



Versie 3, 9-5-2018

AANNEMINGSOVEREENKOMST VOOR APPARTEMENTSRECHTEN MET TOEPASSING VAN DE SWK GARANTIE- EN WAARBORGREGELING WAARAAN HET KEURMERK VAN DE STICHTING GARANTIEWONING IS VERLEEND

Overeenkomstig het model, vastgesteld door SWK op 1 januari 2014.

Bij deze aannemingsovereenkomst horen:

- Algemene Voorwaarden voor de aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten, vastgesteld door SWK op 1 januari 2014
- Algemene Toelichting voor de aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten, vastgesteld door SWK op 1 januari 2014

Projectomschrijving : 62 appartementen "Spaarnelicht" te Heemstede
Planregistratienummer : ^C
Bouwnummer : @

Ondergetekenden:

Statutaire naam : Slokker Bouwgroep B.V., vestiging Huizen
Kantooradres : Lindenlaan 75
Postcode / Plaats : 1271 AW HUIZEN
Postbus : Postbus 55
Postcode / Plaats : 1270 AB HUIZEN
K.v.K. nummer : 32032742
Vestigingsnummer : 000004870859
Telefoonnummer : 035-5284300
Telefaxnummer : 035-5266421
E-mail : Sbg-h@slokkerbouwgroep.nl
Internet : www.slokkerbouwgroep.nl
Rechtsgeldig vertegenwoordigd door : De heer A. van Baal
Functie : Directeur

hierna te noemen 'de Ondernemer', ingeschreven bij SWK; en

Achternaam : Man / Vrouw *)
Tussenvoegsel(s) :
Voorna(a)m(en) :
Adres :
Postcode / Woonplaats :
Geboortedatum en -plaats :
Telefoonnummer privé :
Telefoonnummer werk :
Telefoonnummer mobiel :
E-mail adres privé :

Paraaf verkrijger:

Blad 1 van 22

Paraaf ondernemer:



E-mail adres werk :
Legitimatiebewijs + nummer :

Burgerlijke staat : Ongehuwd / samenwonend met / gehuwd met / geregistreerd als partner met*)

Achternaam : Man / Vrouw *)
Tussenvoegsel(s) :
Voorna(a)m(en) :
Adres :
Postcode / Woonplaats :
Geboortedatum en -plaats :
Telefoonnummer privé :
Telefoonnummer werk :
Telefoonnummer mobiel :
E-mail adres privé :
E-mail adres werk :
Legitimatiebewijs + nummer :

wordt de woning op beider naam gekocht? ja/nee

hierna te noemen **'de Verkrijger'**,

in overweging nemende:

- dat V.O.F. Aan het Spaarne (Postbus 7073, 2701 AB te Zoetermeer), hierna te noemen 'de Verkoper', een perceel grond gelegen aan/nabij de César Francklaan te Heemstede, kadastraal bekend als gemeente Heemstede, sectie A, nummer 10235, groot 10555m2 in eigendom zal verkrijgen;
- dat de Verkoper die grond en de daarop geprojecteerde gebouwen zal splitsen in appartementsrechten overeenkomstig de (ontwerp)akte van splitsing met de daarbij behorende tekening(en) en het in die (ontwerp)akte van splitsing vastgestelde en/of aangeduide reglement; de splitsingstekening(en) zijn ter inzage bij notariskantoor Batenburg Notarissen te Haarlem;
- dat het/de in de (ontwerp)akte van splitsing met het/de bouwnummer(s) **^C** en het/de indexnummer(s) **^C** aangeduide appartementsrecht(en) door de verkoper aan de Verkrijger is/zal worden verkocht;
- dat de Ondernemer op die grond de gebouwen zal realiseren.

(A)*

het/de appartementsrecht(en) is/zijn ontstaan door inschrijving in de openbare registers van de in de overweging genoemde akte van splitsing;

(B)*

het/de appartementsrecht(en) zal/zullen ontstaan door inschrijving in de openbare registers van de in de overweging genoemde (ontwerp)akte van splitsing;

Een exemplaar van de (ontwerp)akte van splitsing en de bijbehorende tekening(en) zijn door partijen gewaarmerkt en aan deze akte gehecht.

Paraaf verkrijger:

Blad 2 van 22

Paraaf ondernemer:

zijn per ^C overeengekomen als volgt:

I. De Verkrijger geeft opdracht als deelgerechtigde in het in de overweging genoemde gebouw met bijbehorende grond en de Ondernemer neemt aan, om met inachtneming van de akte van splitsing en conform de desbetreffende 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 gebouw met aanhorigheden, waarvan het door de Verkrijger gekochte appartementsrecht een aandeel uitmaakt, (af) te bouwen naar de eis van goed en deugdelijk werk, met inachtneming van de voorschriften van overheid en nutsbedrijven.

II De totale aanneemsom bedraagt:

A.	de ingevolge artikel 4 lid 3 verschuldigde termijnen (inclusief omzetbelasting)	€	^C
B.	de nog niet ingevolge artikel 4 lid 1 verschuldigd geworden termijnen (inclusief omzetbelasting)	€	^C
C.	vergoeding (inclusief omzetbelasting) over de verschuldigde termijnen, berekend overeenkomstig het bepaalde in artikel 4 lid 4	€	^C
Totaal (A + B + C)		€	^C

(A)*

De ten tijde van het aangaan van deze overeenkomst schriftelijk overeengekomen bouwoptie(s) maakt/maken onderdeel uit van de aanneemsom. De bouwoptie(s) betreft/betreffen:

- ^C (inclusief omzetbelasting) € ^C

- ^C (inclusief omzetbelasting) € ^C

etc.

(B)*

Ten tijde van het aangaan van deze overeenkomst zijn geen bouwopties overeengekomen.

De Ondernemer draagt er zorg voor dat deze akte onder berusting van de in de aanhef genoemde notaris wordt gesteld en dat een kopie van deze akte tezamen met de hierboven genoemde, door beide partijen gewaarmerkte bijlagen aan de Verkrijger ter hand wordt gesteld.

De Verkrijger machtigt bovengenoemde notaris, onverminderd het recht om een notaris van zijn keuze in te schakelen, om zijn naam en adres desgevraagd op te geven aan één of meer andere Verkrijgers van een appartementsrecht in het hiervoor genoemde gebouw met bijbehorende grond.

De in de aanneemsom begrepen omzetbelasting is berekend naar een percentage van 21%, conform de bepalingen van de Wet op de Omzetbelasting 1968.

Deze overeenkomst is aangegaan onder de navolgende bepalingen:

Levering

Artikel 1

De levering van het/de appartementsrecht(en) zal:

- a. wanneer vaststaat dat deze overeenkomst niet meer op een van de gronden genoemd in de artikelen 7 en 9 van deze akte kan worden ontbonden; alsmede
- b. wanneer is begonnen met de bouw in de zin van artikel 11 lid 2 van de Algemene Voorwaarden;

geschieden bij akte te verlijden ten overstaan van de in de aanhef genoemde notaris, diens plaatsvervanger of opvolger, op een door die notaris te bepalen tijdstip:

(A)*

zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen zes (6) weken na het laatste van de hiervoor sub a en b bedoelde tijdstippen.

~~(B)*~~

binnen ~~C~~ weken na/voor de oplevering bedoeld in artikel 11 lid 4 van de Algemene Voorwaarden.

