namens Exploitant te aanvaarden, de belangen van Exploitant daarbij vrijwillig waarnemend, op straffe van een - bij niet nakoming – jegens Exploitant te verbeuren en direct opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,=) (prijsspeil één januari tweeduizend negentien). Vermelde bedrag zal jaarlijks worden geïndexeerd overeenkomstig het door het Centraal Bureau voor de Statistiek te publiceren "CPI alle huishoudens", op basis van tweeduizend vijftien is honderd (2015=100). Komt de "CPI alle huishoudens" te vervallen, dan zullen deze bedragen worden geïndexeerd aan de hand van andere vergelijkbare prijs-indices."*

#### Stadsverwarming Eneco

##### Artikel 22

1. De Verkrijger is ermee bekend dat het Project en de installatie van het privégedeelte van de woning ("**Binneninstallatie**") wordt aangesloten op het stadsverwarmingsnetwerk van Eneco (Eneco Warmtenetten B.V. en/of Eneco Warmte & Koude Leveringsbedrijf B.V.) ("**Eneco**").
2. De Verkrijger is ermee bekend dat Eneco eigenaar is c.q. zal worden van de stadsverwarmingsinstallatie in het Project met de aansluiting daarvan op het stadsverwarmingsnetwerk ("**Energievoorziening**"), op grond van het ten behoeve van haar gevestigde c.q. te vestigen recht van opstal. De Verkrijger is bekend met het bepaalde in de concepten/ontwerpen van de akte van vestiging van het opstalrecht, welke akte en bijbehorende Algemene Voorwaarden bij vestiging van een zakelijk recht en/of kwalitatieve verplichtingen als bijlagen behoren tot de Koopovereenkomst.
3. De Verkrijger is ermee bekend en verklaart te aanvaarden dat in verband met het bepaalde in lid 1 en lid 2 van dit artikel, Eneco (dan wel diens rechtsopvolger(s)) de Energievoorziening gedurende een periode van tenminste 30 (dertig) jaar na oplevering van het Project zal exploiteren ("**Exploitatieperiode**") en dat de Verkrijger (en diens rechtsopvolger(s)):

KO\_appartementen\_eigen grond\_versie januari 2020  
Aansluitend op de Aannemingsovereenkomst SWK GWR 2020 / Woningborg GWR 2020  
MB/NP/26-10-2021

Projectnummer  
Bouwnummer  
Datum overeenkomen

AJ.718084

Paraaf Verkoper:  
Paraaf Verkrijger:

