

## **KOOP - EN AANNEMINGSOVEREENKOMST**

inzake opslag-/stallingsboxen aan de Conservenweg 71-U1 t/m 71-U46, 73-U1 t/m 73-U46, 75-U1 t/m 75-U46 en 77-U1 t/m 77-U46 te Roelofarendsveen

### **De ondergetekenden:**

1. Johan Gerrit Reijersen van Buuren, wonende Waterweg 109, 3882 RB Putten, geboren te Nieuwkoop op vier januari negentienhonderdzeventig, te dezen handelende:
  - a. schriftelijk gevolmachtigde van Antoon Jan Mauritz, wonende Seringenstraat 2, 4043 PK Opheusden, gemeente Neder-Betuwe, geboren te Kesteren op eenendertig augustus negentienhonderdtweënzestig, te dezen handelende als enige bestuurder van en als zodanig rechtsgeldig vertegenwoordigende de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Bosopslag Beheer B.V., gevestigd te Opheusden, adres: Seringenstraat 2, 4043 PK Opheusden;
  - b. als enige bestuurder van en als zodanig rechtsgeldig vertegenwoordigende de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Reijersen van Buuren Beheer B.V., gevestigd te Ermelo, adres: Waterweg 109, 3882 RB Putten;handelende voormelde besloten vennootschappen Bosopslag Beheer B.V. en Reijersen van Buuren Beheer B.V. te dezen als enige bestuurders van en als zodanig rechtsgeldig vertegenwoordigende de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: AH Investment OG B.V., gevestigd te Opheusden, adres: Seringenstraat 2, 4043 PK Opheusden, te dezen handelende voormelde besloten vennootschap AH Investment OG B.V. als enige bestuurder van en als zodanig rechtsgeldig vertegenwoordigende de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **ROELOFARENDSDVEEN INVESTMENT OG B.V.**, gevestigd te Opheusden, adres: Seringenstraat 2, 4043 PK Opheusden, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer: 88390128, hierna te noemen: de 'ondernemer';
2. Johan Gerrit Reijersen van Buuren, wonende Waterweg 109, 3882 RB Putten, geboren te Nieuwkoop op vier januari negentienhonderdzeventig, te dezen handelende als enige bestuurder van en als zodanig rechtsgeldig vertegenwoordigende de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Reijersen van Buuren Beheer B.V., gevestigd te Ermelo, adres: Waterweg 109, 3882 RB Putten; te dezen handelende als enige bestuurder van en als zodanig rechtsgeldig vertegenwoordigende de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Synergia Solution Harderwijk B.V., gevestigd te Gemeente Harderwijk, adres: Nobelstraat 18, 3846 CG Harderwijk; te dezen handelende als

bestuurder van en als zodanig rechtsgeldig vertegenwoordigende de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **RVB REALISATIE B.V.**, gevestigd te Harderwijk, adres: Nobelstraat 18, 3846 CG Harderwijk, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer: 71707980, hierna te noemen: de 'aannemer';

3. bedrijfsnaam : \_\_\_\_\_  
 KvK nummer : \_\_\_\_\_  
 vertegenwoordigd door haar bestuurder(s):  
 naam : \_\_\_\_\_  
 voornamen (voluit) : \_\_\_\_\_  
 geboorteplaats (voluit) : \_\_\_\_\_  
 geboortedatum : \_\_\_\_\_  
 adres : \_\_\_\_\_  
 postcode/woonplaats : \_\_\_\_\_  
 mobiele telefoonnummer : \_\_\_\_\_  
 e-mailadres : \_\_\_\_\_  
 burgerlijke staat : \_\_\_\_\_
- naam : \_\_\_\_\_  
 voornamen (voluit) : \_\_\_\_\_  
 geboorteplaats (voluit) : \_\_\_\_\_  
 geboortedatum : \_\_\_\_\_  
 adres : \_\_\_\_\_  
 postcode/woonplaats : \_\_\_\_\_  
 mobiele telefoonnummer : \_\_\_\_\_  
 e-mailadres : \_\_\_\_\_  
 burgerlijke staat : \_\_\_\_\_  
 hierna te noemen: de 'verkrijger';

**in overweging nemende:**

- dat voormelde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **ROELOFAREND SVEEN INVESTMENT OG B.V.**, eigenaar is van een perceel grond aan de Conservenweg 71-U1 t/m 71-U46, 73-U1 t/m 73-U46, 75-U1 t/m 75-U46 en 77-U1 t/m 77-U46 te Roelofarendsveen, kadastraal bekend gemeente Alkemade sectie B nummer 6650, ter grootte van ongeveer tweeduizend tweehonderd éénenveertig vierkante meter en deze grond heeft gesplitst of zal splitsen in appartementsrechten overeenkomstig de akte van

splitsing met het daarin vervatte reglement waarvan een ontwerp is opgemaakt door mr. M.A. van Gaalen, notarissen te Aalsmeer;

- dat voormelde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **RVB REALISATIE B.V.**, de bouw van de opslag-/stallingsboxen gaat realiseren;
- dat de appartementsrechten zullen ontstaan door de inschrijving in het register hypotheek 4 van de openbare registers van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers van een afschrift van voornoemde akte van splitsing;
- dat er een bedrijfsverzamelgebouw zal worden gesticht bestaande uit honderddrieëntachtig (183) opslag-/stallingsboxen, diverse gemeenschappelijke installaties, voorzieningen, wegen en parkeerplaatsen.

#### **komen overeen:**

overeenkomsten van koop en aanneming te sluiten, zoals hierna omschreven.

#### **DEFINITIES**

In deze overeenkomst wordt verstaan onder:

1. aanneemprijs: de prijs die de verkrijger verschuldigd is aan de aannemer voor het tot stand brengen en het opleveren van de opslag-/stallingsbox;
2. datum van oplevering: de in artikel II lid 9 van de algemene bepalingen bedoelde datum waarop de opslag-/stallingsbox door de verkrijger is of wordt geacht te zijn aanvaard;
3. datum van overeenkomen: de datum waarop deze overeenkomst door de laatst ondertekenende partij is ondertekend;
4. het appartementsrecht: het appartementsrecht op de splitsingstekening aangeduid met het nummer \* \_\_\_\_\_.
5. koopprijs: de prijs die de verkrijger verschuldigd is aan de ondernemer voor de grond;
6. koop-/aanneemprijs: het totaal van de koopprijs en de aanneemprijs;
7. kwaliteitsrekening: de in artikel 25 van de Wet op het notarisambt bedoelde bijzondere rekening ten name van Notariskantoor Koogaa, derdengelden (Signum Notariaat), welke rekening wordt aangehouden bij de ABN AMRO Bank, NL80 ABNA 0565.118.307;
8. levering: het ondertekenen van de voor de overdracht van het registergoed respectievelijk de voor de vestiging van het eventueel in deze overeenkomst vermelde beperkte recht vereiste leveringsakte;
9. leveringsakte: de voor de levering van het registergoed vereiste akte te verlijden ten overstaan van de notaris;
10. leveringsdatum: de datum waarop de leveringsakte ten overstaan van de notaris wordt verleden;

11. notaris: mr. M.A. van Gaalen dan wel zijn waarnemer;
12. oplevering: de oplevering van de opslag-/stallingsbox door de aannemer aan de verkrijger doordat de opslag-/stallingsbox overeenkomstig het bepaalde in artikel II van de algemene bepalingen is of wordt geacht te zijn aanvaard;
13. overeenkomst: de in deze akte neergelegde overeenkomsten van koop en aanneming, welke tezamen een geheel vormen;
14. partijen: de ondernemer en de verkrijger;
15. registergoed: het appartementsrecht omvattende het uitsluitend gebruik van een opslag-/stallingsbox;
16. technische omschrijving: de door of vanwege de ondernemer en aannemer opgemaakte beschrijving van de opslag-/stallingsbox met de daarbij behorende tekeningen, nota's van wijziging, aanvullingen en (administratieve) voorwaarden, al welke tot deze overeenkomst behoren; in geval van wijzigingen en/of aanvullingen als bedoeld in en overeenkomstig het bepaalde van artikel VI van de algemene bepalingen, zullen deze wijzigingen en/of aanvullingen deel uitmaken van de technische omschrijving en wordt in deze overeenkomst onder de technische omschrijving verstaan de aldus gewijzigde en/of aangevulde technische omschrijving;
17. opslag-/stallingsbox: de overeenkomstig de technische omschrijving te bouwen, voor afzonderlijk gebruik door de verkrijger bestemde, gedeelte van het bedrijfsverzamelgebouw met de daarbij behorende technische installaties en aanhorigheden.

## VERKOOP EN KOOP

De ondernemer verkoopt aan de verkrijger die koopt van de ondernemer het appartementsrecht.

het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de opslag-/stallingsbox gelegen aan de Kabelweg \*, 2371 DX Roelofsarendsveen, kadastraal bekend gemeente **Alkemade** sectie **B** complexaanduiding \*, appartementsindex \*, uitmakende het \*<sup>ste</sup> aandeel in de gemeenschap, bestaande uit \* aan de Conservenweg 71-U1 t/m 71-U46, 73-U1 t/m 73-U46, 75-U1 t/m 75-U46 en 77-U1 t/m 77-U46 te Roelofsarendsveen, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Alkemade sectie B nummers 6650, ter grootte van ongeveer tweeduizend tweehonderd éénenveertig vierkante meter, aan welk perceel door de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend.

## AANNEMING

De verkrijger als deelgerechtigde in het in de overweging genoemde complex met bijbehorende grond geeft opdracht aan de aannemer om het bedrijfsverzamelgebouw

met aanhorigheden, waarvan het door de verkrijger gekochte appartementsrecht een aandeel uitmaakt (af) te bouwen naar de eisen van goed en deugdelijk werk, overeenkomstig de technische omschrijving, met inachtneming van de voorschriften van overheid en nutsbedrijven en om de opslag-/stallingsbox na voltooiing aan de verkrijger op te leveren.

De aannemer neemt deze opdracht aan. Het eventueel bij het aangaan van deze overeenkomst reeds gereedgekomen deel van de opslag-/stallingsbox wordt geacht ingevolge de in deze overeenkomst vervatte aanneming van werk tot stand te zijn gekomen.

## **BEPALINGEN**

Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de volgende bijzondere en algemene bepalingen, voor wat betreft de algemene bepalingen voor zover daarvan bij de bijzondere bepalingen niet is afgeweken.

## **BIJZONDERE BEPALINGEN**

### **Koop-/aanneemprijs en termijnen**

#### **Artikel 1**

- |    |    |  |         |
|----|----|--|---------|
| 1. | A. | voor wat betreft de koopprijs en termijnen           |         |
|    | i. | de koopprijs (grondkosten, inclusief omzetbelasting) | € _____ |
|    |    | totaal koopprijs (A)                                 | € _____ |
|    | B. | voor wat betreft de aanneemprijs:                    |         |
|    | i. | de aanneemprijs (inclusief omzetbelasting)           | € _____ |
|    |    | totaal aanneemprijs (B)                              | € _____ |
|    |    | totaal koop-/aanneemprijs (A + B)                    | € _____ |
|    |    | waarvan omzetbelasting                               | € _____ |

De koopprijs wordt vermeerderd met een rentevergoeding van 8% per jaar over de periode vanaf 1 januari 2024 tot de leveringsdatum.

De aanneemprijs wordt vermeerderd met een rentevergoeding van 8% per jaar over de periode vanaf de datum van overeenkomen tot de leveringsdatum berekend over dat deel van de aanneemprijs waarvan op de datum van overeenkomen de betaaltermijn reeds is vervallen.

- De koopprijs, alsmede de daarover (eventueel) verschuldigde omzetbelasting dient door de verkrijger te worden voldaan bij het ondertekenen van de leveringsakte.

De aanneemprijs alsmede de daarover verschuldigde omzetbelasting dient door de verkrijger te worden voldaan in de in lid 3 omschreven termijnen op de daar omschreven tijdstippen.

De betaling van deze termijnen dient, althans bij benadering, overeen te stemmen met de voortgang van de bouw van de opslag-/stallingsbox.

