Waterpark Langelille





16 vrijstaande woningen aan de rivier De Tjonger





34 geschakelde woningen aan het water

Inhoudsopgave

1. Inleiding
2. Foto’s en artist impressions
3. Algemeen
    - *Parkplattegrond*
    - *Aanleg park, erven en meerwerkopties*
    - *Prijslijst*
4. Tekeningen en technische omschrijving
    - *Tekeningen*
    - *Technische omschrijving*
    - *Meerwerkopties*
5. Contracten
    - *Koopovereenkomst*
    - *Aanneemovereenkomst*
    - *Concept leveringsakte*
    - *Parkreglement*
    - *Beheerovereenkomst*
6. Verhuur
    - *Verplicht pakket klein inventaris*
    - *Verhuur prognose*
    - *Verhuurovereenkomst*
7. Financiering en verzekering

1. Inleiding





16 vrijstaande woningen aan de rivier De Tjonger





34 geschakelde woningen aan het water

Voorwoord

Omstreeks 1960 ontdekte de familie Stekelenburg, tijdens een bezoek aan Friesland, deze locatie aan de oevers van de Tjonger en werden gelijk gegrepen door de schoonheid en diversiteit van het gebied. Zelf afkomstig uit het gebied rond de Vinkeveens Plassen, waar de recreatie toen al volop in ontwikkeling was, zagen ze gelijk de potentie van deze plek. Gronden werden aangekocht, de familie verhuisde, en met zeer veel enthousiasme en nog veel meer arbeid en inzet werd aan de oevers van de Tjonger, nabij het Tjeukemeer een camping gerealiseerd. Na jaren van groei stabiliseerde de camping zich tot een camping met ca. 180 stacaravans. Vele decennia heeft deze camping aan alle verwachtingen voldaan. Caravaneigenaren die meer dan 30 jaar op deze locatie recreëerden waren meer regel dan uitzondering. Ongeveer 10 jaar geleden ontstond bij de eigenaren van Camping de Driesprong, Els de Vries en Daan Stekelenburg, het plan om de toen bijna 50 jaar oude camping een nieuwe impuls te geven. In 50 jaar was de recreatiebehoefte en beleving dusdanig veranderd dat de huidige camping niet meer aan de eisen kon voldoen. Na gedegen onderzoek en uitwerken van diverse opties werd gekozen voor een gefaseerde herinrichting naar grondgebonden recreatiewoningen. De geboorte van “Waterpark Langelille”.

Aan het noorden grenzend aan het Friese merengebied en aan de zuidzijde grenst Waterpark Langelille aan de uitlopers van Nationaalpark “De Weerribben”. Deze unieke locatie verenigd zo alle mogelijkheden voor enerzijds de ultieme watersportbeleving aan de Friese meren en anderzijds de rustieke recreatiemogelijkheden van wandelen, fietsen en kanoën in de uitgestrekte petgaten, rietlanden en wetlands van Nationaalpark “De Weerribben”. Waterpark Langelille karakteriseert daarmee de verbindende landschapseigenschappen die zo kenmerkend zijn voor dit gebied.

Inmiddels zijn we een aantal jaren verder en is fase l, bestaand uit 16 vrijstaande recreatiebungalows en 12 geschakelde strandstudio’s, voltooid. Het geheel biedt een zeer harmonieus beeld met een vriendelijke en natuurlijke uitstraling. Sinds 2020 zijn de accommodaties beschikbaar voor verhuur en er wordt zeer succesvol verhuurd. De ervaringen van zowel huurders als eigenaren zijn uitgesproken positief en diverse huurders zijn al meerdere malen terug gekomen om van de rust en ruimte te genieten.

In het najaar van 2020 is gestart met de verkoop van fase II, bestaande uit 16 vrijstaande woningen en 34 geschakelde woningen, waarvan de helft reeds is of binnenkort wordt gerealiseerd. Allen gelegen aan het water met dezelfde vriendelijk en open uitstraling. Het verbaast mij dan ook niet dat uit onderzoek van het Nederlands Research Instituut voor Recreatie en Toerisme blijkt dat negen van de tien tweede huiseigenaren een fijn gevoel ontlenen aan het hebben van een vakantiewoning. Naast het zelf kunnen genieten van de rust en ruimte van een eigen recreatiewoning is natuurlijk ook het rendement uit verhuur aanmerkelijk hoger dan bijvoorbeeld spaarrente, een welkome tegemoetkoming. Graag willen wij u dan ook middels deze verkoopinformatie laten kennismaken met WATERPARK LANGELILLE Fase ll.
Veel leesplezier.

Namens Waterpark De Driesprong BV,
P.H. Ernst

Betrokken partijen

Verkoop

DE WOUDENHOF
makelaars & rentmeesters

TW MAKELAARS
TWEEDE WONING MAKELAARS

Notaris

DE WERVEN NOTARISSEN
NETWERK NOTARISSEN

Architect

PENTA ARCHITECTEN

Aannemer

Lont

Parkaanleg

Bron Landschaps Onderhoud

2. Foto’s / Artist Impressions





16 vrijstaande woningen aan de rivier De Tjonger





34 geschakelde woningen aan het water


































BUNKEFLO







































3. Algemeen





16 vrijstaande woningen aan de rivier De Tjonger





34 geschakelde woningen aan het water

fase 1

fase 2

——— rode lijnen: kadastrale grenzen

Krompad

Langelilleweg

Lemsterweg

rietkraag

parkbergingen

tijdelijke weg t.b.v. bouw

wijkstation glasvezel

transformator station

kleine parkbergingen

kaveloppervlaktes
type Brandemeer:

even nummers
kavel 10: 206 m2
kavel 12: 181 m2
kavel 14: 181 m2
kavel 16: 181 m2
kavel 18: 181 m2
kavel 20: 181 m2
kavel 30: 181 m2
kavel 32: 206 m2
kavel 34: 223 m2
kavel 36: 198 m2
kavel 38: 200 m2
kavel 40: 141 m2
kavel 42: 148 m2
kavel 44: 181 m2
kavel 46: 181 m2
kavel 48: 205 m2
kavel 50: 255 m2
kavel 52: 224 m2
kavel 54: 225 m2
kavel 56: 216 m2

oneven nummers
kavel 21: 194 m2
kavel 23: 223 m2
kavel 25: 223 m2
kavel 27: 223 m2
kavel 29: 223 m2
kavel 31: 284 m2

* = boothuis

PENTA ARCHITECTEN

Penta Architecten BV
Bolswardervaart 3
8862 SE Harlingen
tel. : 0517 430044
fax : 0517 430066
mail :
info@penta-architecten.nl
web site:
www.penta-architecten.nl

titel: recreatiewoningen "De Driesprong", fase 2 Langelille — 22-04-2022

opdrachtgever: waterpark De Driesprong BV

onderdeel: verkoopfase

onderwerp: situatie

formaat: A1
schaal: 1:500
bladnummer: 001-V
projectnummer: 1720

project-architect: Jan-Otto Schilstra

G:\Project\1720 2e fase De Driesprong, Langelille\A1720\03_BV\Situatie\1720 BV_situatie LONT.rvt

Aanleg park, erven en meerwerkopties

Waterpark Langelille

Park (openbare ruimte)

De wegen bestaan uit een half verharding, waarbij het cunet wordt verhoogd met zand met geotextiel en aangevuld met puingranulaat. De afwerking bestaat uit fijn zoab freesasfalt. Het park wordt voorzien van oriëntatieverlichting, openbare parkeerplaatsen en vuilcontainers. Het openbaar groen zal bestaan uit gras en waar nodig beplant met gebiedseigen beplanting en bomen. De overs krijgen een natuurlijke uitstraling. De oever van de Tjonger wordt voorzien van een onderwater beschoeiing ter voorkoming van grondafslag. Het hierdoor ontstane talud wordt beschermd met stortsteen en voorzien van gebiedseigen beplanting (riet), waardoor een natuurlijke oever gecreëerd wordt. De waterpartij is ca. 1,50 meter diep. De oever van de waterpartij wordt gevormd door een flauw oplopend talud met hoofdzakelijk riet en overige gebiedseigen begroeiing.

Woningen type Brandemeer

De kavels worden aangevuld en geëgaliseerd met grond, waarbij deze aflopend wordt aangelegd vanaf de onderkant van de dorpels van de woning naar de waterzijde/haven en de openbare weg. De erven worden ingezaaid met graszaad geschikt voor gazons en de erfafscheiding bestaat uit een dubbele haagbeuk van ca. 50 cm hoog. Het erf van iedere woning wordt voorzien van één parkeerplaats ter grootte van ca. 5 x 3 meter, welke bestraat wordt met antraciet kleurige betonklinkers in H-profiel. Het pad naar de voordeur is ca. 1 meter breed en wordt met eenzelfde klinker bestraat als de parkeerplaatsen.

Meerwerkopties

- Haagbeuk ter hoogte van ca. 100 cm — € 25,- per m^1
- Graszoden i.p.v. ingezaaid — € 15,- per m^2
- Grindpad naar steiger *(ca. 1 meter breed en inclusief opsluitband)* — € 60,-/m^1
- Extra bestrating *(excl. eventuele extra opsluitbanden)* — € 50,-/m^2

Bovengenoemd standaard meerwerk wordt in rekening gebracht door de ontwikkelaar en maatwerk meerwerk zal rechtstreeks door de aannemers in rekening worden gebracht.



Betonklinker in H-profiel



Haagbeuk



Gazon en grindpaden



Basaltwaterkering

Alle prijzen zijn exclusief btw.
Aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend, de afbeeldingen zijn ter illustratie.

