

Inhoudsopgave

Aansluitkosten TV, telefonie, internet	3
Administratief beheer	3
Betwisten factuur	3
BTW nultarief op PV panelen	3
CASCO appartement	4
CASCO appartement, eventueel met optie inbouwpakket	4
CASCO badruimte(n) en/of toiletruimte(n).....	5
CASCO buitenberging.....	5
CASCO grondgebonden woning.....	5
Consumenten opleverdossier	6
Daglichttoetreding/krijtstreepmethode	6
Eerste bijdrage VvE	6
Energielabel.....	6
Facturering tot aan de Levering (Op te nemen in de aannemingsovereenkomst geval van een gescheiden koop- en aannemingsovereenkomst)	7
Fasering/herontwikkeling	8
Flexibele ingangsdatum financiering (e/o Nationale Hypotheek Garantie)	8
Hoofdelijkheid (ondeelbaarheid verplichtingen).....	9
Informatie, brochure, artist-impressions etc.	9
Informatieplicht verzekering	9
Klanttevredenheidsonderzoek Stichting Klantgericht Bouwen (SKB)	9
Liftinstallatie	10
Meer- en/of minderwerk	10
Monitoring	10
Nutsvoorzieningen gebruik tot oplevering	11
(Aanvulling/Afwijking op) ontbindende voorwaarden (<i>artikel 7 bij AO</i>) (<i>artikel 8 bij KAO</i>).....	11
Openbare inrichting.....	12
Oplevering	12
Parkeerplaats later opleveren	13



Persoonsgegevens.....	13
Post risicoverrekening (bij AO APP & AO EGH projectmatige bouw).....	13
Post risicoverrekening (bij AO EGH kavelbouw)	14
Post risicoverrekening (bij KAO APP & KAO EGH).....	14
Procedure optielijsten, afbouw en garantie.....	15
Projectaannemer als meldpunt	15
Sluitingsdata meerwerk en minderwerk	16
Schilderwerkzaamheden na oplevering.....	16
Splitsingsakte AO	16
Splitsingsakte KAO	17
Startkapitaal van de Vereniging van Eigenaars	17
Vakantieregeling of wintersluiting	17
Verlengen werkbare werkdagen als gevolg van meerwerk	18
Vertraging	18
Waarmerking verkoop- c.q. contractstukken.....	19
Wettelijk opschortingsrecht (met vooraf bekende zekerheid)	19
Wettelijk opschortingsrecht (zonder vooraf bekende zekerheid)	20
Zekerheidstelling.....	20



Aansluitkosten TV, telefonie, internet

Artikel XX

In de gemeente is of worden voorzieningen ten behoeve van televisie, telefonie, internet etc. aangelegd, waarop **de woning/het privé-gedeelte** kan worden aangesloten. De eventuele entreegelden en/of aansluitkosten, welke verschuldigd zijn aan de instelling die deze voorziening exploiteert, zijn niet in de onderhavige (koop-/)aanneemsom begrepen. De Verkrijger is zelf verantwoordelijk voor het aanvragen van de aansluiting(en).

Administratief beheer

Artikel XX

De Ondernemer is een overeenkomst aangegaan met betrekking tot het administratief beheer van de "Vereniging van eigenaars van het gebouw: "** te *".

Het administratieve beheer is opgedragen aan *, welke vennootschap deze functie zal uitoefenen ingaande drie maanden voor de oplevering van de algemene ruimten en zal doorlopen tot 31 december van het daaropvolgende kalenderjaar, waarna genoemde administratief beheerder door de vergadering van eigenaars kan worden herbenoemd voor een door die vergadering vast te stellen periode, dan wel voor onbepaalde tijd. De Ondernemer heeft met de beheerder een beheer- en administratieovereenkomst gesloten.

Betwisten factuur

Artikel XX

Indien de Verkrijger het gereedkomen van een gefactureerde termijn betwist, dient hij daarvan binnen tien (10) kalenderdagen na verzending van de betreffende factuur schriftelijk kennis te geven aan de Ondernemer. Bij gebreke van die kennisgeving binnen die termijn van tien (10) dagen, wordt de Verkrijger geacht akkoord te zijn gegaan met de opeisbaarheid van desbetreffende termijn.

BTW nultarief op PV panelen

Artikel XX

Keuze A, 0% tarief in aanneemsom verwerkt

In afwijking van de algemene regel (aanneemsom is inclusief 21%), geldt voor het leveren en aanbrengen van de PV panelen (inclusief de daar direct aan gerelateerde installatiegoederen of -diensten), hierna als geheel te noemen: "de PV panelen" op of bij een woning een uitzondering. Vanaf 01-01-2023 vallen de PV panelen voor de omzetbelasting onder het nultarief.

In de onder II van deze overeenkomst genoemde aanneemsom is reeds rekening gehouden met het nultarief. Dat houdt in dat de Verkrijger geen (aanvullende) btw-korting meer kan vorderen van de Ondernemer.

Onder het begrip woning vallen garages, schuren, serres en aan- en uitbouwen als zij zich op hetzelfde perceel als de woning bevinden. Garages die tot hetzelfde gebouwencomplex behoren als woningen (bijv. parkeergarages onder door particulieren bewoonde flats in een flatgebouw) worden ook tot de woning gerekend. De bij een woning behorende tuin valt ook onder het begrip woning.

Keuze B, 0% tarief niet in aanneemsom verwerkt

In afwijking van de algemene regel (aanneemsom is inclusief 21%), geldt voor het leveren en aanbrengen van de PV panelen (inclusief de daar direct aan gerelateerde installatiegoederen of -diensten), hierna als geheel te noemen: "de PV panelen" op of bij een woning een uitzondering. Vanaf 01-01-2023 vallen de PV panelen voor de omzetbelasting onder het nultarief.



Onder het begrip woning vallen garages, schuren, serres en aan- en uitbouwen als zij zich op hetzelfde perceel als de woning bevinden. Garages die tot hetzelfde gebouwencomplex behoren als woningen (bijv. parkeergarages onder door particulieren bewoonde flats in een flatgebouw) worden ook tot de woning gerekend. De bij een woning behorende tuin valt ook onder het begrip woning.

Voor de termijnregeling heeft dat de volgende gevolgen:

“...
termijn XX, *% te declareren na het waterdicht maken van het dak van de woning minus € * (BTW = nultarief) ten behoeve van het leveren en aanbrengen van de PV panelen
termijn XX, € * (BTW = nultarief) te declareren na het leveren en aanbrengen van de PV panelen
...”

CASCO appartement

Artikel XX

De op het certificaat genoemde garantie- en waarborgregeling, hierna “de Regeling”, is ter zake van het (de) onder I van deze akte bedoelde appartementsrecht(en) dat (die) CASCO word(t)(en) opgeleverd, van toepassing. Echter, met dien verstande dat de hierin omschreven garanties, garantienormen, garantietermijnen en de herstelwaarborg uitsluitend beperkt blijven tot:

- het aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten en zaken welke ingevolge de (ontwerp) akte(n) van splitsing aan de Verkrijger is toegekend casu quo zal worden toegekend.

Ten behoeve van de gemeenschappelijke gedeelten en zaken wordt na de oplevering hiervan een certificaat afgegeven ten name van de Vereniging van Eigenaars van het gebouw indien en wanneer Woningborg in het bezit is gesteld van de voor certificering benodigde stukken.

Het privé-gedeelte, hetgeen casco wordt opgeleverd, valt in zijn geheel buiten de Regeling, hetgeen impliceert dat iedere schade die het gevolg is en/of mede het gevolg is van de afbouwwerkzaamheden door of namens de Verkrijger alsmede (in)directe (gevolg)schade en/of het hierdoor niet voldoen aan de garantienormen ter zake, is uitgesloten van de Regeling.

Indien en zodra tussen de Ondernemer en de Verkrijger ter zake van het privé-gedeelte toch aanvullend werk wordt overeengekomen, valt dit, in tegenstelling tot artikel 2.3. van de Regeling, NIET als vanzelfsprekend onder de Regeling. Pas nadat zulks door Woningborg schriftelijk is bevestigd aan de Verkrijger is daarvan wel sprake.