3. De koop-/aanneemprijs alsmede de daarover (eventueel) verschuldigde omzetbelasting dient te worden voldaan in de navolgende termijnen en op de volgende tijdstippen:

| <b>Termijn</b>           | <b>Omschrijving termijn</b>            | <b>Te voldoen op/bij/zodra</b>                        |
|--------------------------|--|---|
| <b>Koopprijs</b>         | <b>50% van totale koop-/aanneemsom</b> | <b>de leveringsdatum</b>                              |
| <b>1e aanneemtermijn</b> | <b>30% aanneemsom</b>                  | <b>start fundering</b>                                |
| <b>2e aanneemtermijn</b> | <b>40% aanneemsom</b>                  | <b>start casco werkzaamheden</b>                      |
| <b>3e aanneemtermijn</b> | <b>25% aanneemsom</b>                  | <b>de opslag-/stallingsbox wind- en waterdicht is</b> |
| <b>4e aanneemtermijn</b> | <b>5% aanneemsom</b>                   | <b>de oplevering</b>                                  |

Indien op grond van het bovenstaande een aanneemtermijn vervalt, vóór de leveringsdatum, dan zal die termijn, in afwijking van het bovenstaande verschuldigd zijn op de leveringsdatum.

4. De in lid 3 omschreven termijnen van de koop-/aanneemprijs worden steeds opeisbaar veertien dagen na de dagtekening van een door of vanwege de ondernemer gedaan betalingsverzoek.  
Een betalingsverzoek geeft aan om welke reden de ondernemer recht heeft op betaling, welke termijn het betreft en dat de betaling uiterlijk veertien dagen na de dagtekening door de ondernemer ontvangen dient te zijn.  
Indien overeenkomstig het in lid 3 bepaalde één of meer termijnen dienen te worden voldaan op de leveringsdatum, zal de door de notaris op te maken nota van afrekening gelden als een in de vorige zin bedoeld betalingsverzoek en zullen de betreffende termijnen uiterlijk op de leveringsdatum aan de notaris moeten zijn betaald.
5. Indien en voor zover de verkrijger een reeds opeisbaar gedeelte van de koop-/aanneemprijs of enige andere uit hoofde van deze overeenkomst verschuldigde opeisbare betaling niet op de daarvoor gestelde vervaldag heeft voldaan, is de verkrijger daarover aan de ondernemer een rente van 8% 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.

6. Indien uitstel of vertraging van de betaling van opeisbare termijnen het gevolg is van de wijze van financiering van het registergoed of de wijze waarop door de geldverstrekker aan de financieringsregeling uitvoering wordt gegeven, zal de verkrijger in afwijking van lid 5 aan de ondernemer een rente verschuldigd zijn van 8% per jaar vanaf de dag van opeisbaarheid tot die van de betaling 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.
7. Doorberekening van meerdere of mindere kosten tengevolge van wijziging van lonen, sociale lasten en materiaalprijzen is uitgesloten.

## **Belastingen en kosten**

### **Artikel 2**

1. De ondernemer garandeert voor wat betreft het registergoed te handelen als ondernemer in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968 en garandeert dat de grond kwalificeert als een bouwterrein in de zin van artikel 11 lid 1 onder a sub 1 van de Wet op de omzetbelasting 1968, zodat wegens de levering van het registergoed omzetbelasting is verschuldigd.
2. De ondernemer garandeert dat het registergoed vóór of op de leveringsdatum niet als bedrijfsmiddel in de zin van artikel 15 lid 1 onder a van de Wet belastingen van rechtsverkeer zal zijn gebruikt, zodat de verkrijger wegens de levering van het registergoed een beroep kan doen op vrijstelling van overdrachtsbelasting, mits verkrijger aan de overige in die wet gestelde vereisten voldoet.
3. Waar in dit artikel wordt gesproken van "levering" wordt uitsluitend bedoeld de levering in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968, of een in de zin van artikel 3, lid 2 juncto artikel 11, lid 1, onderdeel b, ten vijfde slotzin, van die wet als verhuur aan te merken handeling met een beperkt recht.
4. De notariële kosten ter zake deze overeenkomst en de kosten wegens de levering en overdracht van het registergoed, alsmede de over die kosten verschuldigde omzetbelasting, zijn voor rekening van de ondernemer.

## **Garanties**

### **Artikel 3**

Ondernemer garandeert:

- a. De ondernemer zal op de leveringsdatum bevoegd zijn tot levering van het registergoed.
- b. Met betrekking tot het registergoed is of zal door de ondernemer geen subsidie van overheidswege worden aangevraagd noch zal deze zijn toegekend in verband waarmee door de verkrijger voorwaarden moeten worden nagekomen.
- c. Met betrekking tot het registergoed bestaan geen verplichtingen uit huurkoopovereenkomsten, opties en/of contractuele voorkeursrechten en deze zullen evenmin bestaan op de datum van de oplevering.

- d. Het registergoed zal op de datum van de oplevering ongevorderd zijn en niet zonder recht of titel in gebruik bij derden zijn.
- e. Het registergoed zal op de datum van de oplevering ontruimd, vrij van huren en andere gebruiksrechten en aanspraken wegens huurbescherming zijn.
- f. Er zijn geen andere erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, kettingbedingen die aan de verkrijger dienen te worden opgelegd, beperkte rechten (gedoogplichten) als bedoeld in de Belemmeringenwet Privaatrecht en/of andere bijzondere lasten en beperkingen van civielrechtelijke aard dan vermeld in het eigendomsbewijs van de ondernemer.
- g. Met betrekking tot het registergoed is heden geen rechtsgeding, bindend adviesprocedure of arbitrage aanhangig.
- h. Op de grond en de te bouwen opslag-/stallingsbox rusten geen retentierechten en deze zullen evenmin daarop rusten ten tijde van de oplevering.
- i. De opslag-/stallingsbox wordt na de oplevering aangesloten op de gemeenschappelijke leiding voor elektra; de hiervoor bestemde leiding zal voeren tot in de groepenkast van de opslag-/stallingsbox; het complex van de opslag-/stallingsboxen zal bij de oplevering rechtmatige en onbeperkte uitgang op de openbare weg hebben op de wijze als blijkt uit de technische omschrijving.
- j. De ondernemer zal alle verplichtingen voortvloeiende uit de technische omschrijving nakomen.
- k. Het registergoed voldoet bij de oplevering aan en is in overeenstemming met de vanwege de overheid en andere nutsbedrijven geldende eisen en voorschriften. Bij de aanvang van de bouw zullen alle voor de realisering van de opslag-/stallingsbox benodigde vergunningen, beschikkingen, ontheffingen, toestemmingen, vrijstellingen en goedkeuringen zijn verkregen, waaronder begrepen, doch niet beperkt tot, de omgevingsvergunning. De in de vorige zin bedoelde vergunningen, beschikkingen, ontheffingen, toestemmingen, vrijstellingen en goedkeuringen zullen op de leveringsdatum rechtens onaantastbaar zijn.
- l. Het appartementsrecht mag slechts worden gebruikt in overeenstemming van het reglement als bedoeld in artikel 5:111 onder d van het Burgerlijk Wetboek.
- m. De realisering van de opslag-/stallingsbox zal goed en deugdelijk plaatsvinden en de materialen welke zullen worden respectievelijk zijn toegepast zijn goed en deugdelijk.
- n. De opslag-/stallingsbox is respectievelijk zal worden gebouwd krachtens een goed en deugdelijk ontwerp en overeenkomstig de technische omschrijving.
- o. De opslag-/stallingsbox zal een goede en deugdelijke constructie hebben.
- p. De technische omschrijving bevat geen constructie- en/of ontwerpfouten.
- q. De ondernemer vrijwaart de verkrijger voor iedere aanspraak van de architect(en), de constructeur(s), de bouwer(s), de aannemer(s), de onderaannemer(s), de



installateur(s) en/of de leverancier(s) en/of overige derden waarmee de ondernemer een overeenkomst heeft gesloten ter zake het ontwerp, de ontwikkeling, de bouw, de realisering en de oplevering van de opslag-/stallingsbox.

- r. De grond zal geschikt gemaakt worden voor het beoogde gebruik.

### **Mededelingsplicht**

#### **Artikel 4**

De ondernemer staat er voor in, dat hij aan de verkrijger al die inlichtingen heeft verschaft, die ter kennis van de verkrijger behoren te worden gebracht, met dien verstande dat inlichtingen over feiten welke aan de verkrijger bekend zijn of uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van de verkrijger verlangd mag worden, door de ondernemer niet behoeven te worden verstrekt.

### **Overige verklaringen van de ondernemer**

#### **Artikel 5**

De ondernemer verklaart:

- a. Het is hem niet bekend dat heden een verplichting bestaat het registergoed aan de gemeente te koop aan te bieden op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten.
- b. Het is hem niet bekend dat er heden beleidsvoornemens zijn ter zake het plan/de verordening als in het vorige punt bedoeld dan wel tot onteigening.

### **Verklaringen van de verkrijger**

#### **Artikel 6**

De verkrijger verklaart:

- a. Hij aanvaardt uitdrukkelijk de in deze overeenkomst vermelde bijzondere lasten en beperkingen, alsmede die welke na onderzoek als bedoeld in artikel 4 voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn of hadden kunnen zijn.
- b. Hij verklaart een kopie te hebben ontvangen van:
  - de technische omschrijving;
  - de ontwerpakte van splitsing;
  - de splitsingstekening;
  - de (verkoop)tekeningen;
  - de administratieve bepalingen.

### **Bouwtijd**

#### **Artikel 7**

1. De ondernemer verbindt zich de opslag-/stallingsboxen binnen 200 (tweehonderd) werkbare werkdagen na aanvang van de bouw geheel voor gebruik gereed aan de verkrijger op leveren.

2. De ondernemer verbindt zich jegens de verkrijger om uiterlijk 12 (twaalf) weken nadat alle overeengekomen ontbindende voorwaarden zijn uitgewerkt te starten met de bouw van de opslag-/stallingsboxen. De ondernemer is verplicht de verkrijger regelmatig te informeren omtrent de voortgang van de bouw.
3. Werkdagen worden als onwerkbaar beschouwd wanneer daarop door omstandigheden die buiten de macht van de aannemer zijn gelegen gedurende ten minste vijf uren door het grootste deel van de werknemers of machines niet kan worden gewerkt.  
Niet als werkdagen worden beschouwd de algemeen erkende, door de overheid dan wel bij of krachtens collectieve arbeidsovereenkomst voorgeschreven rust- en feestdagen, vakantiedagen en andere vrije dagen.
4. De aannemer is verplicht na de start van de heiwerkzaamheden van de opslag-/stallingsbox, de werkzaamheden regelmatig voort te zetten.
5. Als de oplevering van het werk zou moeten geschieden op een dag die niet een werkdag is zoals hiervoor omschreven, geldt de eerstvolgende werkdag als de overeengekomen dag van oplevering.  
Het werk wordt als opgeleverd beschouwd, indien het overeenkomstig het hierna bepaalde is of geacht wordt te zijn goedgekeurd.  
De dag, waarop het werk is of geacht wordt te zijn goedgekeurd, geldt als dag waarop het werk als opgeleverd wordt beschouwd.
6. De aannemer heeft recht op verlenging van de termijn waarbinnen het werk zal worden opgeleverd indien door overmacht, door voor rekening van de verkrijger komende omstandigheden, of door wijziging in de overeenkomst dan wel in de voorwaarden van uitvoering, niet van de aannemer kan worden gevergd dat het werk binnen de overeengekomen termijn wordt opgeleverd.
7. Bij overschrijding van de termijn waarbinnen het werk zal worden opgeleverd, is de aannemer aan de verkrijger per werkdag een gefixeerde schadevergoeding verschuldigd van \*€ 25,00.  
De gefixeerde schadevergoeding kan worden verrekend met hetgeen de verkrijger nog is verschuldigd aan de aannemer.  
Bij de bepaling van de overschrijding van de termijn van oplevering geldt als dag van oplevering de dag waarop de aannemer de verkrijger heeft uitgenodigd tot opneming van het werk, mits het werk vervolgens is of geacht wordt te zijn goedgekeurd.