Prijslijst Waterpark Langelille

A. de Graafweg (huisnummer = bouwnummer)

Bouwkavel	Oppervlak (m²)	Type woning	Verplichte uitvoering	Verkoopprijs	Status
2	206	Brandemeer	met haven en boothuis	*VERKOCHT*	
4	181	Brandemeer	met haven	*VERKOCHT*	
6	181	Brandemeer	met haven	*VERKOCHT*	
8	206	Brandemeer	met haven en boothuis	*VERKOCHT*	
10	206	Brandemeer	met haven en boothuis	€ 355.000	
12	181	Brandemeer	met haven	€ 320.000	
14	181	Brandemeer	met haven	€ 320.000	
16	181	Brandemeer	met haven	€ 320.000	
18	181	Brandemeer	met haven	€ 320.000	
20	181	Brandemeer	met haven	€ 320.000	
21	194	Brandemeer	met extra erf	€ 310.000	
22	181	Brandemeer	met haven	*VERKOCHT*	
23	223	Brandemeer	met haven	€ 320.000	
24	200	Brandemeer	met haven en boothuis	*VERKOCHT*	
25	223	Brandemeer	met haven	€ 320.000	
26	199	Brandemeer	met haven en boothuis	*VERKOCHT*	
27	223	Brandemeer	met haven	€ 320.000	
28	181	Brandemeer	met haven	*VERKOCHT*	
29	223	Brandemeer	met haven	€ 320.000	
30	181	Brandemeer	met haven	€ 320.000	
31	284	Brandemeer	met extra erf	€ 320.000	
32	206	Brandemeer	met haven en boothuis	€ 355.000	
34	223	Brandemeer	met haven en boothuis	€ 355.000	
36	198	Brandemeer	met haven	€ 320.000	
38	200	Brandemeer	met haven	€ 320.000	
40	141	Brandemeer	aanmeerrecht	€ 320.000	
42	148	Brandemeer	aanmeerrecht	€ 320.000	
44	181	Brandemeer	met haven	€ 320.000	
46	181	Brandemeer	met haven	€ 320.000	
48	205	Brandemeer	met haven en boothuis	€ 355.000	
50	255	Brandemeer	met haven en boothuis	€ 355.000	
52	224	Brandemeer	met haven	€ 320.000	
54	225	Brandemeer	met haven	€ 320.000	
56	216	Brandemeer	met extra erf	€ 320.000	

Prijzen zijn gebaseerd op een basiswoning inclusief verplichte uitvoering en zijn exclusief meerwerk

Prijzen zijn exclusief BTW (21%) en vrij op naam (kadaster- en notariskosten zijn voor rekening van verkopende partij)

Prijzen zijn exclusief inventaris en inclusief standaard tuinaanleg.

Aan deze prijslijst kunnen geen rechten worden ontleend. Prijswijzigingen voorbehouden.

4. Tekeningen en technische omschrijving



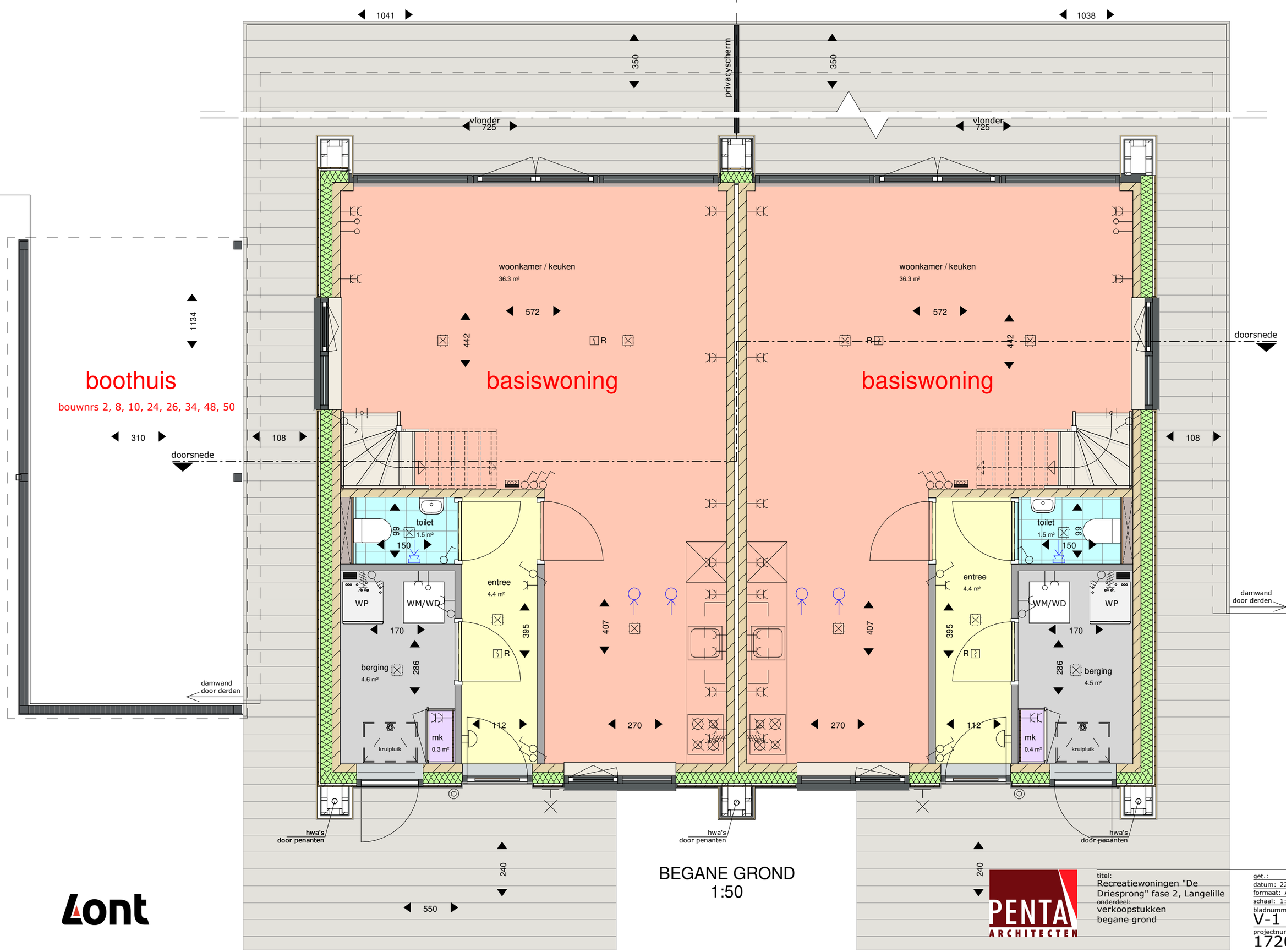


16 vrijstaande woningen aan de rivier De Tjonger





34 geschakelde woningen aan het water



BEGANE GROND
1:50

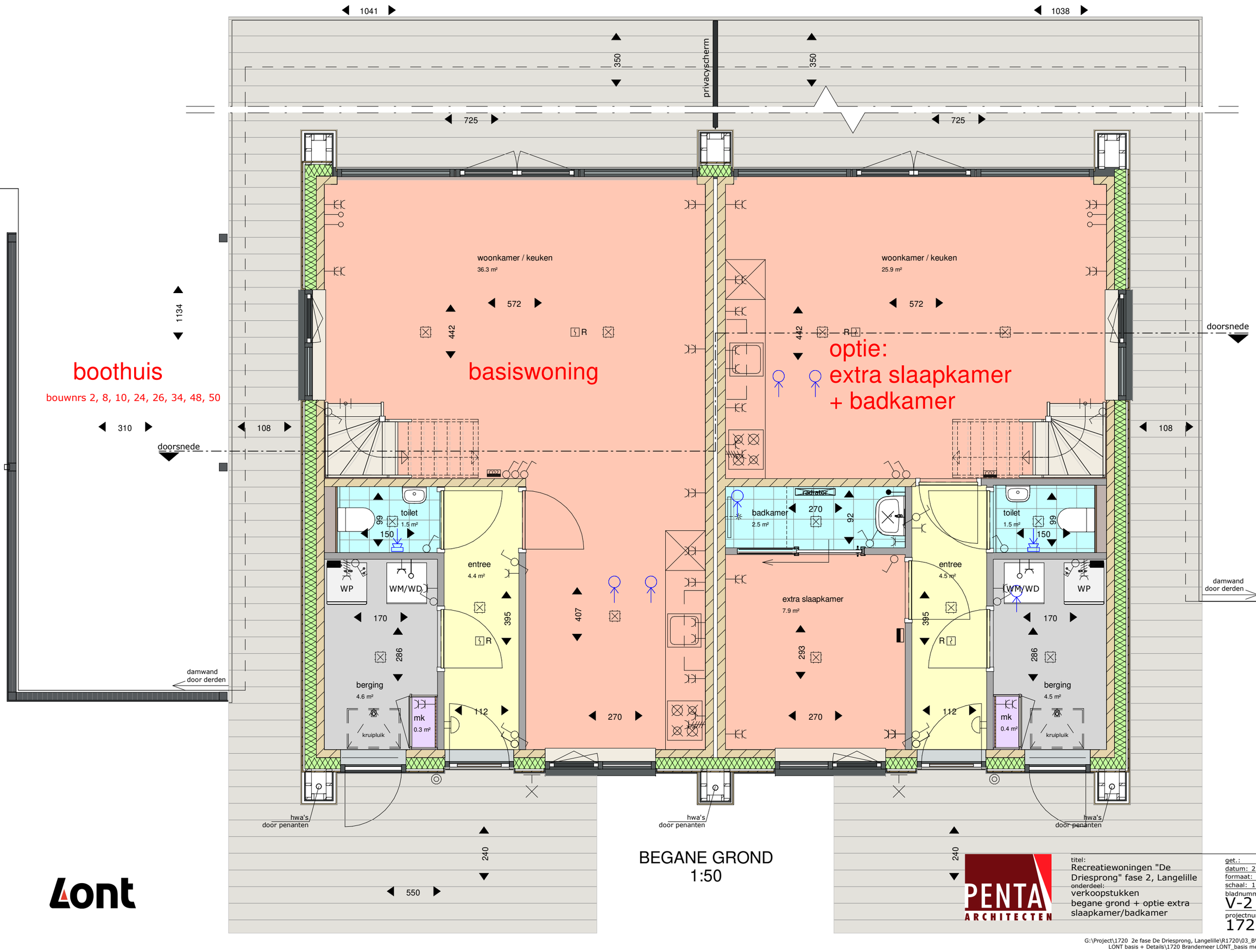
Lont

PENTA ARCHITECTEN

titel:
Recreatiewoningen "De Driesprong" fase 2, Langelille
onderdeel:
verkoopstukken
begane grond

get.:
datum: 22-04-2022
formaat: A3
schaal: 1:50
bladnummer:
V-1
projectnummer:
1720