- a) een leveringsovereenkomst met Eneco dienen aan te gaan voor de levering van warmte onder de gebruikelijke voorwaarden van Eneco en tegen de op dat moment geldende tarieven van Eneco (“**Levering**”);
  - b) de aansluiting van de Binneninstallaties op de Energievoorziening in stand te houden;
  - c) ervoor zorg dienen te dragen dat de Binneninstallatie aan de Technische Aansluitvoorwaarden voldoet zodat de Levering veilig kan plaatsvinden;
  - d) eventuele instructies van Eneco dienen op te volgen in verband met instandhouding Binneninstallatie en zekerstellen van de Levering en alles na te laten dat de Levering belemmert;
  - e) dienen na te laten additionele energievoorzieningen te (doen) realiseren in het Project danwel de woning.
4. De Verkrijger is ermee bekend en verklaart te aanvaarden dat indien wegens een toerekenbare tekortkoming aan de zijde van Eneco schade ontstaat aan het Gebouw en/of de grond, Eneco uitsluitend aansprakelijk is jegens de gezamenlijke eigenaren van het gebouw voor de dientengevolge door eigenaren van het Project geleden directe schade aan het Gebouw en/of de grond tot een maximumbedrag van EUR 750.000,- per schadeveroorzakend voorval of een reeks van direct samenhangende gebeurtenissen, met een maximum van EUR 750.000,- (zevenhonderdvijftigduizend euro) per verzekeringsjaar. Eneco is niet aansprakelijk voor enige overige directe, indirecte en/of gevolgschade. Onder indirecte schade wordt onder meer verstaan zuivere vermogensschade, zoals winstderving, omzeterderving, verlies van klanten of contracten. Eneco zal haar aansprakelijkheid als bedoeld in dit artikel adequaat verzekeren en gedurende de Exploitatieperiode verzekerd houden. De in dit artikel opgenomen beperking van aansprakelijkheid geldt niet ingeval van opzet of bewuste roekeloosheid aan de zijde van Eneco.
5. De Verkrijger is ermee bekend en verklaart te aanvaarden dat indien wegens een toerekenbare tekortkoming aan de zijde van een of meerdere eigenaren van het gebouw schade ontstaat aan de Energievoorziening, de gezamenlijke eigenaren van het gebouw uitsluitend aansprakelijk zijn jegens Eneco voor de dientengevolge door Eneco geleden directe schade tot een maximumbedrag van EUR 750.000,- per schadeveroorzakend voorval of een reeks van direct samenhangende gebeurtenissen, met een maximum van EUR 750.000,- (zevenhonderdvijftigduizend euro) per verzekeringsjaar. De gezamenlijke eigenaren van het gebouw zijn niet aansprakelijk voor enige overige directe, indirecte en/of gevolgschade. Onder indirecte schade wordt onder meer verstaan zuivere vermogensschade, zoals winstderving, omzeterderving, verlies van klanten of contracten. Verkrijger (en diens rechtsopvolgers) zullen ervoor zorgdragen dat de vereniging van eigenaars de aansprakelijkheid van de gezamenlijke eigenaars van het gebouw als bedoeld in dit artikel adequaat verzekeren en gedurende de Exploitatieperiode verzekerd houden.
6. De Verkrijger is ermee bekend en is jegens de Verkoper verplicht er aan mee te werken dat ter zake van de rechten en verplichtingen voortvloeiende uit lid 2, lid 3, lid 4, lid 5 en dit lid 6, in de akte van levering en in iedere akte tot vestiging van een beperkt en/of zakelijk recht - nader uit te werken - kwalitatieve verplichting(en) en/of kettingbeding(en) zullen worden opgenomen ten behoeve van Eneco, met de verplichting aan de Verkrijger en diens rechtsopvolger(s) om betreffende rechten en verplichtingen in iedere akte van overdracht en in iedere akte tot vestiging van een beperkt en/of zakelijk recht als kwalitatieve verplichting(en) en/of kettingbeding(en) door te leggen aan de rechtsopvolger(s) en/of zakelijk/beperkt gerechtigden zodat zij ook gebonden zijn aan betreffende rechten en verplichtingen. Bij niet-nakoming van de in lid 2, lid 3 en dit lid 4 vermelde verplichtingen is een eenmalige boete verschuldigd ter grootte van EUR 5.000,-, en in voorkomend geval van rechterlijke matiging van deze boete nooit minder dan de restant boekwaarde van de Energievoorziening, en een dagboete van EUR 100,- met een maximum van 90 dagen.

7. De in lid 6 bedoelde – nader uit te werken - bedingen zullen tevens woordelijk worden aangehaald in de in lid 2 bedoelde akte opstalrecht.

#### Bijzondere voorwaarden en bepalingen

##### Artikel 23

1. De Verkrijger verklaart zich akkoord met de voorwaarden en bepalingen, welke ter zake van de verkrijging in eigendom van het Verkochte, door de gemeente Rotterdam zijn of zullen worden opgelegd. Ter zake wordt verwezen naar de op het Document van Waarmeding vermelde contractstukken.
2. Op de Koopovereenkomst zijn voorts van toepassing alle eventuele bepalingen en voorwaarden zoals door de gemeente Rotterdam of overige overheden aan de Verkoper zijn opgelegd en welke in een bijlage zijn opgenomen en welke Verkrijger verklaart te hebben ontvangen. De Verkrijger of diens rechtverkrijgende(n) is verplicht eraan mee te werken, dat bij de Levering van het Appartementsrecht in overleg met de Notaris alle gebruikelijke en/of door de Verkoper en de gemeente Rotterdam nodig geoordeelde erfdiensbaarheden en/of (kwalitatieve) verplichtingen worden gevestigd respectievelijk opgelegd.

