



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

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

Overeenkomstig het model, vastgesteld door SWK op 1 januari 2014.



Inzake bouwnummer van 27 appartementen [bouwnummers 1 t/m 27] in het bouwplan Euryza, appartementengebouw Rozenburg, te Zwijndrecht, projectnummer AV 710172, Planregistratienummer SA.

Ondergetekenden: AM bv tevens h.o.d.n. AM Zuidwest, statutair gevestigd en kantoorhoudende te Utrecht, Ptolemaeuslaan 80, 3528 BP, KvK nummer 30160235, KvK-vestigingsnummer 000020344465

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

EN

Naam Verkrijger 1 : **De heer**

Voornamen (voluit) :

Beroep :

Adres :

Postcode en woonplaats :

Geboortedatum en -plaats :

Telefoon thuis :

Telefoon werk :

Telefoon mobiel :

Email :

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

Naam Verkrijger 2 : **Mevrouw**

Voornamen (voluit) :

Projectnummer
Bouwnummer
Datum overeenkomen

AV.710.172

SWK_GWR_2014_KAO_appartementen_eigen grond_ versie januari 2017
NP/AA/21-06-2018

Paraaf Ondernemer
Paraaf Verkrijger:

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

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

Op welk adres wilt u uw post ontvangen:

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

Postadres :

Postcode :

Plaats :

Land :

* *Aankruisen wat van toepassing is*

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

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

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

Hierna (tezamen) te noemen 'de Verkrijger',

IN OVERWEGING NEMENDE

- dat de Ondernemer een gebouw zal stichten te Zwijndrecht waarvan de in de splitsing betrokken grond plaatselijk bekend is Euryza, kadastraal bekend als gemeente Zwijndrecht, sectie B, nummer 6562, 6545 (gedeeltelijk);
- dat de Ondernemer 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;
- dat de splitsingsakte met de daarbij behorende splitsingstekening(en), welke stukken worden opgemaakt door Van der Stap Notarissen B.V., Weena 690, 3012 CN te Rotterdam, tel 088-1880000 voor het notarieel transport aan de Verkrijger zullen worden toegezonden;
- de leveringsakte zal worden gepasseerd bij eKo Notaris te Zwijndrecht (correspondentieadres: Burgemeester Bruïnelaan 5, 3331 AB Zwijndrecht, telefoon 078-6121355, e-mail info@ekonotaris.nl)

(A)*

- het/de appartementsrecht(en) is/zijn ontstaan door inschrijving in de openbare registers van de in de overweging genoemde akte van splitsing;

(B)*

- het/de appartementsrecht(en) zal/zullen ontstaan door inschrijving in de openbare registers van de in de overweging genoemde (ontwerp)akte van splitsing;

Een exemplaar van de (ontwerp)akte van splitsing en de bijbehorende tekening(en) zijn door partijen gewaarmerkt en aan deze akte gehecht.

ZIJN PER OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

- I. De Ondernemer verkoopt aan de Verkrijger, die koopt van de Ondernemer: 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 woning (respectievelijk bestemd tot garagebox/berging - parkeerplaats - berging) op de hiervoor genoemde tekening(en) aangeduid met het/de bouwnummer(s) en het/de indexnummer(s) .

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

- II. De Verkrijger geeft opdracht als deelgerechtigde in het in de overweging genoemde gebouw met bijbehorende grond en de Ondernemer neemt aan, om met inachtneming van de akte van splitsing en conform de betreffende technische omschrijving en tekening(en) en voor zover aanwezig staten van wijziging, al welke tot deze overeenkomst behoren en door beide partijen zijn gewaarmerkt, het gebouw met aanhorigheden, waarvan het aan de Verkrijger verkochte appartementsrecht een aandeel uitmaakt, (af) te bouwen naar de eis van goed en deugdelijk werk, met inachtneming van de voorschriften van overheid en nutsbedrijven.