G:\Project\1720 2e fase De Driesprong, Langelille\R1720\03_BV\Brandemeer LONT basis + Details\1720 Brandemeer LONT_basis met boothuis.rvt



BEGANE GROND
1:50

Lont

PENTA ARCHITECTEN

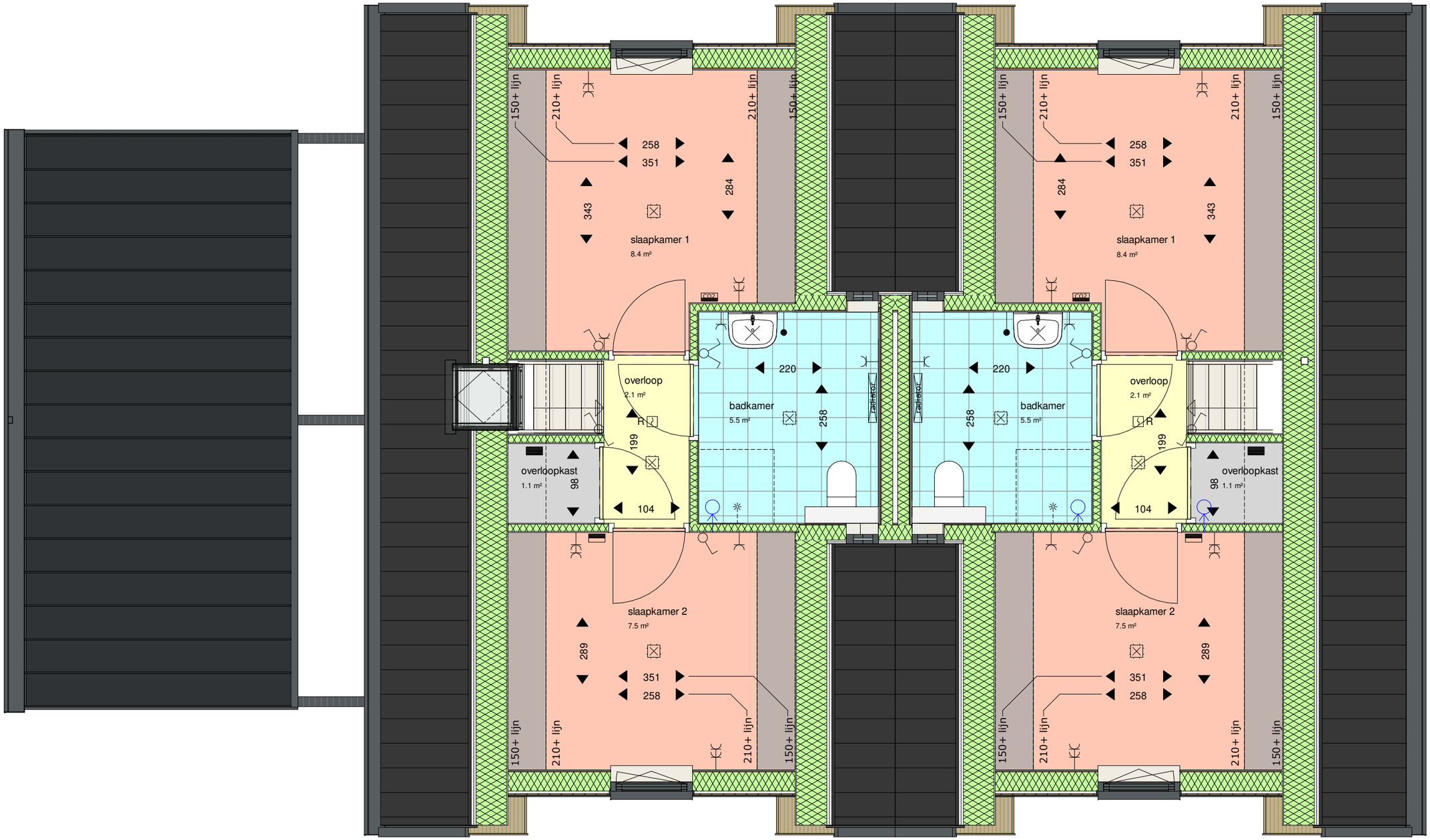
titel:
Recreatiewoningen "De Driesprong" fase 2, Langelille
onderdeel:
verkoopstukken
begane grond + optie extra slaapkamer/badkamer

get.:
datum: 22-04-2022
formaat: A3
schaal: 1:50
bladnummer:
V-2
projectnummer:
1720

G:\Project\1720 2e fase De Driesprong, Langelille\R1720\03_BV\Brandemeer LONT basis + Details\1720 Brandemeer LONT_basis met boothuis.rvt

optie:
dakraam

basis verdieping



1E VERDIEPING
1:50

Lont

PENTA ARCHITECTEN

titel:
Recreatiewoningen "De Driesprong" fase 2, Langelille
onderdeel:
verkoopstukken
plattegrond verdieping

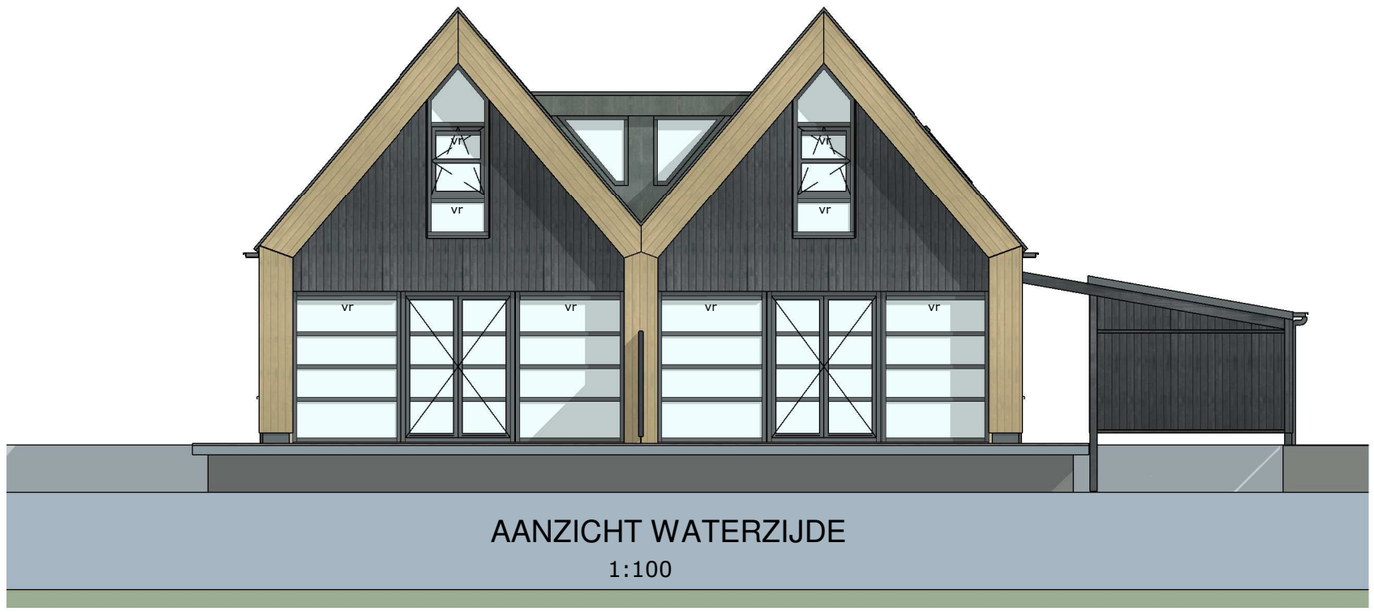
get.:
datum: 22-04-2022
formaat: A3
schaal: 1:50
bladnummer:
V-3
projectnummer:
1720

G:\Project\1720 2e fase De Driesprong, Langelille\R1720\03_BV\Brandemeer LONT basis + Details\1720 Brandemeer LONT_basis met boothuis.rvt



LINKER ZIJAANZICHT

1:100



AANZICHT WATERZIJDE

1:100



RECHTER ZIJAANZICHT

1:100



AANZICHT STRAATZIJDE

1:100

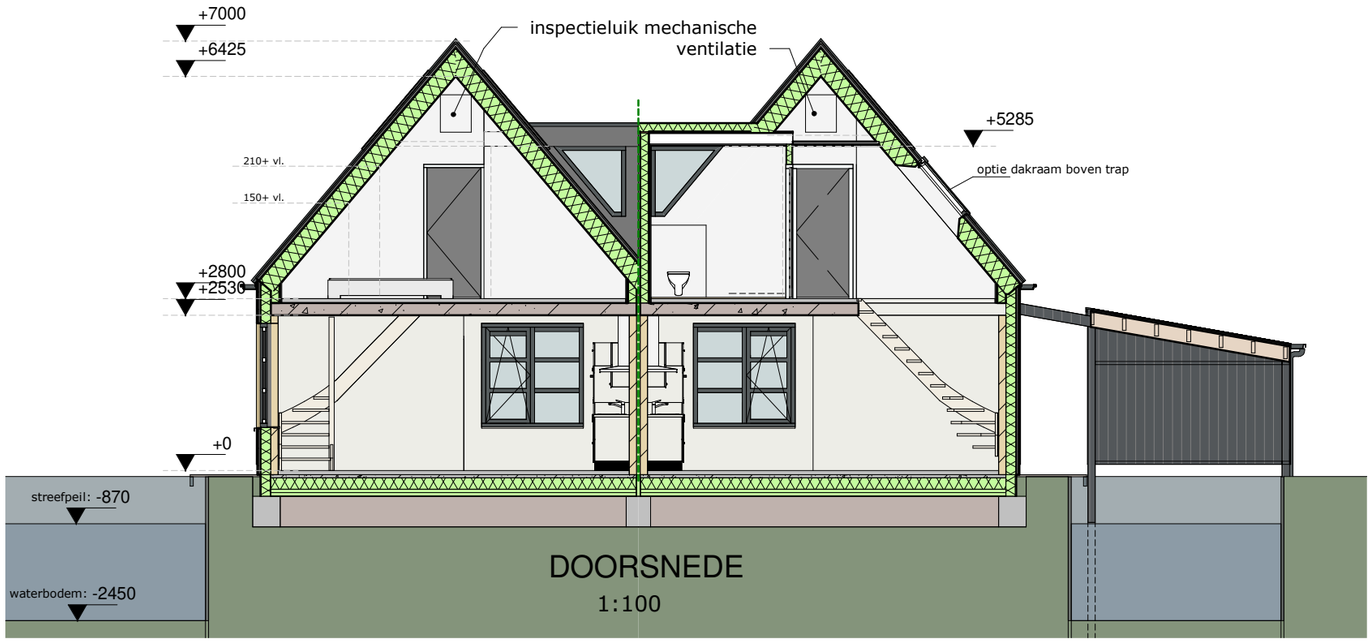
Lont

PENTA ARCHITECTEN

titel:
Recreatiewoningen "De Driesprong" fase 2, Langelille
onderdeel:
verkoopstukken
gevels

get.:
datum: 22-04-2022
formaat: A3
schaal: 1:100
bladnummer:
V-4
projectnummer:
1720