Bedenktijd

Artikel 2

De Verkrijger verklaart dat op de datum van ondertekening door hem van deze overeenkomst deze ook daadwerkelijk aan hem ter hand is gesteld, inclusief de daarbij behorende Algemene Voorwaarden, Algemene Toelichting, alsmede de toepasselijke SWK garantie- en waarborgregeling. Gedurende één kalenderweek na de terhandstelling van de door beide partijen ondertekende overeenkomst aan de Verkrijger, heeft de Verkrijger het recht de aannemingsovereenkomst te ontbinden (bedenktijd). Als de datum van ontbinding geldt de datum waarop de Verkrijger de ontbindingsverklaring heeft uitgebracht.

Waarborgsom/bankgarantie/verpanding bouwdepot

Artikel 3

[LET OP: Keuze B indien Verkrijger eigen middelen aanwendt conform artikel F]

(A)*

Ter zake van deze overeenkomst is geen waarborgsom verschuldigd.

(B)*

1. Binnen twee maanden na ondertekening van deze overeenkomst door de Verkrijger, doch (indien dit tijdstip eerder valt) uiterlijk ter gelegenheid van het notarieel transport, moet hij aan de in de overweging genoemde notaris een waarborgsom voldoen ter hoogte van 10% van de aanneemsom. Dit bedrag dient als zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de Verkrijger jegens de Ondernemer uit hoofde van deze aannemingsovereenkomst. In plaats van de hiervoor genoemde waarborgsom kan de Verkrijger binnen de gestelde twee maanden, doch (indien dit tijdstip eerder valt) uiterlijk ter gelegenheid van het notarieel transport, een bankgarantie doen stellen voor hetzelfde bedrag dan wel een pandrecht aan de Ondernemer verlenen op het bouwdepot voor hetzelfde bedrag. Een bankgarantie dient te voldoen aan artikel 21 van de Algemene Voorwaarden.
2. De Verkrijger machtigt de notaris om de waarborgsom van 10% van de aanneemsom aan de Ondernemer over te maken indien en zodra de laatste 10% van de aanneemsom is vervallen, mits de Ondernemer ter gelegenheid van de aankondiging van de oplevering van het privé-gedeelte een zekerheid van 5% van de aanneemsom als bedoeld in artikel 12 van de Algemene Voorwaarden ten behoeve van de Verkrijger heeft gesteld. Dit bedrag strekt

- alsdan in mindering op de laatste aannemingstermijn. De Ondernemer legt het origineel van deze bankgarantie tijdig over aan de notaris en stuurt een kopie daarvan aan de Verkrijger.
3. Indien de Ondernemer ter gelegenheid van de aankondiging van de oplevering van het privé-gedeelte geen zekerheid van 5% ten behoeve van de Verkrijger stelt, geldt het volgende. De Verkrijger machtigt de notaris reeds nu voor alsdan om 50% van de waarborgsom (= 5% van de aanneemsom) aan de Ondernemer over te maken. Dit bedrag strekt in mindering op de laatste 10% van de aanneemsom. De andere 50% van de waarborgsom wordt ter gelegenheid van de oplevering van het privé-gedeelte automatisch omgezet in een depot van 5% van de aanneemsom als bedoeld in artikel 12 van de Algemene Voorwaarden ten behoeve van de Verkrijger.
 4. Indien de Verkrijger een bankgarantie in de zin van dit artikel aan de Ondernemer heeft gesteld, vervalt deze per de datum van de betaling van de laatste aannemingstermijn. Hetzelfde geldt voor een eventueel pandrecht op het bouwdepot.

Termijnen en betalingsregeling

Artikel 4

1. De termijnen van de aanneemsom zijn de volgende:

1. aanvang bouw gebouw (grondwerk t.b.v. fundering meegerekend)	8%
2. ruwe laagste vloer gebouw gereed	10%
3. ruwe vloer privé gedeelte gereed	15%
4. binnenspouwbladen privé gedeelte gereed	10%
5. buitengevel privé gedeelte gereed	10%
6. dak gebouw waterdicht	16%
7. stuc-/spuit-/tegelwerk privé gedeelte gereed	20%
8. PV-panelen op dak gebouw	1%
9. oplevering privé gedeelte	10%
 2. Behoudens het geval waarin de Verkrijger recht op uitstel van betaling heeft zoals bedoeld in lid 5, dan wel lid 7, 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. De Ondernemer kan (al dan niet in geval van faillissement) alleen aanspraak maken op volledig gepresteerde termijnen. Betaling van een pro rata deel van een gepresteerde termijn is uitgesloten.
 3. Per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen zijn de navolgende termijnen verschuldigd:
 - termijn (datum aanvang bouw gebouw)
(inclusief omzetbelasting) € ^C
 - termijn (datum werkzaamheden gereed)
(inclusief omzetbelasting) € ^C
 - termijn (datum werkzaamheden gereed)
(inclusief omzetbelasting) € ^Cetc.
- (A)*
4. ~~Tot de 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 6% per jaar over de in lid 3 van dit artikel vermelde termijnbedragen (exclusief omzetbelasting) vanaf de veertiende dag na die waarop de bouw van het gebouw is aangevangen casu quo waarop de werkzaamheden zijn gereed gekomen 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.~~

~~(B)*~~

~~4. Over de termijnen die verschuldigd zijn per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen wordt geen vergoeding in rekening gebracht.~~

(C)*

4. Er zijn nog geen termijnen van de aanneemsom vervallen.
5. Zolang het/de appartementsrecht(en) niet aan de Verkrijger is/zijn geleverd, heeft de Verkrijger recht op uitstel van betaling van het verschuldigde deel van de aanneemsom, waar tegenover hij verplicht is aan de Ondernemer rente te vergoeden van 6% per jaar, te berekenen als volgt:
 - a. over de 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;
 - b. 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 aanneemsom opeisbaar.

6. Indien en voor zover de Verkrijger een reeds opeisbaar gedeelte van de 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 van de voldoening, zulks onverminderd de verdere rechten en verplichtingen van partijen uit deze overeenkomst en/of tussen partijen nader te maken afspraken.
7. Indien uitstel of vertraging van de betaling van opeisbare termijnen het gevolg is van de wijze van financiering van het/de appartementsrecht(en) of de wijze waarop door de geldverstrekker aan de financieringsregeling uitvoering wordt gegeven, zal de Verkrijger in afwijking van lid 6 van dit artikel aan de Ondernemer een rente verschuldigd zijn van 8% per jaar vanaf de dag van opeisbaarheid tot die van de voldoening 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.
8. De rente als bedoeld in artikel 4 lid 5, lid 6 en lid 7 wordt vermeerderd met omzetbelasting.
9. Indien na het sluiten van deze overeenkomst meerwerk overeengekomen wordt, zal de volgende betalingsregeling gelden:

Voor meerwerk geldt dat bij opdracht door de Verkrijger 25% mag worden gedeclareerd door de Ondernemer als vergoeding voor algemene en voorbereidende kosten. Het resterende gedeelte dient te worden gedeclareerd bij het gereedkomen van het meerwerk dan wel bij de eerst komende betalingstermijn daarna.

De leden 2, 4, 5, 6, 7 en 8 van dit artikel zijn van overeenkomstige toepassing ter zake van meerwerk. Het meerwerk dient betaald te zijn voor de oplevering van het privégedeelte, mits het meerwerk gereed is.