CASCO appartement, eventueel met optie inbouwpakket

Artikel XX

De privé-gedeelten worden door de Ondernemer casco aan de Verkrijger aangeboden met de optie voor een inbouwpakket. Indien de Ondernemer het privé-gedeelte alleen casco oplevert en de Ondernemer dus geen inbouwpakket aanbrengt, is de Woningborg garantie- en waarborgregeling beperkt tot het aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten en zaken welke ingevolge de (ontwerp) akte(n) van splitsing dat aan de Verkrijger is toegekend casu quo zal worden toegekend. Het privé-gedeelte valt in dat geval buiten de Woningborg garantie- en waarborgregeling, hetgeen impliceert dat iedere schade die het gevolg is en/of mede het gevolg is van de afbouwwerkzaamheden door of namens de Verkrijger alsmede (in)directe (gevolg)schade en/of het hierdoor niet voldoen aan de garantienormen ter zake, is uitgesloten van de Woningborg garantie- en waarborgregeling.

Indien de Ondernemer het inbouwpakket wel aanbrengt voor oplevering van het privé-gedeelte, valt het privé-gedeelte inclusief het inbouwpakket geheel onder de Woningborg garantie- en waarborgregeling voor zover dit inbouwpakket, nadat tussen de Ondernemer en de Verkrijger schriftelijk overeenstemming is bereikt, per omgaande maar in ieder geval voor oplevering van het privé-gedeelte bij Woningborg is



aangemeld waarna Woningborg een nieuw certificaat zonder bovenstaande clausule afgeeft op basis waarvan de Woningborg garantie- en waarborgregeling ook voor het privé-gedeelte inclusief het inbouwpakket geldt. Zonder afgifte van voornoemd nieuw Woningborg-certificaat blijft de herstelwaarborg ingevolge de Woningborg garantie- en waarborgregeling beperkt tot het aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten en zaken.

CASCO badruimte(n) en/of toiletruimte(n)

Artikel XX

In afwijking van het **onder I van deze akte (II bij KAO)** gestelde, geldt ten aanzien van de badruimte(n) en/of (de) toiletruimte(n) het volgende.

Het aanbrengen en inrichten van de badruimte(n) en/of (de) toiletruimte(n) **maakt/maken** geen deel uit van deze overeenkomst. Daarmee voldoet **het privé-gedeelte/de woning** bij oplevering, niet aan het **Bouwbesluit/Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)**. Eisen die voortvloeien uit het **Bouwbesluit/Bbl** ten aanzien van het aanbrengen en inrichten van de badruimte(n) en/of (de) toiletruimte(n) komen voor rekening en risico van de Verkrijger.

De Verkrijger zal zo spoedig mogelijk na oplevering van **het privé-gedeelte/de woning** ervoor zorgdragen dat de badruimte(n) en/of (de) toiletruimte(n) **wordt/worden** ingericht en de noodzakelijke voorzieningen worden aangebracht en wel op een zodanige wijze dat deze alsnog **voldoet/voldoen** aan het **Bouwbesluit/Bbl**.

De na de oplevering van **het privé-gedeelte/de woning** door of onder verantwoordelijkheid van de Verkrijger uit te voeren werkzaamheden die maken dat de badruimte(n) en/of (de) toiletruimte(n) aan het **Bouwbesluit/Bbl** **voldoet/voldoen**, vallen niet onder de garantie- en waarborgregeling.

CASCO buitenberging

Artikel ..

In afwijking van het **onder I van deze akte (II bij KAO)** gestelde, geldt ten aanzien van de buitenberging het volgende.

Het leveren en aanbrengen van een buitenberging maakt geen deel uit van deze overeenkomst.

Daarmee voldoet **de woning/het privé-gedeelte** bij oplevering niet aan het **Bouwbesluit/Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)**.

Eisen die voortvloeien uit het **Bouwbesluit/Bbl** ten aanzien van het leveren en aanbrengen van een buitenberging komen voor rekening en risico van de Verkrijger.

De Verkrijger zal zo spoedig mogelijk na oplevering van **de woning/het privé-gedeelte** ervoor zorgdragen dat een buitenberging geleverd en aangebracht wordt en wel op een zodanige wijze dat **de woning/het privé-gedeelte** alsnog voldoet aan het **Bouwbesluit/Bbl**.

De na de oplevering van **de woning/het privé-gedeelte** door of onder verantwoordelijkheid van de Verkrijger uit te voeren werkzaamheden die maken dat **de woning/het privé-gedeelte** aan het **Bouwbesluit/Bbl** **voldoet/voldoen**, vallen niet onder de garantie- en waarborgregeling.

CASCO grondgebonden woning

Artikel

De op het certificaat genoemde van toepassing verklaarde garantie- en waarborgregeling, hierna "de Regeling", is ter zake van toepassing. Echter, met dien verstande dat de hierin omschreven garanties, garantietermijnen en de herstelwaarborg uitsluitend beperkt blijven tot:

- Het casco van de woning en de (eventuele) garage, zijnde de uitwendige scheidingsconstructies, de begane grondvloer, de verdiepingsvloer(en), de gevels en de daken;
- De E- en de W-installaties met uitzondering van het leveren en monteren van het sanitair (optioneel bij kavelbouw, bij projectmatige bouw niet.).



Voor deze (constructie)onderdelen geldt hetgeen daaromtrent in de Regeling wordt gegarandeerd. Iedere schade die het gevolg is en/of mede het gevolg is van de afbouwwerkzaamheden door of namens de Verkrijger alsmede (in)directe (gevolg)schade en/of het hierdoor niet voldoen aan de garantienormen ter zake, is uitgesloten van de Regeling.

Indien en zodra tussen de Ondernemer en de Verkrijger ter zake van de woning tòch aanvullend werk wordt overeengekomen, valt dit, in tegenstelling tot artikel 2.3. van de Regeling, NIET als vanzelfsprekend onder de Regeling. Pas nadat zulks door Woningborg schriftelijk is bevestigd aan de Verkrijger is daarvan wel sprake.

Consumenten opleverdossier

Artikel XX

1. Op 01-01-2024 is de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen in werking getreden. Ter zake van de oplevering van **het privé-gedeelte/de woning** wordt in die wet verwezen (artikel 7:757a BW) naar een consumenten opleverdossier. De Ondernemer en de Verkrijger komen overeen dat bij oplevering van **het privé-gedeelte/de woning** de in lid 2 van dit artikel genoemde stukken aangemerkt worden als het consumenten opleverdossier behorende bij **het onderhavige privé-gedeelte/de onderhavige woning**.
2. De Ondernemer zal op het moment van kennisgeving dat **het privé-gedeelte/de woning** gereed is voor oplevering, al dan niet digitaal, een oplevermap overhandigen aan de Verkrijger met daarin:
 -
 -
 -
 -

Daglichttoetreding/krijtstreepmethode

Artikel XX

Het ontwerp en de woningindeling zijn van dien aard dat de mate van daglichttoetreding op sommige verblijfsgebieden niet is berekend over het gehele vloeroppervlak van de ruimte. Hierbij is gebruik gemaakt van de zogenaamde krijtstreep methode, een wettelijk legitieme methode, hetgeen erop neer komt dat niet over het gehele vloeroppervlak in de zogenaamde verblijfsgebieden (woonkamer, keuken, slaapkamers) voldoende daglichttoetreding aanwezig is volgens de hiertoe geëigende norm. De toepassing van de krijtstreepmethode is op de verkooptekening tot uitdrukking gebracht, zodat de Verkrijger kan zien welk deel van de ruimte niet als verblijfsgebied wordt gerekend t.b.v. de daglichtberekening.

Eerste bijdrage VvE

Artikel XX

Tegelijkertijd met de Levering dient de Verkrijger een eerste bijdrage ('inleg') aan de Vereniging van Eigenaars te voldoen van € * bestemd als 'werkkapitaal' ten behoeve van de Vereniging van Eigenaars. De eventuele te ontvangen/te betalen rente komt ten goede/ten laste van de Vereniging van Eigenaars.