III. De totale koop-/aaneemsom bedraagt:

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

(A)*

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

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

(B)*

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

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

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

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

DEZE OVEREENKOMST IS AANGEGAAN ONDER DE NAVOLGENDE BEPALINGEN:

Projectnummer
Bouwnummer
Datum overeenkomen

AV.710.172

SWK_GWR_2014_KAO_appartementen_eigen grond_ versie januari 2017
NP/AA/21-06-2018

Paraaf Ondernemer
Paraaf Verkrijger:

Levering
Artikel 1

1. De levering van het/de appartementsrecht(en) zal:
 - a. wanneer vaststaat dat deze overeenkomst niet meer op een van de gronden genoemd in de artikelen 8 en 12 van deze akte kan worden ontbonden; alsmede
 - b. wanneer is begonnen met de bouw in de zin van artikel 14 lid 2 van de Algemene Voorwaarden;
geschieden bij akte te verlijden ten overstaan van de in de aanhef 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 en b bedoelde tijdstippen.
2. Indien 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 Ondernemer zulks wenst - die derde rechtstreeks aan de Verkrijger overdraagt, eventueel bij verzamelakte.

Bedenktijd
Artikel 2

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

Afwijkende perceelsgrootte
Artikel 3

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

Waarborgsom/bankgarantie/verpanding bouwdepot
Artikel 4

(A)*

Ter zake van deze overeenkomst is geen waarborgsom verschuldigd.

(B)*

1. Binnen 2 (twee) maanden na ondertekening van deze overeenkomst door de Verkrijger, doch (indien dit tijdstip eerder valt) uiterlijk ter gelegenheid van het notarieel transport, moet hij aan de in de overweging genoemde notaris een waarborgsom voldoen ter hoogte van 10% van de aanneemsom. Dit bedrag dient als zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de Verkrijger jegens de Ondernemer uit hoofde van deze aannemingsovereenkomst. In plaats van de hiervoor genoemde waarborgsom kan de Verkrijger binnen de gestelde 2 (twee) maanden, doch (indien dit tijdstip eerder valt) uiterlijk ter gelegenheid van het notarieel transport, een bankgarantie doen stellen voor hetzelfde bedrag dan wel een pandrecht aan de Ondernemer

verlenen op het bouwdepot voor hetzelfde bedrag. Een bankgarantie dient te voldoen aan artikel 24 van de Algemene Voorwaarden.

2. De Verkrijger machtigt de notaris om de waarborgsom van 10% van de aanneemsom aan de Ondernemer over te maken indien en zodra de laatste 10% van de aanneemsom is vervallen, mits de Ondernemer ter gelegenheid van de aankondiging van de oplevering van het privé-gedeelte een zekerheid van 5% van de aanneemsom als bedoeld in artikel 15 van de Algemene Voorwaarden ten behoeve van de Verkrijger heeft gesteld. Dit bedrag strekt alsdan in mindering op de laatste aannemingstermijn. De Ondernemer legt het origineel van deze bankgarantie tijdig over aan de notaris en stuurt een kopie daarvan aan de Verkrijger.
3. Indien de Ondernemer ter gelegenheid van de aankondiging van de oplevering van het privé-gedeelte geen zekerheid van 5% ten behoeve van de Verkrijger stelt, geldt het volgende. De Verkrijger machtigt de notaris reeds nu voor alsdan om 50% van de waarborgsom (= 5% van de aanneemsom) aan de Ondernemer over te maken. Dit bedrag strekt in mindering op de laatste 10% van de aanneemsom. De andere 50% van de waarborgsom wordt ter gelegenheid van de oplevering van het privé-gedeelte automatisch omgezet in een depot van 5% van de aanneemsom als bedoeld in artikel 15 van de Algemene Voorwaarden ten behoeve van de Verkrijger.
4. Indien de Verkrijger een bankgarantie in de zin van dit artikel aan de Ondernemer heeft gesteld, vervalt deze per de datum van de betaling van de laatste aannemingstermijn. Hetzelfde geldt voor een eventueel pandrecht op het bouwdepot.