G:\Project\1720 2e fase De Driesprong, Langelille\R1720\03_BV\Brandemeer
LONT basis + Details\1720 Brandemeer LONT_basis met boothuis.rvt



DOORSNEDE

1:100

RENVOOI:

WANDOPBOUW

- houten gevelbekleding
- regelwerk
- isolatie
- kalkzandsteen

lichte scheidingswand

- houten gevelbekleding
- regelwerk
- isolatie
- plaatmateriaal

cellenbeton scheidingswand

kalkzandsteen

Symbolen verklaring	
	Lichtaansluitpunt (centraaldoos)
	Wandlichtpunt
	Wisselschakelaar
	Enkelpolige schakelaar
	Serie schakelaar
	Contactdoos tweevoudig + beschermingscontact
	Contactdoos enkelvoudig + beschermingscontact
	Contactdoos enkelvoudig + beschermingscontact (PERILEX)
	Contactdoos enkelvoudig + beschermingscontact (CEE 16A-400V
	Aansluitpunt 1 fase (230V)
	Centraal aardpunt
	Loze leiding
	Thermostaat
	Verdeler
	Deurbel
	Beldrukker
R	Rookmelder 230V
CO2	Thermostaat CV en (separate) CO2 sensor MV

MK - meterkast

WP - warmtepomp

WM - wasmachine
WD - wasdroger

MV - mechanische ventilatie geplaatst boven overloop

Aantal PV-panelen en positie indicatief en onder voorbehoud van: orientatie, definitieve EP-berekening en omgevingsvergunning.

Maatvoering plattegronden in centimeters, doorsnede in millimeters.

Lont

PENTA ARCHITECTEN

titel:
Recreatiewoningen "De Driesprong" fase 2, Langelille
onderdeel:
verkoopstukken
doorsnede + renvooi

get.:
datum: 22-04-2022
formaat: A3
schaal: 1:100
bladnummer:
V-5
projectnummer:
1720

G:\Project\1720 2e fase De Driesprong, Langelille\R1720\03_BV\Brandemeer LONT basis + Details\1720 Brandemeer LONT_basis met boothuis.rvt



Technische omschrijving

26 recreatiewoningen
Waterpark De Driesprong Langelille

22 april 2022

bouw
bewust

Lont

Technische omschrijving

Het project Waterpark De Driesprong fase 2 bestaat uit 26 recreatiewoningen (woningtype Brandemeer) achter het adres Lemsterweg 20 in Langelille.

De bouw wordt gerealiseerd door Lont BV.

Deze technische omschrijving vormt één geheel met de verkooptekeningen.

Inhoudsopgave

Inleiding **4**
Van toepassing zijnde voorschriften en voorwaarden 4
1. Tegenstrijdigheden **5**
2. Indeling van de woning in verblijfsgebieden **5**
3. Peil van de woning **5**
4. Grondwerk **5**
5. Rioleringswerken **5**
6. Bestratingen **6**
7. Terreininventaris **6**
8. Funderingen **6**
9. Gevels en wanden **6**
9.1 Gevelisolatie 6
9.2 Buitenbetimmeringen en gevelbekleding 7
9.3 Woningscheidende wanden 7
9.4 Overige dragende wanden 7
9.5 Overige wanden 7
9.6 Binnenwanden 7
10. Vloeren **7**
11. Daken **7**
12. Ventilatievoorzieningen en kanalen **8**
13. Materiaal- en/of uitvoeringsomschrijving van: **9**
13.1 Kozijnen en hang- & sluitwerk 9
13.2 Trappen en (af)timmerwerk 9
13.3 Goten en hemelwaterafvoeren 9
14. Plafond-, wand- en vloerafwerking **10**
14.1 Beschrijving plafondafwerking 10
14.2 Beschrijving wandafwerking 10
14.3 Beschrijving vloerafwerking 10
14.4 Beschrijving tegelwerken 10
14.5 Beschrijving overige voorzieningen 10
15. Aanrecht en opstelplaats kooktoestel **11**
16. Beglazing en schilderwerk **11**
16.1 Beglazing 11
16.2 Schilderwerk 11
17. Waterinstallatie **11**
17.1 Waterleidingen 11
18. Sanitair **12**
19. Elektrische installatie **12**
19.1 Aansluitpunten 12
19.2 Zwakstroominstallatie 13
19.3 Telecommunicatievoorzieningen 13
19.4 PV-panelen 13
20. Verwarmings-/warmwaterinstallatie **13**
21. Schoonmaken en oplevering **14**
22. Enkele aandachtspunten **15**
22.1 Meer- en minderwerk 15
22.2 Oplevering 15
22.3 Onderhoud algemeen 16
22.4 Wand- en vloerafwerkingen 16

23. Voorbehoud **16**
Kleur- en materiaalstaat **18**
Afwerkstaat **19**

Inleiding

Deze technische omschrijving maakt samen met de verkooptekening(en) en de optietekening(en) onderdeel uit van de gescheiden koop- en aannemingsovereenkomst en is voor partijen bindend.

De aankoop van een woning wordt gedaan door middel van de gescheiden koop- en aannemingsovereenkomst. Bij deze beide overeenkomsten gaan koper (verkrijger) en verkoper (ondernemer) een overeenkomst aan, waarbij de verkrijger zich onder meer verplicht tot de betalingsregeling volgens de overeenkomst. De ondernemer verplicht zich echter tot de bouw van de woning en de uitgifte van de grond met de daarbij horende rechten en plichten.

Nadat u de overeenkomsten heeft getekend, worden de overeenkomsten naar de notaris gezonden. De notaris gaat de leveringsakte voorbereiden. De notaris nodigt u vervolgens uit voor het tekenen van de leveringsakte, nadat (eventueel) uw hypotheekstukken door uw geldverstrekker in haar bezit zijn gesteld en er aan de voorwaarden in de overeenkomsten is voldaan.

De koop-/aanneemsom van de woning is exclusief BTW doch inclusief de hieronder genoemde kosten die met het verwerven van een woning zijn gemoeid. In de koop-/aanneemsom zijn opgenomen:

- Grondkosten (zie koopovereenkomst), inclusief:
    - Notariskosten voor de leveringsakte;
    - Kadastraal recht en metingen.
- Bouwkosten (zie aannemingsovereenkomst);
- Bijkomende kosten zoals:
    - Honoraria van architect, constructeur en dergelijke;
    - Kosten voor bodemonderzoek(en);
    - Verkoopkosten;
    - Gemeentelijke leges;
    - Standaard CAR-verzekering tijdens bouwperiode;
    - Aansluitkosten nutsbedrijven (water, elektra, CAI en glasvezel (indien beschikbaar)).

De grondkosten zijn voor aanvang van de bouw verschuldigd. De bouwtermijnen worden u middels een factuur ter betaling aangeboden volgens het betalingsschema welke staat vermeld in de aannemingsovereenkomst.

Niet in de koop-/aanneemsom inbegrepen kosten zijn:

- Alle kosten die verband houden met de financiering van de woning;
- Notariskosten voor de hypotheekakte;
- Rente over de termijnen die op het tijdstip van de ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst al zijn vervallen;
- Tuininrichting en dergelijke, uitgezonderd de in deze technische omschrijving genoemde onderdelen;
- Inrichting zoals meubilair, vloerafwerkingen en stofferingen;
- Verlichting;
- Eventuele af- of aanvoer van tuingrond en aanvoer van zand t.b.v. bestratingen, uitgezonderd de in deze technische omschrijving genoemde onderdelen.

Van toepassing zijnde voorschriften en voorwaarden

De woning wordt uitgevoerd naar eisen van goed en deugdelijk werk, met inachtneming van de voorschriften van de overheid en de nutsbedrijven, welke prevaleren boven deze technische informatie. De van toepassing zijnde voorschriften en voorwaarden zijn onder andere:

1. De geldende eisen en voorschriften van de overheid;
2. De geldende eisen en voorschriften van de diverse nutsbedrijven;
3. De geldende normbladen (NEN-normen);
4. Bouwbesluit 2012.

1. Tegenstrijdigheden

Indien in de teksten en de bijgevoegde tekeningen strijdige zaken voorkomen, dan is de rechtskracht als volgt:

1. Technische omschrijving;
2. Kleur- en materiaalstaat;
3. Afwerkstaat;
4. Tekeningen.

2. Indeling van de woning in verblijfsgebieden

Het verblijfsgebied op de begane grond bestaat uit:

- Woonkamer;
- Keuken;
- Eventueel de optionele slaapkamer.

Het verblijfsgebied op de eerste verdieping bestaat uit:

- Slaapkamer 1;
- Slaapkamer 2.

3. Peil van de woning

Het peil -P- waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de begane grondvloer. Peil=0 komt overeen met 0,35+NAP.