Bouwtijd

Artikel 5

1. De Ondernemer verbindt zich het privé-gedeelte binnen 420 werkbare werkdagen na de aanvang van de bouw (start ontgraven bouwput) van het gebouw geheel voor bewoning gereed aan de Verkrijger op te leveren in de zin van artikel 11 lid 4 van de Algemene Voorwaarden.

~~(A)*~~

- ~~2. De bouw is begonnen op ^C.~~

(B)*

2. De bouw is nog niet begonnen. De Ondernemer zal binnen acht dagen na de aanvang daarvan de aanvangsdatum van de in lid 1 genoemde termijn schriftelijk aan de Verkrijger mededelen.

Overheidssubsidie

Artikel 6

~~(A)*~~

- ~~1. Overheidssubsidie ten aanzien van de bouw van het/de appartementsrecht(en) zal worden verstrekt op grond van ^C waarvoor een beschikking is afgegeven onder nummer ^C d.d. ^C.~~
- ~~2. De aanvraag van de ingevolge de in lid 1 van dit artikel genoemde beschikking te verstrekken subsidie geschiedt door de Verkrijger. De Ondernemer zal daartoe tijdig de nodige formulieren en informatie aan de Verkrijger verstrekken.~~
- ~~3. De Ondernemer garandeert dat de Verkrijger op basis van de door hem verstrekte gegevens in aanmerking komt voor de subsidie volgens een door partijen aan deze akte gehechte en gewaarmerkte berekening.~~

(B)*

Er wordt geen overheidssubsidie verstrekt.

Ontbindende voorwaarden

Artikel 7

1. Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de bij niet-ervulling ontbindende voorwaarden:
 - a. dat de Verkrijger binnen twee maanden na diens ondertekening van deze akte voor de financiering van het/de appartementsrecht(en) een hypothecaire geldlening verkrijgt tegen geen grotere maandelijkse verplichting aan rente en aflossing en/of rente en premie van een levensverzekering dan € ^C, zulks onder bij de grote geldverstrekking instellingen normaal geldende voorwaarden en bepalingen, gebaseerd op een te verkrijgen hypothecaire geldlening van € ^C;
 - ~~b. dat de Verkrijger binnen ^C maand(en) na diens ondertekening van deze akte een vergunning, althans de toezegging daartoe, om het privé-gedeelte na gereedkoming zelf te bewonen, verkrijgt.~~

(A)*

2. Ter zake van de in lid 1 van dit artikel bedoelde financiering wordt geen Nationale Hypotheek Garantie verlangd.

~~(B)*~~

- ~~2. Ter zake van de in lid 1 van dit artikel bedoelde financiering wordt de Nationale Hypotheek Garantie verlangd in verband waarmee de overeenkomst wordt aangegaan onder de bij niet-ervulling ontbindende voorwaarde, dat de Verkrijger binnen twee maanden na diens ondertekening van deze akte een Nationale Hypotheek Garantie verkrijgt voor een hypothecaire geldlening als omschreven in het eerste lid van dit artikel sub a.~~
3. Indien één van deze voorwaarden niet wordt vervuld heeft de Verkrijger het recht bij aangetekende brief of telefaxbericht met verzendbevestiging te verzenden aan de Ondernemer uiterlijk binnen acht dagen na afloop van de voor de vervulling van de betreffende voorwaarde geldende termijn, de ontbinding van de aannemingsovereenkomst in te roepen, waardoor de overeenkomst tussen partijen van rechtswege ontbonden zal zijn.
4. Ingeval de voorwaarde met betrekking tot het verkrijgen van de Nationale Hypotheek Garantie als vermeld in lid 2 van dit artikel van toepassing is en die voorwaarde niet binnen twee maanden vervuld is en ook na ommekomst van die twee maanden onvervuld blijft, zal de termijn waarbinnen de Verkrijger recht heeft de ontbinding van de overeenkomst in te roepen geacht worden tussen partijen verlengd te zijn tot acht dagen na ontvangst van een aan hem verzonden aangetekende brief van de Ondernemer, waarin deze hem verzoekt of aanzegt zich er over uit te laten of hij al dan niet de ontbinding van de overeenkomst inroept.
5. Indien de door de Verkrijger geaccepteerde financieringsvoorwaarden niet (meer) door de geldgever worden verlengd en gestand worden gedaan tot en met de datum van levering dan is de Verkrijger verplicht een nieuwe hypothecaire geldlening aan te vragen zodra hem de vermoedelijke datum van levering (al of niet door of namens de Ondernemer) is medegedeeld.
Indien de Verkrijger geen nieuwe geldlening kan verkrijgen tegen de in lid 1 sub a van dit artikel genoemde maandelijkse verplichting, heeft de Verkrijger het recht alsnog vóór of uiterlijk op de datum van levering de ontbinding van de overeenkomst in te roepen bij aangetekende brief of telefaxbericht met verzendbevestiging.
6. Partijen verplichten zich over en weer al het nodige te doen, dat tot vervulling van de in de leden 1 en 2 van dit artikel vermelde voorwaarde(n) kan leiden en na te laten wat de vervulling zou kunnen verhinderen. Indien aan het inroepen van ontbinding als bedoeld in lid 3 van dit artikel het niet nakomen van de hierboven vermelde verplichtingen ten grondslag ligt zal de aannemingsovereenkomst van rechtswege zijn ontbonden en zal de in gebreke zijnde partij aan de andere als boete een bedrag verschuldigd zijn ter grootte van 10% van de aanneemsom. Het inroepen van de ontbinding zal geschieden bij aangetekende brief of telefaxbericht met verzendbevestiging.

Garantie- en waarborgregeling

Artikel 8

1. De Ondernemer verklaart, dat het/de appartementsrecht(en), dat/die het onderwerp is/zijn van deze overeenkomst, deel uitmaakt/uitmaken van een door SWK geregistreerd project en door deze instelling is/zijn ingeschreven onder planregistratienummer ^C en verbindt zich tegenover de Verkrijger ter zake van dit/deze appartementsrecht(en) de verplichtingen uit de Garantie- en waarborgregeling van deze instelling te zullen nakomen.
2. De Ondernemer verplicht zich tegenover de Verkrijger om overeenkomstig de toepasselijke Garantie- en waarborgregeling terstond doch uiterlijk binnen twee weken na ontvangst van de door de Verkrijger ondertekende akte het schriftelijk verzoek te doen tot afgifte van een SWK waarborgcertificaat aan de Verkrijger.