Termijnen en betalingsregeling

Artikel 5

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

1.II De termijnen, waarin het onder 1.I.b genoemde deel van de koop-/aaneemsom wordt gesplitst, zijn de volgende:

				vervallen
a.	Aanvang bouw van het gebouw	10 %	€	<input type="checkbox"/>
b.	Ruwe laagste vloer gebouw gereed	10 %	€	<input type="checkbox"/>
c.	Ruwe vloer privé-gedeelte gereed	15 %	€	<input type="checkbox"/>
d.	Binnenspouwblad privé-gedeelte gereed	10 %	€	<input type="checkbox"/>
e.	Buitengevel privé-gedeelte gereed	10 %	€	<input type="checkbox"/>
f.	Dak van het gebouw waterdicht	15 %	€	<input type="checkbox"/>
g.	Stuc-, spuit- en tegelwerk privé-gedeelte gereed	20 %	€	<input type="checkbox"/>
* h.	Vóór oplevering van het privé-gedeelte	10 %	€	<input type="checkbox"/>
	Totale aaneemsom (sub III.A.2 + sub III.B)		€	

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

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

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

	Termijnen inclusief omzetbelasting	
1.	Grondkosten	€
2.		€

(A)*

4. Tot de koop-/aaneemsom behoort de vergoeding die de Ondernemer berekent over de termijnen die per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen reeds zijn verschuldigd. Deze vergoeding wordt berekend naar een percentage van 5,5 % per jaar voor de grondkosten en 5,5 % per jaar voor de overige termijnen:
- a. over het bedrag van de grondkosten (exclusief omzetbelasting) vanaf 14 dagen na het vervuld zijn van de opschortende voorwaarden zoals opgenomen in artikel 19 tot aan de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen, indien laatst bedoelde

- datum na voornoemde peildatum (14 dagen na het vervuld zijn van de opschortende voorwaarden zoals opgenomen in artikel 19) ligt;
- b. over de overige in lid 3 van dit artikel vermelde termijnbedragen (exclusief omzetbelasting) vanaf de 14^e (veertiende) dag na die waarop de bouw van het gebouw is aangevangen casu quo waarop de werkzaamheden zijn gereed gekomen tot de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen.
- Deze vergoeding, te vermeerderen met omzetbelasting, dient bij de levering te worden voldaan.

(B)*

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

(C)*

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

5. Zolang het/de appartementsrecht(en) niet aan de Verkrijger is/zijn geleverd, heeft de Verkrijger recht op uitstel van betaling van het verschuldigde deel van de koop-/aaneemsom, waar tegenover hij verplicht is aan de Ondernemer rente te vergoeden van 5,5 % per jaar voor de grondkosten en 5,5 % per jaar voor de overige termijnen, te berekenen als volgt:
- a.1. over het in lid 3 vermelde bedrag van de grondkosten (exclusief omzetbelasting) vanaf de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen, doch niet eerder dan vanaf de in lid 4 sub a van dit artikel genoemde peildatum [14 dagen vanaf de datum dat de opschortende voorwaarden zoals opgenomen in artikel 19 zijn vervuld], tot aan de datum van levering;
- a.2. over de overige in lid 3 vermelde termijnbedragen (inclusief omzetbelasting) vanaf de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen tot aan de datum van levering;
- b. over de overige termijnen (inclusief omzetbelasting) vanaf de vervaldatum tot aan de datum van levering.

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

6. Indien en voor zover de Verkrijger een reeds opeisbaar gedeelte van de koop-/aaneemsom of enige andere uit hoofde van de op deze overeenkomst van toepassing zijnde Algemene Voorwaarden opeisbare betaling niet op de daarvoor gestelde vervaldag heeft voldaan, en de bepalingen in het vorige lid van dit artikel niet van toepassing zijn, is de Verkrijger daarover aan de Ondernemer een rente van 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.
7. Indien uitstel of vertraging van de betaling van opeisbare termijnen het gevolg is van de wijze van financiering van het/de appartementsrecht(en) of de wijze waarop door de geldverstrekker aan de financieringsregeling uitvoering wordt gegeven, zal de Verkrijger in afwijking van lid 6 van dit artikel aan de Ondernemer een rente verschuldigd zijn van 8 % per jaar vanaf de dag van opeisbaarheid tot die van de voldoening en voorts tegenover de Ondernemer wegens dat uitstel of die vertraging niet in gebreke zijn, mits de financieringsregeling aan de Ondernemer bekend is en hij daartegen geen bezwaar heeft gemaakt.
8. De rente als bedoeld in artikel 5 lid 5, lid 6 en lid 7 wordt vermeerderd met omzetbelasting.

