



Koop-/ aannemingsovereenkomst  
**Garagepark boxnummer(s)**  
**Wormerweg 4**  
**1311 XB ALMERE**

Dit is een project van:



Voor meer informatie inzake de overeenkomst kunt u contact opnemen met:

**Arcuris Bedrijfshuisvesting**

Schoutstraat 110

1315 EZ Almere

T: 036-5211900

F: 036-5334488

E [info@arcuris.eu](mailto:info@arcuris.eu)

W [www.arcuris.eu](http://www.arcuris.eu)

**KOOP-/AANNEMINGSOVEREENKOMST GARAGEPARK ALMERE**

**1<sup>e</sup> FASE**

Ondergetekenden:

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **GARAGEPARK B.V.**, statutair gevestigd te 's-Gravenhage, kantoorhoudende te 2132 WT Hoofddorp, Siriusdreef 17-27, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken onder dossiernummer 27298773; hierna te noemen "de ondernemer";

en

Naam	:	
Voornamen voluit	:	
Geboren te	:	
Op	:	
Wonende te	:	
Wonende aan de	:	
Postcode	:	
Nummer legitimatiebewijs	:	
Handelend namens	:	
Gevestigd te	:	
Adres	:	
Postcode	:	:
Dossiernummer handelsregister	:	
Telefonisch te bereiken onder nr.:	:	
E-mail	:	

hierna te noemen "*de verkrijger*",

**Overwegende:**

- dat de ondernemer voornemens is een complex met 230 units (garage- en/of bedrijfsruimte) te stichten aan de Wormerweg op het bedrijventerrein Hollandse Kant te Almere en dit in meerdere fasen wenst te realiseren;
- dat de eerste fase, bestaande uit 92 units en een centrale sanitaire ruimte en technische ruimte zal worden gerealiseerd en plaatselijk bekend is Wormerweg 4 te Almere;
- dat de ondernemer het totale complex heeft gesplitst of zal splitsen in appartementsrechten bij akten verleden of te verlijden voor de hierna genoemde notaris Van der Valk te Zeewolde;
- dat bij de akte van splitsing appartementsrechten zijn/worden gerealiseerd, overeenkomstig de (ontwerp)akte van splitsing met de daarbij behorende tekening en het in die akte van splitsing vastgestelde en/of aangeduide reglement;
- de splitsingstekening is ter inzage bij de ondernemer, Stedelijk Vastgoed te Hoofddorp, Arcuris Makelaars te Lelystad, Beleggingspanden.nl te Bilthoven en Notariskantoor Van der Valk te Zeewolde;

zijn per 24 februari 2010 overeengekomen als volgt:

- I De ondernemer verkoopt aan de verkrijger, die koopt van de ondernemer: het appartementsrecht rechtgevend op het ..... **aandeel** in het in de overweging genoemde complex eerste fase, met bijbehorende onder- en bijgelegen grond, dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van het privé-gedeelte bestemd tot garage- en/of bedrijfsruimte (opslag-/stalling) op de hiervoor genoemde tekening aangeduid met het nummer **x** welk appartementsrecht is/zal ontstaan door inschrijving in de openbare registers van de in de overweging genoemde (ontwerp)akte van splitsing;

Bij deze aanvaardt de verkrijger uitdrukkelijk de lasten en beperkingen omschreven in de (ontwerp)splitsingsakte die onderdeel uit maakt van deze overeenkomst.

- II De verkrijger geeft opdracht als deelgerechtigde in het in de overweging genoemde complex, met bijbehorende grond en de ondernemer neemt aan, om met inachtneming van de akte van splitsing en conform de betreffende technische omschrijving en tekening(en) en voor zover aanwezig staten van wijziging, al welke tot deze overeenkomst behoren en door beide partijen zijn gewaarmerkt, het complex 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 (excl. BTW) bedraagt:

A. **voor wat betreft de koopsom de ingevolge artikel 4 lid 3** €

**Verschuldigde termijnen:**

**grondkosten (inclusief 19% omzetbelasting)**

B. **voor wat betreft de aaneemsom de nog niet ingevolge** €

**artikel 4 lid 1 verschuldigd geworden termijnen  
(inclusief 19 % omzetbelasting)**

Totaal (A + B + C)

-----  
€ ,--

(zegge: Negen tienduizend negenhonderd negentig euro )

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

De aaneemsom is vermeerderd met omzetbelasting conform de bepalingen van de Wet op de omzetbelasting 1968. Het percentage is thans negentien procent (19%). Indien van overheidswege het percentage van de omzetbelasting wordt gewijzigd, zal tussen partijen doorberekening plaatsvinden overeenkomstig de wettelijke bepalingen ter zake.