### **Levering**

#### **Artikel 8**

De levering van het registergoed zal geschieden bij de leveringsakte op een door de notaris te bepalen tijdstip, zo spoedig mogelijk, doch binnen zes weken na de dag waarop vaststaat dat deze overeenkomst niet meer op een van de gronden genoemd in artikel 12 van deze overeenkomst kan worden ontbonden.

## **Waarborg**

### **Artikel 9**

1. Tot meerdere zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen voortvloeiende uit de in deze akte neergelegde overeenkomst van koop en aanneming, zal de verkrijger een waarborgsom van tien procent (10%) van de koopprijs en tien procent (10%) van de aanneemsom voldoen op de kwaliteitsrekening, te weten een totaal bedrag van € \_\_\_\_\_,
2. De verkrijger is bevoegd in plaats van het voldoen van de waarborgsom een schriftelijke bankgarantie te doen stellen ten belope van een gelijk bedrag.
3. De waarborgsom dient te worden voldaan respectievelijk de bankgarantie dient te worden gesteld binnen 2 weken na het ondertekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst.

## **Afwijkende grootte**

### **Artikel 10**

Verschil tussen de opgegeven grootte en de werkelijke grootte van het registergoed zal aan geen van partijen enig recht verlenen.

## **Vereniging van Eigenaars**

### **Artikel 11**

De verkrijger dient als eerste bijdrage in de servicekosten te betalen aan de vereniging van eigenaars een bedrag van \*€ 63,00 \*€ 75,00 \*€ 84,00 te voldoen bij de ondertekening van de akte van levering.

De ondernemer zal voormelde bijdrage gescheiden houden van zijn eigen vermogen en storten op een bank - of girorekening ten name van de vereniging van eigenaars.

## **Ontbindende voorwaarden**

### **Artikel 12**

1. Deze overeenkomst geschiedt onder de ontbindende voorwaarden, dat:
  - i. niet uiterlijk op 1 april 2024 met betrekking tot 50% van de te verkopen opslag-/stallingsboxen aan de Conservenweg 71-U1 t/m 71-U46, 73-U1 t/m 73-U46, 75-U1 t/m 75-U46 en 77-U1 t/m 77-U46 zijn verkocht middels een getekende koop- en aannemingsovereenkomst;
  - ii. niet uiterlijk op 1 april 2024 met betrekking tot 70% van de te verkopen opslag-/stallingsboxen aan de Kabelweg 25 tot en met 61 (oneven), zijn verkocht middels een getekende koop- en aannemingsovereenkomst;
2. Deze overeenkomst geschiedt onder de ontbindende voorwaarden, dat:
  - a. de verkrijger niet uiterlijk 6 weken na de ondertekening van deze overeenkomst een toezegging heeft verkregen van een erkende geldverstrekende instelling voor één of meer geldleningen onder hypothecair verband van het registergoed - eventueel, indien de desbetreffende geldgever dat verlangt voor het verstrekken van een

zodanige geldlening, onder medeverband van de rechten uit een te sluiten overeenkomst van levensverzekering tot een verzekerd kapitaal, na te melden hoofdsom niet te boven gaande - tot een hoofdsom van \_\_\_\_\_ onder de bij de grote erkende

geldverstrekende instellingen normaal geldende voorwaarden en bepalingen, mits de verkrijger tevens uiterlijk op de eerste werkdag na laatstgemelde datum schriftelijk en gedocumenteerd aan de notaris heeft verklaard, dat hij wegens het niet of niet tijdig verkrijgen van voormelde toezegging, deze overeenkomst wil ontbinden; en/of

- b. er op het overeengekomen tijdstip van het ondertekenen van de leveringsakte een verplichting bestaat om het registergoed aan de gemeente te koop aan te bieden op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten.
- c. verkoper geen onherroepelijke omgevingsvergunning heeft verkregen op 1 maart 2024; en/of
- d. verkoper geen sloopvergunning heeft verkregen op 1 maart 2024 en daadwerkelijk de sloop heeft plaatsgevonden op 1 mei 2024.

Verkoper heeft het recht om de onder c en d genoemde termijnen eenzijdig met maximaal 6 maanden te verlengen.

Indien een ontbindende voorwaarde wordt vervuld, werkt deze tussen partijen terug naar het tijdstip van het aangaan van de koop.

Partijen verlenen hun volle medewerking tot het tijdig verkrijgen van bedoelde toezegging(en).

### **Forum- en rechtskeuze**

#### **Artikel 13**

1. Voor de beslechting van de in dit artikel bedoelde geschillen doen partijen uitdrukkelijk afstand van hun recht de tussenkost van de gewone rechter in te roepen.
2. Alle geschillen, welke ook, daaronder begrepen die, welke slechts door één van de partijen als zodanig worden beschouwd, die naar aanleiding van deze overeenkomst of van overeenkomsten, die daarvan een uitvloeisel mochten zijn, tussen de verkrijger en de ondernemer mochten ontstaan, worden beslecht door arbitrage overeenkomstig de regelen beschreven in de statuten van de Raad van Arbitrage voor de Bouwbedrijven in Nederland, zoals deze drie maanden voor de datum van overeenkomen luid(d)en.
3. Indien bij een in kracht van gewijsde gegaan rechterlijk vonnis een uitspraak van de in lid 2 genoemde Raad geheel of gedeeltelijk nietig wordt verklaard, heeft ieder van de partijen het recht het geschil, voor zover het dientengevolge onbeslist is gebleven, opnieuw overeenkomstig dit artikel te doen beslechten.

De vordering is niet ontvankelijk, indien zij bij de in lid 2 genoemde Raad wordt aanhangig gemaakt later dan drie maanden na het in kracht van gewijsde gaan van de rechterlijke uitspraak.

Degene die als scheidsman of secretaris aan de nietig verklaarde beslissing heeft medegewerkt, zal aan de nieuwe behandeling niet mogen medewerken.

### **Algemene voorwaarden/beperking aansprakelijkheid**

#### **Artikel 14**

Op de door de notaris te verlenen diensten zijn de door de notaris gehanteerde Algemene voorwaarden, waarin een beperking van aansprakelijkheid is opgenomen, van toepassing.

### **Inschrijving in de openbare registers**

#### **Artikel 15**

1. De ondernemer draagt er zorg voor dat deze overeenkomst onder berusting van de notaris wordt gesteld en dat een afschrift van deze akte, tezamen met de hierboven genoemde, door beide partijen gewaarmerkte, bijlagen aan de verkrijger ter hand wordt gesteld.
2. Partijen geven geen opdracht aan de notaris om de koop in te schrijven in de daartoe bestemde openbare registers van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers door aanbidding van een afschrift of een uittreksel van deze overeenkomst aan de bewaarder van het betreffende kantoor van voormelde Dienst.

### **Bestemmingsplan**

#### **Artikel 16**

Ten aanzien van de bestemming en de gebruiksmogelijkheden van het verkochte wordt te dezen verwezen naar het bestemmingsplan van 'Bedrijventerrein A4' van de gemeente Kaag en Braassem waarmee verkrijger zich bekend verklaart.

### **Voorzieningen en vergunningen**

#### **Artikel 17**

Het verkochte wordt casco opgeleverd. Voor alle voorzieningen die voor de bedrijfsvoering van de verkrijger dienen te worden aangebracht, alsmede voor alle aanpassingen c.q. (functie) wijzigingen van het verkochte noodzakelijk "bij wet vastgestelde" en overige vergunningen en toestemming dient de verkrijger zich tot de gemeenschappelijke dan wel overige instanties te richten.

De ondernemer is niet aansprakelijk voor schade voortvloeiende uit het niet verkrijgen van de bedoelde vergunningen en toestemmingen.

De kosten voor het verkrijgen van de vergunningen en toestemmingen zijn voor rekening en risico van verkrijger.

**Anti-speculatiebeding/overdracht tijdens de bouw****Artikel 18**

De verkrijger is – zolang de (ver)bouw van de opslag-/stallingsbox nog niet geheel is voltooid – niet bevoegd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de ondernemer de opslag-/stallingsbox met kavel geheel of gedeeltelijk te verkopen, te leveren, te verhuren of een beperkt zakelijk recht te bezwaren (behoudens het vestigen van een recht van hypotheek). Onder verkopen valt ook het te koop aanbieden op enige wijze.

De ondernemer kan aan het verlenen van goedkeuring voorwaarden verbinden, waaronder in ieder geval de verplichting dat de verkrijger gehouden is de verplichtingen uit hoofde van deze koopovereenkomst en de daarmee verband houdende aannemingsovereenkomst aan diens koper op te leggen, en het aan de ondernemer betalen van een administratievergoeding van duizend tweehonderd vijftig euro (€ 1.250,00) exclusief omzetbelasting. Bij niet-nakoming of overtreding van het in dit lid bepaalde verbeurt de verkrijger, onverminderd het daartoe bepaalde in de aannemingsovereenkomst aan en ten behoeve van de ondernemer een dadelijk opeisbare boete van tienduizend euro (€ 10.000,00).

Het is de verkrijger zonder uitdrukkelijke toestemming van de ondernemer niet toegestaan zijn rechten en plichten uit deze overeenkomst aan derden over te dragen voordat de oplevering aan de verkrijger heeft plaatsgehad.

Elke handeling in strijd met het vorenstaande is nietig ten aanzien van de ondernemer en wordt als niet gedaan beschouwd. Aan eventuele goedkeuring kunnen voorwaarden worden verbonden.

**Meer-/minderwerk****Artikel 19**

De aannemer en de verkrijger zullen nader met elkaar in overleg en in overeenkomst treden over het meer-/minderwerk en de betalingstermijnen daarvan. Het overeen te komen meer-/minderwerk is onlosmakelijk verbonden aan deze koop-/aannemingsovereenkomst.

**Wijziging tenaamstelling overeenkomst.****Artikel 20**

Indien de verkrijger, na het ondertekenen van onderhavige overeenkomst, de tenaamstelling van de verkrijger na goedkeuring door de ondernemer wil wijzigen, is verkrijger daarvoor administratiekosten ad tweehonderdvijftig euro (€ 250,00) (exclusief omzetbelasting) verschuldigd aan zowel de ondernemer als aan de notaris.

**Parkeerplaatsen****Artikel 21**

De ondernemer zal nog nader in te vullen rechten verlenen aan de verkrijger voor het parkeren op het terrein dat in eigendom blijft van de ondernemer en de rechten verlenen om over dit terrein van en naar de openbare weg te mogen rijden.

CONCEPT

## **ALGEMENE BEPALINGEN**

### **Juridische levering van het registergoed en de daaraan verbonden rechten**

#### **Artikel I**

1. De ondernemer is verplicht de verkrijger een registergoed te leveren, dat:
  - a. onvoorwaardelijk is en niet aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging ook onderhevig is, echter indien het registergoed erfpacht betreft onverminderd hetgeen in de erfpachtvoorwaarden en in de wet is bepaald;
  - b. niet is bezwaard met beslagen of hypotheeken of inschrijvingen daarvan, dan wel met andere beperkte rechten behoudens de eventueel in deze overeenkomst vermelde;
  - c. niet is bezwaard met kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, behoudens de eventueel in deze overeenkomst vermelde;
  - d. niet is belast met andere bijzondere lasten en beperkingen, behoudens de eventueel in deze overeenkomst vermelde;
2. De ondernemer en de verkrijger verlenen de notaris en zijn medewerkers een volmacht om:
  - a. al datgene te doen (waaronder begrepen het opzeggen van leningen) dat nodig is om doorhaling te verkrijgen van inschrijvingen van hypotheeken en/of beslagen waarmee het registergoed is belast, alsmede om die doorhaling te bewerkstelligen;
  - b. inzage te nemen van alle documenten en registers die de notaris ter uitvoering van de koop van belang acht.
3. Indien de door de ondernemer in artikel 5 van de bijzondere bepalingen gedane opgaven niet juist of niet volledig zijn, zal geen van partijen daaraan enig recht ontlenen.

Dit lijdt uitzondering, indien en voor zover de desbetreffende opgave door de wederpartij blijkens deze overeenkomst is gegarandeerd, niet te goeder trouw is geschied, dan wel het een niet opgegeven feit betreft hetwelk vatbaar is voor inschrijving in de openbare registers, doch daarin op heden niet is ingeschreven.
4. Het registergoed zal worden overgedragen met alle daaraan verbonden rechten en bevoegdheden, vrij van alle bijzondere lasten en beperkingen, behoudens die welke ingevolge de bijzondere bepalingen door de verkrijger uitdrukkelijk zijn aanvaard.
5. Bij de levering van het registergoed door de ondernemer aan de verkrijger zullen op de verkrijger alle rechten van vrijwaring en andere rechten overgaan, die de ondernemer jegens zijn rechtsvoorgangers en/of derden ten aanzien van het registergoed heeft.
6. Voor het geval ten aanzien van een of meer van de in lid 5 bedoelde rechten - om



welke reden ook - de hiervoor bedoelde overgang niet plaats vindt op grond van het in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek bepaalde, draagt de ondernemer, onder opschortende voorwaarde van de oplevering van de opslag-/stallingsbox door de ondernemer aan de verkrijger, over aan de verkrijger, die, onder voormelde opschortende voorwaarde, van de ondernemer aanvaardt, de hiervoor bedoelde rechten, waaronder begrepen, maar niet beperkt tot, alle rechten die de ondernemer nu of te eniger tijd heeft ter zake de verkrijging, het ontwerp, de ontwikkeling en realisering van de opslag-/stallingsbox, waaronder de rechten van de ondernemer jegens architect(en), (onder)aannemer(s), leverancier(s), installateur(s), constructeur(s), adviseur(s) alsmede alle overige derden met wie ter zake de verkrijging, het ontwerp, de ontwikkeling en de realisatie van de opslag-/stallingsbox overeenkomsten zijn gesloten of zullen worden gesloten, alsmede de rechten uit eventuele garantieregelingen en garantiecertificaten, alles voorzover deze rechten en regelingen overdraagbaar zijn.

Voor zover een of meer van de hiervoor bedoelde rechten of regelingen niet voor overdracht vatbaar zijn, zullen deze worden overgedragen terstond nadat deze voor overdracht vatbaar zijn.

De verkrijger zal eerst bij het onvoorwaardelijk worden van de overdracht bevoegd zijn om van de overdracht mededeling te doen aan de personen jegens wie de rechten kunnen worden uitgeoefend.

7. De ondernemer zal zich er voor inspannen dat op naam van de verkrijger garantieverklaringen worden afgegeven als vermeld in de technische omschrijving onder de in de technische omschrijving omschreven voorwaarden en bepalingen. Deze inspanningsverplichting omvat ondermeer garanties af te geven/afgegeven door de architect(en), (onder)aannemer(s), leverancier(s), installateur(s), constructeur(s) en/of adviseur(s), alsmede alle overige derden met wie ter zake het ontwerp, de ontwikkeling en de realisatie van het verkochte overeenkomsten zijn gesloten of zullen worden gesloten.

De ondernemer staat er voor in dat deze garanties ingaan op de datum van oplevering.

Voor zover en voor zolang de hiervoor bedoelde garantieverklaringen niet, niet volledig of niet overeenkomstig de technische omschrijving zijn afgegeven, wordt de ondernemer geacht die verklaringen (mede) ten behoeve van de verkrijger te hebben afgegeven onder de in de technische omschrijving omschreven voorwaarden en bepalingen.

Indien een garantieverklaring als hiervoor bedoeld is afgegeven respectievelijk wordt geacht te zijn afgegeven, aanvaardt de verkrijger de in de betreffende garantieverklaring opgenomen voorwaarden en bepalingen.

In dat geval worden die garanties geacht in te gaan op de datum van oplevering.

8. Onder de opschortende voorwaarde van de levering van het registergoed aan de verkrijger, verpand de ondernemer tot zekerheid van de verplichtingen van de ondernemer uit hoofde van deze overeenkomst aan de verkrijger, die onder

vermelde opschortende voorwaarde van de ondernemer aanvaardt, alle in lid 6 bedoelde en aan de ondernemer toekomende rechten en aanspraken, alsmede de rechten voor de ondernemer voortvloeiende uit de in artikel VII lid 1 bedoelde CAR-verzekeringsspolis.

De verkrijger zal eerst bij het onvoorwaardelijk worden van de verpanding bevoegd zijn de verpanding mede te delen aan de personen tegen wie de rechten kunnen worden uitgeoefend.

De verkrijger zal de mededelingen als in de vorige zin vermeld doen indien dit, ter uitsluitende beoordeling van de verkrijger, noodzakelijk is om de rechten van de verkrijger, voortvloeiende uit deze overeenkomst, zeker te stellen.

9. De levering van het registergoed zal plaatsvinden door de inschrijving in de openbare registers van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers van een afschrift van de leveringsakte.

### **Feitelijk levering van de opslag-/stallingsbox (oplevering)**

#### **Artikel II**

1. De ondernemer is verplicht de werkzaamheden zodanig te verrichten dat de opslag-/stallingsbox op de in artikel 7 lid 1 van de bijzondere bepalingen van deze overeenkomst genoemde datum voldoet aan de uit deze overeenkomst voortvloeiende eisen.  
Voldoet de opslag-/stallingsbox niet aan die eisen dan is sprake van een gebrek.
2. Indien de ondernemer van mening is dat de opslag-/stallingsbox gereed is om te worden opgeleverd aan de verkrijger, deelt hij dit mede aan de verkrijger en nodigt hij de verkrijger uit om de opslag-/stallingsbox op te nemen.  
De in de vorige zin bedoelde mededeling en uitnodiging dient schriftelijk te geschieden en ten minste veertien (14) dagen vóór de datum waarop de opneming zal plaatsvinden door de verkrijger te zijn ontvangen.
3. De ondernemer en de verkrijger kunnen zich bij de opneming laten vertegenwoordigen.  
De verkrijger kan zich bovendien laten vergezellen door een deskundige.  
Tijdens de opneming zal de opslag-/stallingsbox worden geïnspecteerd op eventuele gebreken.  
De bevindingen van de opneming zullen worden vastgelegd in een opleveringsrapport.  
Onverminderd het hierna in lid 4 bepaalde, wordt door de ondertekening door of namens beide partijen van het opleveringsrapport de opslag-/stallingsbox door de verkrijger aanvaard.
4. Indien de verkrijger de opslag-/stallingsbox niet aanvaardt dient hij dit met een opgave van de gebreken, die de redenen voor het niet aanvaarden van de opslag-/stallingsbox zijn, aan de ondernemer mede te delen door middel van een aantekening op het opleveringsrapport dan wel door middel van een separate

schriftelijke mededeling, die uiterlijk zeven (7) dagen na de datum van oplevering door de ondernemer dient te zijn ontvangen.

Indien de gebreken naar hun aantal, aard en omvang zo substantieel zijn dat van de verkrijger in redelijkheid niet kan worden verlangd dat hij een dergelijke opgave doet, kan de verkrijger volstaan met de opgave van een summier overzicht van de gebreken.

5. Indien de verkrijger niet bij de in lid 2 bedoelde oplevering aanwezig dan wel vertegenwoordigd is dan wel indien de verkrijger niet de in lid 4 bedoelde schriftelijke mededeling op de daar bedoelde datum aan de ondernemer heeft gedaan, wordt de opslag-/stallingsbox geacht te zijn aanvaard door de verkrijger.
6. Kleine gebreken die gevoeglijk binnen één maand kunnen worden hersteld, mogen geen reden tot weigering van de opslag-/stallingsbox zijn, mits zij een eventuele ingebruikneming van de opslag-/stallingsbox niet in de weg staan. De ondernemer is gehouden de in dit lid bedoelde gebreken zo spoedig mogelijk te herstellen.
7. Indien de verkrijger overeenkomstig het bepaalde van lid 4 aan de ondernemer heeft meegedeeld dat hij de opslag-/stallingsbox niet aanvaardt, is de ondernemer gehouden de gebreken die de redenen voor de niet-aanvaarding zijn, onverwijld te herstellen.
8. Na herstel van de in lid 7 genoemde gebreken nodigt de ondernemer de verkrijger opnieuw uit om de opslag-/stallingsbox op te nemen.  
De bepalingen van de leden 2 tot en met 7 zijn in dat geval van overeenkomstige toepassing.
9. De opslag-/stallingsbox wordt als opgeleverd beschouwd, indien de opslag-/stallingsbox overeenkomstig het in dit artikel bepaalde is of wordt geacht te zijn aanvaard.  
De dag, waarop de opslag-/stallingsbox is of geacht wordt te zijn aanvaard, geldt als dag waarop de opslag-/stallingsbox als opgeleverd wordt beschouwd.
10. Het is de verkrijger niet toegestaan de opslag-/stallingsbox of een onderdeel daarvan in gebruik te nemen of te doen nemen, voordat de opslag-/stallingsbox is opgeleverd, tenzij de ondernemer hiervoor vooraf schriftelijk toestemming voor heeft gegeven.  
Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden.

### **Onderhoudstermijn(en)**

#### **Artikel III**

1. Onverminderd zijn overige verplichtingen als vermeld in deze overeenkomst en onverminderd eventueel langere termijnen voorgeschreven in de technische omschrijving, garandeert de ondernemer de verkrijger de opslag-/stallingsbox gedurende drie maanden na de datum van oplevering tegen daarin aan de dag getreden gebreken.

2. De verkrijger dient in lid 1 bedoelde gebreken binnen de in lid 1 bedoelde onderhoudstermijn(en) schriftelijk aan de ondernemer kenbaar te maken.
3. De ondernemer is gehouden gebreken, die in de in lid 1 bedoelde onderhoudstermijn(en) aan de dag treden, te herstellen, met uitzondering van gebreken waarvoor de verkrijger op grond van deze overeenkomst verantwoordelijkheid draagt of aansprakelijk is.
4. Het in lid 3 bedoelde herstel geschiedt voor rekening en risico van de ondernemer binnen een door de verkrijger in redelijkheid te stellen termijn.

#### **Aansprakelijkheid voor gebreken na de datum van oplevering**

##### **Artikel IV**

1. Onverminderd het elders in deze overeenkomst bepaalde (daaronder uitdrukkelijk begrepen de garanties als vermeld in artikel 3, alsmede de aanspraken welke de verkrijger uit hoofde van elders in deze overeenkomst opgenomen garanties kan doen gelden) is de ondernemer vanaf de dag na de datum van oplevering niet meer aansprakelijk voor gebreken aan de opslag-/stallingsbox, tenzij:
  - a. er sprake is van een gebrek ten aanzien waarvan de ondernemer en de verkrijger zijn overeengekomen dat het betreffende gebrek de oplevering niet in de weg staat respectievelijk ten aanzien waarvan artikel II lid 6 bepaalt dat het betreffende gebrek de oplevering niet in de weg staat; en/of
  - b. een geval voorzien in artikel 7:759 lid 1 en/of 7:760 lid 1 Burgerlijk Wetboek zich voordoet (waarbij in de hier genoemde wetsartikelen voor aannemer gelezen dient te worden: de ondernemer en voor opdrachtgever: de verkrijger); en/of
  - c. er sprake is van een verborgen gebrek en/of
  - d. er sprake is van door de ondernemer verleende garanties voor die gebreken (daaronder begrepen garanties die de ondernemer ingevolge deze overeenkomst wordt geacht te hebben verleend) uit hoofde van het bepaalde in deze overeenkomst; en/of
  - e. het gebrek binnen de in artikel III bedoelde onderhoudstermijnen valt.
2. Een gebrek als bedoeld in lid 1 onder c. is slechts dan als verborgen gebrek aan te merken, indien het door de verkrijger redelijkerwijs niet eerder dan het tijdstip van de ontdekking onderkend had kunnen worden.

#### **Wijzigingen technische omschrijving op initiatief van de ondernemer**

##### **Artikel V**

1. De ondernemer is bevoegd de technische omschrijving te wijzigen indien:
  - a. de wijziging redelijkerwijs noodzakelijk of gebruikelijk is; en
  - b. de wijziging de kwaliteit - in de ruimste zin des woords, daaronder begrepen de duurzaamheid - van de opslag-/stallingsbox niet vermindert; en

- c. de wijziging de waarde van de opslag-/stallingsbox niet vermindert; en
  - d. de wijziging geen gevolgen heeft van constructieve aard; en
  - e. de wijziging niet het architectonische aanzicht van de opslag-/stallingsbox wijzigt; en
  - f. de wijziging - naar objectieve maatstaven te bepalen - de bruikbaarheid van de opslag-/stallingsbox niet nadelig beïnvloedt; en
  - g. voor de wijziging geen omgevingsvergunning of een wijziging van de omgevingsvergunning is vereist of in overleg met koper middels een revisie op de vergunning; en
  - h. alle ter zake de wijziging benodigde of vereiste vergunningen, goedkeuringen, beschikkingen, toestemmingen en/of ontheffingen van overheidswege en vanwege nutsbedrijven zijn verkregen; en
  - i. de wijziging direct of indirect geen verhoging van de lasten, waaronder begrepen onderhouds - of reparatiekosten van de opslag-/stallingsbox of een onderdeel daarvan meebrengt.
2. De ondernemer zal een wijziging die voldoet aan de in lid 1 vermelde vereisten op de kortst mogelijke termijn medelen aan de verkrijger door middel van toezending van een staat van wijziging.
3. Een wijziging die niet voldoet aan de in lid 1 vermelde vereisten behoeft de voorafgaande schriftelijke toestemming van de verkrijger.  
De verkrijger zal binnen twee weken na het schriftelijk verzoek daartoe van de ondernemer schriftelijk aan de ondernemer mededelen of toestemming als verzocht wordt verleend.  
De verkrijger is bevoegd aan zijn toestemming voorwaarden te verbinden.  
De verkrijger mag zijn toestemming weigeren, mits niet op onredelijke gronden en onder opgaaf van redenen.  
Aan het verlenen van de toestemming door de verkrijger als hiervoor bedoeld kunnen door de ondernemer jegens de verkrijger geen aanspraken worden ontleend anders dan het recht van de ondernemer na verkregen toestemming van de verkrijger de goedgekeurde (rechts)handelingen te verrichten.

### **Wijzigingen technische omschrijving op initiatief van de verkrijger**

#### **Artikel VI**

- 1. De verkrijger kan de ondernemer verzoeken wijzigingen in afwijking van de technische omschrijving aan te brengen.
- 2. De ondernemer is gerechtigd een in lid 1 bedoeld verzoek af te wijzen, indien naar zijn oordeel:
  - a. gezien het stadium van de bouw de gevraagde wijziging ongewenst is te achten;

- b. die wijziging strijdig is met de opzet van het complex, waarvan de opslag-/stallingsbox deel uitmaakt of met de normen waaraan de opslag-/stallingsbox moet voldoen.
- 3 Doet zich geen van de in het vorig lid vermelde gevallen voor, dan verstrekt de ondernemer zo spoedig mogelijk na het verzoek, doch in ieder geval tijdig voor aanvang van de werkzaamheden waarop de wijziging betrekking heeft, aan de verkrijger een opgave van de gevolgen die deze wijziging heeft, zoals wijziging van de aanneemprijs en het aantal werkbare werkdagen waarmee de termijn voor oplevering als gevolg van de wijziging zal worden verlengd.  
De ondernemer kan voor de wijziging slechts dan een verhoging van de aanneemprijs vorderen wanneer hij de verkrijger tijdig heeft gewezen op de noodzaak daarvan, tenzij de verkrijger die noodzaak uit zichzelf had moeten begrijpen.  
De wijziging maakt deel uit van de technische omschrijving, indien de verkrijger zich binnen een week na ontvangst van de hiervoor bedoelde opgave van de ondernemer daarmee schriftelijk akkoord verklaart.  
Indien deze opgave voor de verkrijger aanleiding is zijn verzoek tot wijziging in te trekken of te wijzigen, dient de verkrijger dit onverwijld aan de ondernemer te melden. De eventuele uit de wijziging voortkomende verlenging van de termijn voor oplevering is voor risico van de verkrijger.
4. Het is de verkrijger niet toegestaan vóór de oplevering werkzaamheden uit te voeren of door derden te doen uitvoeren, dan na verkregen toestemming van de ondernemer.

### **Overmacht, risico, verzekeringen**

#### **Artikel VII**

1. Gedurende de (af)bouw blijft het registergoed voor risico van de ondernemer. De ondernemer is verplicht de opslag-/stallingsbox tot en met de datum van oplevering genoegzaam te verzekeren en verzekerd te houden bij een solide verzekeringsmaatschappij op de bij Nederlandse schadeverzekeringsmaatschappijen gebruikelijke voorwaarden voor een zogenaamde “Construction All Risks (CAR) polis”, bij gebreke waarvan de verkrijger bevoegd is bedoelde verzekering voor rekening van de ondernemer en in diens naam te sluiten, dan wel de bestaande verzekering uit te breiden en/of te wijzigen.
2. De ondernemer is verplicht op verzoek van de verkrijger de polis van deze verzekering, de polisvoorwaarden en een bewijs dat de premie is betaald aan de verkrijger over te leggen.  
De verkrijger heeft tevens het recht aan de verzekeringsmaatschappij inlichtingen te vragen.

3. Direct nadat de verkrijger de sleutels van de opslag-/stallingsbox in ontvangst heeft genomen dan wel nadat de opslag-/stallingsbox door de verkrijger wordt geacht te zijn aanvaard dan wel nadat de opslag-/stallingsbox eerder in gebruik is genomen door de verkrijger gaan - onverminderd de verplichtingen van de ondernemer uit hoofde van deze overeenkomst - alle risico's, waaronder begrepen die van brand- en stormschade, over op de verkrijger.
4. De ondernemer vrijwaart de verkrijger voor aanspraken van derden wegens schade die tijdens de (af)bouw aan derden mocht worden toegebracht door handelen of nalaten van de ondernemer, van personen voor wie hij aansprakelijk is of die in zijn opdracht de (af)bouw of een onderdeel daarvan uitvoeren.
5. Indien een van de partijen wegens een aan hem niet toerekenbare tekortkoming (overmacht) zijn verplichtingen in het geheel niet kan nakomen, kan deze partij deze overeenkomst ontbinden door een daartoe strekkende verklaring. Deze verklaring dient per aangetekende brief aan de wederpartij te worden gedaan, met toezending van een kopie van deze brief aan de notaris.
6. Indien een van de partijen wegens een aan hem niet toerekenbare tekortkoming (overmacht) zijn verplichtingen niet geheel of niet tijdig kan nakomen, is deze partij verplicht de andere partij daarvan onverwijld per aangetekende brief in kennis te stellen met toezending van een kopie van de betreffende brief aan de notaris.  
De wederpartij dient zo spoedig mogelijk na ontvangst van deze kennisgeving per aangetekende brief te verklaren of met de aangegeven onvolledige of niet tijdige nakoming wordt ingestemd.  
Stemt de wederpartij daarmee niet in, dan is ieder van partijen bevoegd binnen twee weken na de datum van verzending van de aangetekende brief waaruit dit blijkt deze overeenkomst te ontbinden.  
Ontbinding dient te geschieden middels een aangetekende brief aan de andere partij, onder toezending van een kopie van deze brief aan de notaris.
7. Indien zich een tekortkoming als bedoeld in lid 5 of 6 voordoet, heeft de wederpartij van de partij die zijn verplichtingen niet kan nakomen het recht deze overeenkomst te ontbinden door een schriftelijke verklaring. Deze verklaring dient aangetekend aan de wederpartij te worden verzonden, met gelijktijdige toezending van een kopie van deze brief aan de notaris. Deze aangetekende brief dient de wederpartij binnen drie weken na ontvangst van de aangetekende brief waarin de tekortkoming is medegedeeld te hebben bereikt.
8. Indien de tekortkoming als in lid 6 bedoeld zich aan de zijde van de ondernemer voordoet en deze de overeenkomst niettemin wenst uit te voeren geldt voorts het volgende:
  - a. De verkrijger kan de koop-/aanneemprijs verminderen met het bedrag van de schade.

- b. Voor zover de schade die de verkrijger ten gevolge van de tekortkoming lijdt de koop-/aanneemprijs te boven gaat, is de ondernemer verplicht de verkrijger deze schade te vergoeden.  
Het in de vorige zin bepaalde is niet van toepassing ingeval van schade, waartegen verzekering bij Nederlandse schadeverzekeringsmaatschappijen niet gebruikelijk is.
- c. Hetgeen de ondernemer ingevolge het onder a bepaalde aan de koop-/aanneemprijs te boven gaande schade moet vergoeden en krachtens een verzekeringsuitkering zal ontvangen, behoeft hij eerst aan de verkrijger te voldoen na ontvangst van de verzekeringsuitkering dan wel terstond na de vaststelling als hierna bedoeld.  
De ondernemer dient alles te doen dat in zijn macht ligt om te bevorderen dat deze uitkering zo spoedig mogelijk door hem wordt ontvangen.

### **Overneming van verplichtingen**

#### **Artikel VIII**

1. Indien op de ondernemer verplichtingen van persoonlijke aard zijn gelegd, welke hij op zijn beurt van de verkrijger dient te bedingen en zo vervolgens (kettingbedingen), is de verkrijger - mits hij deze blijkens artikel 6 van de bijzondere bepalingen uitdrukkelijk heeft aanvaard - gehouden die verplichtingen op zich te nemen, na te komen en die ook van zijn rechtsopvolgers onder bijzondere titel te bedingen, een en ander zoals in de leveringsakte nader te omschrijven.
2. De verkrijger is niet verplicht door de ondernemer gesloten verzekeringsovereenkomsten over te nemen.

### **Betaling en verrekening**

#### **Artikel IX**

1. De baten en lasten van het registergoed zijn met ingang van de leveringsdatum voor rekening van de verkrijger.  
De ondernemer is gehouden om de lasten over de ten tijde van het ondertekenen van de leveringsakte lopende perioden geheel te voldoen, onverminderd de verrekening tussen partijen.
2. De verkrijger is verplicht de koopprijs, de eventueel verschuldigde omzetbelasting of overdrachtsbelasting alsmede de eventueel op de leveringsdatum verschuldigde aanneemtermijnen te voldoen bij het ondertekenen van de leveringsakte.  
Betaling vindt plaats door creditering van de kwaliteitsrekening, uiterlijk op de leveringsdatum per valuta van de leveringsdatum.
3. De ondernemer bedingt ten behoeve van schuldeisers die - in verband met de correcte afwikkeling van de koop en levering van het registergoed - uit de



koopprijs voldaan behoren te worden, de garantie dat hun vorderingen door de notaris rechtstreeks uit de koopprijs worden voldaan en daartoe van de kwaliteitsrekening worden overgeschreven naar hun bank- of girorekening, zodat de notaris aan de ondernemer zelf slechts het daarna overblijvende restant van de koopprijs verschuldigd is.

De ondernemer en vorenbedoelde schuldeisers onderwerpen zich aan de vaststelling door de notaris, welke van de door de ondernemer tijdig op te geven schuldeisers aan voormelde maatstaf voldoen en tot welke bedragen.

De garantie strekt zich niet mede uit tot het aan de ondernemer toekomende restant.

De ondernemer, voor het hem toekomende en de in dit lid bedoelde schuldeisers, ieder voor het hun toekomende, hebben jegens de notaris pas recht op uitbetaling zodra de notaris uit schriftelijk onderzoek in de openbare registers is gebleken, dat de levering is geschied conform het bepaalde in artikel I lid 1 vermeld.

De ondernemer en vorenbedoelde schuldeisers zijn ermee bekend, dat - in verband met dit onderzoek - tussen de dag van het ondertekenen van de leveringsakte en het uitbetalen één of meer werkdagen kunnen verstrijken.

4. De partij, die volgens deze overeenkomst de overdrachtsbelasting verschuldigd is, is verplicht deze bij het ondertekenen van de leveringsakte bij de notaris in depot te geven ter voldoening aan de Ontvanger van de belastingen.

In het geval, bedoeld in artikel 2 lid 3 bijzondere bepalingen, is de verkrijger verplicht het daar bedoelde verschil bij het ondertekenen van de leveringsakte bij de notaris in depot te geven ter uitbetaling aan de ondernemer.

Voor zover de verkrijger hoofdelijk aansprakelijk is voor de tot de datum van ondertekening van de leveringsakte opeisbare lasten als bedoeld in de laatste zin van lid 1, is de ondernemer verplicht om, ingeval de verkrijger dit vordert, bij het ondertekenen van de leveringsakte, een depot onder de notaris te stellen tot zekerheid voor de voldoening van die lasten.

5. Ingeval omzetbelasting verschuldigd is, draagt de ondernemer er zorg voor dat aan de verkrijger tijdig een factuur in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968 wordt afgegeven.
6. Voor het geval de koop-/aaneemprijs aan de verkrijger gerestitueerd moet worden, bedingt de verkrijger ten behoeve van hen, die (een gedeelte van) de koop-/aaneemprijs rechtstreeks naar de kwaliteitsrekening hebben overgeschreven, de garantie dat die bedragen door de notaris gerestitueerd worden door overschrijving naar de rekening waarvan zij zijn afgeschreven, zodat de notaris aan de verkrijger slechts de door hem zelf overgemaakte bedragen verschuldigd is. De garantie strekt zich niet mede uit tot de door de verkrijger zelf overgemaakte bedragen.

### **Waarborg en depot**

## Artikel X

1. Indien is overeengekomen, dat de verkrijger tot meerdere zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen een waarborgsom voldoet, moet deze worden voldaan door storting op de kwaliteitsrekening. De rente die de notaris over dit bedrag van zijn bank ontvangt, wordt door de notaris aan de verkrijger vergoed.
2. Indien de in artikel XI lid 2 te omschrijven boeteregeling en regeling omtrent de wijze van ingebrekestelling van toepassing is, zal de door of namens de verkrijger gestorte waarborgsom van rechtswege als boete verbeurd zijn ingeval de verkrijger, na in gebreke te zijn gesteld op de in artikel XI lid 2 omschreven wijze, gedurende het daar gemelde tijdvak in de nakoming van zijn verplichtingen tekortschiet.  
 Ingeval de ondernemer uitvoering verlangt van deze overeenkomst zal het vorenstaande (telkens) slechts gelden voor dat gedeelte van de waarborgsom dat de verkrijger aan de onder artikel XI lid 2 bedoelde dagboete is verschuldigd.  
 Indien de in artikel XI lid 2 te omschrijven boeteregeling en regeling omtrent de wijze van ingebrekestelling van toepassing is, dan keert de notaris de waarborgsom aan de ondernemer uit indien de verkrijger - na in gebreke te zijn gesteld op de in artikel XI lid 2 omschreven wijze - gedurende het daar gemelde tijdvak in de nakoming van zijn verplichtingen tekortschiet, eventueel naar rato van de door de verkrijger verbeurde dagboete.
3. De notaris keert de waarborgsom koopprijs aan de ondernemer uit na het ondertekenen van de leveringsakte op de wijze als hiervoor in artikel IX lid 3 vermeld.  
 De waarborgsom koopprijs komt alsdan, voor zover niet eerder aan de ondernemer uitgekeerd, in mindering op dat gedeelte van het door de verkrijger verschuldigde bedrag, dat niet door of namens de verkrijger uit andere middelen wordt voldaan.
4. De notaris keert het niet overeenkomstig de vorige zin aan de ondernemer uitgekeerde gedeelte van de waarborgsom koopprijs uit, alsmede de eventuele rente over de waarborgsom koopprijs, na het ondertekenen van de leveringsakte, met overeenkomstige toepassing van artikel IX lid 3, aan de verkrijger, alles voor zover deze bedragen niet nodig zijn ter betaling van door de verkrijger verschuldigde kosten en rechten.  
 De notaris keert de waarborgsom aanneemprijs aan de ondernemer ter voldoening aan de verplichting van de verkrijger tot betaling van de aanneemprijs, met uitzondering echter van een bedrag dat overeenkomt met vijf procent (5%) van de aanneemprijs, ten aanzien waarvan het in lid 7 bepaalde geldt.
5. Indien de in artikel XI lid 2 omschreven boeteregeling en regeling omtrent de wijze van ingebrekestelling van toepassing is, restitueert de notaris de waarborgsom aan de verkrijger, indien de ondernemer - na in gebreke te zijn gesteld op de in artikel XI lid 2 omschreven wijze - gedurende het daar vermelde

tijdvak in de nakoming van zijn verplichtingen tekortschiet, alsmede indien deze overeenkomst anders dan door toerekenbare tekortkoming (wanprestatie) van de verkrijger is ontbonden.

6. Indien beide partijen tekortschieten in de nakoming van hun verplichtingen of indien de notaris niet kan beoordelen wie van beide partijen tekortschiet, houdt de notaris - behoudens eensluidende betalingsopdracht van beide partijen dat gedeelte van de waarborgsom dat na uitvoering van het vorenstaande nog resteert onder zich, totdat bij in kracht van gewijsde gegane uitspraak of uitvoerbaar bij voorraad verklaard vonnis is beslist, aan wie hij de waarborgsom moet afdragen. Een gestelde bankgarantie dient gedurende die tijd te worden verlengd bij gebreke waarvan de notaris verplicht is de bankgarantie te innen.
7. Na voldoening van de voorgaande termijnen wordt bij het vervallen van de laatste termijn(en) van de aanneemprijs een deel van de waarborgsom gelijk aan vijf procent (5%) van de aanneemprijs - dat bedrag hierna aan te duiden met: het 'depotbedrag' - geacht in depot bij de notaris te zijn gestort als bedoeld in artikel 7:768 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek, tenzij de verkrijger de notaris schriftelijk bericht dat hij van de aan hem in artikel 7:768 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek toegekende bevoegdheid geen gebruik maakt.  
In dat geval wordt het depotbedrag verrekend met de laatste termijn en uitgekeerd aan de aannemer.  
Indien op het moment dat de laatste aanneemtermijn opeisbaar wordt geen of een te laag bedrag van de waarborgsom resteert, vindt storting van het depotbedrag plaats doordat de verkrijger een gedeelte van de laatste termijn(en) dat overeenkomt met vijf procent (5%) van de aanneemprijs voldoet door storting op de kwaliteitsrekening dan wel vult deze het reeds uit de waarborgsom aanwezige bedrag tot dit percentage aan.  
Indien de notaris rente vergoedt komt deze toe aan de ondernemer.
8. Zolang de notaris de in de eerste zin van lid 7 bedoelde schriftelijke mededeling niet van de verkrijger heeft ontvangen, brengt de notaris het depotbedrag in de macht van de ondernemer nadat drie maanden zijn verstreken na het tijdstip van oplevering, tenzij de verkrijger van de hem in artikel 6:262 Burgerlijk Wetboek toegekende bevoegdheid wenst gebruik te maken.  
In dat geval deelt de verkrijger aan de notaris mee tot welk bedrag het depotbedrag moet worden gehandhaafd.  
De notaris brengt het depotbedrag voorts in de macht van de ondernemer voor zover de verkrijger daarin toestemt, de ondernemer vervangende zekerheid stelt of bij een uitspraak die partijen bindt, is beslist dat een depot niet of niet langer gerechtvaardigd is.
9. Voor het geval de ondernemer als vervangende zekerheid voor het depot een bankgarantie stelt, dient deze bankgarantie:
  - a. onvoorwaardelijk te zijn; en

- b. afgegeven te zijn aan de notaris door een kredietinstelling met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht, door een verzekeringsbedrijf met een vergunning in de zin van Wet op het financieel toezicht of door een te goeder naam bekend staande buitenlandse bank, zulks ter beoordeling van de notaris; en
- c. de clause te bevatten, dat op eerste verzoek van de notaris het bedrag van de garantie aan de notaris wordt uitgekeerd en
- d. voort te duren totdat:
  - de verkrijger schriftelijk instemt met het vervallen van de bankgarantie;
  - bij een uitspraak die partijen bindt, is beslist dat de bankgarantie niet of niet langer gerechtvaardigd is.

De bankgarantie kan niet meer worden ingeroepen indien drie maanden na de oplevering zijn verstreken en de verkrijger niet binnen deze termijn schriftelijk aan de notaris heeft aangegeven van de aan hem in artikel 7:768 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek toegekende opschortingsbevoegdheid gebruik te maken.

Indien de bankgarantie op grond van deze bepaling niet meer kan worden ingeroepen, is de notaris onherroepelijk gemachtigd de bankgarantie aan de verstrekker van de garantie te retourneren.

- 10. Indien de verkrijger aan de ondernemer schadevergoeding verschuldigd is wegens de hiervoor bedoelde depotstorting of de door de ondernemer gestelde vervangende zekerheid, wordt deze gesteld op de wettelijke rente bedoeld in artikel 6:119 Burgerlijk Wetboek.  
Gedurende de hiervoor bedoelde drie maanden, is zij niet verschuldigd, zelfs niet indien geen gebreken worden geconstateerd.
- 11. Indien de verkrijger een of meer bankgaranties zal doen stellen, dien(t)(en) deze bankgarantie(s) steeds:
  - a. onvoorwaardelijk te zijn;
  - b.
    - voor wat betreft een bankgarantie die is gesteld in plaats van een waarborgsom koopprijs: voort te duren tot ten minste één maand na overeengekomen tijdstip van het ondertekenen van de leveringsakte;
    - voor wat betreft een bankgarantie die is gesteld in plaats van een waarborgsom aanneemprijs: voort te duren tot ten minste drie maanden na het overeengekomen tijdstip van oplevering;
  - c. afgegeven te zijn aan de notaris door een kredietinstelling met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht, door een verzekeringsbedrijf met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht of door een te goeder naam bekend staande buitenlandse bank, zulks ter beoordeling van de notaris; en
  - d. de clause te bevatten, dat op eerste verzoek van de notaris het bedrag van de garantie aan de notaris wordt uitgekeerd.

Indien het bedrag van de garantie aan de notaris wordt uitgekeerd, zal deze daarmee handelen als in dit artikel bepaald.

12. Partijen verlenen de notaris volmacht om de door hem gemaakte kosten op de waarborgsom dan wel de uitkering krachtens de bankgarantie, vermeerderd met de daarover gekweekte rente, in te houden ongeacht voor wiens rekening deze kosten komen.
13. Het is voor de toepassing van dit artikel ter uitsluitende beoordeling van de notaris of deze overeenkomst is nagekomen, of één van de partijen dan wel of beide partijen tekortschiet(en) dan wel tenslotte of hij, notaris zelve, niet kan beoordelen wie van beide partijen tekortschiet, een en ander met dien verstande dat partijen gedurende een maand nadat de notaris het vorenstaande schriftelijk heeft verklaard, het recht hebben zich voor beslechting van het geschil te wenden tot de bevoegde rechter.

### **Tekortkoming (wanprestatie)**

#### **Artikel XI**

1. Bij niet of niet tijdige nakoming van deze overeenkomst anders dan door niet toerekenbare tekortkoming (overmacht) is de nalatige aansprakelijk voor alle daaruit voor de wederpartij ontstane schade met kosten en rente, ongeacht het feit of de nalatige in verzuim is in de zin van het volgende lid.
2. Indien één van de partijen, na bij deurwaardersexploit in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen tekortschiet in de nakoming van één of meer van haar verplichtingen, is deze partij in verzuim en heeft de wederpartij de al dan niet subsidiaire keus tussen:
  - a. uitvoering van deze overeenkomst te verlangen, in welk geval de partij die in verzuim is na afloop van voormelde termijn van acht dagen voor elke sedertdien ingegane dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van drie pro mille van de koop-/aanneemprijs; of
  - b. deze overeenkomst door een schriftelijke verklaring voor ontbonden te verklaren en betaling van een onmiddellijk opeisbare boete te vorderen van tien procent van de koop-/aanneemprijs.
3. Betaalde of verschuldigde boete strekt in mindering op eventueel verschuldigde schadevergoeding met rente en kosten.
4. Eventueel over de boete verschuldigde omzetbelasting is daarin begrepen.
5. De in lid 2 omschreven wijze van ingebrekestelling alsmede de daar omschreven boeteregeling hebben geen toepassing meer nadat aan de notaris uit schriftelijk onderzoek in de openbare registers is gebleken, dat de overdracht is geschied overeenkomstig het bepaalde in artikel I lid 1 vermeld en nadat de ondernemer, voor het hem toekomende en eventuele in artikel IX lid 3 bedoelde schuldeisers, ieder voor het hun toekomende, door de notaris zijn betaald.

## **Ontbindende voorwaarden**

### **Artikel XII**

De tussen de ondernemer en de verkrijger eventueel overeengekomen ontbindende voorwaarden zullen geen werking meer hebben na het ondertekenen van de leveringsakte.

## **Kosten bij ontbinding**

### **Artikel XIII**

Ingeval van ontbinding van deze overeenkomst in onderling overleg zijn de kosten wegens de werkzaamheden van de notaris ter zake deze overeenkomst en de uitvoering daarvan voor rekening van de ondernemer en de verkrijger, ieder voor de helft.

Ingeval van ontbinding van deze overeenkomst door het in vervulling gaan van een ontbindende voorwaarde zijn bovenbedoelde kosten voor rekening van de partij die op de ontbindende voorwaarde een beroep doet of ten behoeve van wie de ontbindende voorwaarde was opgenomen.

Ingeval van ontbinding van deze overeenkomst op grond van tekortkoming van een van de partijen komen bovenbedoelde kosten voor diens rekening.

Ingeval van ontbinding door de verkrijger wegens het aan de verkrijger toekomende wettelijk recht de koop binnen drie dagen nadat een afschrift van deze overeenkomst aan de verkrijger ter hand is gesteld te ontbinden, komen bovenbedoelde kosten voor diens rekening.

## **Slotbepalingen**

### **Artikel XIV**

1. Partijen kiezen ter zake de koop en haar gevolgen, tot de leveringsakte is ondertekend, woonplaats ten kantore van de notaris, alwaar deze overeenkomst blijft berusten.
2. Ingeval twee of meer personen verkrijger zijn, geldt het volgende:
  - a. de verkrijgers kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, met dien verstande dat:
    - de verkrijgers elkaar bij deze onherroepelijk volmacht verlenen om namens elkaar mee te werken aan de overdracht van het registergoed;
    - de ondernemers elkaar bij deze onherroepelijk volmacht verlenen om namens elkaar mee te werken aan de overdracht van het registergoed, en al datgene meer te doen dat daartoe nodig of wenselijk wordt geacht door de gevolmachtigde.
  - b. de ondernemers zijn hoofdelijk verbonden voor de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen;

- c. de verkrijgers zijn hoofdelijk verbonden voor de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen;
3. Waar in deze overeenkomst wordt gesproken over betaling aan de "notaris" of "in depot geven aan de notaris" wordt bedoeld storting op de kwaliteitsrekening.
  4. De ondernemer en de verkrijger geven de notaris opdracht om die werkzaamheden te verrichten die noodzakelijk zijn voor de uitvoering van deze overeenkomst. De ondernemer en de verkrijger geven de notaris volmacht om in geval deze overeenkomst wordt ontbonden of door de inwerkingtreding van een ontbindende voorwaarde eindigt, de doorhaling te bewerkstelligen van de inschrijving van deze overeenkomst in de openbare registers.
  5. Door zijn mede ondertekening van deze overeenkomst verklaart de notaris de uit deze overeenkomst voor hem voortvloeiende verplichtingen op zich te nemen en de aan hem verstrekte volmachten en bevoegdheden aan te nemen.

Getekend te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_

ondernemer: \_\_\_\_\_

verkrijger: \_\_\_\_\_

**Bijlage I**Wijze van financiering

*Graag aankruisen welke optie van toepassing is*

U bent voornemens om het gekochte aan te kopen middels:

- eigen middelen (welke afkomstig zijn van de rekening van de kopende partij al dan niet middels een onderhandse geldlening);
- een hypotheek welke zal worden afgesloten bij een bank; of
- een “particuliere” hypotheek welke zal worden afgesloten bij een derden.

Indien u met hypotheek gaat aankopen dient de feitelijke hypotheekopdracht circa 2 weken voor de overdracht in ons bezit te zijn.

Volmacht

*Deze optie is alleen mogelijk als u zonder hypotheek gaat aankopen*

Wenst u een volmacht te ondertekenen zodat u niet aanwezig hoeft te zijn bij het passeren van de akte van levering?



## Bijlage II

### VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID

Partijen hebben een overeenkomst gesloten tot het vestigen van een erfdienstbaarheid ten laste van het dienende erf en ten behoeve van het heersende erf. Deze overeenkomst wordt hierna genoemd: "de overeenkomst".

De verkoper is eigenaar van het volgende registergoed:

het perceel grond gelegen aan de Kabelweg te Roelofarendsveen, kadastraal bekend gemeente **Alkemade** sectie **B** nummer **6649**, ter grootte van ongeveer duizend vijfhonderd negentachtig vierkante meter, hierna te noemen: 'het dienende erf'.

De koper zal bij deze akte eigenaar worden van het verkochte, hierna te noemen: 'het heersende erf'.

De vestiging, de inhoud en de wijze van uitoefening van de erfdienstbaarheid worden bij deze akte geregeld.

Ter uitvoering van de overeenkomst vestigt verkoper ten laste van het dienende erf de hierna te omschrijven erfdienstbaarheid, welke koper de vestiging van deze erfdienstbaarheid ten behoeve van het heersende erf aanvaardt.

De rechtsverhouding tussen de eigenaren van het dienende en het heersende erf wordt hierbij vastgelegd als volgt:

#### Omschrijving erfdienstbaarheid

De erfdienstbaarheid van weg om te komen en te gaan naar de openbare weg, genaamd de Kabelweg en het gebruik maken van de parkeergelegenheid aanwezig op het dienende erf.

#### Bepalingen

Met betrekking tot de erfdienstbaarheid gelden de volgende bepalingen:

#### Voor wat betreft de op- en afrit

De op- en afrit mag alleen gebruikt worden door de eigenaren van bedrijfs-/kantoorunits en/of opslag-/stallingsboxen aan de Kabelweg 35 tot en met 61 (oneven) en Conservenweg 71-U1 t/m 71-U46, 73-U1 t/m 73-U46, 75-U1 t/m 75-U46 en 77-U1 t/m 77-U46 te Roelofarendsveen.

- a. De weg mag zonder schriftelijke toestemming van de eigenaar van het heersende erf worden verlegd.
- b. De eigenaar en bevoegde gebruikers van het heersende erf en het dienende erf mogen de weg uitsluitend gebruiken als rijweg en op- en afrit voor alle motorische en niet-motorische vervoermiddelen, waaronder vrachtwagens, voor bedrijfsdoeleinden.
- c. Het is zowel de eigenaar van het heersende erf als die van het dienende erf en alle andere personen die van de weg gebruik maken verboden om vervoermiddelen van welke aard ook of andere zaken op de weg te plaatsen anders dan voor het directe gebruik van de weg als zodanig vereist zal zijn, zodat dit gebruik ongehinderd en onverminderd zal kunnen plaats hebben. Indien in strijd met deze

bepaling mocht zijn gehandeld, zullen beide partijen of hun gemachtigden bevoegd zijn datgene wat zich op de weg bevindt, zonder enige aanmaning te verwijderen en elders te plaatsen, indien zulke verwijdering voor het ongehinderde genot van de erfdienstbaarheid noodzakelijk is.

- d. Ingeval van bebouwing, verbouwing, splitsing of (verandering van aard of bestemming van het heersende erf) blijft de erfdienstbaarheid ongewijzigd voortbestaan.
- e. De eigenaar van het dienende erf is verplicht de weg voor zijn rekening te onderhouden, waaronder mede begrepen het schoonhouden en het vernieuwen van de weg.
- f. Bij het eventueel eindigen van de erfdienstbaarheid mogen de eventuele afsluiting en de eventuele verharding niet door de eigenaar van het heersende erf worden verwijderd. Deze blijven toebehoren aan de eigenaar van het dienende erf, zonder dat deze daarvoor tot enige vergoeding verplicht is.
- g. Met betrekking tot voormelde erfdienstbaarheid geldt de bepaling dat de erfdienstbaarheid door het heersende erf zal moeten worden uitgeoefend voor het dienend erf minst bezwarende wijze.

#### Voor wat betreft de parkeergelegenheid

De parkeerplaatsen mogen alleen gebruikt worden door de gebruikers van bedrijfs-/kantoorunits en/of opslag-/stallingsboxen aan de Kabelweg 25 tot en met 33 (oneven), Kabelweg 35 tot en met 61 (oneven) en Conservenweg 71-U1 t/m 71-U46, 73-U1 t/m 73-U46, 75-U1 t/m 75-U46 en 77-U1 t/m 77-U46 te Roelofarendsveen.

- a. De eigenaar van het heersende erf mag naar alle redelijkheid gebruik maken van de parkeerplaatsen.
- b. De parkeerplaatsen mogen door de eigenaar van het heersende erf tussen zes uur en negentien uur gebruikt worden.
- c. Het is verboden om de parkeerplaatsen (commercieel) te verhuren.
- d. De eigenaar van het dienend erf is verplicht de parkeerplaatsen voor zijn rekening te onderhouden, waaronder mede begrepen het schoonhouden en het vernieuwen van de parkeerplaatsen.

#### Vervreemding van het dienend erf

Ingeval van vervreemding van het dienende erf aan de vereniging van eigenaren waarvan het verkochte onderdeel uitmaakt komt de erfdienstbaarheid te vervallen.

### Bijlage III

#### **VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID ONDER EEN OPSCHORTENDE VOORWAARDE**

Partijen hebben een overeenkomst gesloten tot het vestigen van een erfdienstbaarheid onder een opschortende voorwaarde ten laste van het dienende erf en ten behoeve van het heersende erf. Deze overeenkomst wordt hierna genoemd: "de overeenkomst".

De verkoper is eigenaar van de volgende registergoederen:

1. het perceel grond gelegen aan de Kabelweg te Roelofarendsveen, kadastraal bekend gemeente **Alkemade** sectie **B** nummer **6649**, ter grootte van ongeveer duizend vijfhonderd negentachtig vierkante meter, hierna te noemen: 'het dienende erf';
2. het perceel grond gelegen aan de Kabelweg te Roelofarendsveen, kadastraal bekend gemeente **Alkemade** sectie **B** nummer **6648**, ter grootte van ongeveer vierduizend veertien vierkante meter, hierna te noemen: 'het heersende erf'.

De vestiging, de inhoud en de wijze van uitoefening van de erfdienstbaarheid worden bij deze akte geregeld.

Ter uitvoering van de overeenkomst vestigt verkoper, onder de opschortende voorwaarde dat verkoper het heersende erf zal vervreemden, ten laste van het dienende erf de hierna te omschrijven erfdienstbaarheid, welke koper de vestiging, onder genoemde opschortende voorwaarde, van deze erfdienstbaarheid ten behoeve van het heersende erf aanvaardt.

De rechtsverhouding tussen de eigenaren van het dienende en het heersende erf wordt hierbij vastgelegd als volgt:

#### Omschrijving erfdienstbaarheid

De erfdienstbaarheid van weg om te komen en te gaan naar de openbare weg, genaamd de Kabelweg en het gebruik maken van de parkeergelegenheid aanwezig op het dienende erf.

#### Bepalingen

Met betrekking tot de erfdienstbaarheid gelden de volgende bepalingen:

#### Voor wat betreft de op- en afrit

De op- en afrit mag alleen gebruikt worden door de eigenaren van de gebruikers van het heersende erf alsmede de bedrijfs-/kantoorunits en/of opslag-/stallingsboxen aan de Kabelweg 35 tot en met 61 (oneven) en Conservenweg 71-U1 t/m 71-U46, 73-U1 t/m 73-U46, 75-U1 t/m 75-U46 en 77-U1 t/m 77-U46 te Roelofarendsveen.

- a. De weg mag zonder schriftelijke toestemming van de eigenaar van het heersende erf door de eigenaar van het dienende erf worden verlegd.
- b. De eigenaar en bevoegde gebruikers van het heersende erf en het dienende erf mogen de weg uitsluitend gebruiken als rijweg en op- en afrit voor alle motorische en niet-motorische vervoermiddelen, waaronder vrachtwagens, voor bedrijfsdoeleinden.

- c. Het is zowel de eigenaar van het heersende erf als die van het dienende erf en alle andere personen die van de weg gebruik maken verboden om vervoermiddelen van welke aard ook of andere zaken op de weg te plaatsen anders dan voor het directe gebruik van de weg als zodanig vereist zal zijn, zodat dit gebruik ongehinderd en onverminderd zal kunnen plaats hebben. Indien in strijd met deze bepaling mocht zijn gehandeld, zullen beide partijen of hun gemachtigden bevoegd zijn datgene wat zich op de weg bevindt, zonder enige aanmaning te verwijderen en elders te plaatsen, indien zulke verwijdering voor het ongehinderde genot van de erfdienstbaarheid noodzakelijk is.
- d. Ingeval van bebouwing, verbouwing, splitsing of (verandering van aard of bestemming van het heersende erf) blijft de erfdienstbaarheid ongewijzigd voortbestaan.
- e. De eigenaar van het dienende erf is verplicht de weg voor zijn rekening te onderhouden, waaronder mede begrepen het schoonhouden en het vernieuwen van de weg.
- f. Bij het eventueel eindigen van de erfdienstbaarheid mogen de eventuele afsluiting en de eventuele verharding niet door de eigenaar van het heersende erf worden verwijderd. Deze blijven toebehoren aan de eigenaar van het dienende erf, zonder dat deze daarvoor tot enige vergoeding verplicht is.
- g. Met betrekking tot voormelde erfdienstbaarheid geldt de bepaling dat de erfdienstbaarheid door het heersende erf zal moeten worden uitgeoefend voor het dienend erf minst bezwarende wijze.

#### Voor wat betreft de parkeergelegenheid

De parkeerplaatsen mogen alleen gebruikt worden door de gebruikers van het heersende erf alsmede de eigenaren van de bedrijfs-/kantoorunits en/of opslag-/stallingsboxen aan de Kabelweg 25 tot en met 33 (oneven), Kabelweg 35 tot en met 61 (oneven) en Conservenweg 71-U1 t/m 71-U46, 73-U1 t/m 73-U46, 75-U1 t/m 75-U46 en 77-U1 t/m 77-U46 te Roelofarendsveen.

- a. De eigenaar van het heersende erf mag naar alle redelijkheid gebruik maken van de parkeerplaatsen.
- b. De parkeerplaatsen mogen door de eigenaar van het heersende erf tussen zes uur en negentien uur gebruikt worden.
- c. Het is verboden om de parkeerplaatsen (commercieel) te verhuren.
- d. De eigenaar van het dienend erf is verplicht de parkeerplaatsen voor zijn rekening te onderhouden, waaronder mede begrepen het schoonhouden en het vernieuwen van de parkeerplaatsen.

## Bijlage IV

Inhoud akte houdende vestiging mandeligheid:

De comparanten wensen het perceel grond gelegen aan de Kabelweg te Roelofarendsveen, kadastraal bekend gemeente **Alkemade** sectie **B** nummer **6649**, ter grootte van ongeveer duizend vijfhonderd negenentachtig vierkante meter, mandelig te maken ten behoeve van de erven 1 en 2.

Mandeligheid/gemeenschappelijk nut (art. 5:60 van het Burgerlijk Wetboek)

Bij deze verklaren de comparanten gemelde gemeenschappelijke zaak te bestemmen tot gemeenschappelijk nut van de erven 1 en 2.

Het gemeenschappelijk nut zal daarin bestaan dat het parkeerterrein aanwezig op het perceel grond ten behoeve van de hoofdpercelen zal worden gebruikt om te parkeren.

Gevolg van mandeligheid (art. 5:63 en 3:66 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek)

- het recht op een mandelige zaak niet worden gescheiden van de eigendom van de erven;
- een vordering tot verdeling van de mandeligheid is uitgesloten;
- de toepasselijkheid van art. 3:66 lid 2 wordt uitgesloten.

Einde van de mandeligheid (art. 5:61 van het Burgerlijk Wetboek)

Gemelde mandeligheid zal eindigen:

1. indien en zodra de gemeenschap eindigt
2. indien en zodra het nut voor alle erven is geëindigd
3. indien en zodra de bestemming tot gemeenschappelijk nut wordt opgeheven bij een tussen de mede-eigenaars opgemaakte notariële akte gevolgd door inschrijving in de openbare registers.

Splitsing van een erf

Ingeval van splitsing van een erf blijft de mandeligheid in stand ten behoeve van de erven zoals die uit het oorspronkelijke erf zijn ontstaan. Door deze splitsing mag, tenzij de deelgenoten unaniem anders besluiten, het gebruik van de mandelige zaak niet worden verzwaaard.

Beheer (art. 3:168 van het Burgerlijk wetboek)

Het beheer wordt gevoerd door de gezamenlijke deelgenoten.

Beheer

Het beheer geschiedt door de deelgenoten tezamen. Bij gezamenlijk besluit kunnen de deelgenoten één van hen of één of meer derden als beheerder voor de mandelige zaak aanwijzen. Een in de vorige zin bedoeld besluit dient tot stand te komen op de hierna bedoelde wijze. In dat besluit dient te worden aangegeven wat de taken en de bevoegdheden van de beheerder zijn. Een besluit tot ontslag van de beheerder wordt op dezelfde wijze als hiervoor in dit lid vermeld, genomen.

Onder beheer wordt verstaan het verrichten van alle handelingen welke dienstig kunnen zijn voor de instandhouding van de mandelige zaak.

Handelingen dienende tot gewoon onderhoud of tot behoud van de mandelige zaak en in het algemeen handelingen die geen uitstel kunnen lijden, kunnen door ieder van de deelgenoten zo nodig zelfstandig worden verricht. Een deelgenoot wordt bij de handelingen die hij zelfstandig verricht geacht de overige deelgenoten te vertegenwoordigen. Ieder van hen is bevoegd ten behoeve van de gemeenschap verjaring te stuiten.

In het geval er een beheerder is aangesteld is deze eveneens bevoegd tot handelingen dienende tot gewoon onderhoud of tot behoud van de mandelige zaak en in het algemeen tot handelingen die geen uitstel kunnen lijden. Hij vertegenwoordigt daarbij de overige deelgenoten.

De beheerder kan wanneer hij handelt binnen de vooromschreven bevoegdheid, geen hoofdelijke aansprakelijkheid overeenkomen.

De beheerder is na afloop van iedere gehele periode van twaalf maanden dat zijn beheer duurt, alsmede bij het einde van zijn beheer, verplicht tot rekening en verantwoording jegens de gezamenlijke deelgenoten. De beheerder is verplicht de op zijn beheer betrekking hebbende bescheiden aan de opvolgende beheerder ter hand te stellen.

Andere handelingen

Tot alle andere handelingen dan beheershandelingen zijn de deelgenoten slechts gezamenlijk bevoegd.

Indien een deelgenoot vordert dat de mandelige zaak wordt verzekerd tegen de gebruikelijke risico's, dienen de overige deelgenoten daaraan mee te werken.

Vergaderingen

Iedere deelgenoot is bevoegd om, met inachtneming van een oproepingstermijn van vijftien dagen, de dag van de oproeping en die van de vergadering daaronder niet begrepen, de overige deelgenoten digitaal ter vergadering op te roepen. De oproepingsbrief moet de onderwerpen van de vergadering bevatten.

De vergadering wordt voorgezeten door een daartoe door de ter vergadering aanwezige deelgenoten aangewezen persoon en kan zowel fysiek als digitaal worden gehouden.

Van het verhandelde in een vergadering worden op de door de voorzitter van de vergadering te bepalen wijze notulen gehouden, welke door de voorzitter met een door de vergadering bij haar aanvang aangewezen persoon worden vastgesteld en ondertekend.

Iedere deelgenoot brengt naar evenredigheid van zijn aandeel in de mandelige zaak stem uit in de vergadering.

Alle besluiten van de vergadering van deelgenoten worden genomen met een gewone meerderheid van de uitgebrachte stemmen ongeacht de aanwezigheid of vertegenwoordigde deelgenoten.

Ieder van de deelgenoten is bevoegd, hetzij in persoon hetzij bij een schriftelijk gevolmachtigde, al dan niet een van de deelgenoten, de vergadering bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen.

Het in de vergadering uitgesproken oordeel van de voorzitter omtrent de uitslag van een stemming is beslissend. Hetzelfde geldt voor de inhoud van een genomen besluit, voor zover werd gestemd over een niet schriftelijk vastgelegd voorstel.

Wordt onmiddellijk na het uitspreken van het oordeel van de voorzitter de juistheid daarvan betwist, dan vindt een nieuwe stemming plaats, indien de meerderheid van de vergadering of, indien de oorspronkelijke stemming niet hoofdelijk of schriftelijk geschiedde, een stemgerechtigde aanwezige dit verlangt. Door deze nieuwe stemming vervallen de rechtsgevolgen van de oorspronkelijke stemming.

#### Kettingbeding

Iedere deelgenoot is verplicht bij vervreemding van zijn aandeel in de mandelige zaak (vestiging van goederenrechtelijke genotsrechten daaronder begrepen), namens de overige deelgenoten van zijn rechtsopvolger te bedingen dat deze zich bindt en onderwerpt aan de besluiten van de vergadering van deelgenoten, die reeds genomen zijn of genomen zullen worden, alsmede om het in dit artikel bepaalde op zijn beurt woordelijk te bedingen van zijn rechtsopvolger.

Een deelgenoot die verzuimt het vorenstaande van zijn rechtsopvolger te bedingen, verbeurt dientengevolge een door de enkele overtreding direct opeisbare boete ten gunste van de overige gezamenlijke deelgenoten van vijftigduizend euro (€ 50.000,00)

#### Herstel

Ingeval van schade aan de mandelige zaak, alsmede ingeval de bouwkundige toestand van de zaak zulks noodzakelijk maakt, kan iedere deelgenoot van de overige deelgenoten medewerking vorderen ten behoeve van het herstel.

Verzekeringuitkeringen dienen in de eerste plaats te worden aangewend tot herstel van de betreffende schade.

Iedere deelgenoot is naar evenredigheid van zijn aandeel draagplichtig voor de kosten van vernieuwingen en de premies van de in deze akte gemelde verzekeringen.

#### Gebruik (art. 3:169 van het Burgerlijk Wetboek)

Elke deelgenoot heeft de bevoegdheid de mandelige zaak te gebruiken overeenkomstig de bestemming, mits gebruik verenigbaar is met de gebruiksrechten van de overige deelgenoten.

#### Kosten (art. 5:65 van het Burgerlijk Wetboek)

Alle kosten van onderhoud, reiniging en vernieuwing komen ten laste van de gezamenlijke eigenaars voor gelijke delen.

#### Verkrijging van een aandeel in de mandeligheid (art. 3:176 lid 1 van het Burgerlijk wetboek)

De verkrijger van een aandeel in de mandeligheid moet van die verkrijging onverwijld mededeling doen aan de overige deelgenoten.

#### Hoofdelijke aansprakelijkheid (art. 3:176 lid 2 van het Burgerlijk wetboek)

Een overgedragen aandeel in de mandeligheid wordt verkregen onder de last aan de gemeenschap te vergoeden hetgeen de vervreemder haar schuldig was.

De vervreemder en de verkrijger zijn hoofdelijk voor deze vergoeding aansprakelijk.

De verkrijger kan zich aan deze verplichting onttrekken door zijn aandeel op zijn kosten aan de overige deelgenoten over te dragen; deze zijn verplicht aan een zodanige overdracht mede te werken.

Gemeenschappelijke roerende zaken

Kosten

De notariële kosten van deze akte en het wegens voormelde inschrijving verschuldigde kadastrale recht, zijn voor rekening van de deelgenoten, naar evenredigheid van ieders aandeel in de mandelige zaak.

CONCEPT