9. Indien na het sluiten van deze overeenkomst meerwerk overeengekomen wordt, zal de volgende betalingsregeling gelden:
Voor meerwerk geldt dat bij opdracht door de Verkrijger 25% mag worden gedeclareerd door de Ondernemer als vergoeding voor algemene en voorbereidende kosten. Het resterende gedeelte dient te worden gedeclareerd bij het gereedkomen van het meerwerk dan wel bij de eerst komende betalingstermijn daarna.
De leden 2, 4, 5, 6, 7 en 8 van dit artikel zijn van overeenkomstige toepassing ter zake van meerwerk. Het meerwerk dient betaald te zijn vóór de oplevering van het privé-gedeelte, mits het meerwerk gereed is.
Voor minderwerk geldt dat de waarde hiervan in mindering wordt gebracht op gelijktijdig verstrekte meerwerkopdrachten of, indien deze laatste er niet zijn dan wel niet toereikend zijn, deze wordt gecrediteerd bij de oplevering van het privé-gedeelte.

Bouwtijd

Artikel 6

1. De Ondernemer verbindt zich het privé-gedeelte binnen 330 werkbare werkdagen na de aanvang van de bouw van het gebouw geheel voor bewoning gereed aan de Verkrijger op te leveren in de zin van artikel 14 lid 4 van de Algemene Voorwaarden.

(A)*

2. De bouw is begonnen op .

(B)*

2. De bouw is nog niet begonnen. De Ondernemer zal binnen 8 (acht) dagen na de aanvang daarvan de aanvangsdatum van de in lid 1 genoemde termijn schriftelijk aan de Verkrijger mededelen.

Overheidssubsidie

Artikel 7

Er wordt geen overheidssubsidie verstrekt.

Ontbindende voorwaarden

Artikel 8

1. Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de bij niet-ervulling ontbindende voorwaarden:
- dat de Verkrijger binnen 2 (twee) maanden na diens ondertekening van deze akte voor de financiering van het/de appartementsrecht(en) een hypothecaire geldlening verkrijgt tegen geen grotere maandelijkse verplichting aan rente en aflossing en/of rente en premie van een levensverzekering dan € , zulks onder bij de grote geldverstrekende instellingen normaal geldende voorwaarden en bepalingen, gebaseerd op een te verkrijgen hypothecaire geldlening van € ;
 - dat de Verkrijger binnen 2 (twee) maand(en) na diens ondertekening van deze akte een vergunning, althans de toezegging daartoe, om het privé-gedeelte na gereedkoming zelf te bewonen, verkrijgt.

(A)*

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

(B)*

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

Overgangsbepalingen

Artikel 9

De Ondernemer 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, voor zover 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 Ondernemer aan derden is overgedragen.

Verzuim van de Ondernemer

Artikel 10

1. Indien de Verkrijger door het verzuim van de Ondernemer de toestemming voor het in gebruik nemen van het privé-gedeelte wel behoeft en deze toestemming niet verkrijgt, verbeurt de Ondernemer ten behoeve van de Verkrijger een boete van 10% van de koop-/aanneemsom, onverminderd het recht van de Verkrijger op schadevergoeding, indien en voor zover die het boetebedrag mocht overtreffen en onverminderd het recht op ontbinding.
2. Indien de in artikel 9 sub b en c bedoelde overgangsbepalingen niet in de akte van splitsing zijn opgenomen en in strijd daarmee langlopende verplichtingen bestaan, verbeurt de Ondernemer ten behoeve van de Verkrijger een boete van vijfhonderd euro (€ 500,-), onverminderd het recht van de Verkrijger op schadevergoeding, indien en voor zover die het boetebedrag mocht overtreffen.

