

KOOP-/AANNEMINGSOVEREENKOMST

Bedrijvenpark De Hofman te Haarlem

Unit 1

De ondergetekenden:

1. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Oost West Projectontwikkeling B.V.**, statutair gevestigd te Alkmaar, feitelijk adres Robijnstraat 78, 1812RB Alkmaar, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer: 94105200, met vermelding RSIN 866637795
hierna te noemen: de "**Ondernemer**";
Tel.nr.: 072-5407880
E mail: info@oostwest-projectontwikkeling.nl
2. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Reno Projecten B.V.**, statutair gevestigd te Alkmaar, feitelijk adres Otterkoog 6, 1822 BW Alkmaar, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer: 37069918 met vermelding RSIN 802125050,
hierna te noemen: de "**Aannemer**";
Tel.nr.: 072-564 43 33
E mail: info@reno.nl
3. ***[NAW verkrijger(s)]**
Tel.nr.: *
E mail: *
hierna (samen) te noemen: de "**Verkrijger**".

Paraaf Ondernemer

Paraaf Aannemer

Paraaf Verkrijger

In overweging nemende:

- dat de Ondernemer een perceel grond met bedrijfsgebouw en verder toebehoren plaatselijk bekend A. Hofmanweg 23-25-27 te 2031 BH Haarlem, kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie N, nummer 1044, groot éénduizend vierhonderdvierendertig vierkante meter (1.434 m²), heeft gekocht);
- dat de Ondernemer op het perceel grond een bedrijfsappartementencomplex omvattende (onder meer) 14 bedrijfsunits, parkeerplaatsen en verder aan- en toebehoren zal ontwikkelen welk perceel grond zal worden gesplitst in appartementsrechten bij akte(n) van (wijziging) splitsing te verlijden voor mr. P.J.M. Stouthart, notaris te Schagen, met de daarbij behorende tekening en het in die akte van wijziging splitsing opgenomen reglement;
- dat de splitsingsakte en splitsingstekening als bijlage aan deze overeenkomst zijn gehecht en ter inzage liggen bij de Notaris;
- dat de Aannemer het gebouw zal stichten conform de technische omschrijving en tekeningen(en) en voor zover aanwezig staten van wijziging, welke als bijlage(n) aan deze overeenkomst zijn gehecht;
- dat de appartementsrechten zullen ontstaan door inschrijving in de openbare registers van de splitsingsakte te verlijden voor mr. P.J.M. Stouthart, genoemd in de overweging van deze overeenkomst;

zijn per [REDACTED] overeengekomen dat:

- I. Verkrijger koopt:
het te vormen appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de bedrijfs- annex opslagunit met verder aan- en toebehoren, bouwnummer **1**, gelegen aan de **A Hofmanweg 23-25-27 Haarlem**, plaatselijk niet nader aangeduid, kadastraal bekend **gemeente Haarlem, voorlopige appartementsindex [REDACTED]**, uitmakende het **1*****ste** onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het perceel grond met de zich op die grond bevindende (nog te realiseren) opstallen (onder meer) bestaande uit **veertien (14)** bedrijfsunits, parkeerplaatsen en verder aan- en toebehoren, gelegen aan **de A. Hofmanweg 23-25-27 te Haarlem**, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente **Haarlem** sectie **N**, nummer **1044**, groot **éénduizend vierhonderdvierendertig vierkante meter (1.434 m²)**, waaraan door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend,
hierna ook genoemd: het **“Verkochte”** en/of de **“Onroerende Zaak”**.

Paraaf Ondernemer

Paraaf Aannemer

Paraaf Verkrijger

- II. De Verkrijger geeft opdracht als deelgerechtigde in het in de overweging van deze overeenkomst genoemde gebouw met bijbehorende grond en de Aannemer neemt aan conform de in deze overeenkomst bedoelde akte van splitsing en conform de betreffende brochure en tekening(en) en voor zover aanwezig staten van wijziging, al welke tot deze overeenkomst behoren en door 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:
voor wat betreft de koopsom de ingevolge artikel 5 lid 1 verschuldigde termijnen:
- | | | |
|----|--|---------|
| A. | grondkosten
(exclusief omzetbelasting) | € ***** |
| B. | de overige verschuldigde termijnen
(exclusief omzetbelasting) | € ***** |
| | Totaal (A + B)
(exclusief omzetbelasting) | € ***** |

De onder I en II vermelde koop- en aannemingsovereenkomst vormen samen één geheel, exclusief opties, deze zullen apart verrekend worden via eventueel meer en minderwerk werk.

Ten tijde van de levering van het Verkochte is de Verkrijger verschuldigd de grondkosten en de alsdan reeds vervallen termijnen van de aaneemsom zoals hiervoor omschreven.