Het definitieve peil ten opzichte van NAP wordt op een later tijdstip bepaald in overleg met de dienst bouw- en woningtoezicht van de gemeente. Het in deze technische omschrijving vermelde peil is dan ook onder voorbehoud.

4. Grondwerk

Er worden de nodige grondwerken uitgevoerd voor funderingen, leidingen, damwanden en vlonders.

In de kruipruimte wordt een bodemafsluiting aangebracht van zand.

De tuinen worden afgewerkt met de reeds aanwezige (gebiedseigen) grond en tot aan de erfgrens geëgaliseerd opgeleverd. Aangezien het opgebrachte grond is, dient u er rekening mee te houden dat de grond kan inklinken.

Er is uitgegaan van een gesloten grondbalans, met uitzondering van het benodigde zand. Een gesloten grondbalans houdt in dat er geen grond wordt afgevoerd en/of aangeleverd.

5. Rioleringswerken

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot de riolering zijn in de koop-/aanneemsom begrepen.

Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel van schoon- en vuilwater aangebracht en aangesloten op de hoofdriolering van het waterpark / de gemeente.

De buitenriolering wordt uitgevoerd in kunststof buis. Het systeem is voorzien van ontstoppingsmogelijkheden.

De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in materiaal dat tot 90°C hittebestendig is en wordt met de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering.

De riolering wordt belucht middels een ontspanningsleiding, welke bovendaks uitmondt.

Ten behoeve van de plaats van de ontstoppingsmogelijkheden van de riolering wordt bij de oplevering een revisietekening verstrekt.

6. Bestratingen

Er worden geen bestratingen aangelegd.

7. Terreininventaris

Aan de waterzijde wordt de woning voorzien van een walbeschoeiing uitgevoerd in een hardhouten damwand, met de benodigde gordingen. De beschoeiing wordt verankerd aan de fundering van de woning en ter plaatse van de kopse kant van de ligplaats middels grondankers. De beschoeiing ter plaatse van de kopse kant van de ligplaats wordt door het waterpark aangelegd en valt buiten de opdracht en garantie van ondernemer Lont.

Rondom de woning worden hardhouten vlonderterrassen aangelegd. De vlonderplanken worden met RVS-schroeven aan de hardhouten onderconstructie bevestigd. De planken zijn geprofileerd en onbehandeld. Onder de planken wordt een worteldoek bevestigd.

Op de situatietekening is indicatief de openbare inrichting aangegeven. Deze inrichting vindt plaats door het waterpark in overleg met gemeente. Afwijkingen hierin zijn dan ook nog mogelijk.

8. Funderingen

Aan de hand van de resultaten van de uitgevoerde sonderingen en het uitgevoerde terreinonderzoek wordt de woning gefundeerd op prefab betonnen palen met betonnen balken.

Eén en ander conform het advies van de constructeur en/of in overleg met bouw- en woningtoezicht.

De kruipruimte wordt geventileerd door middel van roosters in de voor-, achter- en/of zijgevels.

9. Gevels en wanden

9.1 Gevelisolatie

De buitengevels van de woningen worden geïsoleerd. De totale isolatiewaarde van de buitengevelconstructie van de woning bedraagt Rc = 4,7 m^2K/W.

9.2 Buitenbetimmeringen en gevelbekleding

De buitenbetimmering van de woning bestaat uit verticaal aangebrachte delen, in het profiel channel siding, van verduurzaamd naaldhout op een achterconstructie. Kleuren volgens kleur- en materiaalstaat.

De dakoverstekken en kaders worden uitgevoerd houten delen van verduurzaamd naaldhout op een achterconstructie. Kleur volgens kleur- en materiaalstaat.

9.3 Woningscheidende wanden

De dragende woningscheidende wanden worden uitgevoerd in steenachtig materiaal en worden voorzien van een spouw.

9.4 Overige dragende wanden

Het binnenspouwblad van de kopgevels op de begane grond wordt uitgevoerd in steenachtig materiaal. Op de verdieping wordt het uitgevoerd in houtskeletbouw.

9.5 Overige wanden

Zowel het binnenspouwblad van de voor- en achtergevels als de stabiliteitswand op de begane grond wordt uitgevoerd in steenachtig materiaal.

9.6 Binnenwanden

De lichte scheidingswanden in de woning worden uitgevoerd in verdiepingshoge panelen van cellenbeton, met een dikte van 100 mm, één en ander zoals op de tekening is aangegeven. Op de verdieping worden de scheidingswanden uitgevoerd in houtskeletbouw.

Waar nodig worden dilataties aangebracht. Wanneer deze dilataties worden afgewerkt met stucwerk, is het mogelijk dat ze ook na afwerking zichtbaar blijven en er ter plaatse een (krimp)scheur ontstaat.

10. Vloeren

De begane grondvloer van de woning wordt uitgevoerd als een geïsoleerde betonnen systeemvloer. De totale isolatiewaarde van deze vloerconstructie bedraagt Rc = 3,7 m^2K/W.

De verdiepingsvloer wordt uitgevoerd in een betonnen systeemvloer, met zichtbare V-naden aan de onderzijde.

Om de vloeren ter plaatse van het trapgat op te vangen, zal een thermisch verzinkt stalen profiel (raveelijzer) worden toegepast.

Voor de toegang tot de kruipruimte wordt in de berging een sparing in de begane grondvloer gemaakt. Deze sparing wordt afgedekt met een kierdicht geïsoleerd kruipluik, voorzien van een luikoog.

11. Daken

De hellende dakconstructie van de woning is opgebouwd uit prefab geïsoleerde houten dakelementen. De dakelementen worden aan de muurplaten bevestigd. De totale isolatiewaarde van de dakconstructie bedraagt Rc = 6,3 m^2K/W.

De binnenzijde van het dak wordt voorzien van een witte melamine laag.

De onderlinge aansluitingen van de dakelementen worden afgewerkt met witte kunststoffen en / of houten afwerklatten.

De hellende daken van de woning worden afgedekt met keramische vlakke dakpannen. De verankering van de dakpannen is conform de voorschriften.

De stuiknaden van de in plaatmateriaal uitgevoerde boeiboorden / overstekken sluiten niet strak op elkaar aan ten behoeve van het noodzakelijke onderhoud na oplevering. Tevens wordt de constructie voorzien van de noodzakelijke ventilatieopeningen.

12. Ventilatievoorzieningen en kanalen

Ten behoeve van de ventilatie van de woning is er gekozen voor een systeem met een natuurlijke toevoer middels zelfregulerende afsluitbare ventilatieroosters in de buitenkozijnen, en een mechanische afvoer middels een ventilatielucht-warmtepomp voor de begane grond en een mechanische ventilatie (MV) box voor de verdieping. De warmtepomp wordt onder andere gestuurd door middel van een CO_2-sensor in de woonkamer. De MV-box wordt gestuurd door middel van een CO_2-sensor in de slaapkamer en een vochtsensor in de box zelf. De MV-box wordt onder de nok boven de overloop / badkamer geplaatst.

Via afzuigventielen wordt lucht afgezogen in de keuken, het toilet, de badkamer, de overloopkast en bij de opstelplaats van de wasmachine/wasdroger in de berging. Kiest u voor de optionele extra slaapkamer op de begane grond, dan wordt de extra badkamer tevens voorzien van een afzuigventiel maar komt het afzuigventiel in de overloopkast te vervallen. De plaats en het aantal van de ventielen is op de tekeningen indicatief aangegeven.

Om een goede ventilatie te bewerkstelligen wordt geadviseerd de zelfregulerende roosters open te laten staan.

De toegepaste ventilatievoorzieningen waarborgen zowel de toe- als afvoer van ventilatielucht.

De woning kan tevens op natuurlijke wijze worden geventileerd door het openen van ramen en/of deuren welke op de als zodanig aangegeven plaatsen in de buitenkozijnen worden aangebracht. Dit betreft het zogeheten spuien.

In een geveldoorvoer voor het afvoerkanaal van een afzuigkap wordt tijdens de bouw niet voorzien. Een afzuigkap met recirculatie wordt geadviseerd. Verder verwijzen wij u graag naar het privaatrechtelijke burenrecht in het Burgerlijk Wetboek (boek 5 artikel 37). Hierin staat beschreven dat u hinder(-lijke geurtjes) bij uw buren moet voorkomen.

Op de afzuigventielen van de mechanische ventilatie in de keuken kan geen afzuigkap worden aangesloten.

13. Materiaal- en/of uitvoeringsomschrijving van:

13.1 Kozijnen en hang- & sluitwerk

Buitenkozijnen
De buitenkozijnen (m.u.v. eventuele optionele dakramen) worden vervaardigd van kunststof en zijn voorzien van draaiende delen conform tekening. De voordeur is een geïsoleerde kunststof deur, voorzien van op tekening aangegeven glasopeningen. De buitendeuren in de achtergevel van de woning worden gemaakt van kunststof en zijn voorzien van de op de tekening aangegeven glasopeningen.

De berging is voorzien van een hardhouten kozijn met dichte deur. De deur wordt afgewerkt met verduurzaamde delen net zoals de gevelbekleding. Kleur volgens de kleur- en materiaalstaat.

Binnenkozijnen
De binnendeurkozijnen zijn houten kozijnen zonder een bovenlicht.

Alle binnendeuren zijn fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren.

De meterkastdeur wordt voorzien van twee ventilatieroosters.

Hang- & sluitwerk
Alle ramen en deuren van de buitenkozijnen worden voorzien van inbraakvertragend hang- en sluitwerk. De buitendeuren worden voorzien van een meerpuntsluiting, uitgevoerd met een cilinderslot en een deurschild. De ramen worden voorzien van een meerpuntsluiting met raamkruk. De cilindersloten van de voordeur, achterdeur en bergingsdeur worden gelijksluitend uitgevoerd.

De binnendeuren worden voorzien van deugdelijk hang- en sluitwerk, met loopsloten en deurkrukken. De deuren van de badkamer en het toilet worden voorzien van vrij- & bezetsloten en deurkrukken. De meterkastdeur wordt voorzien van een kastslot.