Garantie- en waarborgregeling

Artikel 11

1. De Ondernemer verklaart, dat het/de appartementsrecht(en), dat/die het onderwerp is/zijn van deze overeenkomst, deel uitmaakt/uitmaken van een door SWK geregistreerd project en door deze instelling is/zijn ingeschreven onder planregistratienummer SA. en verbindt zich tegenover de Verkrijger ter zake van dit/deze appartementsrecht(en) de verplichtingen uit de Garantie- en waarborgregeling van deze instelling te zullen nakomen.
2. De Ondernemer verplicht zich tegenover de Verkrijger om overeenkomstig de toepasselijke Garantie- en waarborgregeling terstond doch uiterlijk binnen 2 (twee) weken na ontvangst van de door de Verkrijger ondertekende akte het schriftelijk verzoek te doen tot afgifte van een SWK waarborgcertificaat aan de Verkrijger.

Ontbreken van het waarborgcertificaat

Artikel 12

1. Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de bij vervulling ontbindende voorwaarde, dat de afgifte van een SWK waarborgcertificaat wordt geweigerd.
2. Indien de in lid 1 van dit artikel genoemde voorwaarde wordt vervuld, is de overeenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij de Verkrijger binnen 14 (veertien) dagen na ontvangst van het bericht van weigering bij aangetekende brief of telefaxbericht met verzendbevestiging aan de Ondernemer heeft aangezegd dat hij de overeenkomst in stand wenst te laten, onverminderd het recht op schadevergoeding.
3. De Verkrijger heeft het recht om de ontbinding van de overeenkomst in te roepen, indien:
 - a. de Ondernemer niet conform artikel 11 lid 2 binnen 2 (twee) weken na de ontvangst van de door de Verkrijger ondertekende akte een aanvraag heeft ingediend tot afgifte van een SWK waarborgcertificaat; of
 - b. de Verkrijger zelf een aanvraag heeft ingediend tot afgifte van een SWK waarborgcertificaat bij SWK en binnen 3 (drie) maanden na het ondertekenen van deze akte door de Verkrijger geen SWK waarborgcertificaat van die instelling of de schriftelijke toezegging tot afgifte daarvan heeft gekregen.

4. De aanzegging tot ontbinding van de overeenkomst op grond van lid 3 van dit artikel zal geschieden bij aangetekende brief of telefaxbericht met verzendbevestiging. Het beroep op ontbinding op grond van lid 3 sub a kan geen effect sorteren, indien binnen 14 (veertien) dagen na de aanzegging het SWK waarborgcertificaat is afgegeven.
5. Indien de overeenkomst wordt ontbonden op grond van het geval genoemd in lid 1 van dit artikel, heeft de Verkrijger recht op een bedrag ter grootte van 5% van de koop-/aaneemsom als een door de Ondernemer aan de Verkrijger te verbeuren boete, onverminderd het recht op schadevergoeding.

Kosten

Artikel 13

De kosten van de splitsing met bijbehorende stukken en alle kosten en rechten aan de verkoop en levering verbonden zijn begrepen in de totale koop-/aaneemsom.

Afwijkende bepalingen

Artikel 14

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

Informatie
Artikel 15

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

Geschillenbeslechting
Artikel 16

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

Uitsluitingen
Artikel 17

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

- het bouw- en woonrijp maken van het (de) terrein(en) waarop het onderhavige gebouw zal worden/is gerealiseerd dan wel dat/die ten dienste staat/staan van het onderhavige gebouw;
 - het slopen van de opstal(len) die zich op het (de) terrein(en) bevinden, waarop het onderhavige gebouw zal worden/is gerealiseerd dan wel dat/die ten dienste staat/staan van het onderhavige gebouw;
 - het saneren van het (de) terrein(en) waarop het onderhavige gebouw zal worden/is gerealiseerd dan wel dat/die ten dienste staat/staan van het onderhavige gebouw;
 - de aanleg en kwaliteit van groenvoorzieningen;
 - de aanleg en kwaliteit van infrastructurele voorzieningen;
 - de aanleg en kwaliteit van alle overige voorzieningen buiten het appartementencomplex;
- zijn uitgesloten van de insolventiewaarborg zoals genoemd in de Garantie- en waarborgregeling. Een en ander voor zover dit geen beperking impliceert van de Garantie- en waarborgregeling.