Ter vermijding van de kans op een strafheffing overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15 lid 4 Wet op belastingen van rechtsverkeer zullen de termijnen van de aaneemsom die voor de levering van het Verkochte vervallen door de Aannemer aan de Ondernemer worden gefactureerd, waarna de Ondernemer deze termijnen als onderdeel (verhoging) van de koopsom aan de Verkrijger factureert. De na de levering vervallen termijnen van de aaneemsom zullen wel door de Aannemer aan de Verkrijger worden gefactureerd. Het feit dat Ondernemer de reeds vervallen termijnen van de aaneemsom als nagetrokken onderdeel van de bedrijfsunit(s) aan de Verkrijger levert (bij de levering), leidt niet tot enige aansprakelijkheid van de Ondernemer voor de door de Aannemer uitgevoerde werkzaamheden.

Paraaf Ondernemer

Paraaf Aannemer

Paraaf Verkrijger

De reeds ten tijde van de Levering vervallen termijnen van de aanneemsom worden geacht werkzaamheden te betreffen die door de Aannemer jegens de Verkrijger zijn verricht en waarvoor de Aannemer jegens de Verkrijger aansprakelijk is op de voet van het bepaalde in deze overeenkomst.

De Ondernemer draagt er zorg voor dat deze akte doorgestuurd wordt naar de Notaris en dat een kopie van deze akte tezamen met de, door partijen gewaarmerkte bijlagen, aan de Verkrijger ter hand wordt gesteld.

Over de aanneemsom is omzetbelasting verschuldigd berekend naar een percentage van 21%, conform de bepalingen van de Wet op de omzetbelasting 1968.

Indien van overheidswege het percentage van de omzetbelasting (BTW) wordt gewijzigd, zal tussen partijen doorberekening plaatsvinden overeenkomstig de wettelijke bepalingen ter zake.

Deze overeenkomst is aangegaan onder de navolgende bepalingen:

Artikel 1

Opschortende voorwaarde

- 1.1 Deze overeenkomst wordt ten behoeve van de Ondernemer en Aannemer aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat uiterlijk op 31 mei 2026:
 - a. de Ondernemer ten minste 60 % van de in totaal veertien (14) bedrijfsunits van het onderhavige project, heeft verkocht middels een overeenkomst conform dit model, tenzij de Ondernemer de Verkrijger schriftelijk informeert, dat ondanks het niet vervuld zijn van deze voorwaarde de verbintenissen voortvloeiende uit deze overeenkomst toch hun werking hebben verkregen;
 - b. de Ondernemer de beoogde omgevingsvergunning van de gemeente heeft verkregen en deze onherroepelijk is geworden, zodanig dat tegen deze omgevingsvergunning geen mogelijkheid tot bezwaar of beroep meer openstaat;
 - c. de Ondernemer het in de splitsing betrokken perceel in eigendom heeft verkregen.
- 1.2 De Ondernemer zal de Verkrijger binnen acht (8) dagen na het in vervulling zijn gegaan van de in lid 1 genoemde voorwaarden schriftelijk meedelen dat de bovengenoemde voorwaarden zijn vervuld.
- 1.3 De Ondernemer behoudt zich nadrukkelijk het recht voor om, ondanks de eventuele niet vervulling van de in lid 1 genoemde voorwaarde, het project desondanks (gedeeltelijk) in uitvoering te nemen. Dit betekent dat de verbintenissen uit deze overeenkomst, ondanks de niet-vervulling van de in lid 1 genoemde voorwaarde, werking krijgen.

Paraaf Ondernemer

Paraaf Aannemer

Paraaf Verkrijger

- 1.4 Indien en zodra Ondernemer vermoedt dat de in lid 1 van dit artikel genoemde opschortende voorwaarden niet zullen zijn vervuld binnen de daartoe gestelde termijn heeft Ondernemer het recht de Verkrijger vóór afloop van de in lid 1 van dit artikel bedoelde termijn schriftelijk, bij voorkeur middels aangetekende brief, de periode met maximaal zes (6) maanden te verlengen. Indien na deze verlengingsperiode de in lid 1 genoemde voorwaarden niet zijn vervuld dan treden partijen, indien beide partijen dat wensen, met elkaar in overleg over een eventuele nadere verlenging van onderhavige overeenkomst.