#### (Zakelijke) rechten, (kwalitatieve) verplichtingen, (bijzondere) lasten en beperkingen

##### Artikel 24

1. In de notariële akte van levering zullen – voor zover daaromtrent in deze Koopovereenkomst niet anders is bepaald – worden opgenomen:
  - a. de gebruikelijke bepalingen, voorkomend in akten van levering tot overdracht van een Appartementsrecht;
  - b. alle eventuele (zakelijke) rechten, (kwalitatieve) verplichtingen, kettingsbedingen, (bijzondere) lasten en beperkingen en mandeligheden ten behoeve en ten laste van het Verkochte;
  - c. de aan de Verkrijger op te leggen kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek.
2. De Verkoper zijn geen andere (zakelijke) rechten, (kwalitatieve) verplichtingen, kettingsbedingen, (bijzondere) lasten en beperkingen en mandeligheden bekend dan die vermeld in de notariële bijlage als vermeld op de aan deze Koopovereenkomst te hechten door partijen getekende Document van Waarmeding ter uitvoering van het bepaalde in lid 1 van dit artikel.
3. Bij deze aanvaardt de Verkrijger uitdrukkelijk de (zakelijke) rechten, (kwalitatieve) verplichtingen, kettingsbedingen, (bijzondere) lasten en beperkingen en mandeligheden die vermeld in de notariële bijlage als vermeld op de aan deze Koopovereenkomst te hechten door partijen getekende Document van Waarmeding, zulks ter uitvoering van het bepaalde in lid 1 van dit artikel.
4. De Verkoper heeft het recht om in aanvulling op de in lid 1 van dit artikel bedoelde rechten en verplichtingen zowel ten nutte als ten laste van het Verkochte (zakelijke) rechten, (kwalitatieve) verplichtingen, kettingsbedingen, (bijzondere) lasten en beperkingen en mandeligheden te bedingen c.q. op te leggen, een en ander uitsluitend in overleg met de Notaris, voor zover dit wenselijk of noodzakelijk mocht zijn in verband met de ligging van het Verkochte ten opzichte van (de bebouwing van) naburige erven danwel worden vereist door de gemeente , casu quo andere publiekrechtelijke organen en/of nutsbedrijven. Het voorgaande geldt tevens ten behoeve van het aanleggen, hebben, gebruiken, onderhouden, herstellen, wijzigen van leidingen, kabels, rioleringen, buizen en dergelijke dienende voor het verkrijgen van elektriciteit, water, warmte, gas, telefoon, radio- en t.v. ontvangst en dergelijke en/of afvoer van schoon, vuil

KO\_appartementen\_eigen grond\_versie januari 2020  
Aansluitend op de Aannemingsovereenkomst SWK GWR 2020 / Woningborg GWR 2020  
MB/NP/26-10-2021

Projectnummer  
Bouwnummer  
Datum overeenkomen

AJ.718084

Paraaf Verkoper:  
Paraaf Verkrijger:



en rioolwater. De Verkoper heeft ook het recht, voor zover nodig, beperkingen op te leggen ten aanzien van het aanbrengen van diepwortelende beplanting en dergelijke.

### Overgangsbepalingen

#### Artikel 25

1. De Verkoper draagt er zorg voor dat in de Akte van Splitsing de volgende overgangsbepalingen worden opgenomen:
  - a. dat de eventuele bepalingen in het reglement van splitsing ingevolge welke het in gebruik nemen van een privé-gedeelte afhankelijk wordt gesteld van de toestemming van de vergadering van eigenaars, niet van toepassing zijn op de eerste bewoners;
  - b. dat de vergadering van eigenaars en het bestuur, voorzover aan hem het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken is opgedragen, geen beslissingen kunnen nemen of overeenkomsten aangaan waaruit verplichtingen voortvloeien die zich uitstrekken over een langere periode dan een jaar na de algemene oplevering van het gebouw, behoudens het hierna bepaalde;
  - c. dat bedoelde overeenkomsten wel mogen worden aangegaan in die gevallen waarin bedoelde verplichtingen noodzakelijkerwijze voor een langere periode moeten gelden dan wel ten minste tweederde van de Appartementsrechten door de Verkoper aan derden is overgedragen.
2. Indien de Verkrijger door het verzuim van de Verkoper de toestemming voor het in gebruik nemen van het privé-gedeelte wel behoeft en deze toestemming niet verkrijgt, verbeurt de Verkoper ten behoeve van de Verkrijger een boete van 10% van de koopsom, onverminderd het recht van de Verkrijger op schadevergoeding, indien en voor zover die het boetebedrag mocht overtreffen en onverminderd het recht op ontbinding.
3. Indien de in lid 1 sub b. en c. bedoelde overgangsbepalingen niet in de Akte van Splitsing zijn opgenomen en in strijd daarmee langlopende verplichtingen bestaan, verbeurt de Verkoper ten behoeve van de Verkrijger een boete van vijfhonderd euro (€ 500,-), onverminderd het recht van de Verkrijger op schadevergoeding, indien en voorzover die het boetebedrag mocht overtreffen.