Artikel 9

1. Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de bij vervulling ontbindende voorwaarde, dat de afgifte van een SWK waarborgcertificaat wordt geweigerd.
2. Indien de in lid 1 van dit artikel genoemde voorwaarde wordt vervuld, is de overeenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij de Verkrijger binnen veertien dagen na ontvangst van het bericht van weigering bij aangetekende brief of bij telefaxbericht met verzendbevestiging aan de Ondernemer heeft aangezegd dat hij de overeenkomst in stand wenst te laten, onverminderd het recht op schadevergoeding.
3. De Verkrijger heeft het recht om de ontbinding van de overeenkomst in te roepen, indien:
 - a. de Ondernemer niet conform artikel 8 lid 2 binnen twee weken na ontvangst van de door de Verkrijger ondertekende akte een aanvraag heeft ingediend tot afgifte van een SWK waarborgcertificaat; of
 - b. de Verkrijger zelf een aanvraag heeft ingediend tot afgifte van een SWK waarborgcertificaat bij SWK en binnen drie maanden na het ondertekenen van deze akte door de Verkrijger geen SWK waarborgcertificaat van die instelling of de schriftelijke toezegging tot afgifte daarvan heeft gekregen.
4. De aanzegging tot ontbinding van de overeenkomst op grond van lid 3 van dit artikel zal geschieden bij aangetekende brief of telefaxbericht met verzendbevestiging. Het beroep op ontbinding op grond van lid 3 sub a kan geen effect sorteren, indien binnen veertien dagen na de aanzegging het SWK waarborgcertificaat is afgegeven.
5. Indien de overeenkomst wordt ontbonden op grond van het geval genoemd in lid 1 van dit artikel, heeft de Verkrijger recht op een bedrag ter grootte van 5% van de aanneemsom als een door de Ondernemer aan de Verkrijger te verbeuren boete, onverminderd het recht op schadevergoeding.

Kosten

Artikel 10

Alle kosten en rechten aan deze akte verbonden zijn begrepen in de totale aanneemsom.

Afwijkende bepalingen

Artikel 11

Afwijkingen van het in het hoofd van deze akte genoemde model van de aannemingsovereenkomst en van de daarin van toepassing verklaarde Algemene Voorwaarden, die ten nadele van de Verkrijger zijn, zijn nietig behoudens voorafgaande uitdrukkelijke toestemming van SWK. Bij het ontbreken van deze toestemming geldt de oorspronkelijke in het model opgenomen bepaling.

Informatie

Artikel 12

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

Geschillenbeslechting

Artikel 13

1. Alle geschillen (daaronder begrepen die geschillen die door slechts één der partijen als zodanig worden beschouwd), welke ontstaan naar aanleiding van de aannemingsovereenkomst met toepasselijken van de Garantie- en waarborgregeling van SWK of daaruit voortvloeiende

- overeenkomsten, die betrekking hebben op de aannemingsovereenkomst, worden beslecht door arbitrage conform het Geschillenreglement van de Geschillencommissie Garantiewoningen, zoals dat luidt ten dage van de aanhangigmaking van het geschil.
2. De Verkrijger heeft steeds het recht een procedure aanhangig te maken bij de Geschillencommissie Garantiewoningen dan wel de gewone rechter. Indien de Ondernemer een procedure aanhangig wil maken moet hij eerst de Verkrijger bij aangetekend verzonden brief een termijn van ten minste één maand stellen voor diens schriftelijk bericht of hij wil dat het geschil wordt beslecht door de Geschillencommissie Garantiewoningen dan wel de gewone rechter. De Ondernemer is gebonden aan de door de Verkrijger gemaakte keuze. Maakt de Verkrijger geen tijdige keuze dan heeft ook de Ondernemer de vrijheid te kiezen voor of de Geschillencommissie Garantiewoningen of de gewone rechter. Verkrijger en Ondernemer hebben beiden het recht, niettegenstaande de arbitrageovereenkomst en de daarin begrepen mogelijkheid van een arbitraal kort geding, een voorlopige voorziening te vragen aan de gewone rechter.

Uitsluitingen

Artikel 14

Indien en zodra de hierna te noemen werkzaamheden tot de contractuele verplichtingen van de Ondernemer behoren, geldt het volgende:

- het bouw- en woonrijp maken van het (de) terrein(en) waarop het onderhavige gebouw zal worden/is gerealiseerd dan wel dat/die ten dienste staat/staan van het onderhavige gebouw;
 - het slopen van de opstal(len) die zich op het (de) terrein(en) bevinden, waarop het onderhavige gebouw zal worden/is gerealiseerd dan wel dat/die ten dienste staat/staan van het onderhavige gebouw;
 - het saneren van het (de) terrein(en) waarop het onderhavige gebouw zal worden/is gerealiseerd dan wel dat/die ten dienste staat/staan van het onderhavige gebouw;
 - de aanleg en kwaliteit van groenvoorzieningen;
 - de aanleg en kwaliteit van infrastructurele voorzieningen;
 - de aanleg en kwaliteit van alle overige voorzieningen buiten het appartementencomplex;
- zijn uitgesloten van de insolventiewaarborg zoals genoemd in de Garantie- en waarborgregeling. Een en ander voor zover dit geen beperking impliceert van de Garantie- en waarborgregeling.

Artikel 15

Deze aannemingsovereenkomst vormt tezamen met de tussen de Verkrijger en de verkoper gesloten koopovereenkomst een onverbreekelijk geheel. Bij ontbinding dan wel het niet tot stand komen of anderszins nietig verklaard worden van de ene overeenkomst is de andere overeenkomst eveneens en automatisch ontbonden, niet tot stand gekomen of nietig verklaard. Overigens ongeacht welke partij de ontbinding inroept van welke overeenkomst.

De koopovereenkomst valt niet onder de Garantie- en waarborgregeling.

De koppeling van deze aannemingsovereenkomst met de koopovereenkomst leidt niet tot enige aansprakelijkheid van de verkoper jegens de Verkrijger op grond van deze aannemingsovereenkomst. Evenmin leidt de vorenbedoelde koppeling tot enige aansprakelijkheid van de Ondernemer jegens de Verkrijger op grond van de koopovereenkomst.

Van toepassing zijnde Algemene Voorwaarden/Garantie- en waarborgregeling

Artikel 16

1. Op de aannemingsovereenkomst zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor de aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten, vastgesteld door SWK op 1 januari 2014.
2. Waar in deze overeenkomst en de daarin van toepassing verklaarde Algemene Voorwaarden gesproken wordt van Garantie- en waarborgregeling wordt gelezen: SWK Garantie- en waarborgregeling 2014.

Getekend te Huizen

Getekend te ^C

op

op ^C

dhr. A. van Baal
Slokker Bouwgroep B.V., vestiging Huizen

^C

CONCEPT

De Verkrijger verklaart een afschrift te hebben ontvangen van:

1. de Algemene Voorwaarden voor de aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten, vastgesteld door SWK op 1 januari 2014;
2. de SWK Garantie- en waarborgregeling 2014 en het bijbehorend Garantiesupplement, bestaande uit Module I E en Module II P, en
3. de Algemene Toelichting voor de aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten en bijbehorende Algemene Voorwaarden, vastgesteld door SWK op 1 januari 2014.
4. De verkooptekeningen d.d. 11-4-2018. -Set verdiepingsoverzichten + doorsnedes d.d. 23-3-3028 (digitaal, opgebouwd uit: VK099a, VK100a, VK101a, VK102a, VK103a, VK104a, VK105a, VL106a, VK107a, VK108a, VK109a, VK110, VK111 en VK112)
 - VK001: Situatietekening d.d. 23-3-2018
 - VK099: Kelderverdieping d.d. 11-4-2018
[uit tekeningen hieronder één keuze maken]
 - VK203 – Verkooptekening type A1 (bouwnummer 111) d.d. 11-4-2018
 - VK202 – Verkooptekening type A1' (bouwnummer 101) d.d. 11-4-2018
 - VK204 – Verkooptekening type A2 (bouwnummers 113 en 124) d.d. 11-4-2018
 - VK201 – Verkooptekening type A2' (bouwnummer 103) d.d. 11-4-2018
 - VK205 – Verkooptekening type A3 (bouwnummers 112 en 123) d.d. 11-4-2018
 - VK200 – Verkooptekening type A3' (bouwnummer 102) d.d. 11-4-2018
 - VK206 – Verkooptekening type A4 (bouwnummers 121, 131, 141 en 151) d.d. 11-4-2018
 - VK207 – Verkooptekening type A5 (bouwnummer 122) d.d. 11-4-2018
 - VK208 – Verkooptekening type A6 (bouwnummers 132, 142 en 152) d.d. 11-4-2018
 - VK209 – Verkooptekening type A7 (bouwnummers 133, 143, 153, 163, 173, 183 en 193) d.d. 11-4-2018
 - VK210 – Verkooptekening type A8 (bouwnummers 161, 171, 181 en 191) d.d. 11-4-2018
 - VK211 – Verkooptekening type A9 (bouwnummers 162, 172, 182 en 192) d.d. 11-4-2018
 - VK103 – Verkooptekening type B1 (bouwnummers 213, 224 en 234) d.d. 11-4-2018
 - VK102 – Verkooptekening type B1' (bouwnummer 203) d.d. 11-4-2018
 - VK104 – Verkooptekening type B2 (bouwnummers 212, 223 en 233) d.d. 11-4-2018
 - VK101 – Verkooptekening type B2' (bouwnummer 202) d.d. 11-4-2018
 - VK105 – Verkooptekening type B3 (bouwnummer 211) d.d. 11-4-2018
 - VK100 – Verkooptekening type B3' (bouwnummer 201) d.d. 11-4-2018
 - VK106 – Verkooptekening type B4 (bouwnummers 221 en 231) d.d. 11-4-2018
 - VK107 – Verkooptekening type B5 (bouwnummers 222 en 232) d.d. 11-4-2018
 - VK108 – Verkooptekening type B6 (bouwnummers 243, 253, 263, 273 en 283) d.d. 11-4-2018

 - VK109 – Verkooptekening type B7 (bouwnummers 241, 251, 261, 271 en 281) d.d. 11-4-2018
 - VK110 – Verkooptekening type B8 (bouwnummers 242, 252, 262, 272 en 282) d.d. 11-4-2018
 - VK111 – Verkooptekening type B9 (bouwnummer 291) d.d. 11-4-2018
 - VK112 – Verkooptekening type B10 (bouwnummer 292) d.d. 11-4-2018
 - VK212 – Verkooptekening gevelaanzicht gebouw 1 – deel 1 d.d. 11-4-2018

- VK213 – Verkooptekening gevelaanzicht gebouw 1 – deel 2 d.d. 11-4-2018
 - VK214 – Verkooptekening gevelaanzicht gebouw 2 – deel 1 d.d. 11-4-2018
 - VK215 – Verkooptekening gevelaanzicht gebouw 2 – deel 2 d.d. 11-4-2018
5. Technische omschrijving april 2018.
 6. Handleiding koperskeuze april 2018.
 7. Kopers meer- minderwerklijst april 2018.

Getekend te ^C
op ^C

De Verkrijger:
^C

AANVULLENDE ARTIKELN, NIET BEHOOREND TOT DE MODEL AANNEMINGSOVEREENKOMST VAN SWK, MAAR WELKE HIERMEE WEL EEN ONVERBREKELIJK GEHEEL VORMEN

Definities

Artikel A

Inde navolgende aanvullende bepalingen worden de volgende definities gehanteerd:

Algemene Voorwaarden	de Algemene Voorwaarden voor de aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten, vastgesteld door SWK op 01 januari 2014;
Verkoper	V.O.F. Aan het Spaarne (Postbus 7073, 2701 AB te Zoetermeer);
Gemeente	de gemeente Heemstede;
Verkochte	het (de) appartementsrecht(en) ten behoeve waarvan de krachtens de onderhavige aannemingsovereenkomst te bouwen woning/berging/stallingplaats wordt gerealiseerd;
Koopovereenkomst	de tussen de Verkrijger en de Verkoper gesloten koopovereenkomst voor het Verkochte;
Gebouw	het complex waarvan het Verkochte deel uitmaakt.
Levering	de notariële levering van het (de) in de overweging genoemde appartementsrecht(en)

Opschortende voorwaarden

Artikel B

- Deze overeenkomst wordt voorts aangegaan onder de opschortende voorwaarden dat binnen zes (6) maanden na ondertekening van deze overeenkomst door de Verkrijger:
 - de ondernemer ter zake het onderhavige projecten minste 22 van de 31 woningen in Woontoren 1 én ten minste 22 van de 31 woningen in Woontoren 2 heeft verkocht, tenzij de ondernemer na voorafgaande schriftelijk goedkeuring door SWK binnen deze termijn de verkrijger schriftelijk informeert, dat ondanks het niet vervuld zijn van deze beide voorwaarden de verbintenissen uit deze overeenkomst toch hun werking hebben verkregen;
 - aan de Ondernemer de planacceptatie van de waarborgende instelling is afgegeven;
 - Ondernemer over een onherroepelijke omgevingsvergunning beschikt;
 - er tussen Verkoper (V.O.F. Aan het Spaarne) en de Ondernemer een onvoorwaardelijke (project)overeenkomst terzake de realisatie van het gehele project is gesloten, tenzij de verkrijger binnen de gestelde termijn schriftelijk wordt geïnformeerd dat, ondanks het niet vervuld zijn van deze voorwaarde, de verbintenissen voortvloeiende uit de onderhavige overeenkomst toch hun werking hebben gekregen.
 - de voor het bouwplan benodigde grond bouwrijp is gemaakt en ter vrije beschikking staat van de Ondernemer;
 - het kadastrale perceel waarop het gebouw zal worden gebouwd, waarvan het verkochte onderdeel uitmaakt, door de Dienst van het Kadaster is ingemeten en de noodzakelijke splitsingsakte is verleden.
- Indien en zodra de bovengenoemde opschortende voorwaarden zijn vervuld, zal V.O.F. Aan het Spaarne, namens de Ondernemer de Verkrijger daarvan binnen veertien (14) dagen schriftelijk op de hoogte stellen.

Indien en zodra de Ondernemer vermoedt dat een (1) of meerdere van de bovengenoemde opschortende voorwaarden niet zal/zullen zijn vervuld binnen de daartoe gestelde termijn, heeft V.O.F. Aan het Spaarne, namens de Ondernemer het recht de Verkrijger voor afloop van de hiervoor bedoelde termijn schriftelijk het verzoek tot verlenging te doen. De Verkrijger zal alsdan voor afloop van de meergenoemde termijn, indien zulks door Verkrijger is gewenst, het verzoek tot verlenging ondertekenen. Wanneer het verzoek tot verlenging na de in dit lid genoemde termijn, door de Verkrijger wordt getekend, heeft dat geen enkele waarde. Alsdan wordt geacht dat de overeenkomst niet tot stand is gekomen.