Energielabel

Artikel XX

1. Sinds 1 januari 2015 behoort het uitreiken van het energielabel, uiterlijk bij oplevering van een **nieuwbouwwoning/-appartement**, tot de verplichting van de Ondernemer. De Ondernemer is hierbij

echter afhankelijk van handelingen van o.a. de gemeente en het Kadaster, welke handelingen pas na oplevering plaats zullen kunnen vinden. Zodra de benodigde handelingen zijn verricht, wordt het voor de Ondernemer mogelijk het definitieve energielabel aan te vragen en zal hij dit in gang zetten en het label aan de Verkrijger verstrekken zodra deze is ontvangen.

2. Het is de Verkrijger bekend dat het vaststellen van het energielabel gebeurt aan de hand van de op dat moment geldende wet- en regelgeving en/of de uitvoering van kopersopties welke aldus van invloed kunnen zijn op het bepalen van welk energielabel van toepassing is.
3. Door ondertekening van deze overeenkomst verklaart de Verkrijger akkoord te gaan met dat het energielabel wordt vastgesteld aan de hand van de ten tijde van de oplevering geldende wet- en regelgeving en/of kopersopties en met ontvangst van het energielabel, zo spoedig mogelijk na oplevering van **de woning/het privé-gedeelte**.

Facturering tot aan de Levering (Op te nemen in de aannemingsovereenkomst geval van een gescheiden koop- en aannemingsovereenkomst)

Artikel XX

Al hetgeen dat ingevolge artikel 4 van deze akte aan vergoeding, rente en termijnen van de aanneemsom en het eventuele meerwerk voor de datum van de Levering vervalt, wordt door de Verkoper aan de Verkrijger gefactureerd aan wie de Verkrijger bevrijdend betaalt. De Ondernemer vrijwaart de Verkrijger voor betalingsaanspraken ter zake van vergoeding, rente en termijnen van de aanneemsom, indien en voor zover de Verkrijger deze betalingen rechtens juist aan de Verkoper heeft verricht.

De termijnen van de aanneemsom, eventuele rente en eventueel meerwerk die na de Levering vervallen, zullen wel door de Ondernemer aan de Verkrijger worden gefactureerd en zullen ook door de Verkrijger aan de Ondernemer worden voldaan, mits verschuldigd en met inachtneming van overige gestelde in artikel 4 van deze akte.

Het voorgaande geschiedt op grond van wettelijke regelingen welke nader zijn toegelicht in de koopovereenkomst.

Het feit dat de Verkoper de reeds vervallen termijnen van de aanneemsom als nagetrokken onderdeel van het (in de overweging van deze akte bedoelde) **perceel grond/het (de) appartementsrecht(en)** aan de Verkrijger levert (bij de Levering), leidt niet tot enige aansprakelijkheid van de Verkoper voor de door de Ondernemer uitgevoerde werkzaamheden.

De reeds ten tijde van de Levering vervallen termijnen van de aanneemsom worden geacht werkzaamheden te betreffen die door de Ondernemer jegens de Verkrijger zijn verricht en waarvoor de Ondernemer jegens de Verkrijger aansprakelijk is op de voet van het bepaalde in deze aannemingsovereenkomst.

Tekst op te nemen in de koopovereenkomst:

Ten tijde van de levering van het Verkochte is de Koper als onderdeel van de in deze Koopovereenkomst vermelde koopsom de alsdan reeds vervallen termijnen van de aanneemsom zoals nader omschreven in de Aannemingsovereenkomst aan de Verkoper verschuldigd. De termijnen van de aanneemsom die voor de levering van het Verkochte vervallen, worden door de Ondernemer aan de Verkoper gefactureerd, waarna de Verkoper deze termijnen als onderdeel (verhoging) van de koopsom (inclusief de hierna omschreven vergoedingen en rente) aan de Koper factureert. De na de levering vervallen termijnen van de aanneemsom zullen wel door de Ondernemer aan de Koper worden gefactureerd.

*Het feit dat Verkoper de reeds vervallen termijnen van de aanneemsom als nagetrokken onderdeel van het (in de overweging van deze akte bedoelde) **perceel grond/het (de) appartementsrecht(en)** aan de Koper levert (bij de Levering), leidt niet tot enige aansprakelijkheid van de Verkoper voor de door de Ondernemer uitgevoerde werkzaamheden.*



De reeds ten tijde van de Levering vervallen termijnen van de aanneemsom worden geacht werkzaamheden te betreffen die door de Ondernemer jegens de Koper zijn verricht en waarvoor de Ondernemer jegens de Koper aansprakelijk is op de voet van het bepaalde in de aannemingsovereenkomst.

Verkoper = ontwikkelaar
Ondernemer = aannemer
Verkrijger/Koper = garantiegerechtigde

Fasering/herontwikkeling

Artikel XX

1. De Verkrijger verklaart ermee bekend te zijn en ermee in te stemmen (onder meer in het geval van veranderende marktomstandigheden) dat:
 - het project, waarvan **het/de** in de overweging van deze overeenkomst genoemde **privé-gedeelte/woning** deel uitmaakt, mogelijk in fasen wordt gerealiseerd, of dat verdere realisering van het project geheel of gedeeltelijk wordt gestaakt;
 - onverkochte **privé-gedeelten/woningen** in het project binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan herontwikkeld kunnen worden, waardoor **privé-gedeelten/woningen** in het project worden vervangen door (of het project wordt aangevuld met) andere woningtypen, zoals rijwoningen, een appartementengebouw en/of (een) commerciële ruimte(n);
 - (eventueel herontwikkelde) **privé-gedeelten/woningen** in het project worden verhuurd (waaronder evt. sociale en/of middeldure huur) dan wel anderszins in gebruik worden gegeven;
 - de verkoopprijzen van de onverkochte **privé-gedeelten/woningen** in het project aangepast kunnen worden.
2. De Verkrijger verklaart ermee bekend te zijn dat de omgeving van het project, waarvan **het/de** in de overweging van deze overeenkomst genoemde **privé-gedeelte/woning** deel uitmaakt, in (her)ontwikkeling is.
Dit betekent (onder meer) dat de woningtypen en -aantallen in de omgeving aan wijzigingen onderhevig kunnen zijn, maar ook dat de komende jaren bouwactiviteiten in de omgeving van het project plaatsvinden die ook voortduren nadat **het privé-gedeelte/de woning** door de Ondernemer feitelijk is opgeleverd aan de Verkrijger.

Flexibele ingangsdatum financiering (e/o Nationale Hypotheek Garantie)

Artikel ..

1. In afwijking van het bepaalde in **artikel 7 lid 1 keuze (B) (artikel 8 lid 1 bij KAO)** van deze akte gaat de daarin genoemde termijn van twee maanden ter zake van de hypothecaire geldlening niet in nadat de Verkrijger deze akte heeft ondertekend, maar op het moment dat de Ondernemer bij aangetekende brief aan de Verkrijger laat weten dat de termijn zal aanvangen.
2. Wanneer de Ondernemer tijdens de termijn van de in artikel **7** genoemde opschortende voorwaarden geen gebruik heeft gemaakt van de in lid 1 van dit artikel genoemde mogelijkheid, zal de in **artikel 7 lid 1 keuze (B) (artikel 8 lid 1 bij KAO)** genoemde termijn van twee maanden een aanvang nemen op het moment dat alle in deze akte genoemde opschortende voorwaarden in vervulling zijn gegaan.
3. Indien in **artikel 7 lid 3 (artikel 8 lid 3 bij KAO)** van deze akte tevens wordt gekozen voor toepassing van Nationale Hypotheek Garantie, geldt, ter zake van de toepassing van Nationale Hypotheek Garantie, al hetgeen in de leden 1 en 2 van dit artikel omtrent het verkrijgen van een financiering is geschreven.



Hoofdelijkheid (ondeelbaarheid verplichtingen)

Artikel XX

De ten laste van de Verkrijger komende verplichtingen zijn ondeelbaar. Indien deze overeenkomst door meer personen gezamenlijk wordt aangegaan met de Ondernemer, zijn deze personen hoofdelijk aansprakelijk jegens de Ondernemer voor de nakoming van de verplichtingen die ingevolge deze overeenkomst en/of ingevolge overeenkomsten die daarvan het gevolg zijn, ontstaan. Bijvoorbeeld, maar niet beperkt tot, de overeenkomst inzake meer- en/of minderwerk.