Van toepassing zijnde Algemene Voorwaarden/Garantie- en waarborgregeling
Artikel 18

1. Op de koop-/aannemingsovereenkomst zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor de koop-/aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten, vastgesteld door SWK op 1 januari 2014.
2. Waar in deze overeenkomst en de daarin van toepassing verklaarde Algemene Voorwaarden gesproken wordt van Garantie- en waarborgregeling, wordt gelezen: SWK Garantie- en waarborgregeling 2014.

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

Opschortende voorwaarden
Artikel 19

1. Deze overeenkomst wordt aangegaan onder elk van de opschortende voorwaarden dat uiterlijk vóór 1 april 2019:
 - a. de voor het onderhavige bouwproject benodigde goedkeuringen en vergunningen onherroepelijk zijn geworden;
 - b. 80 % appartementen over de diverse woningtypen in het onderhavige bouwproject van totaal 27 appartementen zijn verkocht of zoveel minder als nader door Ondernemer zal worden bepaald;
 - c. de voor het onderhavige bouwproject benodigde gronden bouwrijp zijn gemaakt en ter vrije en onherroepelijke beschikking staan van de Ondernemer;
 - d. het bouwproject door de waarborgende instelling is geaccepteerd.
2. De datum, waarop alle in lid 1 van dit artikel genoemde opschortende voorwaarden zijn vervuld, zal binnen 8 (acht) dagen na deze datum door de Ondernemer schriftelijk aan de Verkrijger worden medegedeeld. De Ondernemer zal bij het niet vervuld zijn van deze voorwaarden binnen de gestelde termijn dit eveneens binnen 8 (acht) dagen schriftelijk aan de Verkrijger mededelen.
3. De Ondernemer is gerechtigd artikel 19 lid 1b eenzijdig vervallen te verklaren, waarvan hij de Verkrijger uiterlijk 8 (acht) dagen na de in artikel 19 lid 1 genoemde datum schriftelijk op de hoogte zal stellen.

Peildatum
Artikel 20

Als peildatum voor de artikelen 1, 4, 11 lid 2 en 12 lid 3 van de overeenkomst alsmede voor artikel 14 lid 2 van de Algemene Voorwaarden geldt niet de datum van overeenkomst c.q. de datum van ondertekening c.q. de datum van ontvangst door de Ondernemer van de door de Verkrijger ondertekende akte doch de datum waarop de laatste (in tijd) van de in artikel 19 lid 1 vermelde voorwaarden is vervuld.

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

Ingangsdatum financieringsvoorbehoud

Artikel 21

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

Bewijs financiering

Artikel 22

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

Aansprakelijkheid financiering

Artikel 23

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

Bankgarantie ten behoeve van de oplevering

Artikel 24

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

Bijzondere voorwaarden en bepalingen

Artikel 25

1. De Verkrijger verklaart zich akkoord met de voorwaarden en bepalingen, welke ter zake van de verkrijging in eigendom van het gekochte, door de gemeente Zwijndrecht zijn of zullen worden opgelegd. Ter zake wordt verwezen naar de op het Document van Waarmerking vermelde contractstukken.
2. Op de overeenkomst zijn voorts van toepassing alle eventuele bepalingen en voorwaarden zoals door de gemeente Zwijndrecht of overige overheden aan de Ondernemer 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 notariële levering van de grond in overleg met de notaris alle gebruikelijke en/of door de Ondernemer en de gemeente Zwijndrecht nodig geoordeelde erfdienstbaarheden en/of (kwalitatieve) verplichtingen worden gevestigd respectievelijk opgelegd.