3. Voor artikel 8 lid 2 en artikel 9 lid 3 van deze overeenkomst alsmede artikel 11 lid 2 van de Algemene Voorwaarden geldt in plaats van de datum van ondertekening door de Verkrijger en/of na ontvangst van de door de Verkrijger ondertekende akte als peildatum het moment waarop de in lid 1 van dit artikel genoemde voorwaarden in vervulling zijn gegaan.
4. Indien de opschortende voorwaarden niet zijn vervuld op bovengenoemde datum, zijn de verbintenissen uit deze overeenkomst niet tot stand gekomen. In het algemeen betekent dit dat geen (ongewijzigde) uitvoering wordt gegeven aan het onderhavige project en dat de aannemingsovereenkomst en daarmee onlosmakelijk verbonden koopovereenkomst, als niet tot stand gekomen kan worden beschouwd. In dat geval zijn partijen elkaar over en weer geen schadevergoeding, in welke vorm dan ook, verschuldigd.

Aanvang bouw en start werkbare werkdagen

Artikel C

Indien nog niet is aangevangen met de bouw:

1. De termijn van acht dagen, als bedoeld in artikel 5 lid 2 van deze akte wordt verlengd indien wegens een vakantieregeling of wintersluiting, het bedrijf van de Ondernemer voor een termijn van drie werkdagen of langer gesloten zal zijn, in welk geval de Ondernemer verplicht is om binnen acht dagen na hervatting der werkzaamheden de aanvangsdatum schriftelijk aan de Verkrijger mee te delen.
2. Voor de in artikel 5 lid 2 van deze akte genoemde schriftelijke melding van start van de bouw van het gebouw wordt het betalingsverzoek aan de Verkrijger voor de eerste termijn van de aanneemsom als zodanig beschouwd.
3. In aanvulling op de aannemingsovereenkomst en de Algemene Voorwaarden wordt als aanvang bouw beschouwd de start van de bouwkundige funderingswerkzaamheden gerekend per bouwblok. Voorafgaande bewerkingen zoals graafwerkzaamheden, grondverbetering en dergelijke gelden niet als aanvang bouw.
4. In aanvulling op artikel 11 lid 1 van de Algemene Voorwaarden gelden tevens als onwerkbaar werkdagen de dagen die de ondernemer de bouw van het gebouw noodzakelijkerwijze heeft moeten stilleggen c.q. opschorten als gevolg van archeologische vondsten op het bouwterrein. De ondernemer zal in dat geval een schriftelijke verklaring van de Gemeente aan de verkrijger overleggen, waarin wordt vastgesteld welke werkdagen als gevolg van de vondst(en) als onwerkbaar moeten worden beschouwd. De opgave van de Gemeente van het aantal onwerkbaar werkdagen als gevolg van deze oorzaak geldt als bindend voor partijen.

Promotie middelen

Artikel D

Verkrijger is er mee bekend dat alle promotiemiddelen, waaronder mede doch niet uitsluitend begrepen de verkoopbrochure en “artist impressions”, die door of namens de Ondernemer ter beschikking worden gesteld, dan wel worden overhandigd, uitsluitend bedoeld zijn als globale impressie van de woning en de leefomgeving, die in werkelijkheid mogelijk in afwijking van die stukken zullen worden of zijn uitgevoerd. Aan deze stukken kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Een en ander voor zover dit niet in strijd is met de artikelen 2 en 3 van de Algemene Voorwaarden.

Facturering tot aan de Levering

Artikel E

In afwijking van het bepaalde in artikel 4 van deze akte geldt het volgende:

De per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen ingevolge artikel 4 lid 3 van deze akte vervallen termijnen van de aanneemsom, alsmede de vergoeding ingevolge artikel 4 lid 4 van deze akte, alsmede de termijnen die eventueel zullen vervallen tussen de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen en de Levering, alsmede de rente ingevolge artikel 4 lid 5 van deze akte, is de Verkrijger niet verschuldigd aan de Ondernemer maar aan de Verkoper en worden niet door de Ondernemer maar door Verkoper aan de Verkrijger in rekening gebracht, overigens met inachtneming van het verder in artikel 4 van deze akte bepaalde. Reden waarom is gelegen in het feit dat de Ondernemer deze termijn(en) c.q. vergoeding c.q. rente reeds aan Verkoper in rekening heeft gebracht en betaald heeft gekregen en uit dien hoofde niet nogmaals deze bedragen kan en mag factureren aan de Verkrijger. De na de Levering te vervallen termijnen van de aanneemsom zullen wel door de Verkrijger aan de Ondernemer verschuldigd zijn en zullen wel door de Ondernemer aan de Verkrijger in rekening worden gebracht, eveneens met inachtneming van het in artikel 4 van deze akte bepaalde. De Ondernemer vrijwaart de Verkrijger voor alle aanspraken tot betaling uit deze overeenkomst voortvloeiende, indien en naarmate de Verkrijger de door hem verschuldigde betalingen aan de Verkoper zal hebben gedaan.

Het voorgaande geschiedt om fiscale redenen welke nader zijn toegelicht in de Koopovereenkomst. Het feit dat de Verkoper in fiscale zin de reeds vervallen termijnen van de aanneemsom als nagetrokken onderdeel van de woning aan de Verkrijger levert (bij de Levering), leidt niet tot enige aansprakelijkheid van de Verkoper voor de door de Ondernemer uitgevoerde werkzaamheden. In juridische zin worden de ten tijde van de Levering vervallen termijnen van de aanneemsom geacht werkzaamheden te betreffen die door de Ondernemer jegens Verkrijger zijn verricht en waarvoor de Ondernemer jegens de Verkrijger aansprakelijk is op de voet van het bepaalde in deze aannemingsovereenkomst.

Zekerheden, betaling middels eigen middelen en / of via een hypothecaire geldlening

Artikel F

1. Indien de Verkrijger de (koop-/)aanneemsom (gedeeltelijk) financiert door middel van een hypothecaire geldlening, dan verplicht hij zich binnen twee (2) maanden na ondertekening van deze akte, doch (indien dit tijdstip eerder valt) uiterlijk ter gelegenheid van de Levering, via bewijsstukken aan te tonen dat het saldo van deze hypotheek, al dan niet vermeerderd met eigen middelen, voldoende is om de totale (koop-/)aanneemsom te voldoen. De Verkrijger verplicht zich in dit kader tevens om binnen dezelfde periode een bewijsstuk te overleggen waaruit blijkt dat uit het hypotheekdepot alleen betalingen worden verricht door de desbetreffende geldverstrekende instelling, na ontvangst van de originele bouwnota's.
2. Indien de verkrijger eigen financiële middelen wenst aan te wenden ter zake van de door hem aangekochte appartementsrecht(en), is hij gehouden eerst deze eigen middelen volledig aan te spreken, alvorens uit een verkregen hypothecaire geldlening betalingen te voldoen. De Verkrijger zal alsdan een waarborgsom of bankgarantie stellen conform artikel 3.
3. Indien door het niet tijdig betalen van het aan de Ondernemer verschuldigde, de Levering wordt opgeschort, zijn de hieruit voortvloeiende (financiële) gevolgen, waaronder die van meer (omzet)belasting, voor rekening van de Verkrijger.
4. In aanvulling op artikel 4 lid 7 van deze akte maakt de Ondernemer bezwaar tegen enige financieringsregeling welke uitstel of vertraging van opeisbare termijnen ten gevolge heeft.

Hypotheekoffertes / Nationale Hypotheek Garantie

Artikel G

1. Gelet op het bepaalde in artikel 7 lid 5 en artikel 18 lid 1 van deze akte dient de Verkrijger rekening te houden met de noodzaak van het tijdig verlengen van hypotheekoffertes of het doen van nieuwe aanvragen daartoe, zodanig dat op het uiterste moment van de Levering, zijnde zes (6) maanden (zie artikel 18 lid 1 van deze akte) vermeerderd met drie (3) maanden (zie artikel 11 lid 2 van de Algemene Voorwaarden) en zes (6) weken (zie artikel 1 van deze akte) na ondertekening van deze akte, vermeerderd met de eventueel overeengekomen periode zoals bedoeld in artikel 18 lid 3 van deze akte, door de Verkrijger over een geldige hypotheekofferte kan worden beschikt. Indien de Verkrijger op enig moment niet meer over een hypotheekofferte kan beschikken die voldoet aan het bepaalde in artikel 7 lid 1 sub a van deze akte, zal hij de Ondernemer ter zake binnen 14 dagen na het intreden van dat moment informeren.
2. Indien de Verkrijger overeenkomstig het bepaalde in artikel 7 lid 2 van deze akte Nationale Hypotheek Garantie verlangt, zal hij de Ondernemer terstond informeren indien zijn verzoek ter zake door de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen wordt geweigerd.
3. Het invoeren van de ontbinding op grond van artikel 7 lid 1 sub a van deze akte zal voorzien zijn van een schriftelijke en gemotiveerde afwijzing van een in Nederland te goeder naam en faam bekend staande en in de EU gevestigde financiële instelling. Het invoeren van de ontbinding op grond van artikel 7 lid 1 sub b van deze akte zal voorzien zijn van de schriftelijke en gemotiveerde afwijzing van de betreffende (gemeentelijke) instantie. Het invoeren van de ontbinding op grond van artikel 7 lid 2 van deze akte zal voorzien zijn van de schriftelijke en gemotiveerde afwijzing van SWK.

Aanvullende bepalingen ten aanzien van betaalverplichtingen

Artikel H

1. Voor het vaststellen van de vergoeding en renten zoals in artikel 4 van deze akte is opgenomen, wordt er van uitgegaan dat een jaar bestaat uit 365 dagen.
2. Voor de bepalingen van het vervallen zijn van de termijnen als bedoeld in artikel 4 van deze akte, wordt de stand van de bouw van niet aangebouwde delen (garages, carports, bergingen en dergelijke) niet mede in ogenschouw genomen.

Opleveringstermijn / opschortingsrecht

Artikel I

1. De Ondernemer zal ten gunste van de Verkrijger, bij het verzoek om betaling van de laatste termijn(en) van de aanneemsom, een bankgarantie doen stellen als bedoeld in artikel 12 lid 2 sub a van de Algemene Voorwaarden, welke bankgarantie alsdan in de plaats al treden van het aan de Verkrijger ingevolge lid 1 van voornoemd artikel toekomende opschortingsrecht.
2. Vanwege de onder lid 1 gestelde vervangende zekerheid, is de verkrijger gehouden om de laatste termijn(en) van de aanneemsom geheel en zonder korting aan de ondernemer te betalen.
3. Bij het betalingsverzoek betreffende de laatste termijn(en) van de aanneemsom zal de Ondernemer een verklaring van de Notaris toevoegen waaruit blijkt dat de in lid 1 omschreven bankgarantie is gesteld en bij de Notaris in bewaring is gegeven.

Feitelijke aanvaarding

Artikel J

1. De Verkrijger kan de woning in feitelijk bezit en genot aanvaarden op de datum waarop het/de appartementsrecht(en) met verder toebehoren hem in voltooide staat, krachtens het bepaalde in de aannemingsovereenkomst met toepasselijke Algemene Voorwaarden, door de Ondernemer ter bewoning is opgeleverd, mits hij alsdan al het krachtens de aannemingsovereenkomst en de Koopovereenkomst verschuldigde heeft voldaan.
2. Indien de Verkrijger niet (volledig) heeft voldaan aan hetgeen krachtens de aannemingsovereenkomst verschuldigd is, wordt het verkochte niet aan de verkrijger ter beschikking gesteld. In onderhavig geval geldt de datum van het proces-verbaal van oplevering als datum van oplevering. Indien de Verkrijger geen gevolg geeft aan de tijdige uitnodiging van de Ondernemer om bij de oplevering aanwezig te zijn, nodigt de Ondernemer de Verkrijger onverwijld uit voor een uitgestelde oplevering binnen 14 dagen na het aanvankelijke opleveringstijdstip. Indien de Verkrijger wederom verstek laat gaan is de woning op dat tijdstip opgeleverd en geldt het door de Ondernemer opgestelde proces-verbaal van oplevering als bindend voor beide partijen behoudens tegenbewijs. De Verkrijger kan na ondertekening van het proces-verbaal van oplevering en na voldoening van zijn betalingsverplichtingen de sleutel bij de Ondernemer in ontvangst nemen.

Ter beoordeling van de vraag of het overeengekomen aantal werkbare werkdagen door de Ondernemer al dan niet is overschreden zal als opleveringsdatum worden gerekend de dag tegen welke de Verkrijger ten eerste male door de Ondernemer voor de oplevering werd uitgenodigd.

Indien ten tijde van de oplevering tussen de Ondernemer en de Verkrijger geen overeenstemming wordt bereikt over de lijst van eventuele gebreken en tekortkomingen worden de verschillende standpunten - voor zoveel mogelijk gemotiveerd - in het proces-verbaal van oplevering opgenomen. Het verschil van mening over de lijst van eventuele gebreken en tekortkomingen staat in beginsel niet in de weg aan de oplevering. De Ondernemer is gehouden de door hem erkende en ingeval van geschil, de op verzoek van de Verkrijger door arbiters erkende, gebreken en tekortkomingen te herstellen overeenkomstig het omtrent "HERSTEL TEKORTKOMINGEN" bepaalde in de bij deze overeenkomst behorende Algemene Voorwaarden.

Ondeelbaarheid verplichtingen

Artikel K

De ten laste van de Verkrijger komende verplichtingen zijn ondeelbaar. Indien deze overeenkomst door meer dan één persoon gezamenlijk is aangegaan, zijn dezen ten opzichte van de Ondernemer, en indien artikel E van deze akte van toepassing is, hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming der verplichtingen voortvloeiende uit deze overeenkomst.

Woonplaatskeuze

Artikel L

De Verkrijger kiest ter zake van de uitvoering van deze overeenkomst inclusief de aanvullende bepalingen woonplaats op zijn in de aanhef van deze akte vermelde adres dan wel op een bij aangetekende brief of telefaxbericht met verzendbevestiging aan de Ondernemer en de Notaris opgegeven gewijzigd adres.

Verbod op verkoop/vervreemding/overdracht

Artikel M

Het is de Verkrijger niet toegestaan zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de Ondernemer zijn rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst aan derden over te dragen voordat de Ondernemer de woning aan de Verkrijger heeft opgeleverd en er geen verplichtingen meer gelden van de Verkrijger jegens de Ondernemer en / of de Verkoper. De Ondernemer kan aan deze toestemming alsmede aan de toestemming voor contractoverneming als bedoeld in artikel 18 lid 2 van de Algemene Voorwaarden, nadere voorwaarden verbinden. Elke handeling in strijd met het vorenstaande is nietig en wordt als niet gedaan beschouwd.