13.2 Trappen en (af)timmerwerk

De trap van de begane grond naar de eerste verdieping is een vurenhouten open trap.

Op de trapboom langs de open zijde van de trap wordt een vurenhouten spijlenhek, bestaande uit een boven- en onderregel met daartussen ronde spijlen, aangebracht.

Langs de muurzijde van de trap wordt een rubberwood stokleuning aangebracht op lichtmetalen leuninghouders. Deze leuning wordt blank afgelakt.

Er worden geen stofdorpels en geen plinten aangebracht.

13.3 Goten en hemelwaterafvoeren

De goten van de woningen zijn van zink.

De hemelwaterafvoeren zijn deels van zink en deels van PVC, en worden met de benodigde beugels gemonteerd. De hemelwaterafvoeren van de woning lozen op het oppervlaktewater.

14. Plafond-, wand- en vloerafwerking

Naast onderstaande omschrijvingen verwijzen wij u ook graag naar de afwerkstaat.

14.1 Beschrijving plafondafwerking

De horizontale plafonds van de begane grond en de eerste verdieping (t.p.v. badkamer en overloop) worden afgewerkt met spuitwerk. Het plafond in de meterkast wordt niet afgewerkt.

Het hellende dak wordt niet afgewerkt met spuitwerk.

14.2 Beschrijving wandafwerking

De wanden van de begane grond en de eerste verdieping van de woning worden afgewerkt met spuitwerk. De wanden van de meterkast worden niet afgewerkt.

14.3 Beschrijving vloerafwerking

In de gehele woning worden zandcement dekvloeren toegepast, dik 70 mm.

De bovenkant afgewerkte vloer van de badkamer ligt mogelijk hoger dan de bovenkant afgewerkte vloer van de overloop (opstap).

Ter plaatse van de voordeur mag het hoogteverschil, conform het Bouwbesluit, met de bovenzijde van de onderdorpel niet meer dan 20 mm zijn. U dient hiermee rekening te houden bij het maken van uw keuze van de vloerafwerking van de hal, door bijvoorbeeld achter de voordeur een (dunne) schoonloopmat als vloerafwerking te leggen.

14.4 Beschrijving tegelwerken

De wanden van de badkamer en het toilet worden voorzien van keramische wandtegels; in de badkamer tot plafond, in het toilet tot circa 120 cm boven de vloer. De vloer van zowel badkamer als toilet wordt voorzien van keramische vloertegels. Ter plaatse van de douchehoek worden de vloertegels onder afschot naar de douchedrain aangebracht. Het tegelwerk wordt recht en niet strokend verwerkt.

Het standaard tegelpakket is als bijlage aan deze technische omschrijving toegevoegd. Via de Koperskeuzelijst kunt u de gewenste kleuren aangeven.

Het is mogelijk om bij de tegelleverancier andere tegels uit te kiezen. De prijsconsequenties hiervan worden als meer-/minderwerk verrekend.

14.5 Beschrijving overige voorzieningen

Onder de raamkozijnen worden aan de binnenzijde vensterbanken toegepast. Dit geldt niet in de badkamer. Daar wordt de vensterbank betegeld met wandtegels.

Aan de buitenzijde worden aluminium / kunststenen waterslagen / keramische raamdorpels toegepast.

Onder de toilet- en badkamerdeur wordt een kunststenen dorpel aangebracht.

15. Aanrecht en opstelplaats kooktoestel

Er is een samenwerkingsverband met Concordia Keuken & Bad te Heerenveen. Concordia Keuken & Bad heeft een keuken specifiek voor dit project ontworpen. Het leveren en plaatsen van deze keuken is bij de koop van de woning inbegrepen. De specificaties van de keuken zijn bijgevoegd.

In de showroom van Concordia Keuken & Bad te Heerenveen kunt u het keukenontwerp bespreken en indien gewenst wijzigen. Indien u niet kiest voor een keuken van Concordia Keuken & Bad, dan kunt u na oplevering in eigen beheer een keuken van/door derden laten plaatsen.

Voor de plaatsing van een keuken is rekening gehouden met een aantal standaard (afgedopte) aansluitpunten voor water, riolering en elektra. E.e.a. conform de verkoop- en keukentekening.

In overleg met uw kopersbegeleider kan de keukeninstallatie worden aangepast, mits dit technisch mogelijk is. Hiervoor dient u tijdig aan uw kopersbegeleider een duidelijke keukeninstallatietekening te verstrekken. De prijsconsequenties hiervan worden als meer-/minderwerk verrekend.

16. Beglazing en schilderwerk

16.1 Beglazing

Daar waar in alle buitenkozijnen en buitendeuren van de woning beglazing voorkomt, wordt HR++ isolerende beglazing aangebracht.

Daar waar beglazing doorloopt tot op het maaiveld dan wel de vloer, wordt veiligheidsbeglazing overeenkomstig de NEN 3569 toegepast.

16.2 Schilderwerk

Het schilderwerk wordt uitgevoerd in een dekkend systeem. De toegepaste kleuren kunt u vinden in de kleur- en materiaalstaat (buitenzijde), en de afwerkstaat (binnenzijde).

De trapbomen en traphekken worden dekkend geschilderd. De traptreden (en eventuele stootborden) zijn fabrieksmatig voorzien van een witte grondlaag en dienen door u verder bijgewerkt en afgeschilderd te worden. De traptreden zijn bedoeld om te worden voorzien van tapijt of andere trapbekleding.

De stelkozijnen worden dekkend geschilderd.

17. Waterinstallatie

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot water zijn in de aanneemsom begrepen.

De kosten van gebruik van water zijn tot de oplevering voor rekening van de ondernemer.

17.1 Waterleidingen

De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter, welke is geplaatst in de meterkast. De waterleiding is afsluit-/aftapbaar en in voldoende mate beschermd tegen bevriezing.

De volgende tappunten worden aangesloten:

1. Reservoir en fontein in het toilet;
2. Afgedopte waterleiding voor de gootsteen/spoelbak in de keuken;
3. Vaatwasserkraan in de keuken;
4. Reservoir van het toilet, en wastafel- en douchemengkraan in de badkamer;
5. Wasmachinekraan in de berging;
6. Vulkraan voor de warmtepomp in de berging;
7. Aansluiting voor de boiler in de berging.

18. Sanitair

Het sanitair zoals omschreven in bijgevoegd sanitairpakket wordt geleverd en gemonteerd.

Het is mogelijk om bij de sanitairleverancier ander sanitair uit te kiezen. De prijsconsequenties hiervan worden als meer-/minderwerk verrekend.

19. Elektrische installatie

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot elektrische energie zijn in de aanneemsom begrepen.

De kosten van gebruik van elektriciteit zijn tot de oplevering voor rekening van de ondernemer.

De installatie voldoet aan de voorschriften van het energiebedrijf en geldende NEN 1010.

19.1 Aansluitpunten

De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de meterkast, verdeeld over meerdere groepen naar de diverse aansluitpunten. De aansluitpunten per ruimte zijn aangegeven op de verkooptekeningen. De op tekening aangegeven plaatsen zijn indicatief. Tijdens de uitvoering kan hiervan worden afgeweken.

De wandcontactdozen worden gemonteerd op een hoogte van 300 mm boven de vloer. In de berging ter plaatse van warmtepomp en wasmachine/wasdroger op circa 1050 mm boven de vloer. Ter plaatse van de opstelplaats van het keukenblok op circa 1200 mm boven de vloer. De schakelaars (en met schakelaars gecombineerde wandcontactdozen) worden aangebracht op een hoogte van circa 1050 mm boven de vloer. Ter plaatse van trapleuningen op circa 1200 mm boven de vloer.

Ter plaatse van keuken worden de volgende elektrapunten conform verkoop-/keukentekening aangebracht:

- 1 lichtpunt op schakelaar;
- 2 dubbele wandcontactdozen boven het aanrecht t.b.v. vrij gebruik;
- 1 dubbele wandcontactdoos t.b.v. koelkast en combimagnetron;
- 1 enkele wandcontactdoos op 2200 mm boven de vloer t.b.v. afzuigkap;
- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. kooktoestel;
- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. vaatwasser;
- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. verlichting onder de bovenkastjes.

Dubbele wandcontactdozen worden als twee enkele wandcontactdozen horizontaal onder één afdekraam uitgevoerd. Een combinatie van diverse aansluitpunten/schakelaars wordt tevens onder één afdekraam geplaatst.

In de meterkast wordt het elektra als opbouw uitgevoerd.

In de hal en de woonkamer op de begane grond en op de overloop van de eerste verdieping worden rookmelders geplaatst. Deze worden op de elektrische installatie van de woning aangesloten. Doordat alle rookmelders in een woning onderling worden gekoppeld, zullen alle rookmelders een signaal afgeven zodra één van de rookmelders rook detecteert.

19.2 Zwakstroominstallatie

De woning is voorzien van een belinstallatie bestaande uit een beldrukker bij de voordeur, een beltrafo in de meterkast en een zoemer in de hal.

19.3 Telecommunicatievoorzieningen

De woning is voorzien van onbedrade buizen met een inbouwdoos voor telefoon, Centrale Antenne Systeem (CAI) of data aansluiting in de woonkamer. Deze inbouwdozen worden afgemonteerd met een afdekraam incl. blindplaat.

De woning wordt niet voorzien van een meterkastaansluiting voor CAI of telefoon (KPN kopernetwerk). De woning wordt wel voorzien van een meterkastaansluiting voor glasvezel.

Abonnementen voor telefonie, radio/televisie en/of internet moet u zelf bij de aanbieder(s) afsluiten. De hieraan verbonden kosten zijn voor uw eigen rekening.

19.4 PV-panelen

Op het meest gunstige dakvlak worden PV-panelen met mono kristallijn zonnecellen aangebracht. Het aantal panelen per woning is afhankelijk van de oriëntatie, het woningtype en de gekozen opties, en wordt middels de zogeheten BENG-berekening bepaald. De omvormer wordt in de berging geplaatst.