Informatie, brochure, artist-impressions etc.

Artikel XX

1. De Ondernemer attendeert de Verkrijger erop dat de weergave en/of indeling van **het gebouw c.q. het privé-gedeelte/de woning** kan afwijken van de weergave en/of indeling zoals vermeld in een flyer, leaflet en/of soortgelijke verkoopbrochure. Aan (de inhoud van) een dergelijke flyer, leaflet en/of soortgelijke verkoopbrochure kan de Verkrijger geen enkel recht ontlelen.
2. De artist-impression(s) in de brochure zijn indicatief. De kleuren, de inrichting van de tuinen, de straten e.d. in de artist-impression(s) kunnen afwijken van de werkelijke situatie. Aan deze artist-impression(s) kunnen geen rechten worden ontleend.
3. De Verkrijger kan geen rechten ontlelen aan hetgeen in de vergunningsaanvraag, in de omgevingsvergunning en de daarbij behorende tekeningen en berekeningen is bepaald/opgenomen.

Tenzij de in dit artikel genoemde stukken onderdeel uitmaken van de **onder I van deze akte (II bij KAO)** bedoelde stukken en/of in na te melden ontvangstverklaring worden genoemd. In welk geval door de Verkrijger wel rechten kunnen worden ontleend aan deze stukken.

Informatieplicht verzekering

Artikel XX

Op basis van artikel 7:765a BW is de Ondernemer verplicht om de Verkrijger te informeren op welke wijze de nakoming van de verplichtingen door de Ondernemer zijn gedekt door een verzekering of een andere financiële zekerheid. Deze overeenkomst wordt aangegaan met toepassing van een Woningborg garantie- en waarborgregeling waaraan het keurmerk van de Stichting GarantieWoning is verleend. Het Woningborg-certificaat biedt de Verkrijger een insolventie- en herstelwaarborg. De insolventiewaarborg biedt de Verkrijger zekerheid in geval van insolventie van de Ondernemer tijdens de bouw. De herstelwaarborg biedt de Verkrijger zekerheid in geval van schending van de Woningborg garantienormen door de Ondernemer. In de Woningborg garantie- en waarborgregeling worden de insolventie- en herstelwaarborg inclusief omvang, dekkinggraad, looptijd en verzekerd geldbedrag beschreven. Alleen de tekst van de op de overeenkomst van toepassing verklaarde Woningborg garantie- en waarborgregeling en de officiële toelichting daarop is bindend.

Klanttevredenheidsonderzoek Stichting Klantgericht Bouwen (SKB)

Artikel XX

De Ondernemer voert klanttevredenheidsonderzoeken uit onder kopers van zijn nieuwbouwwoningen. Dit onderzoek wordt uitgevoerd met gebruikmaking van het platform van Stichting Klantgericht Bouwen ("SKB"). SKB heeft geen winstoogmerk en heeft tot doel de kwaliteit van nieuwbouw(koop)woningen en de dienstverlening aan kopers te verbeteren en voor kopers zichtbaar en controleerbaar te maken. SKB zal de



Verkrijger in dit kader per e-mail een uitnodiging tot het invullen van een vragenlijst toezenden. De Ondernemer verkrijgt de antwoorden die de Verkrijger heeft ingevuld in de vragenlijst ter vaststelling en/of verbetering van zijn dienstverlening aan zijn kopers en verkrijgt verder inzicht in hoe zijn klanttevredenheidsscores zich verhouden tot die van andere ondernemers die gebruik maken van het platform van SKB. Op die gegevensverwerkingen is het privacyreglement van de Ondernemer van toepassing. SKB verwerkt op haar beurt de uitkomsten van de klanttevredenheidsonderzoeken zelf geanonimiseerd en geaggregeerd ten behoeve van statistische doeleinden. Op deze gegevensverwerking is het privacyreglement van SKB van toepassing.

Als de Verkrijger geen uitnodiging voor het klanttevredenheidsonderzoek wil ontvangen, kan de Verkrijger dat hieronder aangeven.

Het staat de Verkrijger verder steeds vrij zich gedurende het klanttevredenheidsonderzoek af te melden voor het verdere verloop daarvan. Dat kan door middel van de 'afmeldknop' die steeds in de mails van SKB zal zijn opgenomen. Een afmelding is niet van invloed op de rechtmatige verwerking van de persoonsgegevens van de Verkrijger in het kader van het klanttevredenheidsonderzoek vóórafgaand aan de afmelding. Op basis van de afmelding zal SKB alle persoonsgegevens van de Verkrijger uit haar systemen verwijderen.

[] zendt mij geen uitnodiging tot deelname aan het klanttevredenheidsonderzoek.

Liftinstallatie

Artikel XX

Voor de liftinstallatie geldt vanaf de datum van oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten een specifieke garantietermijn van 2 jaar en 3 maanden en een algemene garantietermijn van 5 jaar en 6 maanden wegens verborgen gebreken. Gedurende in ieder geval de garantieperiode dienen alle werkzaamheden welke betrekking hebben op de liftinstallatie, met uitzondering van periodieke keuring door het Liftinstituut, uitgevoerd te worden door de liftleverancier. Indien en zodra werkzaamheden aan de liftinstallatie, met uitzondering die van het liftinstituut, door derden worden uitgevoerd, verliest de Vereniging van Eigenaars het recht op garantie. Althans, de bewijslast dat het eventueel te constateren gebrek verwijtbaar is aan de Ondernemer, ligt bij de Vereniging van Eigenaars. De Vereniging van Eigenaars is verplicht een onderhoudscontract af te sluiten voor eigen rekening/risico Vereniging van Eigenaars.

Meer- en/of minderwerk

Artikel XX

De Verkrijger is gerechtigd om met betrekking tot het eventueel gewenste meer- en/of minderwerk direct te onderhandelen met..... gevestigd te (hierna te noemen de Onderaannemer).

De Verkrijger en de Onderaannemer dienen het bepaalde in **artikel 4 van de Algemene Voorwaarden voor de aannemingsovereenkomst (artikel 7 bij AV KAO)** in acht te nemen.

Al het schriftelijk tussen de Verkrijger en de Onderaannemer overeengekomen meer- en/of minderwerk geldt als zijnde overeengekomen tussen de Verkrijger en de Ondernemer.

Het saldo van het meer- en minderwerk wordt gefactureerd door de Onderaannemer aan wie de Verkrijger bevrijdend dient te betalen, één en ander conform **artikel 4 lid 8 van de aannemingsovereenkomst (artikel 5 lid 8 bij KAO)**.

De op basis van het overeen te komen meer- en/of minderwerk toe te passen 'Woningborg Beperkte Garantie- en waarborgregeling 2024' dient echter rechtstreeks tussen de Verkrijger en de Ondernemer afgesloten te worden.

Monitoring

Artikel XX



De Verkrijger is ermee bekend dat de leverancier van de warmtepomp en/of de PV-installatie in het kader van de fabrieksgarantie verlangt dat de warmtepomp en/of de PV-installatie gedurende de looptijd van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling nieuwbouw van 2 jaar en 3 maanden na oplevering van de woning (al dan niet op afstand), met inachtneming van de Algemene Verordening Gegevensbescherming, kan worden uitgelezen en dat bij het niet (meer) kunnen uitlezen van deze gegevens door het doen of nalaten van de Verkrijger de fabrieksgarantie komt te vervallen. De Verkrijger verleent door ondertekening van deze overeenkomst de noodzakelijke toestemming voor het uitlezen van deze gegevens.

Nutsvoorzieningen gebruik tot oplevering

Artikel XX

Op de aanneemsom van **de woning/het privé-gedeelte** is een bedrag van EUR * in mindering gebracht voor de kosten welke verband houden met het gebruik van gas, water en elektriciteit tot het moment van oplevering van **de woning/het privé-gedeelte**. Indien de werkelijke kosten het bedrag van EUR * te boven gaan, kan het meerdere in rekening worden gebracht bij de Ondernemer. Bedragen de kosten minder dan voornoemd bedrag, dan blijft verrekening achterwege.