Persoonsregistraties

Artikel N

In verband met de uitvoering van deze overeenkomst zullen de persoonsgegevens van Verkrijger, (zoals naam, adres, woonplaats en telefoonnummer(s)) voor zover de Ondernemer dit nodig acht, ten

behoefte van de aan deze overeenkomst verwante dienstverlening aan derden worden verstrekt. Te denken hierbij valt aan de bij de projectbetrokken verkooporganisatie, notaris en de leveranciers van het sanitair, tegels, keukens, verwarming en dergelijke. Voorts kunnen de gegevens worden gebruikt ten behoeve van de afhandeling van eventuele klachten, het uitvoeren van een klantwaarderingsonderzoek, het aanvragen van een waarborgcertificaat bij SWK, het geheel vrijblijvend kunnen aanbieden van een externe hypotheekadviseur en het informeren over de voortgang van het project en project gerelateerde nieuwsfeiten. De gegevens van de verkrijger worden met de grootst mogelijke vertrouwelijkheid en conform de eisen van de Wet Bescherming Persoonsgegevens dan wel de Algemene Verordening Gegevensbescherming behandeld.

Herontwikkeling, woonomgeving, situatietekening

Artikel O

1. De verkrijger is er mee bekend en stemt er mee in dat de Ondernemer zich het recht voorbehoudt het Project gefaseerd te realiseren en/of gedeeltelijk niet te realiseren, onverkochte appartementsrechten te herontwikkelen. Verder heeft de Ondernemer het recht gereedgekomen appartementsrechten te verhuren of anderszins in gebruik te geven en/of verkoopprijzen aan te passen.
2. De omgeving waarin het Verkochte wordt gerealiseerd is in ontwikkeling. Dit betekent dat de woningtypen en –aantallen aan wijzigingen onderhevig kunnen zijn. Onverminderd het bepaalde in artikel 2 van de Algemene Voorwaarden verklaart de Verkrijger zich akkoord dat aan de situatietekening geen rechten kunnen worden ontleend ten aanzien van de openbare inrichting van het plan met name met betrekking tot parkeerplaatsen, straten, paden, groenvoorzieningen, speelgelegenheid, openbare verlichting, waterpartrijen, bebouwingsindicaties e.d. Voor informatie daaromtrent, voor zover beschikbaar, verwijst de Ondernemer naar de gemeente.

Deponering contractstukken

Artikel P

De Verkrijger en de Ondernemer verklaren dat de documenten zoals vermeld in de aan deze overeenkomst gehechte “Ontvangstverklaring contractstukken” op deze overeenkomst van toepassing zijn en daarvan onverbrekelijk deel uit maken. Deze documenten - waaronder de stukken als genoemd onder I - zijn niet door beide partijen gewaarmerkt en als bijlage aan deze overeenkomst gehecht, doch door de Ondernemer gewaarmerkt en vervolgens gedeponerd bij de Notaris. De Verkrijger verklaart hierbij uitdrukkelijk bekend te zijn met de inhoud van die documenten en deze (met name de daarin vermelde lasten, beperkingen en/ of bijzondere voorwaarden) te aanvaarden. De Ondernemer verklaart dat de gedeponerde en verstrekte stukken gelijkkluidend zijn.

Bouwkundige wijzigingen, Leidingwerk

Artikel Q

1. De Ondernemer heeft gedurende de periode dat zij het totale Gebouw met bijbehorende grond nog niet heeft opgeleverd, het recht, voor zover dit niet in strijd is met artikel 2 en / of artikel 3 en / of artikel 4 van de Algemene Voorwaarden, indien een verkrijger dit wenst, appartementsrechten bouwkundig te koppelen door middel van het doorbreken van

woningscheidende bouwmuren en/of -verdiepingen. De Ondernemer ziet er op toe dat deze koppeling naar eisen van goed en deugdelijk werk wordt uitgevoerd, met inachtneming van de voorschriften van overheid en nutsbedrijven. Juridisch gezien blijft er sprake van afzonderlijke appartementsrechten ter zake waarvan de betreffende appartementseigena(a)r(en) afzonderlijk verplichtingen verschuldigd is (zijn). De aan vorenbedoelde werkzaamheden verbonden kosten komen ten laste van de betreffende appartementseigena(a)r(en).

2. Het is de Verkrijger bekend dat in de tot het appartementsrecht behorende berging en/of in de algemene ruimten (eventueel) leidingwerk horizontaal en/of verticaal wordt aangebracht. De Verkrijger is verplicht dit leidingwerk te gedogen.

Gelimiteerde garantie

Artikel R

De Verkrijger is ermee bekend dat het appartement zonder keuken met toebehoren wordt geleverd. De aansluitpunten worden afgedopt aangebracht op de plaatsen zoals aangegeven op de verkooptekening(en). De terzake van deze onderdelen of daaruit voortvloeiende of verband houdende gebreken zijn uitgesloten van de Garantie- en waarborgregeling. Verkrijger is zelf aansprakelijk en verantwoordelijk voor de installatie en afbouw van de keuken na oplevering, zodanig dat aan de gestelde wettelijke voorschriften wordt voldaan.

Maximale belasting voor dakterrassen en balkons

Artikel S

Ten aanzien van het plaatsen van plantenbakken en/of andere (vaste) elementen op het balkon of dakterras bedraagt de maximale nuttige belasting 250kg/m².

Vloerafwerking

Artikel T

1. De vloerbedekking van de privé-gedeelten dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan. Met name is het niet toegestaan parket of stenen vloeren aan te brengen, tenzij dit geschiedt met inachtneming van normen die bij huishoudelijk reglement of door de vergadering zijn vastgesteld en zodanig dat geen onredelijke hinder kan ontstaan voor de overige eigenaars en/of gebruikers.
2. De Verkrijger mag zonder toestemming van de vergadering geen open vuur/haardinstallatie aanleggen.
3. Bestaande situaties ten tijde van de splitsing dienen te worden geduld.

Volmacht

Artikel U

Elke eerste eigenaar van een appartementsrecht dient in de akte van levering van het betreffende appartementsrecht onherroepelijk volmacht (met de macht van substitutie) te verlenen aan het bestuur tot:

- a. het vestigen of doen vestigen van al zodanige erfdienstbaarheden en/of kwalitatieve verplichtingen ten behoeve en ten laste van de appartementsrechten en/of het gebouw, als vereist door de gemeente, casu quo andere publiekrechtelijke organen en/of nutsbedrijven, dan wel voortvloeiende uit het gebruik en de feitelijke situatie; en
- b. het zo nodig wijzigen en/of aanvullen van de splitsingsakte en tekening, teneinde deze akte aan te passen aan de feitelijke situatie.



Van het voornemen tot gebruikmaking van de afgegeven volmacht zal door het bestuur schriftelijk aan de eigenaars moeten worden kennis gegeven onder mededeling van hetgeen zal geschieden. Indien door het bestuur niet binnen twee jaar na oplevering van het gebouw aan alle eigenaars kennis is gegeven, dat van de door hen afgegeven volmacht gebruik zal worden gemaakt, zal geen gebruik (meer) mogen worden gemaakt van de afgegeven volmachten.

Getekend te Huizen

Getekend te ^C

op

op

dhr. A. van Baal
Slokker Bouwgroep B.V., vestiging Huizen

^C

CONCEPT