20. Verwarmings-/warmwaterinstallatie

Voor de verwarming- en warmwatervoorziening wordt er een warmtepompsysteem geïnstalleerd. De zogeheten ventilatielucht/water warmtepomp met geïntegreerde boiler wordt geplaatst in de berging op de begane grond. De warmtepomp wint warmte terug uit ventilatielucht en heeft daarom geen buitenunit. De geïntegreerde boiler heeft een inhoud van 180 liter van 55°C en een warmwatercapaciteit van circa 240 liter van 40°C. De opwarmtijd voor de boiler bedraagt circa 2,5 tot 5 uren afhankelijk van de vraag naar centrale verwarming.

Als warmteafgiftesysteem wordt de begane grond en de verdieping uitgevoerd met vloerverwarming. De badkamer op de verdieping wordt eveneens uitgevoerd met vloerverwarming, met als bijverwarming een elektrische handdoekradiator. De temperatuurregeling vindt plaats middels een kamerthermostaat in de woonkamer en de slaapkamers, welke op een hoogte van circa 1500 mm boven de vloer wordt geplaatst.

De verdelers van de vloerverwarming worden in de berging nabij de warmtepomp op de begane grond en in de overloopkast op de verdieping geplaatst. De positie en afmeting van de verdeler, zoals aangegeven op de verkooptekeningen, is indicatief. Tijdens de uitvoering kan hiervan worden afgeweken.

De positie van de elektrische radiator in de badkamer op de verdieping staat aangegeven op de verkooptekening. De grootte van de radiator, zoals aangegeven op de verkooptekening, is indicatief. Tijdens de uitvoering kan hiervan worden afgeweken.

Onderstaande temperaturen kunnen worden behaald en worden gehandhaafd in de ruimten waarin een warmteafgiftesysteem is geïnstalleerd, waarbij geldt dat, bij gelijktijdige verwarming van deze ruimten, de minimaal vereiste ventilatievoorzieningen in gebruik zijn, ramen en deuren gesloten zijn, en bij een buitentemperatuur tot -10°C:

- Verblijfsruimten 22°C
- Verkeersruimten 18°C
- Toiletruimte 18°C
- Douche- en/of badruimte 22°C
- Inpandige bergruimte 15°C

Vanaf de boiler worden de volgende aansluitpunten voor de warmwatervoorziening aangebracht:

1. Afgedopte waterleiding voor de gootsteen/spoelbak in de keuken.
2. Wastafel- en douchemengkraan in de badkamer.

De geïnstalleerde warmwatervoorziening is niet geschikt voor het gelijktijdig gebruik van meerdere tappunten in de woning.

21. Schoonmaken en oplevering

De woning dient binnen het in de aannemingsovereenkomst vermelde aantal werkbare werkdagen geheel voor bewoning gereed te worden opgeleverd, gerekend na het gereedkomen van de ruwe begane grondvloer.
De oplevering zal niet plaatsvinden binnen een periode van drie weken voorafgaand aan de bouwvak of kerstvakantie.

De woning wordt "bezemschoon" opgeleverd; het sanitair, het tegelwerk en de glasruiten worden "schoon" opgeleverd. Het bij de woning behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en wordt geëgaliseerd opgeleverd.

De kosten voor gebruik van water en elektriciteit, welke door de ondernemer voor zijn werkzaamheden zijn gemaakt, komen tot oplevering voor rekening van deze ondernemer.

Minimaal twee weken voor de oplevering wordt u schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering. Andere afspraken of toezeggingen zijn niet rechtsgeldig. De oplevering kan enkel plaatsvinden als u aan al uw financiële verplichtingen heeft voldaan. Tijdens de oplevering kunt u zich laten bijstaan door een eigen specialist van bijvoorbeeld Vereniging Eigen Huis.

Op het moment van oplevering inspecteren ondernemer en u samen het gebouwde; eventuele onvolkomenheden worden genoteerd op het "proces-verbaal van oplevering", hetgeen bindend is voor het herstel. De punten, zoals deze zijn opgenomen in het proces-verbaal van oplevering, zullen binnen 20 werkbare werkdagen na de oplevering worden hersteld c.q. uitgevoerd. Voor de punten waarvan op voorhand bekend is dat herstel redelijkerwijs niet binnen deze termijn kan plaatsvinden (in verband met bijvoorbeeld nalevering of seizoensgebonden uitvoering), wordt in het proces-verbaal van oplevering een hersteltermijn opgenomen. Het spreekt voor zich dat u de (onder-)aannemer(s) in de gelegenheid moet stellen om de nodige herstelwerkzaamheden uit te voeren. Na herstel c.q. uitvoering van de opleveringspunten, wordt het proces-verbaal van oplevering u voor de tweede keer ter ondertekening aangeboden.

Als u het proces-verbaal van oplevering heeft ondertekend, ontvangt u de sleutels van de woning. Het door u in ontvangst nemen van de sleutels betekent dat de woning aan u is opgeleverd.

Omdat er in uw woning spuitwerk wordt aangebracht, kunt u in de loop der tijd krimpscheuren verwachten. Scheurvorming die het gevolg of mede het gevolg is van droog- of verhardingskrimp van het materiaal of van invloeden van buitenaf, vallen buiten de garantie.

Niet onder opleveringspunten behoren de in iedere nieuwbouwwoning voorkomende zaken als bijvoorbeeld krimpscheurtjes in alle constructiedelen, krimpscheurtjes in spuitwerk, eventuele niveauverschillen (binnen de tolerantie normen) van betonnen vloer-/plafondplaten i.v.m. vooraf getoogd zijn van deze voorgespannen platen, en krimpende houten plinten en betimmeringen.

Indien het in verband met de weersgesteldheid niet mogelijk is het buitenschilderwerk voor de oplevering uit te voeren, behoudt de ondernemer zich het recht voor dit in het eerstvolgende "goed weer"-periode uit te voeren, zonder dat dit overigens aan de betalingsverplichtingen van de verkrijger schort.

Tijdens de bouw heeft de ondernemer de woningen verzekerd via een CAR-verzekering. Op de dag van de oplevering van uw woning dient de woning voor uw rekening te worden verzekerd door middel van een opstalverzekering. In verband met eventuele werkzaamheden die u in uw woning direct na oplevering wenst te gaan uitvoeren, is het verstandig tevens een inboedelverzekering af te sluiten.

22. Enkele aandachtspunten

22.1 Meer- en minderwerk

U dient er rekening mee te houden dat niet al uw wensen met betrekking tot minderwerk kunnen worden ingewilligd. Dit vanwege het feit dat de woning bij oplevering moet voldoen aan bijvoorbeeld het Bouwbesluit. Dit kan ook gelden voor eventuele door u gewenste meerwerkopties.

Om uw garanties ten opzichte van de garantieplichtige ondernemer te waarborgen, dienen alle meerwerkopdrachten alleen met deze ondernemer schriftelijk geregeld te worden.

Sommige meerwerkopdrachten houden niet in, dat daar zondermeer bepaalde rechten aan ontleend kunnen worden. Bijvoorbeeld het laten plaatsen van een dakraam of het laten plaatsen van een tussenwand op de zolder houdt niet in dat er sprake is van een “slaapkamer” welke aan alle eisen van het Bouwbesluit voldoet. Indien u dit wenst, dient u vooroverleg te voeren met de garantieplichtige ondernemer. Ook dient u er rekening mee te houden dat meerwerk de geplande oplevering kan verschuiven. De ondernemer is gerechtigd het aantal werkbare werkdagen aan te passen in zijn offerte.

22.2 Oplevering

Bij de oplevering van de woning, eventueel voorafgegaan door de zogenaamde voorschouw / -opname, dienen met betrekking tot de door u gesignaleerde gebreken op het proces-verbaal van oplevering de uit te voeren herstelwerkzaamheden of eventuele andere concrete afspraken genoteerd te worden.

Let met name op beschadigingen aan sanitair, binnendeuren, beglazing en dergelijke. Garantieclaims na oplevering zijn, met betrekking tot beschadigingen en de bewijslast daarvan, vaak zeer moeilijk te honoreren.

22.3 Onderhoud algemeen

Teneinde uw volledige garantierechten te kunnen benutten, zijn onderhoudsinspecties en onderhoudswerkzaamheden absoluut noodzakelijk. Voor sommige werkzaamheden is het noodzakelijk dat u hiervoor voor eigen rekening vakmensen inschakelt. Het is dringend aan te bevelen om een korte verslaglegging van de inspectie te verzoeken. Ook is het mogelijk dat er, vanwege de huidige ARBO voorschriften, extra kosten bij u in rekening worden gebracht. Bijvoorbeeld voor het glazenwassen, één en ander afhankelijk van het ontwerp en locatie.

22.4 Wand- en vloerafwerkingen

Tijdens het bouwproces wordt veel vocht in de woning gebracht en dat dient gedurende de beginperiode van bewoning nog uit de materialen te treden. Wij adviseren u om daar rekening mee te houden bij het aanbrengen van wand- en vloerafwerkingen in uw woning.

De uittreding van vocht middels een drogingsproces (bijvoorbeeld bij het verwarmen van de woning tijdens de beginperiode van bewoning) kan gepaard gaan met het optreden van spanningen in de materialen en de onderlinge aansluitingen en daardoor kan ongewenste scheurvorming ontstaan. Sommige afwerkingsmaterialen zijn daar extra gevoelig voor. Om die reden werd in het verleden vaak de eerste jaren na de oplevering als wandafwerking bouwbehang toegepast. De momenteel veelal toegepaste afwerkingsmaterialen zijn meestal hard en broos en daardoor kwetsbaar. Zij kunnen het normaal optredende werkingsproces niet afdoende opvangen zonder dat er een schadebeeld (scheurvorming/onthechting) ontstaat.

Voor wat betreft de vloerafwerkingen is dat vergelijkbaar. De voorkeur gaat uit naar toepassing van dampopen materialen, zoals tapijt met jute rug, naaldvilt, kokosmatten et cetera. Ook als u een dampdicht materiaal wenst zou te overwegen zijn eerst tijdelijk een dampopen afwerking aan te brengen zodat de vloer de kans krijgt voldoende te drogen.

