



**KOOP-/AANNEMINGSOVEREENKOMST BOXCOMPLEX DEN DOLDER FASE 4**

Ondergetekenden:

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **BOXCOMPLEX B.V.**, statutair gevestigd te Zaanstad, kantoorhoudende te 2729 NK Zoetermeer, Willem Dreeslaan 430 B, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken onder dossiernummer 58768483;

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 :

BTW-nummer :

IBAN nummer :

telefonisch te bereiken onder nr. :

email :

hierna te noemen "de verkrijger",

## Overwegende:

- dat de ondernemer voornemens is een complex met **n.t.b.** garage- en/of bedrijfsruimten met gemeenschappelijke technische- / sanitaire ruimte te stichten nabij de Fornheselaan 202-202A, Bedrijventerrein Fornheselaan te Den Dolder en dit waarschijnlijk in meerdere fases wenst te realiseren;
- dat de eerste fase, bestaande uit waarschijnlijk **93** units met gemeenschappelijke technische-/sanitaire ruimte is gerealiseerd;
- dat de tweede fase, bestaande uit waarschijnlijk **52** units is gerealiseerd;
- dat de derde fase, bestaande uit waarschijnlijk **52** units is gerealiseerd;
- dat de ondernemer voornemens is een vierde fase, bestaande uit waarschijnlijk **113** units te realiseren
- dat de andere fase(s), bestaande uit waarschijnlijk **n.t.b.** units kunnen worden gerealiseerd;
- dat meerdere garage- en/of bedrijfsruimten gerealiseerd zullen worden op de verdieping, en hiertoe een opstalrecht gevestigd zal worden op de boxen gelegen op de begane grond;
- dat de ondernemer het totale complex heeft gesplitst of zal splitsen in appartementsrechten bij akten verleden of te verlijden voor de hierna genoemde notaris;
- dat bij de akte van splitsing appartementsrechten zijn/worden gerealiseerd, overeenkomstig de door de hierna te noemen notaris op te stellen (ontwerp)akte van splitsing met de daarbij behorende (ontwerp) tekening en het in die akte van splitsing vastgestelde en/of aangeduide reglement;
- dat de splitsingstekening ter inzage is bij de ondernemer en hierna genoemde notaris;

zijn per                   overeengekomen als volgt:

- I De ondernemer verkoopt aan de verkrijger, die koopt van de ondernemer: het appartementsrecht rechtgevend op het                   / **n.t.b. aandeel** in het in de overweging genoemde complex 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**                   , welk appartementsrecht is/zal ontstaan door inschrijving in de openbare registers van de in de overweging genoemde (ontwerp)akte van splitsing. Het huisnummer is/wordt later toegekend;

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 €                    **v.o.n.**  
(zegge:                    **euro**)

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

De aaneemsom wordt vermeerderd met omzetbelasting conform de bepalingen van de Wet op de omzetbelasting 1968. Het percentage is thans eenentwintig procent (21%). 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 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 €                    euro (€ 100,00 per box)** 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 hoogte 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 maandelijks verschuldigde bijdrage zal door de verkrijger per automatische incasso 1 maand vooruit betaald worden. Het beheer van de Vereniging van Eigenaars zal in het eerste jaar naar verwachting worden vertegenwoordigd door HET VvE Beheer, Wever 16, 5683 MR Best, telefoon 0499 - 376261, email: info@hetvvebeheer.nl.

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 **Appels Notarissen**, Stationsstraat 31, 5038 EC Tilburg, Telefoon: 013 - 532 40 40, [info@appelsnotarissen.nl](mailto:info@appelsnotarissen.nl), op een door die notaris te bepalen tijdstip: zo spoedig mogelijk, doch in ieder geval binnen **2 weken** na uitnodiging van de notaris. De notaris zal tot uitnodigen overgaan wanneer vaststaat dat deze overeenkomst niet meer op een van de gronden genoemd in artikel 7 van deze akte kan worden ontbonden en de opschortende voorwaarden als genoemd in lid 2 van dit artikel in vervulling zijn gegaan.
  
2. Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de volgende opschortende voorwaarden:
  - a. dat uiterlijk 2 maanden na art. 1.2.b. de omgevingsvergunning benodigd voor het project Boxcomplex Den Dolder Fase 4 door de gemeente Zeist wordt verleend en deze onherroepelijk zal worden. Onder onherroepelijke omgevingsvergunning 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 31 december 2022, 70 % van het oorspronkelijke aantal garages/bedrijfsruimten van het project Boxcomplex Den Dolder fase 4 zijn verkocht.

De ondernemer kan de opschortende voorwaarden onder 2.a. en 2.b. verlengen. In dat geval zal de ondernemer dit voorafgaand aan de in artikel 2.a. en/of 2.b. genoemde datum schriftelijk kenbaar maken aan de verkrijger. 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 perceel grootte**

### Artikel 2

1. Over- of ondermaat van de tot het appartementencomplex behorende grond zal aan geen van partijen enig recht verlenen.
2. Verschil tussen de werkelijke en de blijkens de splitsingstekening aangegeven maat of grootte van het terrein, behorende tot het appartementsrecht zelf geeft

evenmin aanleiding tot 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, kan de ondernemer van de verkrijger een waarborgsom vragen van 10% van de koop-/aanneemsom op IBAN nummer NL73 INGB 0006 2024 38 ten name van Boxcomplex BV, hierna aan te duiden met: de "waarborgsom".
2. De waarborgsom dient te worden voldaan uiterlijk 14 dagen na ontvangst factuur.
3. Over de waarborgsom zal geen rente worden vergoed.
4. **De voldane waarborgsom zal met de eerste termijn worden verrekend.**

**Indien de waarborgsom niet binnen 14 dagen na factuurdatum door de ondernemer is ontvangen, heeft de ondernemer het recht deze koop-/aannemingsovereenkomst per direct en eenzijdig te ontbinden.**

## Termijnen en betalingsregeling

### Artikel 4

1. De termijnen van de koop-/aanneemsom zijn de volgende:  
1<sup>e</sup> termijn (45%): € (excl. BTW), te voldoen bij levering van de grond  
2<sup>e</sup> termijn (45%): € (excl. BTW), te voldoen na gereedkomen van de fundatie  
3<sup>e</sup> termijn (10%): € (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.
3. Per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen zijn de navolgende 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 5% 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 termijnenbedragen (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 de verkrijger zijn betalingsverplichting niet tijdig heeft voldaan, wordt het appartementsrecht nog niet aan de verkrijger geleverd, maar heeft de verkrijger wel recht op uitstel van betaling van het verschuldigde deel van de koop-/aaneensom, waar tegenover hij verplicht is aan de ondernemer rente te vergoeden van **5%** per jaar, te berekenen als volgt:
  1. over het bedrag van de eerste termijn (inclusief omzetbelasting) vanaf de levering van de grond 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-/aaneensom opeisbaar.
6. Indien en voor zover de verkrijger een reeds opeisbaar gedeelte van de koop-/aaneensom 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 **5%** 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. Naast bovengenoemde rente is de verkrijger een boete verschuldigd van € 1.500,- per appartementsrecht, zulks onverminderd de verdere rechten en verplichtingen van partijen uit deze overeenkomst en/of tussen partijen nader te maken afspraken.
8. De rente en de boete als bedoeld in artikel 4 lid 4, lid 5, lid 6 en lid 7 wordt vermeerderd met omzetbelasting.

## **Bouwtijd**

### Artikel 5

De ondernemer verbindt zich het privé-gedeelte binnen honderd en twintig (120) werkbare werkdagen na start bouw 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.

## **Ontbindende voorwaarden**

### Artikel 6

Partijen zijn geen ontbindende voorwaarden overeengekomen.

## **Kosten**

### Artikel 7

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

## **Kosten**

### Artikel 8

Alle kosten en rechten aan de verkoop en levering verbonden zijn begrepen in de totale koop-/aanneemsom (met uitzondering van het cliëntenonderzoek i.v.m. o.a. WWFT).

## **Geschillenbeslechting**

### Artikel 9

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 10

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 11

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 12

Op de koop-/aannemingsovereenkomst zijn van toepassing de Algemene Bepalingen Boxcomplex zoals bijgaand aan deze overeenkomst; deze zijn van toepassing voor zover er in de koop-/aannemingsovereenkomst niet van is afgeweken.

## **Hoofdelijkheid**

### Artikel 13

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 14

De ondernemer geeft 5 jaar garantie op de constructie van het privé-gedeelte. Op de draaiende delen en de installaties geeft de ondernemer 1 jaar garantie. Op de sectionaaldeur en op de bewegende delen van de sectionaaldeur 2 jaar onder voorwaarde dat de deur jaarlijks onderhouden wordt. De (fabrieke)garanties van de verschillende bouwonderdelen zullen na oplevering worden overgedragen aan het bestuur van de Vereniging van Eigenaars. De garantietermijnen gaan in vanaf nieuwbouwoplevering van het park. Ondernemer heeft verkrijger er uitdrukkelijk op gewezen dat de garage(box) (onderwerp van deze overeenkomst) niet geïsoleerd is en daardoor vochtig kan zijn. Elke vorm van vocht- en of water(schade en/of problematiek) in de garage(box) is geheel voor rekening en risico van de verkrijger

## **Bestemming**

### Artikel 15

De verkrijger is er mee bekend dat het Boxcomplex Den Dolder gebouwd wordt op het bedrijventerrein Fornheselaan te Den Dolder en dat de gemeente Zeist eisen kan stellen aan het gebruik van de garage/bedrijfsruimte. Een appartementsrecht is bestemd om te worden gebruikt als bedrijfsgebouw met toegestane bedrijfsactiviteiten in de milieucategorie 1 t/m 4.1 zoals vermeld in de lijst van toegelaten bedrijfstypen behorende bij het bestemmingsplan Den Dolder Zuid, Bosch en Duin, Huis ter Heide Noord.

Niet toegestaan zijn o.a.:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken anders dan genoemd in milieucategorie 1 t/m 4.1;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor bewoning,
- c. detailhandelsbedrijven;
- d. showrooms;
- e. bedrijven die krachtens artikel 2.1, lid 3 van het Besluit omgevingsrecht zijn aangewezen als inrichtingen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken, welke inrichtingen als zodanig zijn genoemd in de van deze regels deel uitmakende bijlage Inrichtingen Wet geluidhinder;
- f. bedrijven die in belangrijke mate een verhoging van de veiligheidsrisico's kunnen veroorzaken vanwege risicobronnen die buiten de erfgrans van de bedrijfslocatie waarop die risicobronnen aanwezig zijn.

De verkrijger dient zichzelf, voor eigen rekening en risico, te informeren of het beoogd gebruik van de ruimte is toegestaan door de gemeente Zeist. Voor meer informatie zie [www.zeist.nl](http://www.zeist.nl). De eigenaar en/of gebruiker dient zelf zorg te dragen voor het aanvragen van de benodigde vergunningen (indien noodzakelijk) voor het vestigen van zijn/haar bedrijf op het complex (zie bijvoorbeeld <http://aimonline.nl>).

### Artikel 16



Verkrijger is ermee bekend dat Boxcomplex Den Dolder wordt gebouwd in een bosrijk gebied met veel groen en beplanting. Het is mogelijk dat er in het kavel onkruid zoals bijvoorbeeld de Japanse duizendknoop, of ander onkruid dat op het straatwerk waait, er groeit en aanwezig is.

## **Verhuur van de box**

### Artikel 17

a) Het is verkrijger gedurende de eerste 36 maanden na de nieuwbouw oplevering niet toegestaan om de box te verhuren of in bruikleen te geven. De box mag in deze tijd dus alleen voor eigen gebruik worden aangewend. Ingeval verkrijger handelt in strijd met dit artikel, verbeurt de verkrijger aan de VvE zonder rechtelijke tussenkomst een direct opeisbare boete van € 5.000,- excl. BTW met daarnaast per dag dat de overtreding voortduurt een direct opeisbare boete van € 500,- per dag, met een maximum van totaal € 10.000,- excl. BTW.

b) Het in sub a van dit artikel bepaalde kan worden opgeheven of aangepast indien dit in de vergadering van de Vereniging van Eigenaren (met eventuele aanvullende voorwaarden) wordt besloten.

## **Eerste verhuur gratis**

### Artikel 17

Op de box(en) geeft de ondernemer de eerste verhuur gratis. De ondernemer doet zijn best om de box te verhuren, waaraan koper zijn volledige medewerking verleent. De verhuur wordt verzorgd op basis van de standaard verhuurvoorwaarden alsmede de standaard huurovereenkomst van Boxcomplex. De huur bedraagt in dit geval €,- ex btw per maand.

## **Gegevens**

### Artikel 18

Door ondertekening van deze overeenkomst gaan partijen ermee akkoord dat de gegevens in deze overeenkomst worden doorgegeven aan de benodigde organisaties zoals o.a. de beheerder, de VvE en de notaris. Tevens gaat verkrijger ermee akkoord dat de contactgegevens, zolang verkrijger een relatie is van Boxcomplex, door Boxcomplex en de bovengenoemde organisaties gebruikt worden om verkrijger te informeren.

## **Aansprakelijkheid**

### Artikel 19

Ondernemer is in geen geval aansprakelijk voor indirecte schade. Onder indirecte schade wordt in ieder geval, doch niet uitsluitend, verstaan: gevolgschade, vocht-/waterschade, zaakschade, waardevermindering van goederen, bedrijfsschade, gederfde winst of omzet en/of schade aan (eigendommen van) derden. Verkrijger vrijwaart ondernemer voor elke mogelijke aanspraak van derden als gevolg van de uitvoering van deze overeenkomst.

## **Bijlagen:**

De verkrijger verklaart onderstaande stukken te hebben ontvangen, ingezien en

akkoord te gaan met de inhoud van deze stukken:

- Concept Huishoudelijk Reglement
- Algemene Bepalingen Boxcomplex versie 2023
- Splitsingstekening fase 4
- Ontwerp Splitsingsakte fase 4
- Splitsingsreglement 2006
- Technische omschrijving

**N.B.** de bovengenoemde bijlagen gepubliceerd op de website <https://boxcomplex.nl/algemene-voorwaarden/>

Digitaal ondertekend door:

Boxcomplex B.V.

{{signer2}}                      {{signer1}}

J. Schurink  
(de ondernemer)                      (de verkrijger)