De ondernemer draagt er zorg voor dat deze akte onder berusting van de hierna genoemde notaris Van der Valk te Zeewolde wordt gesteld en dat een kopie van de akte, tezamen met de hierboven genoemde, door beide partijen gewaarmerkte, bijlagen aan de verkrijger ter hand wordt gesteld.

Naast het hiervoor onder III. vermelde is verkrijger verplicht bij het ondertekenen van de hierna in artikel 1 vermelde akte van levering bij wijze van voorschotbijdrage te voldoen **een eenmalig bedrag**

van € x te storten ten name van de Vereniging van Eigenaars.

De verkrijging van een appartementsrecht heeft tot gevolg dat de verkrijger deel uitmaakt van de betreffende bij de akte van splitsing op te richten/opgerichte Vereniging van Eigenaars.

Bij de akte van splitsing in appartementsrechten is/wordt tevens het reglement van splitsing vastgesteld gebaseerd op het Modelreglement bij splitsing vastgesteld bij akte op 17 januari 2006 voor mr. A.G. Hartman, notaris te Amsterdam verleden. De verkrijger verklaart een exemplaar van dit reglement te hebben ontvangen. De Vereniging van Eigenaars stelt de hoofde van de maandelijks verschuldigde bijdrage vast en zal een huishoudelijk reglement in het leven roepen, waarvan de verkrijger verklaarde het concept te hebben ontvangen. De Vereniging van Eigenaars stelt de hoofde van de maandelijks verschuldigde bijdrage vast, **welke door de verkrijger per automatische incasso 1 maand vooruit betaald zal worden**, en zal een huishoudelijk reglement in het leven roepen, waarvan de verkrijger verklaarde het concept te hebben ontvangen.

Deze overeenkomst is aangegaan onder de volgende bepalingen.

## Overdracht

### Artikel 1

1. De levering van de grond met de daarop eventueel reeds gebouwde opstal(len) zal geschieden bij akte te verlijden ten overstaan van mr. L.C. van der Valk-Post (of haar waarnemer) te Zeewolde, kantooradres: Strandweg 65, 3891 AG Zeewolde, postadres: Postbus 165, 3890 AD Zeewolde, telefoon 036-5225195, email: notaris@vandervalk.knb.nl, op een door die notaris te bepalen tijdstip:  
zo spoedig mogelijk, doch in ieder geval binnen **1 maand** na het laatste van de hieronder onder a en b bedoelde tijdstippen:
  - a. wanneer vaststaat dat deze overeenkomst niet meer op een van de gronden genoemd in artikel 7 van deze akte kan worden ontbonden; alsmede
  - b. wanneer is begonnen met de bouw in de zin van artikel 14 lid 2 van de Algemene Bepalingen.
2. Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de volgende opschortende voorwaarden:
  - a. dat uiterlijk op **01 juli 2010** de bouwvergunning benodigd voor het project Garagepark Almere door de gemeente Almere wordt verleend en deze onherroepelijk zal worden. Onder onherroepelijke bouwvergunning wordt verstaan een bouwvergunning (besluit) waartegen geen bezwaar- en beroepsmogelijkheden meer openstaan. De termijn voor het indienen van bezwaar en beroep bedraagt zes weken nadat het besluit bekend is gemaakt.
  - b. dat uiterlijk op **01 december 2010 60 %** van de garages/bedrijfsruimten van fase 1 van het project Garagepark Almere zijn verkocht.

De ondernemer zal binnen 8 dagen na het in vervulling gaan van de opschortende voorwaarde(n) de datum van het in vervulling gaan van de opschortende voorwaarde(n) schriftelijk aan de verkrijger mededelen.

## Afwijkende perceelsgrootte

### Artikel 2

1. Verschil tussen de werkelijke en de hiervoor opgegeven maat of grootte van de bijbehorende grond geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.
2. Verschil tussen de werkelijke en de blijktens de splitsingstekening aangegeven maat of grootte

van het terrein, behorende tot het appartementsrecht zelf geeft evenmin aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.

### Waarborgsom/bankgarantie

#### Artikel 3

1. Tot meerdere zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen voortvloeiende uit deze koop-/aannemingsovereenkomst, zal de verkrijger een waarborgsom storten van €1.000 per unit op rekeningnummer 42.20.119 ten name van Garagepark BV te Den Haag storten, hierna aan te duiden met: de "waarborgsom".
2. De waarborgsom dient te worden voldaan uiterlijk op **x**.
3. Over de waarborgsom zal geen rente worden vergoed.

### Termijnen en betalingsregeling

#### Artikel 4

1. De termijnen van de koop-/aanneemsom zijn de volgende:
  - 1e termijn: € **x** (excl. BTW) , te voldoen bij de levering van de grond
  - 2e termijn: € **x** (excl. BTW) , te voldoen na het gereedkomen van de fundatie
  - 3e termijn: € **x** (excl. BTW) , te voldoen bij de oplevering van het appartementsrecht, dit bedrag dient voor de sleuteloverdracht voldaan te zijn.
2. Behoudens het geval waarin de verkrijger recht op uitstel van betaling heeft zoals bedoeld in lid 5, worden de in lid 1 bedoelde termijnen steeds opeisbaar veertien dagen na de dagtekening van een door of vanwege de ondernemer gedaan betalingsverzoek. Een betalingsverzoek geeft aan op grond van welk feit de ondernemer recht heeft op betaling, welke termijn het betreft en dat de betaling uiterlijk veertien dagen na de dagtekening door de ondernemer ontvangen dient te zijn.
3. Per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen zijn nog **geen** termijnen verschuldigd.
4. Tot de koop-/aanneemsom behoort de vergoeding die de ondernemer berekent over de termijnen die per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen reeds zijn verschuldigd. Deze vergoeding wordt berekend naar een percentage van **8%** per jaar:
  - a. ~~over het bedrag van termijn 1 (exclusief omzetbelasting) vanaf # tot aan de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen;~~
  - b. over de overige in lid 3 van dit artikel vermelde termijnbedragen (exclusief omzetbelasting) vanaf de veertiende dag na die waarop de fundatie gereed gekomen is dan wel het privé-gedeelte van het appartementsrecht gereed is voor oplevering tot de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen.

Deze vergoeding, te vermeerderen met omzetbelasting, dient bij de levering te worden voldaan.

5. Zolang het appartementsrecht niet aan de verkrijger is geleverd, heeft de verkrijger recht op uitstel van betaling van het verschuldigde deel van de koop-/aanneemsom, waar tegenover hij verplicht is aan de ondernemer rente te vergoeden van **8%** per jaar, te berekenen als volgt:
  1. ~~over het bedrag van de eerste termijn (inclusief omzetbelasting) vanaf # tot aan de datum van levering;~~
  2. over de overige in lid 3 vermelde termijnbedragen (inclusief omzetbelasting) vanaf de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen tot aan de datum van levering;
  3. over de overige termijnen (inclusief omzetbelasting) vanaf de vervaldatum tot aan de datum van levering.

Deze rente dient eveneens bij de levering te worden voldaan.

Op de dag van de levering wordt het op dat moment reeds verschuldigde deel van de koop-/aanneemsom opeisbaar.

6. Indien en voor zover de verkrijger een reeds opeisbaar gedeelte van de koop-/aanneemsom of enige andere uit hoofde van de op deze overeenkomst van toepassing zijnde algemene voorwaarden opeisbare betaling niet op de daarvoor gestelde vervaldag heeft voldaan, en de bepalingen in het vorige lid van dit artikel niet van toepassing zijn, is de verkrijger daarover aan de ondernemer een rente van **8%** per jaar verschuldigd, vanaf de dag van opeisbaarheid tot die der voldoening, zulks onverminderd de verdere rechten en verplichtingen van partijen uit deze overeenkomst en/of tussen partijen nader te maken afspraken.
7. De rente als bedoeld in artikel 4 lid 4, lid 5 en lid 6 wordt vermeerderd met omzetbelasting.

### **Bouwtijd**

#### Artikel 5

De ondernemer verbindt zich het privé- gedeelte binnen honderd (100) werkbare werkdagen na start bouw 1<sup>e</sup> fase geheel voor gebruik als garage/bedrijfsruimte gereed op te leveren aan de verkrijger in de zin van artikel 14 lid 4 van de algemene voorwaarden.

### **Overheidssubsidie**

#### Artikel 6

Er wordt geen overheidssubsidie verstrekt.

### **Ontbindende voorwaarden**

#### Artikel 7

Partijen zijn geen ontbindende voorwaarden overeengekomen.

### **Kosten**

#### Artikel 8

Alle kosten en rechten aan de verkoop en levering verbonden zijn begrepen in de totale koop-/aanneemsom.

### **Informatie**

#### Artikel 9

De ondernemer verplicht zich de verkrijger regelmatig te informeren omtrent de voortgang van de bouw. Dit kan mede door het versturen van facturen van de vervallen termijnen.

### **Geschillenbeslechting**

#### Artikel 10

Alle geschillen, welke ook - waaronder begrepen die, welke slechts door een der partijen als zodanig worden beschouwd - die naar aanleiding van de koop-/aannemingsovereenkomst of van overeenkomsten die daarvan een uitvloeisel mochten zijn, tussen de verkrijger en de ondernemer mochten ontstaan worden beslecht door de daartoe bevoegde rechter.

### **Risico/verzekering**

#### Artikel 11

Gedurende de bouw van het privé gedeelte blijft het verkochte voor risico van de ondernemer. De ondernemer is verplicht de opstallen tot de datum van oplevering van het privé-gedeelte genoegzaam verzekerd te houden.

## **Overgang risico naar verkrijger**

### Artikel 12

Op de dag waarop de verkrijger de sleutels van de door hem gekochte unit in ontvangst heeft genomen, dan wel die unit in gebruik heeft genomen respectievelijk de unit aan de verkrijger wordt opgeleverd, gaan – onverminderd de verplichtingen van de ondernemer uit hoofde van de aannemingsovereenkomst – alle risico's waaronder begrepen die van brand- en stormschade, over op de verkrijger. Het risico voor schade moet verzekerd worden door de Vereniging van Eigenaars.

## **Van toepassing zijnde algemene bepalingen**

### Artikel 13

Op de koop-/aannemingsovereenkomst zijn van toepassing de Algemene Bepalingen Garagepark Almere zoals gehecht aan deze overeenkomst.

## **Hoofdelijkheid**

### Artikel 14

De ten laste van de verkrijger komende verplichtingen zijn ondeelbaar. Indien het perceel door meer personen gezamenlijk is aangekocht, zijn deze hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen.

## **Garantieregeling**

### Artikel 15

De ondernemer geeft 10 jaar garantie op de constructie van het privé-gedeelte. Op de draaiende delen, de automatische garagedeur (indien van toepassing) en de installaties geeft de ondernemer 1 jaar garantie.

## **Bestemming**

### Artikel 16

De verkrijger is er mee bekend dat het Garagepark Almere gebouwd wordt op het bedrijventerrein "Hollandsekant" te Almere en dat de gemeente Almere eisen kan stellen aan het gebruik van de garage/bedrijfsruimte. Toegestane bedrijfsactiviteiten zijn: productiefaciliteiten t.b.v. het be- en/of verwerken van goederen,; kantoor; showroom. Niet toegestane functies zijn: alle geluidszoneringsplichtige inrichtingen; opslag van gevaarlijke stoffen, chemische afvalstoffen en/of bestrijdingsmiddelen als bedoeld in de CPR 15-2 en 15-3; detailhandel, productiegebonden detailhandel daaronder begrepen; dienstwoningen.

De koper dient zichzelf, voor eigen rekening en risico, te informeren of het beoogd gebruik van de ruimte is toegestaan door de gemeente Almere. Voor meer informatie zie onder andere: [www.almere.nl](http://www.almere.nl).

De verkrijger dient zelf zorg te dragen voor het aanvragen van de benodigde vergunningen voor het vestigen van zijn bedrijf op het complex.

**Bijlagen:**

De verkrijger verklaart onderstaande stukken te hebben ingezien en akkoord te gaan met de inhoud van de stukken:

- Verkoopbrochure
- Situatietekening
- Technische omschrijving
- Concept Huishoudelijk Reglement
- Kopie beheerovereenkomst met HET VvE Beheer
- Folder HET VvE Beheer
- Algemene Bepalingen Garagepark Almere
- Ontwerp Splitsingsakte
- Modelreglement

Getekend te .....

Getekend te .....

op .....

op .....

GaragePark B.V.

R. Venema  
(de ondernemer)

(de verkrijger)