Bestaande erfdienstbaarheden

Artikel 26

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

(Zakelijke) rechten, verplichtingen, lasten en beperkingen

Artikel 27

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

Doorverkoop
Artikel 28

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

Kabel (radio/tv) / telefoon
Artikel 29

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

Wijzigingen tijdens de bouw
Artikel 30

De Ondernemer heeft gedurende de periode dat zij het totale gebouw met bijbehorende grond nog niet heeft opgeleverd, het recht:

- wijzigingen aan het gebouw aan te brengen waaronder begrepen het wijzigen van de gevel, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de kwaliteit zoals omschreven in de vigerende technische omschrijving en aan het aanzicht van het gebouw en een en ander is goedgekeurd door de Welstandscommissie casu quo de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente Zwijndrecht.
- indien een Verkrijger dit wenst, appartementsrechten bouwkundig te koppelen door middel van het doorbreken van woningscheidende bouwmuren en/of -verdiepingen. De aan vorenbedoelde werkzaamheden verbonden kosten komen ten laste van de betreffende appartementseigena(a)r(en).

Bouw opstal en uitbreidings-/meerwerkopties
Artikel 31

De bouw van de opstallen zal worden uitgevoerd in opdracht van de Ondernemer door de projectaannemer BAM Wonen B.V., Bouwen op Maat, Kralingseweg 241-249, 3062 CE Rotterdam. Ondernemer heeft BAM Wonen B.V. gemachtigd om uitbreidings-/meerwerkopties namens Ondernemer met de Verkrijger overeen te komen.

Bezichtiging tijdens de bouw
Artikel 32

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

Vragen, klachten, geschillen e.d.
Artikel 33

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

te wenden tot:

Tot de oplevering van de woning:

BAM Wonen B.V.
Bouwen Op Maat
Kralingseweg 241-249
3062 CE Rotterdam

Contactpersonen:

.....

E-mail:

Bereikbaar op:..... (indien part-time werkzaam)

Vanaf de oplevering van de woning kan verkrijger een serviceverzoek indienen op www.bamwonen.nl

Verkrijger verklaart met het voorgaande in te stemmen.

Twee of meer Verkrijgers

Artikel 31

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

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

Woonplaatskeuze

Artikel 35

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

Renteberekening

Artikel 36

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

Betalingen

Artikel 32

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

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

Kadastrale uitmeting

Artikel 33

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

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

Schriftelijke mededeling aanvang bouw

Artikel 34

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

Persoonsregistraties

Artikel 40

De Verkrijger verleent wel/geen toestemming aan de ondernemer om de hierna genoemde persoonsgegevens van de verkrijger ter beschikking te stellen aan onderaannemers, leveranciers en derden die in het kader van de realisatie van de woning door de Ondernemer worden ingeschakeld.

Het doel van deze ter beschikking stelling is: het kunnen benaderen van de verkrijger ten behoeve van het maken van afspraken en uitbrengen van offertes door leveranciers van sanitair, tegelwerk, wand- en vloerafwerking alsmede de Stichting Klantgericht Bouwen (SKB) ten behoeve van een tevredenheidsonderzoek. Een en ander in overeenstemming met de Algemene Verordening Gegevensbescherming.

De toestemming betreft de volgende persoonsgegevens: de naw- gegevens, zoals naam, adres telefoonnummer en e-mailadres.

Herontwikkeling

Artikel 35

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

Artist-impression(s); Situatietekening(en)

Artikel 36

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.
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 4 van de op deze overeenkomst van toepassing zijnde Algemene Voorwaarden.

Contractstukken

Artikel 37

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

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

Document van Waarmerking

Artikel 38

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

Voorschot
Artikel 45

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. Bedoeld voorschot zal direct na ontvangst van door de notaris op een rekening ten name van de Vereniging van Eigenaars worden gestort.