Artikel 2

2.1 Levering

De levering van het (de) onder I van deze overeenkomst bedoelde appartementsrecht(en) zal geschieden bij akte te verlijden ten overstaan van een notaris verbonden aan Stouthart en Hilber notarissen, gevestigd te Schagen, (mede) kantoorhoudende Loet 45, 1741 BN Schagen, diens waarnemer of opvolger (in deze overeenkomst genoemd: de “Notaris”), op een door de Notaris te bepalen tijdstip, wanneer vaststaat dat deze koop niet meer op één van de gronden genoemd in artikel 7 van deze overeenkomst kan worden ontbonden en nadat aan alle opschortende voorwaarden is voldaan, zal de levering van het Verkochte zo spoedig mogelijk plaatsvinden, doch uiterlijk binnen vier (4) weken nadat dit vaststaat.

Indien de grond ten tijde van de levering aan een derde toebehoort, zal de Verkrijger ermee genoegen nemen dat – indien de Ondernemer zulks wenst – die derde de grond/het appartementsrecht rechtstreeks aan de Verkrijger levert.

2.2 Rentevergoeding

Op de uiterste dag van levering is Verkrijger de koopsom verschuldigd en is die koopsom opeisbaar. Als de Verkrijger niet uiterlijk binnen de in artikel 2.1 gestelde termijn meewerkt aan de levering van het Verkochte dan is Verkrijger een vergoeding van acht procent (8 %) per jaar over de overeengekomen koopsom verschuldigd, dan wel de wettelijke handelsrente voor zover die hoger is dan acht procent per jaar, onverminderd het recht van Ondernemer op nakoming zoals omschreven in artikel 21 van deze overeenkomst. Deze vergoeding met omzetbelasting dient eveneens bij de levering te worden voldaan.

Artikel 3

Afwijkende perceelsgrootte

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

Paraaf Ondernemer

Paraaf Aannemer

Paraaf Verkrijger

Artikel 4

Waarborgsom / bankgarantie

Tot meerdere zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen voortvloeiende uit deze overeenkomst van koop en aanneming, behoeft de Verkrijger 10% waarborgsom te voldoen of een bankgarantie te doen stellen.

Artikel 5

Termijnen en betalingsregeling

5.1 De termijnen van de koop-/aanneemsom zijn de volgende:

<u>termijnen</u>	<u>bedrag</u>	<u>te voldoen op/bij</u>
1. grondkosten	€ 0	leveringsdatum
2. termijn 1	€ 0	25% start sloop
3. termijn 2	€ 0	25% start bouw
4. termijn 3	€ 0	meerwerk
5. termijn 4	€ 0	25% start dak
6. termijn 5	€ 0	20% wind- en waterdicht
7. termijn 6	€ 0	5% bij oplevering te voldoen voor oplevering

5.2 De in lid 1 bedoelde termijnen worden steeds opeisbaar veertien (14) dagen na de dagtekening van een door of vanwege de Ondernemer casu quo de Aannemer gedaan betalingsverzoek. Een betalingsverzoek geeft aan op grond van welk feit de Ondernemer casu quo de Aannemer recht heeft op betaling, welke termijn het betreft en dat de betaling uiterlijk veertien (14) dagen na de dagtekening door de Ondernemer casu quo de Aannemer ontvangen dient te zijn.

5.3 Per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen zijn de navolgende termijnen verschuldigd: *****

De sleuteloverdracht vindt alleen dan plaats na het voldoen van alle financiële verplichtingen.

5.4 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.

5.5 Indien en voor zover de Verkrijger een reeds opeisbaar gedeelte van de aanneemprijs of enige andere uit hoofde van deze overeenkomst verschuldigde opeisbare betaling niet op de daarvoor gestelde vervalddag heeft voldaan, is de Verkrijger daarover aan de Aannemer een rente van acht procent (8 %) per jaar verschuldigd, dan wel de wettelijke handelsrente voor zover die hoger is dan acht procent per jaar - vanaf de dag van opeisbaarheid tot die van de voldoening, zulks onverminderd de verdere rechten en verplichtingen van partijen uit deze overeenkomst.

Paraaf Ondernemer

Paraaf Aannemer

Paraaf Verkrijger

Artikel 6A

Bouwtijd

6.1 De Aannemer verbindt zich de bedrijfsunit binnen **tweehonderdvijftig (250)** werkbare werkdagen na gereed komen van de begane grondvloer, of zoveel eerder na gereedkomen nieuwbouw, op te leveren aan de Verkrijger, met uitsluiting van de aanleg van de nutsvoorzieningen.

Indien de nutsbedrijven niet op tijd de aanleg van de nutsvoorzieningen kunnen leveren/realiseren zal de bouwtijd zonder consequenties aan één van partijen worden verlengd.

Indien door omstandigheden in de wereld er problemen zijn/ontstaan met de levering van (bouw)materialen zal de bouwtijd zonder consequenties aan één van partijen worden verlengd.