### Gebruik en Omgeving

#### Artikel 26

1. De Verkrijger is ermee bekend en stemt ermee in dat Verkoper het recht heeft woningen te verhuren en/of anderszins in gebruik te geven. De Verkoper is gerechtigd die wijzigingen in het complex waarvan de woning een deel uitmaakt aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij de verkoop of de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit, uiterlijk, aanzien en bruikbaarheid van de woning; deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven tot het vragen van vergoeding van mindere of meerdere kosten. De Verkoper zal de wijzigingen, tenzij die van zeer ondergeschikte aard zijn, ten minste veertien dagen voorafgaand aan de oplevering schriftelijk mededelen aan de Verkrijger.
2. De Verkrijger is ermee bekend dat de gemeente Rotterdam aan de eigenaren en/of gebruikers van een woning in het Project geen parkeervergunning zal verstrekken respectievelijk dat eigenaren en/of gebruikers geen recht hebben op een parkeervergunning van de gemeente Rotterdam.
3. De Verkrijger is ermee bekend dat in de nabijheid van het Project een operationele zeeкаде met aan-, afmeer-, wacht- en ligplaatsen voor de zeevaart is gesitueerd en dat dit betekent dat er schepen aan- en afgemeerd kunnen worden. Ook is de Verkrijger ermee bekend dat aan de Mullerkade (zee)schepen kunnen aan- en afmeren en wachten en liggen. In voorkomende

KO\_appartementen\_eigen grond\_versie januari 2020  
Aansluitend op de Aannemingsovereenkomst SWK GWR 2020 / Woningborg GWR 2020  
MB/NP/26-10-2021

Projectnummer  
Bouwnummer  
Datum overeenkomen

AJ.718084

Paraaf Verkoper:  
Paraaf Verkrijger:

gevallen kan voorgaande leiden tot licht-, geluid- en geurhinder en kan dit invloed hebben op het uitzicht. De Verkrijger verklaart het voorgaande te aanvaarden.

### Herontwikkeling

#### Artikel 23

4. De Verkrijger is ermee bekend en stemt ermee in dat de Verkoper zich het recht voorbehoudt niet verkochte woningen te herontwikkelen, waaronder aanpassing van de verkoopprijzen,. Verder heeft de Verkoper het recht woningen te verhuren en/of anderszins in gebruik te geven. De Verkoper is gerechtigd die wijzigingen in het complex waarvan de woning een deel uitmaakt aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij de verkoop of de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit, uiterlijk, aanzien en bruikbaarheid van de woning; deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven tot het vragen van vergoeding van mindere of meerdere kosten. De Verkoper zal de wijzigingen, tenzij die van zeer ondergeschikte aard zijn, ten minste veertien dagen voorafgaand aan de oplevering schriftelijk mededelen aan de Verkrijger.
5. De omgeving van het complex waarvan de woning deel uitmaakt (hierna te noemen: “**de Omgeving**”), zoals weergegeven op de situatietekening, is in ontwikkeling. De indeling van de openbare ruimte (groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, straatverlichting, vuilopstelplaatsen, etc.). is onder voorbehoud. Een en ander voor zover het bepaalde in dit artikel niet in strijd is met de op de Aannemingsovereenkomst van toepassing zijnde Algemene Voorwaarden.

### **Verwerking persoonsgegevens**

#### Persoonsregistraties

#### Artikel 27

De in de Privacyverklaring van AM bv genoemde persoonsgegevens van de Verkrijger, zullen ter beschikking worden gesteld aan onderaannemers, leveranciers en derden die in het kader van de realisatie van de woning door de Verkoper worden ingeschakeld alsmede aan (beheerders van) verenigingen die worden of zijn opgericht en waarvan de leden bestaan uit de eigenaars van gemeenschappelijk eigendom c.q. gemeenschappelijke rechten.

Het doel van deze ter beschikking stelling is conform het bepaalde in de Privacyverklaring van AM bv, welke te raadplegen is via [www.am.nl](http://www.am.nl)

#### Tolk/vertaler

#### Artikel 28

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

KO\_apartementen\_eigen grond\_versie januari 2020  
Aansluitend op de Aannemingsovereenkomst SWK GWR 2020 / Woningborg GWR 2020  
MB/NP/26-10-2021

Projectnummer  
Bouwnummer  
Datum overeenkomen

AJ.718084

Paraaf Verkoper:  
Paraaf Verkrijger:

## Contractstukken

### Artikel 29

In afwijking van het onder III. van de Koopovereenkomst gestelde zijn de daar genoemde bijlagen en overige stukken niet door beide partijen gewaarmerkt, doch zijn deze stukken opgenomen op een door beide partijen getekende Document van Waarmerking welk document als bijlage bij de Koopovereenkomst is toegevoegd.