(Aanvulling/Afwijking op) ontbindende voorwaarden (artikel 7 bij AO) (artikel 8 bij KAO)

Artikel XX

1. De Verkrijger zal bij de aanvraag van een rentevoorstel t.b.v. een hypothecaire geldlening rekening dienen te houden met een voldoende geldigheidsduur, in verband met de in deze akte opgenomen termijnen ter zake van opschortende voorwaarden, de daaraan gerelateerde start van de bouw en het moment van de Levering.
2. De Ondernemer is niet aansprakelijk voor de financiële gevolgen van het verlengen en/of verlopen van het rentevoorstel t.b.v. een hypothecaire geldlening van de Verkrijger. Een en ander laat het gestelde in artikel 7 lid 6 van deze akte onverlet.
3. De Ondernemer kan de Verkrijger uiterlijk voor de Levering verplichten om (middels de hierna genoemde stukken) aan te tonen dat er voldoende financiële middelen aanwezig zijn voor de betaling van de **(koop-/)aanneemsom** en eventueel meerwerk.
4. Afhankelijk van de wijze van financiering, kan dit blijken uit een door de Verkrijger geaccordeerd rentevoorstel t.b.v. een hypothecaire geldlening, een door de Verkrijger geaccordeerd rentevoorstel ter zake van een overbruggingskrediet en/of een verklaring van een bankinstelling waarin wordt aangegeven voor welk netto (krediet-) bedrag gelden beschikbaar zijn voor de **(koop-/)aanneemsom** en eventueel meerwerk.
5. In dit kader kan de Ondernemer de Verkrijger verplichten om tevens een bewijsstuk te overleggen waaruit blijkt dat uit het hypotheekdepot (naast de betaling van de ter zake van het in de overweging van deze akte bedoelde **perceel grond/appartementsrecht**) alleen betalingen worden verricht door de desbetreffende geldverstrekende instelling, na ontvangst van (een afdruk van) de originele bouwnota's.
6. In aanvulling op de eerste volzin zoals genoemd in artikel 7 lid 4 sub b van deze akte geldt het volgende:
De afwijzing dient op naam te staan van de Verkrijger en dient de aangevraagde hoogte van de lening te benoemen. De afwijzing is opgesteld op briefpapier van de betreffende instelling en is (digitaal) ondertekend door een daartoe bevoegd (bank)medewerker.
7. Voor een geslaagd beroep op artikel 7 lid 6 van deze akte, dient de Verkrijger een afwijzing, vorm en inhoud zoals in het zesde lid van onderhavig artikel genoemd, aan de Ondernemer over te leggen, uit

welke afwijzing dient te blijken dat de Verkrijger geen geldlening kan verkrijgen tegen de in artikel 7 lid 1 van deze akte genoemde maandelijkse verplichting.

8. De Verkrijger is gehouden om al het nodige te doen, dat tot vervulling van de in de artikel 7 lid 1 en (indien van toepassing) artikel 7 lid 3 van deze akte vermelde voorwaarde(n) kan leiden en na te laten wat de vervulling zou kunnen verhinderen. Indien aan het inroepen van ontbinding als bedoeld in artikel 7 lid 4 sub b van deze akte het niet nakomen van de vermelde verplichting ten grondslag ligt, zal de (koop-/)aannemingsovereenkomst zijn ontbonden en zal de Verkrijger aan de Ondernemer als boete een bedrag verschuldigd zijn ter grootte van 10% van de (koop-/)aanneemsom.

Openbare inrichting

Artikel XX

Aan de situatietekening kunnen geen rechten worden ontleend ten aanzien van de openbare inrichting van het plan met name met betrekking tot parkeerplaatsen, straten, paden, groenvoorziening, speelgelegenheid, openbare verlichting, waterpartijen e.d.. De Verkrijger verklaart ermee bekend te zijn dat sprake is van een bouwlocatie, waarvan de exacte uitvoering nog niet definitief vaststaat. Aan gegeven inrichtings- en bebouwingsindicaties kunnen geen rechten worden ontleend.

Een en ander voor zover dit niet in strijd is met de artikelen 2 en/of 3 van de Algemene Voorwaarden behorende bij de aannemingsovereenkomst.

Een en ander voor zover dit niet in strijd is met de artikelen 1 en/of 4 en/of 6 van de Algemene Voorwaarden behorende bij de koop-/aannemingsovereenkomst.

Oplevering

Artikel XX

- Indien niet alle door de Verkrijger aan de Ondernemer verschuldigde betalingen zijn betaald en door of namens de Ondernemer zijn ontvangen, zullen de sleutels niet aan de Verkrijger worden overhandigd en de woning/het privé-gedeelte niet aan de Verkrijger ter beschikking worden gesteld op de grond dat deze niet heeft voldaan aan al zijn verplichtingen jegens de Ondernemer. Alsdan 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, dan wel zich niet laat vertegenwoordigen door een daartoe middels schriftelijke volmacht gerechtigde derde, nodigt de Ondernemer de Verkrijger onverwijld uit voor een nieuwe oplevering binnen veertien (14) dagen na het aanvankelijke opleveringstijdstip. Als datum van oplevering wordt de datum van de aanvankelijke oplevering aangehouden. Indien de Verkrijger, of namens hem de hiervoor bedoelde gerechtigde derde, wederom verstek laat gaan, wordt geacht dat de oplevering in de zin van de toepasselijke Algemene Voorwaarden op de aanvankelijke datum heeft plaatsgevonden en geldt het door de Ondernemer opgestelde proces-verbaal van oplevering als bindend voor beide partijen behoudens tegenbewijs. Het proces-verbaal wordt door de Ondernemer ten behoeve van de Verkrijger bij de Notaris gedeponeerd waar de Verkrijger na ondertekening van het proces-verbaal van oplevering en na voldoening van zijn betalingsverplichtingen de sleutels in ontvangst kan nemen.
Alle hiermee verband houdende kosten, zijn voor rekening en risico van de Verkrijger.
- 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.

Parkeerplaats later opleveren

Artikel XX

De Verkrijger is ermee bekend en aanvaardt dat in verband met de planfasering voorzieningen kunnen worden getroffen voor de realisatie van terreininrichtingen (incl. het binnenterrein waarop de parkeergelegenheid wordt gerealiseerd) die door de planfasering op het moment van oplevering van **de woning/het privé-gedeelte** niet (volledig en/of in de definitieve situatie) kunnen worden aangebracht. Daar waar dit van toepassing is zullen tijdelijke voorzieningen (tijdelijke parkeerplaatsen) worden getroffen. Een en ander voor zover niet in strijd met de Algemene Voorwaarden horende bij deze overeenkomst. Indien het binnenterrein bij oplevering nog niet gereed is en de Verkrijger een tijdelijke parkeerplaats toegewezen krijgt, zal een bedrag ad EUR * van de laatste termijn in depot worden gestort bij de Notaris en zal de Notaris dit bedrag vrijgeven aan de Ondernemer zodra de definitieve parkeerplaats gereed is.

Persoonsgegevens

Artikel XX

De Verkrijger is er mee bekend en akkoord dat de Ondernemer de persoonsgegevens van de Verkrijger zo nodig ter beschikking stelt aan de onderaannemers, leveranciers en derden welke in het kader van het onderhavig project door de Ondernemer zullen worden ingeschakeld. De Ondernemer kan hier uitvoering aan geven door een kopie van deze overeenkomst aan bovengenoemde derden te verstrekken. Indien de Ondernemer bij het uitvoeren van deze overeenkomst persoonsgegevens verwerkt, dan staat de Ondernemer ervoor in dat alle wettelijke voorschriften betreffende de te verwerken gegevens, daaronder in het bijzonder begrepen de voorschriften bij of krachtens de Algemene Verordening Gegevensbescherming, in acht zullen worden genomen. De Ondernemer zal in dat kader relevante informatie onverwijld schriftelijk verstrekken. De verwerker van persoonsgegevens zal voor een naar de stand van de techniek adequate beveiliging van de persoonsgegevens zorgdragen, teneinde enige vorm van onrechtmatige verwerking te voorkomen.

Post risicoverrekening (bij AO APP & AO EGH projectmatige bouw)

Artikel XX

In aanvulling op het gestelde in artikel 5 lid 1 van de Algemene Voorwaarden komen de Ondernemer en de Verkrijger als volgt overeen:

Verrekening van lonen, sociale lasten en materiaalprijzen is uitgesloten wanneer de Levering uiterlijk **1-1-2021** zal plaatsvinden.

Voor elke maand, of een deel daarvan, dat de Levering later plaatsvindt, heeft de Ondernemer het recht de onder II van deze akte genoemde aanneemsom, maandelijks met **1%** te verhogen tot een maximum van **10%**, over de periode tot aan de Levering.

De Verkrijger zal, bij het bepalen (indien van toepassing) van het financieringsvoorbehoud in artikel 7 van deze akte, rekening houden met het maximum waarmee de aanneemsom ingevolge het onderhavige artikel kan worden verhoogd. Het overige gestelde in artikel 7 van deze akte is van overeenkomstige toepassing op de nieuwe aanneemsom.



Deze nieuwe aanneemsom zal uiterlijk één (1) week voor de Levering schriftelijk aan zowel de Verkrijger als Woningborg worden medegedeeld. Bij gebreke van deze schriftelijke mededelingen vindt geen doorberekening van de verhoging plaats.

De facturatie zal, indien voldaan is aan de hiervoor genoemde voorwaarden, overeenkomstig de termijnregeling in artikel 4 van deze akte plaatsvinden.

Post risicoverrekening (bij AO EGH kavelbouw)

Artikel XX

In aanvulling op het gestelde in artikel 5 lid 1 van de Algemene Voorwaarden komen de Ondernemer en de Verkrijger als volgt overeen:

Verrekening van lonen, sociale lasten en materiaalprijzen is uitgesloten wanneer er uiterlijk $\frac{1}{2}$ -20% een aanvang is gemaakt met de bouw van de woning in de zin van artikel 11 lid 2 van de Algemene Voorwaarden.

Voor elke maand, of een deel daarvan, dat de betreffende aanvang van de bouw later is, heeft de Ondernemer het recht de onder II van deze akte genoemde aanneemsom, met $\frac{1}{2}$ % te verhogen tot een maximum van $\frac{1}{2}$ %, over de periode tot aan de aanvang van de bouw.

De Verkrijger zal, bij het bepalen (indien van toepassing) van het financieringsvoorbehoud in artikel 7 van deze akte, rekening houden met het maximum waarmee de aanneemsom ingevolge het onderhavige artikel kan worden verhoogd. Het overige gestelde in artikel 7 van deze akte is van overeenkomstige toepassing op de nieuwe aanneemsom.

Deze nieuwe aanneemsom zal uiterlijk één (1) week voor de aanvang van de bouw van de woning schriftelijk aan zowel de Verkrijger als Woningborg worden medegedeeld. Bij gebreke van deze schriftelijke mededelingen vindt geen doorberekening van de verhoging plaats.

De facturatie zal, in dat geval, overeenkomstig de termijnregeling in artikel 4 van deze akte plaatsvinden.

Post risicoverrekening (bij KAO APP & KAO EGH)

Artikel XX

In aanvulling op het gestelde in artikel 8 lid 1 van de Algemene Voorwaarden komen de Ondernemer en de Verkrijger als volgt overeen:

Verrekening van lonen, sociale lasten en materiaalprijzen is uitgesloten wanneer de Levering uiterlijk $\frac{1}{2}$ -20% zal plaatsvinden.

Voor elke maand, of een deel daarvan, dat de Levering later plaatsvindt, heeft de Ondernemer het recht de onder III van deze akte genoemde aanneemsom, maandelijks met $\frac{1}{2}$ % te verhogen tot een maximum van $\frac{1}{2}$ %, over de periode tot aan de Levering.

De Verkrijger zal, bij het bepalen (indien van toepassing) van het financieringsvoorbehoud in artikel 8 van deze akte, rekening houden met het maximum waarmee de aanneemsom ingevolge het onderhavige artikel kan worden verhoogd. Het overige gestelde in artikel 8 van deze akte is van overeenkomstige toepassing op de nieuwe aanneemsom.



Deze nieuwe aanneemsom zal uiterlijk één (1) week voor de Levering schriftelijk aan zowel de Verkrijger als Woningborg worden medegedeeld. Bij gebreke van deze schriftelijke mededelingen vindt geen doorberekening van de verhoging plaats.

De facturatie zal, indien voldaan is aan de hiervoor genoemde voorwaarden, overeenkomstig de termijnregeling in artikel 5 van deze akte plaatsvinden.

Procedure optielijsten, afbouw en garantie

Artikel XX

De Ondernemer biedt Verkrijger de mogelijkheid om door middel van opties de woning/het privé-gedeelte naar wens, d.w.z. anders dan in verkoopdocumentatie is bepaald, af te (laten) werken en/of in te (laten) delen en/of uit te (laten) breiden. De opties zijn door de Ondernemer uitgewerkt in de optielijst.

De Verkrijger geeft één of meer opties van de optielijst in opdracht, door de betreffende opties op de optielijst aan te vinken en de door hem/haar ondertekende optielijst naar de Ondernemer te versturen, uiterlijk voor de door Ondernemer verstrekte of te verstrekken sluitingsdatum.

Een door de Verkrijger in opdracht gegeven en door de Ondernemer bevestigde optie kan slechts schriftelijk worden geannuleerd.

Nadat de Ondernemer de betreffende annulering schriftelijk aan de Verkrijger heeft bevestigd zal voornoemde annulering door de Ondernemer binnen 14 dagen worden verwerkt. Eventuele na de verstuurde schriftelijke annuleringsbevestiging door of in opdracht van de Ondernemer gemaakte kosten zullen niet ten laste van de Verkrijger worden gebracht.

Tenzij een annulering het gevolg is van ontbinding van de overeenkomst op grond van artikel 7 en/of 9 (artikel 8 en/of 10 bij KAO) dan wel het gevolg is vanwege het niet tijdig vervuld zijn van de opschortende voorwaarden, waardoor geacht wordt dat de overeenkomst nooit tot stand is gekomen, dan wel het gevolg is van een gewijzigde opzet van het bouwplan, gelden bij een annulering en/of wijziging van 1 of meerdere opties de volgende voorwaarden:

- de reeds gemaakte kosten voor de betreffende, alsdan geannuleerde, optie zijn, mits onderbouwd en aantoonbaar noodzakelijk gemaakt, verschuldigd tot een maximum van % van het bedrag van de geannuleerde optie;
- een eventuele wijziging kan de eerder in opdracht gegeven optie vervangen;
- wijzigingen op en annuleringen van de originele opdracht worden uitsluitend verwerkt bij schriftelijke bevestiging en ondertekening van de aangepaste opdracht.

De optietekeningen en -lijsten maken pas onderdeel uit van deze (koop-/aannemingsovereenkomst) wanneer de Verkrijger voor de betreffende optie heeft gekozen en door de Ondernemer aan de Verkrijger schriftelijk zijn bevestigd.

Projectaannemer als meldpunt

Artikel XX

Indien de Verkrijger (en, ingeval van appartementen, de Vereniging van Eigenaars) vóór, tijdens en na de bouw van de/het middels deze overeenkomst verkochte woning/privé-gedeelte vragen of klachten heeft betreffende de technische uitvoering van zijn woning/privé-gedeelte, alsmede de afwerking van de in het formulier "proces-verbaal van oplevering" genoemde onvolkomenheden, komt hij nu met de Ondernemer overeen dat hij zich hieromtrent rechtstreeks met na te melden projectaannemer verstaat.

Ingeval van de hiervoor bedoelde situatie, dient dit schriftelijk aan de projectaannemer te worden gemeld. De projectaannemer zal vervolgens een en ander toetsen en een en ander rechtstreeks met de Verkrijger afhandelen. In het geval deze afhandeling tot een geschil leidt, verklaart de Verkrijger dat hij zich zal wenden



tot de Ondernemer, onverminderd de rechten en verplichtingen van partijen over en weer uit deze overeenkomst, de daarin van toepassing verklaarde Algemene Voorwaarden en de toepasselijke Woningborg garantie- en waarborgregeling.

Gegevens projectaannemer:

Naam:

Contactpersoon:

Correspondentieadres:

Postcode/Plaats:

Postadres:

Postcode/Plaats:

E-mail:

Internet:

Sluitingsdata meerwerk en minderwerk

Artikel XX

1. Indien sprake is van sluitingsdata voor het meerwerk, geldt dat het meerwerk in rekening wordt gebracht na de voor het betreffende meerwerk geldende sluitingsdatum welke, indien de Levering nog niet heeft plaatsgevonden, opeisbaar is bij de Levering. Indien sprake is van sluitingsdata voor het minderwerk, geldt dat het minderwerk in mindering wordt gebracht op gelijktijdig verstrekte meerwerkopdrachten of de eerstvolgende termijn(en) van de aanneemsom, na de voor het betreffende minderwerk geldende sluitingsdatum. E.e.a. laat de betalingsregeling conform artikel 4 lid 8 (5 lid 8 bij KAO) onverlet.
2. De Verkrijger is geen kosten verschuldigd ingeval de (koop-/)aannemingsovereenkomst niet tot stand komt of wordt ontbonden op grond van ontbindende voorwaarden (financiering, certificaat).

Schilderwerkzaamheden na oplevering

Artikel XX

1. Vanwege de afhankelijkheid van gunstige weersomstandigheden, verklaart de Verkrijger bij deze geen bezwaar te hebben tegen de eventuele uitvoering van schilderwerkzaamheden aan de gevel na oplevering van **de woning/het privé-gedeelte**. In welk geval de kosten die verband houden met deze schilderwerkzaamheden, op voorwaarde dat deze kosten de 10% van de aanneemsom niet overstijgen, in mindering strekken op de oplevertermijn en ex artikel 7:767 BW in depot gestort moeten worden bij de Notaris of, indien dat een andere notaris is, de notaris die vanwege het wettelijk 5%-opschortingsrecht (artikel 7:768 BW) door de Ondernemer is aangewezen. De in dit lid bedoelde eventuele depotstorting, in verband met nog uit te voeren schilderwerkzaamheden, geldt als aanvulling op het 5%-depot ex artikel 7:768 BW.
2. In verband met het kunnen uitvoeren van deze werkzaamheden, dient de gevel totdat de werkzaamheden zijn afgerond, bereikbaar te blijven en moet de Verkrijger gedogen dat op het moment van uitvoering tegen de gevel een steiger wordt geplaatst. De Ondernemer is niet gehouden tot het betalen van enige vergoeding ter zake van het gedogen.

Splitsingsakte AO

Artikel XX

In aanvulling op het gestelde op blad 2 van de aannemingsovereenkomst heeft de Verkoper verklaard dat de in de overweging van deze akte bedoelde (ontwerp)akte(n) van splitsing met de daarbij behorende



tekening(en) en het in die (ontwerp)akte(n) van splitsing vastgestelde en/of aangeduide huishoudelijk reglement zullen worden opgesteld door de Notaris.
Deze stukken zijn nog niet gereed en zullen voor het passeren van de akte van levering door de Verkoper aan de Verkrijger ter beschikking worden gesteld.

Splitsingsakte KAO

Artikel XX

In aanvulling op het gestelde in de overweging van de koop-/aannemingsovereenkomst verklaart de Ondernemer dat de splitsingsakte en het daarbij behorende reglement zullen worden opgesteld door de Notaris.

Deze stukken zijn **nog niet/in concept** gereed.

De Ondernemer verklaart dat het reglement zoveel als mogelijk zal worden opgesteld conform het laatste door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie opgestelde "model-reglement bij splitsing in appartementsrechten".

Deze splitsingsakte en het bijbehorende reglement zullen voor de Levering aan de Verkrijger ter beschikking worden gesteld.

Indien en voor zover deze stukken bepalingen bevatten die onredelijk bezwarend zijn voor de Verkrijger en deze bepalingen bij het overeenkomen van de onderhavige koop-/aannemingsovereenkomst niet aan de Verkrijger bekend waren, heeft de Verkrijger het recht om binnen acht (8) kalenderdagen na ontvangst van deze stukken opheffing van de betreffende bepalingen van de Ondernemer te vorderen of indien dit niet mogelijk is, ontbinding van de koop-/aannemingsovereenkomst in te roepen.

Startkapitaal van de Vereniging van Eigenaars

Artikel XX

De Verkrijger wordt van rechtswege lid van de Vereniging van Eigenaars waarvan het lidmaatschap aan het door de Verkrijger gekochte appartementsrecht is verbonden.

Teneinde de Vereniging van Eigenaars van het gebouw: "* te *", reeds eigen geldmiddelen te verschaffen, zal de Verkrijger als eerste (eenmalige) bijdrage in de servicekosten bij de Levering bij de Notaris een bedrag van € * dienen te voldoen, welk bedrag door de Notaris op een rekening ten name van voormelde Vereniging van Eigenaars gestort zal worden. Dit bedrag vormt het startkapitaal voor deze vereniging en zal niet met de Verkrijger worden verrekend, ongeacht de datum van oplevering van het privé-gedeelte aan de Verkrijger. Dit bedrag mag door de Ondernemer worden aangewend ter bestrijding van de door de Ondernemer te maken kosten ter zake van de eerste vergadering van eigenaars en de voorbereidingskosten te maken voor de totstandkoming van de overeenkomst met de vorenbedoelde administratief beheerder ter zake van het vorenbedoeld administratief beheer.

De eventuele te ontvangen/te betalen rente komt ten goede/ten laste van de Vereniging van Eigenaars.

Vakantieregeling of wintersluiting

Artikel XX

Waar in deze overeenkomst een termijn van minder dan één maand is opgenomen, waarbinnen de Ondernemer bepaalde handelingen dient te verrichten, of mededelingen dient te doen, wordt deze termijn verlengd indien wegens een vakantieregeling of wintersluiting, het bedrijf van de Ondernemer voor een termijn van drie dagen of langer gesloten zal zijn. In bedoeld geval krijgt de Ondernemer de gelegenheid om binnen acht dagen na de hervatting van de werkzaamheden alsnog de bedoelde handelingen te verrichten of mededelingen te doen.

Verlengen werkbare werkdagen als gevolg van meerwerk

Artikel XX

Het meer- en minderwerk dient schriftelijk tussen de Ondernemer en de Verkrijger te worden overeengekomen. Onder verwijzing naar **artikel 4 van de Algemene Voorwaarden (artikel 7 bij AV KAO)** wordt voor elke € 1.000,- (of een deel daarvan) incl. btw aan meerwerk (dus geen saldo meer- en minderwerk) de bouwtijd in **artikel 5 lid 1 van deze akte (artikel 6 lid 1 bij KAO)** met één (1) werkbare werkdag verlengd. Het overige gestelde in **artikel 4 van de Algemene Voorwaarden (artikel 7 bij AV KAO)** blijft van overeenkomstige toepassing.

Vertraging

Artikel XX

1. Indien
 - a. door en/of in opdracht van de overheid en/of daartoe bevoegde instanties (nader) archeologisch onderzoek dient te worden verricht en dat onderzoek en/of de resultaten er van leiden tot vertraging van de bouwrealisatie; en/of
 - b. tijdens de uitvoering van de eventuele sloopwerkzaamheden en/of het bouwrijp maken van de grond blijkt dat er meer verontreinigingen worden aangetroffen dan uit onderzoek is gebleken en op grond waarvan (aanvullende) saneringswerkzaamheden uitgevoerd dienen te worden en deze saneringswerkzaamheden leiden tot vertraging van de bouwrealisatie; en/of
 - c. tijdens de uitvoering van de eventuele sloopwerkzaamheden en/of het bouwrijp maken van de grond blijkt dat er munitieresten en/of andere onvoorziene zaken in de bodem aanwezig zijn en op grond daarvan de werkzaamheden (al dan niet van overheidswege) worden stilgelegd dan wel (aanvullende) werkzaamheden uitgevoerd dienen te worden en dit leidt tot vertraging van de bouwrealisatie; en/of
 - d. tijdens de uitvoering van de werkzaamheden blijkt dat toestemmingen vereist zijn op grond van de Habitatrichtlijn en/of de Wet natuurbescherming en op grond daarvan de werkzaamheden (al dan niet van overheidswege) worden stilgelegd dan wel (aanvullende) werkzaamheden uitgevoerd dienen te worden dan wel (aanvullende) toestemmingen verkregen dienen te worden en dit leidt tot vertraging van de bouwrealisatie; en/of
 - e. tijdens de uitvoering van de werkzaamheden blijkt dat (andere) milieu gerelateerde risico's, zoals (potentieel) zeer zorgwekkende stoffen als Pfas en Pfos hieraan in de weg staan en op grond daarvan de werkzaamheden (al dan niet van overheidswege) worden stilgelegd dan wel (aanvullende) werkzaamheden uitgevoerd dienen te worden dan wel (aanvullende) toestemmingen verkregen dienen te worden en dit leidt tot vertraging van de bouwrealisatie,de hiervoor onder a. t/m e. genoemde omstandigheden zowel gezamenlijk als ieder afzonderlijk hierna te noemen: **"de Vertraging"**,
geldt het navolgende.
2. De in deze overeenkomst genoemde termijnen die te maken hebben met het starten van de bouw en /of de voortgang van de bouw en/of de start van de telling van de werkbare werkdagen worden opgeschort, hierna te noemen: **"de Opschorting"**, tot de datum waarop de Vertraging beëindigd is en de bouwrealisatie feitelijk en onbelemmerd kan aanvangen respectievelijk voortgezet zal kunnen worden.
3. De Ondernemer zal de Verkrijger uiterlijk binnen 10 werkbare werkdagen, nadat de Vertraging is ingetreden, daar schriftelijk van in kennis stellen en hem geïnformeerd houden, bij gebreke waarvan er geen sprake is van de Vertraging en/of de Opschorting.
4. Indien de Vertraging begint in de periode tussen start van de bouw en de Levering, is de Verkrijger over eventueel reeds gefactureerde maar nog niet betaalde termijn(en) van de aanneemsom, zulks in afwijking van het artikel inzake "Termijnen en betalingsregeling" in deze akte, gedurende de periode van de Vertraging géén vergoeding c.q. rente verschuldigd aan de Ondernemer.

5. Indien de Vertraging, en ten gevolge daarvan de Opschorting, langer duurt dan 3 maanden heeft zowel de Verkrijger als de Ondernemer het recht middels aangetekende brief gericht aan de andere partij de ontbinding van de onderhavige overeenkomst in te roepen, *tenzij* alsdan de Levering reeds heeft plaatsgevonden ofwel, ingeval van een levering met overdrachtsbelasting, er reeds gestart is met de bouw in de zin van de Algemene Voorwaarden.
6. De Ondernemer heeft de in lid 5 vermelde bevoegdheid tot ontbinding van de onderhavige overeenkomst ook indien het bouwplan als gevolg van de onder lid 1 sub a. en/of b. en/of c. en/of d. en/of e. van dit artikel genoemde omstandigheid/-heden niet of niet-ongewijzigd kan worden gerealiseerd of de met gewijzigde realisatie gemoeide extra kosten voor de Ondernemer **of de Verkoper** niet aanvaardbaar zijn.
7. De in lid 5 en 6 van dit artikel bedoelde ontbinding geldt tussen partijen uitdrukkelijk niet als toerekenbare tekortkoming in de nakoming van de onderhavige overeenkomst en zal voor geen van partijen aanleiding kunnen geven tot het instellen van een vordering tot vergoeding van kosten, schade of anderszins.

Met opmerkingen [r1]: Wanneer er sprake is van een gecombineerde koop-/aannemingsovereenkomst, dient "of de Verkoper" vervallen.

indien van toepassing:

Ten tijde van ondertekening van de onderhavige overeenkomst is er sprake van de hiervoor in lid 1 omschreven situatie. Door ondertekening van deze overeenkomst verklaart de Verkrijger hiermee bekend te zijn.

Waarmerking verkoop- c.q. contractstukken

Artikel XX

In afwijking van het gestelde onder **I van de aannemingsovereenkomst (II bij KAO)** zijn de daargenoemde "technische omschrijving en tekening(en) en voor zover aanwezig staten van wijziging" niet door beide partijen gewaarmerkt, doch door de Ondernemer gewaarmerkt en vervolgens gedeponereerd bij de Notaris. De Verkrijger verklaart een exemplaar van zowel de onder **I (II bij KAO)** van deze akte als in de ontvangstverklaring genoemde stukken te hebben ontvangen. De Ondernemer verklaart dat de bij de Notaris gedeponereerde stukken gelijkluidend zijn aan de door de Verkrijger ontvangen stukken.

OF

De Verkrijger en de Ondernemer verklaren dat de op het Document van Waarmerking vermelde contractstukken op onderhavige overeenkomst van toepassing zijn en daarvan onverbrekkelijk deel uitmaken. Deze stukken - waaronder de stukken als genoemd onder **I (II bij KAO)** - zijn niet door beide partijen gewaarmerkt en als bijlage aan deze overeenkomst gehecht, doch door de Ondernemer gewaarmerkt en vervolgens gedeponereerd bij de Notaris.

De Verkrijger verklaart hierbij uitdrukkelijk een exemplaar van deze bescheiden te hebben ontvangen, bekend te zijn met de inhoud daarvan en te aanvaarden. De Ondernemer verklaart dat de gedeponereerde en verstrekte stukken gelijkluidend zijn.

Wettelijk opschortingsrecht (met vooraf bekende zekerheid)

Artikel XX

De Ondernemer heeft ter zake van het wettelijk opschortingsrecht gekozen voor een aan het depot gelijkwaardige zekerheid in de vorm van een bankgarantie van *<naam verstrekker zekerheid hier invullen>* als alternatief voor de depotstorting. Deze bankgarantie is gedeponereerd bij (al dan niet in afwijking van de in deze akte genoemde Notaris) notaris *<naam notaris hier invullen>* te *<vestigingsplaats notaris hier invullen>*, *<website notaris hier invullen>*.



Ongeacht hetgeen in deze overeenkomst en de daarin van toepassing verklaarde Algemene Voorwaarden is bepaald, zal de in dit artikel genoemde notaris éénmalig, op eerste schriftelijk verzoek van de Verkrijger, aan de Verkrijger een gewaarmerkte kopie verstrekken van de in dit artikel bedoelde bankgarantie.

Wettelijk opschortingsrecht (zonder vooraf bekende zekerheid)

Artikel XX

De Ondernemer zal ten gunste van de Verkrijger, bij het verzoek om betaling van de laatste termijn van de aanneemsom, een aan het depot gelijkwaardige zekerheid in de vorm van een bankgarantie doen stellen als bedoeld in **artikel 13 van de Algemene Voorwaarden voor de aannemingsovereenkomst (artikel 16 AV KAO)**, ten bedrage van 5% van de aanneemsom.

De Ondernemer maakt gebruik van een aan het depot gelijkwaardige zekerheid in de vorm van een bankgarantie in plaats van de mogelijkheid tot het storten van een depot door de Verkrijger bij de Notaris.

E.e.a. onder de voorwaarden dat:

- er een geldige bankgarantie met voldoende zekerheid onder berusting is gesteld van de Notaris;
- de Notaris op eerste schriftelijk verzoek van de Verkrijger een gewaarmerkte kopie van de in dit artikel bedoelde bankgarantie zal verstrekken.

Zekerheidstelling

Artikel XX

De Verkrijger verklaart de (koop-/)aanneemsom (gedeeltelijk) te financieren door middel van een hypothecaire geldlening en verplicht zich binnen twee maanden na ondertekening van deze overeenkomst, doch 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 geldverstrekken instelling, na ontvangst van de originele bouwnota's.