Artikel 6B

Algemene voorwaarden

Op de koop-/aannemingsovereenkomst zijn de algemene voorwaarden van de Aannemer van toepassing. De Verkrijger verklaart een exemplaar van de algemene voorwaarden te hebben ontvangen. De algemene voorwaarden zijn van toepassing behoudens voor zover daarvan in deze overeenkomst uitdrukkelijk is afgeweken.

Artikel 7

Ontbindende voorwaarde

Deze koop geschiedt onder de ontbindende voorwaarden, dat er op het overeengekomen tijdstip van het ondertekenen van de leveringsakte een verplichting bestaat om het Verkochte aan de gemeente te koop aan te bieden op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

Artikel 8

Kosten

De volgende kosten aan de verkoop en levering verbonden zijn begrepen in de totale koop-/aanneemsom: notariële kosten (notarieel honorarium akte van levering, tarief kwaliteitsfonds KNB), overdrachtsbelasting, kadastrale kosten (inschrijving Kadaster en kadastrale inzage) en de over die kosten verschuldigde omzetbelasting.

Meerwerkopties zijn niet begrepen in de totale koop-/aanneemsom.

De onderzoekskosten van de overige (openbare) registers en het Verificatie Informatie Systeem (VIS) en de over die kosten verschuldigde omzetbelasting met betrekking tot respectievelijk de Ondernemer en de Verkrijger, komen voor rekening van de partij die het onderzoek betreft.

Paraaf Ondernemer

Paraaf Aannemer

Paraaf Verkrijger

Artikel 9

Informatie

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

Artikel 10

Forum- en rechtskeuze

- 10.1 Alle geschillen (daaronder begrepen die geschillen die door slechts één van de partijen als zodanig worden beschouwd), welke ontstaan naar aanleiding van de koop-/aannemingsovereenkomst of daaruit voortvloeiende overeenkomsten, die betrekking hebben op de koop-/aannemingsovereenkomst, worden beslecht door de daartoe bevoegde gewone rechter van de plaats waar het Verkochte geheel of grotendeels is gelegen.
- 10.2 Op deze koop-/aannemingsovereenkomst en op de akte van levering is Nederlands recht van toepassing.
- 10.3 Op de in deze koop-/aannemingsovereenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.
- 10.4 Als verscheidene (natuurlijke of rechts-) personen zich als Verkrijger hebben verbonden, zijn deze steeds hoofdelijk en ieder voor het geheel aansprakelijk voor alle uit deze koop-/aannemingsovereenkomst voortvloeiende verbintenissen.

Artikel 11

Verplichtingen van de Ondernemer in geval van verkoop

- 11.1 De Ondernemer is verplicht de Onroerende Zaak over te dragen vrij van alle bijzondere lasten en beperkingen, met uitzondering van die welke de Verkrijger uitdrukkelijk heeft aanvaard. Op hem rusten de verplichtingen bedoeld in de artikelen 7:15 en 7:20 Burgerlijk Wetboek (zoals in de (concept)akte van splitsing woordelijk aangehaald). Hij informeert de Verkrijger over de overgang van eventuele rechten als bedoeld in artikel 6: 251 BW.
- 11.2 In de akte van levering zullen - voor zover daaromtrent in deze koop-/aannemingsovereenkomst niet anders is bepaald - worden opgenomen:
 - a. de gebruikelijke bepalingen, voorkomend in akten van levering;
 - b. alle mandeligheden en erfdiensbaarheden ten behoeve en ten laste de Onroerende Zaak ;
 - c. alle rechten en verplichtingen als zijn vereist om de feitelijke situatie van het gehele complex waarvan de Onroerende Zaak deel uitmaakt te legaliseren;
 - d. alle zodanige verplichtingen als ter zake van de verkrijging van de Onroerende

Paraaf Ondernemer

Paraaf Aannemer

Paraaf Verkrijger

Zaak op de Ondernemer rusten voor zover de Ondernemer verplicht is deze aan de Verkrijger op te leggen.

- 11.3 Indien de Verkrijger niet bij het aangaan van deze koop-/aannemingsovereenkomst door de Ondernemer van de lasten en verplichting(en), bedoeld in het vorige lid van dit artikel op de hoogte is gesteld, en die lasten en verplichting(en) de waarde van de Onroerende Zaak verminderen, heeft de Verkrijger recht op schadevergoeding. De Verkrijger kan voor de juridische levering bovendien ontbinding van de koop-/aannemingsovereenkomst invoeren of vorderen, indien althans zou blijken dat de waarde van de Onroerende Zaak hierdoor aanmerkelijk lager is.
- 11.4 De Ondernemer draagt er zorg voor dat tijdig voor de levering een concept van de in lid 2 van dit artikel bedoelde akte van levering met eventuele bijlagen aan de Verkrijger wordt ter hand gesteld.