De Verkrijger verklaart een exemplaar van deze bescheiden te hebben ontvangen. De Verkoper verklaart dat de bij de Notaris gedeponeerde stukken gelijkloidend zijn aan de door de Verkrijger ontvangen stukken.

## Bodemkwaliteit

### Artikel 30

De bodem voor het complex waarvan Verkochte onderdeel uitmaakt is geschikt voor de bestemming.

## Voorschot

### Artikel 31

Verkrijger zal als eerste bijdrage in de aanloopkosten van de Vereniging van Eigenaars een voorschot van € 150,- voldoen bij ondertekening van de notariële akte van levering, zulks ter dekking van de aanvangskosten van de Vereniging van Eigenaars.

## Document van Waarmerking

### Artikel 32

Tot de Koopovereenkomst behoort de bijlage "**Document van Waarmerking**".

Getekend te Utrecht  
op

De Verkoper:

Getekend te  
op

De Verkrijger:

AM bv

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

-

KO\_appartementen\_eigen grond\_versie januari 2020  
Aansluitend op de Aannemingsovereenkomst SWK GWR 2020 / Woningborg GWR 2020  
MB/NP/26-10-2021

Projectnummer  
Bouwnummer  
Datum overeenkomen

AJ.718084

Paraaf Verkoper:  
Paraaf Verkrijger:

## "DOCUMENT VAN WAARMERKING"

### WAARMERKING VAN DE TOT DE KOOPVEREENKOMST APPARTEMENTSRECHT(EN) BEHORENDE BIJLAGEN



Inzake bouwnummer \_\_\_\_\_ in het bouwplan Müllerpier - Dok & Kaai, te Rotterdam,  
Projectnummer AJ.718084.

Bij de per \_\_\_\_\_ gesloten koopovereenkomst behoren de volgende bijlagen:

- Algemene Voorwaarden voor de Koopovereenkomst voor appartementsrechten, versie 1-1-2020;
- Privacyverklaring AM bv versie 24 mei 2018, <https://www.am.nl/over-am/privacy-statement/>;
- Algemene Voorwaarden voor de verkoop en levering van onroerende zaken van Rotterdam (2007);
- \*notariële bijlage (concept/ontwerp akte van levering c.q. algemene akte en/of bijlage bijzondere bepalingen, verplichtingen, bijzondere lasten en beperkingen) project Dok & Kaai, d.d. 24-09-2021;
- de in de overweging van deze Koopovereenkomst bedoelde (ontwerp)akte(n) van splitsing met de daarbij behorende tekening(en) en het in die (ontwerp)akte(n) van splitsing vastgestelde en/of aangeduide reglement;
- de situatietekening met kenmerk VK-001 d.d. 17-09-2021;
- M-Use voorwaarden Liftinstallatie Mitsubishi Elevator Europe B.V.;
- (concept) reglement Liftinstallaties;
- (ontwerp) Akte van vestiging opstalrecht ter zake van de Liftinstallatie in het Project, opgesteld door de Notaris;
- (ontwerp) Akte van vestiging onderopstalrecht ter zake van de Liftinstallatie in het Project ten gunste van Mitsubishi, opgesteld door de Notaris;
- (ontwerp) Akte van vestiging van het opstalrecht Eneco, opgesteld door de Notaris.

**\* voor zover van toepassing**

KO\_appartementen\_eigen grond\_versie januari 2020  
Aansluitend op de Aannemingsovereenkomst SWK GWR 2020 / Woningborg GWR 2020  
MB/NP/26-10-2021

Projectnummer  
Bouwnummer  
Datum overeenkomen

AJ.718084

Paraaf Verkoper:  
Paraaf Verkrijger:

Getekend te Utrecht  
op

De Verkoper:

Getekend te  
op

De Verkrijger:

Müllerpier Beheer B.V

KO\_appartementen\_eigen grond\_versie januari 2020  
Aansluitend op de Aannemingsovereenkomst SWK GWR 2020 / Woningborg GWR 2020  
MB/NP/26-10-2021

Projectnummer  
Bouwnummer  
Datum overeenkomen

AJ.718084

Paraaf Verkoper:  
Paraaf Verkrijger: