KOOP-/AANNEMINGSOVEREENKOMST BOXCOMPLEX EMMEN BEDRIJFSUNIT

Ondergetekenden:

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **BOXCOMPLEX MIDDEN NEDERLAND B.V.**, statutair gevestigd te Zoetermeer, kantoorhoudende te 2713 HZ Zoetermeer, JL van Rijweg 135, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken onder dossiernummer 87609118;
hierna te noemen "de ondernemer", of nader te noemen meester,

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 :

paraaf verkrijger en ondernemer:

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 naar verwachting 54 garage- en/of bedrijfsruimten + naar verwachting 14 bedrijfsunits met gemeenschappelijke technische- / sanitaire ruimte te stichten aan de Maxwellstraat te Emmen op het bedrijvenpark A37 te Emmen;
- dat er andere fase(s), bestaande uit waarschijnlijk **n.t.b.** units kunnen worden gerealiseerd;
- 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 wellicht 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 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 bedrijfs-/ opslagruimte op de hiervoor genoemde tekening aangeduid met het **nummer (bouwnummer) alsmede parkeerplaats (appartementsnummer)** , 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-/aanneemsom (excl. BTW) bedraagt **€ v.o.n. (zegge: euro)**

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

De aanneemsom 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 (per unit 700 euro)** 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. In aanvulling op het Modelreglement is het eveneens toegestaan om de VvE vergaderingen online te laten plaatsvinden. 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 Brickster B.V., Postbus 5658, 4801 EB Breda, telefoon 088-0150300, email: info@brickster.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 **JHD Notarissen**, J.L. van Rijweg 139, 2713 HZ Zoetermeer, 079 353 91 11, info@jhdnotarissen.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 Emmen door de gemeente Emmen 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 op 31 december 2026, 70 % van het oorspronkelijke aantal bedrijfsunits van het project Boxcomplex Emmen 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 perceelsgrootte

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, zal de verkrijger een waarborgsom storten van 10% van de koop-/aanneemsom op IBAN nummer NL53 RABO 0338 5097 98 ten name van Boxcomplex Midden Nederland 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. 1e termijn (45%): **€** **(excl. BTW)**, te voldoen bij levering van de grond
   2e termijn (45%): **€** **(excl. BTW)**, te voldoen na gereedkomen van de fundatie
   3e 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.
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.~~

paraaf verkrijger en ondernemer:

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-/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 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-/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. 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 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 honderdveertig (140) werkbare werkdagen na start bouw geheel voor gebruik als 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

1. De ondernemer heeft het recht om deze koopovereenkomst eenzijdig te ontbinden gedurende een termijn van dertig (30) werkdagen na de datum van ondertekening van deze overeenkomst, indien de ondernemer binnen deze termijn constateert dat hij vanwege een ten tijde van de ondertekening van deze overeenkomst reeds bestaand recht van een derde partij, niet in staat is om de eigendom van het onroerend goed op de overeengekomen dag over te dragen.
2. In geval van ontbinding op grond van lid 1 zal de ondernemer eventuele op basis van deze overeenkomst reeds ontvangen betalingen aan de verkrijger terugbetalen. De verkrijger heeft geen recht op enige vorm van schadevergoeding als gevolg van de uitoefening van het in lid 1 bedoelde ontbindingsrecht.

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).

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 units in ontvangst heeft genomen, dan wel die units in gebruik heeft genomen respectievelijk de units aan de verkrijger worden 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 verkrijger. De opstalverzekering wordt collectief geregeld via de VvE, verkrijger dient zelf zorg te dragen voor een eventuele inboedel- en glasverzekering.

Van toepassing zijnde algemene bepalingen
Artikel 13
Op de koop-/aannemingsovereenkomst zijn van toepassing de Algemene Bepalingen Boxcomplex Midden Nederland B.V. versie april 2026 zoals gehecht aan deze overeenkomst; deze zijn van toepassing voor zover er in de koop-/aannemingsovereenkomst niet van is afgeweken.

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 hanteert voor wat betreft fundering, constructie, dak en wanden een garantietermijn van 5 jaar bij 'normaal' gebruik en onderhoud. Bij beschadiging, onjuist of onbedoeld gebruik vervalt de garantie. Voor de garantie op alle overige zaken gelden de betreffende bepalingen van de leveranciers, installateurs en afbouwers dan wel,- indien van toepassing -, de wettelijke garantiebepalingen. De (fabrieks)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.

Bestemming
Artikel 16

De verkrijger is er mee bekend dat het Boxcomplex Emmen gebouwd wordt op het bedrijvenpark A37 te Emmen en dat de gemeente Emmen eisen kan stellen aan het gebruik van de bedrijfsruimte. Het bestemmingsplan ter plaatse geeft het volgende gebruik aan:

Ter plaatse van het besluitsubvlak 'Bg' mogen de gronden en bouwwerken naast het bestaande gebruik uitsluitend worden gebruikt voor bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën Bg en Bga;

De verkrijger dient zichzelf, voor eigen rekening en risico, te informeren of het beoogd gebruik van de ruimte is toegestaan door de gemeente Emmen. De eigenaar en/of gebruiker dient zelf zorg te dragen

paraaf verkrijger en ondernemer:

voor het aanvragen van de benodigde vergunningen (indien noodzakelijk) voor het vestigen van zijn/haar bedrijf op het complex (zie bijvoorbeeld https://omgevingswet.overheid.nl/aanvragen).

Gegevens
Artikel 17
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 18
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.

Opleveringsniveau
Artikel 19
De bedrijfsunits worden in de basis casco opgeleverd. De bedrijfsunits worden standaard voorzien van een afgedopte toilet-/ en keukenafvoer, gesitueerd achter in de hoek, met een aansluiting op het gemeentelijk riool. Daarnaast worden de bedrijfsunits voorzien van een multiplex meterkast. In de meterkast worden voor het storten van de betonvloer invoerbochten aangebracht t.b.v. elektriciteit, water, data-aansluiting, geheel volgens de geldende eisen van de nutsbedrijven. Het aanbrengen van de nutsinstallatie is door en voor rekening van de verkrijger. Na het aanbrengen van de nutsinstallatie dient deze gekeurd te worden door een gecertificeerd bedrijf ten behoeve van de verzekering.

Bijlagen:
De verkrijger verklaart onderstaande stukken te hebben ontvangen, ingezien en akkoord te gaan met de inhoud van deze stukken:
- Huishoudelijk Reglement
- Algemene Bepalingen Boxcomplex Midden Nederland B.V. versie april 2026
- Splitsingstekening
- Ontwerp Splitsingsakte
- Splitsingsreglement 2006
- Technische omschrijving versie september 2026
- Bestemmingsplan bijlage 1 onder de categorieën Bg en Bga

N.B. m.u.v. de splitsingstekening zijn de bovengenoemde bijlagen gepubliceerd op de website https://boxcomplex.nl/algemene-voorwaarden/

Digitaal ondertekend door:

Boxcomplex Midden-Nederland B.V.

J. Schurink

(de ondernemer) (de verkrijger)