Artikel 12

Zakelijke lasten

De op de Onroerende Zaak rustende zakelijke lasten en belastingen komen vanaf de datum van levering voor rekening van de Verkrijger.

Artikel 13

Risico tijdens de bouw en verzekering

- 13.1 Gedurende de (af)bouw blijft de Onroerende Zaak voor risico van de Aannemer. De Aannemer is verplicht de bedrijfsunits tot het in artikel 14 genoemde tijdstip genoegzaam verzekerd te houden. Hij is verplicht op verzoek van de Verkrijger de polis van deze verzekering en een bewijs dat de premie is betaald aan de Notaris te verstrekken.
- 13.2 De Aannemer vrijwaart de Verkrijger voor aanspraken van derden wegens schade die tijdens de bouw aan derden mocht worden toegebracht door handelen of nalaten van de Aannemer, van personen voor wie hij aansprakelijk is of die in zijn opdracht de bouw of een onderdeel daarvan uitvoeren.

Artikel 14

Overgang risico naar de Verkrijger

Op de dag waarop de Verkrijger de sleutels van de bedrijfsunit in ontvangst heeft genomen dan wel de bedrijfsunit in gebruik heeft genomen, gaan -onverminderd de verplichtingen van de Aannemer uit hoofde van de aannemingsovereenkomst- alle risico's, waaronder begrepen die van brand- en stormschaade, over op de Verkrijger.

Artikel 15

Paraaf Ondernemer

Paraaf Aannemer

Paraaf Verkrijger

Aanleg en gebruik nutsleidingen

- 15.1 Bij de uitvoering van zijn opdracht moet de Aannemer medewerking verlenen aan, dan wel gelegenheid geven tot het treffen en/of aanbrengen van voorzieningen van algemeen nut door, dan wel op aanwijzing van de al dan niet openbare nutsbedrijven, voor de voorziening van elektrische energie, water en telefoonaansluitingen en dergelijke. De Verkrijger is verplicht de eventuele aanwezigheid (zie bestek) van deze voorzieningen te dulden.
- 15.2 De aanleg-en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot elektrische energie, water en riolering in de totale koop-/aanneemsom begrepen tot een bedrag van € 3.300,- excl. BTW per huisnummer. Eventuele meerkosten vanuit de zijde van de nutsbedrijven zullen naar evenredigheid van het aantal te realiseren bedrijfsunits als meerwerk bij de Verkrijger in rekening worden gebracht.
- 15.3 De kosten van gebruik van, water en elektriciteit zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de Aannemer.

Artikel 16

Oplevering

- 16.1 Onder datum van oplevering wordt in deze koop-/aannemingsovereenkomst verstaan de datum waarop de Verkrijger, nadat rapport van eventuele tekortkoming is opgemaakt en door of namens beide partijen is getekend, de sleutels van de bedrijfsunit in ontvangst heeft genomen. De datum van de oplevering moet door de Aannemer tenminste veertien (14) dagen tevoren schriftelijk aan de Verkrijger worden medegedeeld.
- 16.2 Verkrijger is er uitdrukkelijk mee bekend dat de (nuts)bedrijven (waaronder bijvoorbeeld Liander) een achterstand heeft met het verzorgen van de aansluiting van (openbare) nutsvoorzieningen. Het mogelijke gevolg is dat het Verkochte op de datum van oplevering niet is aangesloten casu quo er geen gebruik kan worden gemaakt van deze (openbare) nutsvoorzieningen. Partijen verwijzen ten aanzien hiervan nog naar artikel 6 van deze koop-/aannemingsovereenkomst. Ondernemer en/of Aannemer is/zijn niet aansprakelijk voor alle mogelijke (financiële) gevolgen van een eventuele vertraagde levering van deze (openbare) nutsvoorzieningen.

Artikel 17

Herstel tekortkomingen

- 17.1 De Aannemer verbindt zich de eventuele tekortkomingen, zoals opgenomen in het rapport als vermeld in artikel 16 van deze koop-/aannemingsovereenkomst onverwijld, maar uiterlijk binnen drie (3) maanden na de datum van oplevering te herstellen. In

Paraaf Ondernemer

Paraaf Aannemer

Paraaf Verkrijger

verband met de weersomstandigheden niet onverwijld uit te voeren werkzaamheden zullen zo spoedig mogelijk, wanneer de weersomstandigheden het toelaten, worden voltooid.

- 17.2 In geval van uiterlijke onvolkomenheden welke het gevolg zijn van aard en hoedanigheid van gebruikte materialen (bijvoorbeeld kripscheuren) ontleent de Verkrijger daaraan geen grond voor verhaal, tenzij die onvolkomenheden het gevolg zijn van het gebruik van materiaal van minderwaardige kwaliteit of van ondeskundig gebruik of ondeskundige toepassing van materialen door de Aannemer.

Artikel 18

Overgang, overdracht aanspraken

Alle aanspraken die de Ondernemer ten aanzien van de Onroerende Zaak kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden waaronder begrepen bouwer(s), (onder)Aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s), gaan over op de Verkrijger per het tijdstip van de levering van het appartementsrecht, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval de overgang van aanspraken per dat tijdstip plaats heeft. Voor zover bepaalde aanspraken alsdan niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek, is de Ondernemer verplicht op eerste verzoek van de Verkrijger mee te werken aan een overdracht van die aanspraken. De Ondernemer is tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot het de Onroerende Zaak mochten bestaan aan de Verkrijger te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van de Verkrijger te doen stellen.

Artikel 19

Te vestigen erfdienstbaarheden / kwalitatieve verplichtingen / bijzondere bepalingen

Bij deze aanvaardt de Verkrijger uitdrukkelijk de lasten en beperkingen welke de Ondernemer verplicht is op te leggen aan de Verkrijger voortvloeiende uit de door de Ondernemer of zijn rechtsvoorganger(s) gesloten overeenkomsten.

De te vestigen erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, derde bedingen of bijzondere bepalingen worden in overleg met de Notaris in de akte van levering of een afzonderlijke akte gevestigd. De lasten en beperkingen zijn deels opgenomen in de (concept)splitsingsakte en zullen overigens zo spoedig mogelijk aan de Verkrijger worden meegedeeld.

Artikel 20

Meer- en minderwerkkosten

De kosten voor meer- en minderwerk worden direct door de Aannemer dan wel de Ondernemer in rekening gebracht bij de Verkrijger en zijn derhalve niet opgenomen in deze koop-/aannemingsovereenkomst. Indien meer- en minderwerk is opgegeven door de

Paraaf Ondernemer

Paraaf Aannemer

Paraaf Verkrijger

Verkrijger wordt dit als bijlage toegevoegd maar maakt geen onderdeel uit van deze koop-/aannemingsovereenkomst.

Artikel 21

Ingebrekestelling, verzuim, ontbinding en boete

- 21.1 Ter zake de verplichting tot medewerking aan de feitelijke en/of juridische levering dan wel de voldoening van de koopsom en/of de opvorderbare aanneemtermijnen, geldt dat de Ondernemer respectievelijk de Verkrijger in verzuim jegens de wederpartij, waaronder de Aannemer, als hij, na in gebreke te zijn gesteld, nalatig is of blijft aan zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst te voldoen, daaronder begrepen het niet tijdig betalen van de opvorderbare aanneemtermijnen. Ingebrekestelling moet schriftelijk geschieden met inachtneming van een termijn van acht (8) dagen.
- 21.2 Wanneer de Ondernemer respectievelijk de Verkrijger in verzuim is als bedoeld in artikel 21.1, is deze verplicht de schade die de wederpartij dientengevolge lijdt te vergoeden en kan de wederpartij de overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden.
- 21.3 In geval van verzuim als bedoeld in artikel 21.1 zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij een zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren. De hoogte van deze boete is gelijk aan tien procent (10%) van de totale koop-/aanneemsom. Voor zover de wederpartij meer schade lijdt dan het bedrag van de boete, heeft hij boven het bedrag van de boete recht op aanvullende schadevergoeding.
- 21.4 In alle gevallen waarin de Ondernemer en/of de Aannemer een sommatie, een ingebrekestelling of een exploit aan Verkrijger doet uitbrengen, of in geval van een procedure tegen de Verkrijger, is de Verkrijger verplicht alle daarvoor gemaakte kosten, zowel in als buiten rechte, waaronder de volledige advocaatkosten en de volledige kosten van verhaal, aan de Ondernemer en/of Aannemer te voldoen.

Artikel 22

Aanvullend wordt specifiek gerealiseerd:
Niet van toepassing.

Artikel 23

Startkapitaal van de Vereniging van Eigenaars

Verkrijger wordt van rechtswege lid van de Vereniging van Eigenaars waarvan het lidmaatschap aan het/de door Verkrijger gekochte appartementsrecht(en) is/zijn verbonden. Ten einde de Vereniging van Eigenaars reeds eigen geldmiddelen te verschaffen, zal Verkrijger als eerste (éénmalige) bijdrage in de servicekosten bij de levering van het Verkochte bij de Notaris een bedrag van negenhonderdvijftig euro (€ 950,00) dienen te voldoen, welk bedrag door de Notaris op een rekening ten name van de Vereniging van Eigenaars gestort zal

Paraaf Ondernemer

Paraaf Aannemer

Paraaf Verkrijger

worden. Dit bedrag vormt het startkapitaal van de vereniging en zal niet met Verkrijger worden verrekend, ongeacht de datum van oplevering van het privé-gedeelte aan Verkrijger. Dit bedrag mag door Ondernemer worden aangewend ter bestrijding van de door de Ondernemer te maken kosten ter zake van de eerste vergadering van eigenaren en de eventuele voorbereidingskosten die gemaakt moeten worden voor de totstandkoming van de overeenkomst met een administratief beheerder voor het beheer van de administratie van de vereniging.

Artikel 24

Toestemming gegevensverstrekking

Met het ondertekenen van deze koop-/aannemingsovereenkomst verlenen partijen aan de Notaris toestemming tot (i) het verstrekken van gegevens en bescheiden die betrekking hebben op onderhavige koopovereenkomst in de ruimste zin van het woord aan de makelaar optredende voor de Ondernemer en (ii) het verstrekken van de contactgegevens aan de (beheerder) van de Vereniging van Eigenaars van het gebouw waar het Verkochte deel van uitmaakt.

Artikel 25

Persoonsregistratie

Verkrijger is ermee bekend en stemt ermee in dat de Ondernemer en/of Aannemer de persoonsgegevens van Verkrijger zo nodig ter beschikking stelt aan de onderaannemers, leveranciers en derden welke in het kader van de realisaties van het gebouw alsmede de inrichting en de omgeving door de Ondernemer en/of Aannemer zullen worden ingeschakeld dan wel worden geadviseerd.

Artikel 26

Meerdere ondertekenaars

Deze overeenkomst komt tot stand zodra deze rechtsgeldig door of namens de ondertekenaars is getekend. Het is niet vereist dat alle ondertekenaars hetzelfde exemplaar van deze overeenkomst ondertekenen. Indien ondertekening op verschillende exemplaren van deze overeenkomst geschiedt, vormen de desbetreffende exemplaren tezamen één overeenkomst.

Artikel 27

Koppeling koop- en aannemingsovereenkomst

Deze koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst vormen jegens de Verkrijger een onverbreekelijk geheel. Tekortschieten van de Verkrijger in nakoming van verbintenissen uit de aannemingsovereenkomst wordt tevens als tekortschieten in de nakoming van verbintenissen

Paraaf Ondernemer

Paraaf Aannemer

Paraaf Verkrijger

uit de koopovereenkomst beschouwd en vice versa. Bij ontbinding dan wel het niet tot stand komen op grond van eventuele opschortende voorwaarden van de ene overeenkomst is de andere overeenkomst eveneens automatisch ontbonden dan wel niet tot stand gekomen. Overigens ongeacht welke partij de ontbinding inroept van welke overeenkomst. Dit leidt niet tot enige aansprakelijkheid van de Ondernemer en de Aannemer jegens de Verkrijger op grond van de onderhavige overeenkomst en de daarin opgenomen, jegens de Verkrijger te verrichten prestatie(s).

Artikel 28

Verkoopdocumentatie / openbare inrichting

Uit de verkoopdocumentatie kunnen geen rechten worden ontleend ten aanzien van de openbare inrichting van het plan met name met betrekking tot parkeerplaatsen, straten, paden, groenvoorziening, speelgelegenheid, openbare verlichting, waterpartijen e.d. De aan de Verkrijger ter hand gestelde ongedateerde impressie-tekeningen in kleur en voorts al zodanige aan de Verkrijger uitgereikte en/of nog uit te reiken tekeningen en/of bescheiden - voor zover deze hiervoor niet zijn opgesomd - zijn slechts ter informatie. Aan de hier bedoelde tekeningen en/of bescheiden kunnen geen rechten worden ontleend. De Verkrijger verklaart ermee bekend te zijn dat sprake is van een bouwlocatie, waarvan de exacte uitvoering nog niet definitief vaststaat. Aan gegeven inrichtings- en bebouwingsindicaties kunnen geen rechten worden ontleend.

Artikel 29

Impressies

Verkrijger wordt er op gewezen dat in de contractstukken getoonde artist impressies ter illustratie en verfraaiing van de contractstukken zijn opgenomen en dat hieraan derhalve geen rechten kunnen worden ontleend.

Artikel 30

Toegang tot de bouwplaats

Het Verkochte valt tot de oplevering onder verantwoording van de Aannemer. Het is Verkrijger derhalve verboden om zonder toestemming van de ter plaatse verantwoordelijke uitvoerder en/of van de directie van de Aannemer het bouwterrein en/of bouwwerk te betreden. De Verkrijger verklaart hierbij uitdrukkelijk bekend te zijn met het feit dat het dragen van een veiligheidshelm en –schoenen op de bouwplaats verplicht is.

Artikel 31

Tussentijdse levering

Het is de verkrijger zonder schriftelijke toestemming - aan welke toestemming voor

Paraaf Ondernemer

Paraaf Aannemer

Paraaf Verkrijger

contractsoverneming als bedoeld in artikel 159 boek 6 van het Burgerlijk Wetboek de Ondernemer nadere voorwaarden kan verbinden - van de Ondernemer en de Aannemer niet toegestaan, zulks op verbeurte van een onmiddellijk opeisbare en niet voor rechterlijke matiging vatbare boete ten gunste van Ondernemer van vijf en twintig duizend euro (€ 25.000,00), het in deze akte gekochte aan derden te koop aan te bieden of op grond van welke andere titel dan ook te vervreemden, het verlenen van een zakelijk gebruiksrecht uitdrukkelijk daaronder begrepen, voordat de oplevering van de te realiseren bedrijfsunits met toebehoren, op het uitsluitend gebruik waarvan het/de verkochte appartementsrecht(en) recht geeft, aan Verkrijger heeft plaatsgevonden en Verkrijger aan al zijn verplichtingen jegens de Ondernemer en de Aannemer heeft voldaan.

Artikel 32

Milieu

- 32.1 Ondernemer verklaart het registergoed zelf niet te hebben gebruikt.
- 32.2 Ondernemer verklaart dat het hem niet bekend is dat er feiten zijn, onder meer op grond van:
- eigen deskundigheid;
 - publicaties in (lokale) bladen;
 - een in het verleden uitgevoerd bodemonderzoek, waaruit blijkt dat het gebouw in zodanige mate is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere (gevaarlijke) stoffen, asbest, dat het aannemelijk is dat deze verontreiniging ingevolge de thans geldende milieuwetgeving en/of milieurechtspraak aanleiding zou geven tot sanering of tot het nemen van andere maatregelen.
- 32.3 Voor zover aan ondernemer bekend zijn in het verkochte geen ondergrondse tanks voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig.
- 32.4. De enkele verklaring dat Ondernemer niet bekend is met bepaalde feiten of omstandigheden houdt geen garantie in voor Verkrijger.

Artikel 33

Ontbindende voorwaarde ten behoeve van Verkrijger:

33.1 A* keuze

Ter zake van de koop en de realisering van het Verkochte is door de Verkrijger geen financieringsvoorbehoud benodigd.

B.* keuze

Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de bij niet-ervulling ontbindende voorwaarden dat de Verkrijger binnen **een** (1) maand(na diens ondertekening van deze akte voor de financiering van het/de appartementsrecht(en) geen bindend aanbod tot een hypothecaire geldlening van een erkende geldverstrekende bankinstelling heeft

Paraaf Ondernemer

Paraaf Aannemer

Paraaf Verkrijger

verkregen voor een percentage van 50% van de in deze overeenkomst genoemde koop-aanneemsom.

- 33.2 Indien deze voorwaarden niet wordt vervuld heeft de Verkrijger het recht bij aangetekende brief met bericht 'handtekening retour' aan de Ondernemer uiterlijk binnen vijf 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.
- 33.3 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 met bericht 'handtekening retour' of telefaxbericht met verzendbevestiging.
- 33.4 Het invoeren van de ontbinding op grond van dit artikel dient vergezeld te gaan van twee schriftelijke afwijzingen een in Nederland te goeder naam en faam bekend staande en in een lidstaat van de EU gevestigde financiële instelling, bij gebreke waarvan aan de ingeroepen ontbinding geen werking zal toekomen.
- 33.5 Partijen verplichten zich over en weer al het nodige te doen, wat tot vervulling van de in de vorige leden van dit artikel vermelde voorwaarde(n) kan leiden en na te laten wat de vervulling zou kunnen verhinderen.

Bijlagen

- 1) technische omschrijving en tekeningen(en) en voor zover aanwezig staten van wijziging, welke als bijlage(n) aan deze overeenkomst zijn gehecht;
- 2) algemene voorwaarden van de Aannemer.
- 3) Concept huishoudelijk reglement
- 4) Concept splitsingsakte en tekening

Handtekeningenpagina koopovereenkomst

Getekend door **Ondernemer** door

Naam: M. Bregman
Functie: bestuurder

Getekend door **Aannemer** door

Naam: R. Boon
Functie: directeur

Getekend door **Verkrijger** door

Verkrijger verklaart door ondertekening van de overeenkomst de in deze overeenkomst genoemde bijlagen te hebben ontvangen.

Naam: *

Naam: *

Paraaf Ondernemer

Paraaf Aannemer

Paraaf Verkrijger