Vergunning
Artikel 46

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

Bodemkwaliteit
Artikel 47

Aan de bodem dienen door de Ondernemer saneringswerkzaamheden te worden uitgevoerd teneinde deze geschikt te maken voor het gebruik. De sanering zal worden uitgevoerd conform de door Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid (bevoegd gezag) goedgekeurde saneringsplannen opgesteld door:

- Taw Milieu B.V. d.d. 27 november 1996;
- MH Nederland B.V. d.d. 21 april 2006.

Voormelde saneringsplannen liggen ter inzage bij de notaris kantoor eKo te Zwijndrecht. Verkrijger dient rekening te houden met het feit dat eventueel vrijkomende grond in principe niet onbeperkt kan worden toegepast, hergebruikt en afgevoerd.

Ondernemer staat er jegens Verkrijger voor in dat de sanering van de bodem overeenkomstig voormelde saneringsplannen ten tijde van de oplevering van het gebouw zal zijn uitgevoerd.

Tolk/vertaler
Artikel 48

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

Verwerking persoonsgegevens SWK
Artikel 49

In verband met de uitvoering van de Garantie- en waarborgregeling worden de in de overeenkomst en aangehechte documenten vermelde persoonsgegevens van de Verkrijger door de Ondernemer aan SWK verstrekt. De persoonsgegevens van de Verkrijger worden overeenkomstig de Algemene Verordening Gegevensbescherming door SWK verwerkt. In de privacyverklaring op de website van SWK worden de rechten van de verkrijger inzake de verwerking door SWK van diens persoonsgegevens en de uitwisseling van deze gegevens met andere partijen vermeld. De Verkrijger geeft door ondertekening van deze overeenkomst toestemming voor de verwerking van diens persoonsgegevens door SWK.

Getekend te Utrecht
op

De Ondernemer:

Getekend te
op

De Verkrijger:

AM bv

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

De Verkrijger verklaart een afschrift te hebben ontvangen van:

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

Getekend te
op

De Verkrijger:

"DOCUMENT VAN WAARMERKING"



**WAARMERKING VAN DE TOT DE KOOP-/AANNEMINGSOVEREENKOMST
APPARTEMENTSRECHT(EN) BEHORENDE BIJLAGEN**

Inzake bouwnummer _____ in het bouwplan Euryza, appartementengebouw Rozenburg te
Zwijndrecht, projectnummer _____.

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

- SWK Garantie- en waarborgregeling 2014 van Stichting Waarborgfonds Koopwoningen, en bijbehorende garantiesupplement, bestaande uit Module I.E en Module II.P;
- de Algemene Voorwaarden voor de koop-/aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten, vastgesteld door SWK op 1 januari 2014;
- de Algemene Toelichting bij de koop-/aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten en bijbehorende Algemene Voorwaarden, vastgesteld door SWK op 1 januari 2014.

- Algemene Voorwaarden gemeente _____ ;
- *bijlage bijzondere bepalingen, verplichtingen, bijzondere lasten en beperkingen d.d. _____ ;
- notariële bijlage project _____ , d.d. _____ ;
- de situatietekening zoals opgenomen in de verkoopbrochure " _____ " op blz. _____ met kenmerk _____ d.d. _____ ;
- de koperstekeningen zoals opgenomen in de verkoopbrochure " _____ " met uitzondering van de artist impressions;
- de Technische Omschrijving: " _____ " d.d. _____ , bestaande uit de doorlopend genummerde bladen _____ t/m _____ , incl. kleur-, materialen en ruimtestaat;
- overzicht Bouwopties d.d. _____ (als bedoeld in sub III alsmede in artikel 7 van de Algemene Voorwaarden koop-/aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten);

*** voor zover van toepassing**

Getekend te Utrecht
op _____

Getekend te
op _____

De Ondernemer: _____

De Verkrijger: _____

AM bv

Projectnummer
Bouwnummer
Datum overeenkomen

AV.710.172

SWK_GWR_2014_KAO_appartementen_eigen grond_ versie januari 2017
NP/AA/21-06-2018

Paraaf Ondernemer
Paraaf Verkrijger: _____