Kiest u toch direct na oplevering voor een dampdichte afwerking (bijvoorbeeld een PVC-vloer of linoleum) dan dient u of uw vloerenlegger te voorkomen dat er vocht in de dekvloer wordt opgesloten. Ten aanzien van de toegestane hoeveelheid vocht in een dekvloer bij oplevering geldt geen normering. In verband met het voldoende kunnen uittreden van het vocht uit de vloerconstructie voor het aanbrengen van een dampdichte afwerking altijd een Calcium-Carbid-meting (CM-methode) hanteren en de meetgegevens vastleggen. Om deze reden is tevens het advies om de dampdichte afwerking te laten uitvoeren door een professionele applicateur.

Ingeval de applicateur specifieke bouwkundige aanpassingen of aanvullingen voor de toepassing van zijn product adviseert zodat daarmee toekomstige schades voorkomen kunnen worden dan verzoeken wij u als koper de ondernemer daarvan tijdig in kennis te stellen zodat de ondernemer kan nagaan of die preventieve maatregelen uitvoerbaar zijn en welke kostenconsequentie dat voor u heeft.
Mocht niet tijdig bekend zijn welke vloerafwerkingen u gaat toepassen dan is vorenstaande uiteraard niet mogelijk en kan de ondernemer daarop dan ook niet anticiperen.

23. Voorbehoud

Deze technische omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen, welke onder andere zijn verstrekt door de architect en de adviseurs van dit plan alsmede overheidsinstanties. Ondanks het bovenstaande moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen voortvloeiende uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven. De ondernemer is gerechtigd tijdens de (af)bouw die wijzigingen in het plan aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid

bij de uitvoering blijkt mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de woning. Deze wijzigingen zullen geen der partijen recht geven tot het vragen van verrekening van mindere of meerdere kosten.

De woningen zijn op de verkooptekening(en) aangegeven. Op de verkooptekening(en) is de plaatsing van de woningen ten opzichte van elkaar en de omgeving aangegeven op basis van de verstrekte gegevens van de gemeente, zoals die vóór de aanvang van de verkoop beschikbaar waren. Nadere invulling van de openbare ruimte en wijzigingen in de situatie als gevolg van handelen door de gemeente en/of overheid, voorschriften van de gemeente en/of de overheid of ten gevolge van nadere kadastrale metingen, worden voorbehouden.

Op de verkooptekeningen zijn de gevelaanzichten, doorsneden en plattegronden aangegeven. De aangegeven maten zijn circa maten. Van de tekeningen kan niet worden afgemeten. Alle maatvoering is aangegeven in millimeters voor zover niet anders is vermeld. Wijzigingen in maatvoering en materiaalkeuze die tijdens de uitvoering van het werk noodzakelijk of gewenst blijken, alsmede wijzigingen ter voldoening aan overheidseisen en/of overheidsvoorschriften en/of nutsbedrijven, zijn uitdrukkelijk voorbehouden.

De plaatsbepaling van de elektra (wandcontactdozen, lichtpunten, schakelaars en dergelijke) op de verkooptekening is niet gemaatvoerd. In verband met de nadere uitwerking van de details en maten kunnen er kleine afwijkingen ontstaan in de plaatsbepaling van de elektra.

De aangegeven apparatuur, inrichting en dergelijke dient uitsluitend ter oriëntering van de plaatsingsmogelijkheden en is, voor zover niet uitdrukkelijk in deze technische omschrijving genoemd, niet in de koop-/aanneemsom begrepen.

Waar in de technische omschrijving een bepaalde leverancier of merk wordt omschreven, kan een andere leverancier en/of ander merk van gelijke klasse/kwaliteit worden gekozen indien dit voor de uitvoering en voortgang van het werk noodzakelijk of gewenst wordt geacht. Een en ander zal geen aanleiding voor enige verrekening geven.

De in de verkoopbrochure opgenomen 3D-impressies en eventuele ingekleurde plattegronden zijn zogenaamde “artist impressions”. Het is derhalve mogelijk dat er verschillen zijn tussen deze impressies en ingekleurde plattegronden enerzijds en de verkooptekeningen en daadwerkelijk uitvoering anderzijds. Er kunnen daarom geen rechten aan deze impressies en ingekleurde plattegronden worden ontleend.

Kleur- en materiaalstaat

	Onderdeel	Materiaal	Kleur
1.	**Gevels**		
	Gevelbekleding	Verduurzaamd naaldhout	Grijsbeige/taupe en antraciet
	Gevelbekleding dakkapellen	Geprepatineerd zink	Antraciet
2.	**Gevelopeningen**		
	Kozijnen buitenzijde	Kunststof met houtnerffolie	Donkergrijs/antraciet
	Kozijnen binnenzijde	Kunststof	Wit
	Draaiende delen buitenzijde	Kunststof met houtnerffolie	Donkergrijs/antraciet
	Draaiende delen binnenzijde	Kunststof	Wit
	Voordeur buitenzijde	Kunststof	Grijsbeige
	Voordeur binnenzijde	Kunststof	Wit
	Achterdeuren buitenzijde	Kunststof	Donkergrijs/antraciet
	Achterdeuren binnenzijde	Kunststof	Wit
	Kozijn bergingsdeur	Hardhout	Antraciet
	Bergingsdeur	Hout met gevelbekleding	Antraciet
	Waterslagen	Aluminium	Donkergrijs/antraciet
	Ventilatieroosters	Aluminium	Donkergrijs/antraciet
	Kantplanken	Foam isolatie met toplaag	Cementgrijs
3.	**Daken**		
	Hellende daken	Keramische vlakke pan	Zwart
	Platte daken	Bitumineuze dakbedekking	Zwart
	Dakrandafwerking hellend dak	Geprepatineerd zink	Antraciet
	Dakrandafwerking plat dak	Geprepatineerd zink	Antraciet
	Goten	Geprepatineerd zink	Antraciet
	Hemelwaterafvoeren	Deels PVC / deels geprepatineerd zink (zichtwerk)	Grijs / antraciet
	PV-panelen	Mono kristallijn	Zwart met zwarte rand
4.	**Overig**		
	Privacyscherm frame	Staal	Antraciet
	Privacyscherm framevulling	Verduurzaamd naaldhout	Antraciet
	Vlonder	Hardhout	Naturel
	Damwand	Hardhout	Naturel

Afwerkstaat

	Onderdeel	Materiaal	Kleur
1.	**Algemeen**		
	Binnenkozijnen	Hout	Wit
	Binnendeuren	Hout met honingraat vulling en krasvaste laklaag	Kristalwit
	Dagkanten	Hout	Wit
	Vensterbanken	Hout met melaminehars coating (Werzalit o.g.)	Wit
	Schakelmateriaal e.d.	Kunststof	Wit
2.	**Hal**		
	Vloer	Zandcementdekvloer	Grijs
	Wanden	Spuitwerk	
	Plafond	Spuitwerk	Wit
	Opmerkingen	Meterkast wordt aan de binnenzijde niet afgewerkt.	
3.	**Toilet**		
	Vloer	Vloertegels conform tegelpakket/-monster	
	Wanden	Wandtegels conform tegelpakket/-monster met spuitwerk erboven	
	Plafond	Spuitwerk	Wit
4.	**Woonkamer / keuken**		
	Vloer	Zandcementdekvloer	Grijs
	Wanden	Spuitwerk	
	Plafond	Spuitwerk	Wit
	Opmerkingen	Wand t.p.v. keukenblok wordt niet afgewerkt.	
5.	**Berging**		
	Vloer	Zandcementdekvloer	Grijs
	Wanden	Spuitwerk	Wit
	Plafond	Spuitwerk	Wit
6.	**Overloop**		
	Vloer	Zandcementdekvloer	Grijs
	Wanden	Spuitwerk	
	Plafond	Deels kapconstructie met plaatmateriaal en melaminelaag en deels spuitwerk	Wit
7.	**Slaapkamers (1e verd.)**		
	Vloer	Zandcementdekvloer	Grijs
	Wanden	Spuitwerk	
	Plafond	Kapconstructie met plaatmateriaal en melaminelaag	Wit
8.	**Badkamer**		
	Vloer	Vloertegels conform monster	
	Wanden	Wandtegels conform monster	
	Plafond	Spuitwerk	Wit

CONCORDIA

KEUKEN & BAD

MEPPEL – HEERENVEEN



WWW.CONCORDIAKEUKENENBAD.NL

MEPPEL@CONCORDIAKEUKENENBAD.NL ◆ HEERENVEEN@CONCORDIAKEUKENENBAD.NL

Offerte

Bouwbedrijf Lont
Postbus 12
9076 ZN St Annaparochie

Referentienummer:	56147	Afleveradres:
Datum offerte:	20 oktober 2021	.
Datum afdruk:	20 oktober 2021	Type: Brandemeer
Adviseur:	Arie Bekkema	
Telefoon klant:	0518-409393	Nederland
Email-adres:	info@lont.nl	Werk: Waterpark Driesprong Langelille, Type: Brandemeer
E-mail Adviseur:	a.bekkema@concordiakeukenenbad.nl	Nieuwbouw: Ja
Offerte geldig tot:	15-12-2021	

Onder dankzegging voor uw aanvraag doen wij u hierbij de offerte toekomen..

Keukenmeubelen

Uitvoering:	**A, Model 615 Laser**
Fronttype:	Coating melaminehars (MEL)
Frontkleur 1:	Wit (416)
Kleur kopse kant front:	Wit (416)
Uitvoering korpus:	Kunststof (KU)
Kleur buitenzijde korpus:	Alpin wit (193)
Type greep:	Metalen greep (595)
Kleur greep 1:	Roestvrijstaalkleur (595)
Greeppositie:	Horizontaal midden (18)
Uitvoering plint:	Decor mat (MA)
Kleur plint:	Wit (106)
Toevoeging plinthoogte:	150 mm (150)
Uitvoering werkblad:	Kunststof mat, N-rand (KU-NM)
Kleur werkblad:	Decor Endgrain Oak (356)
Type randafwerking werkblad:	N-rand mat (N)
Werkbladhoogte:	keuze
Plinthoogte:	150

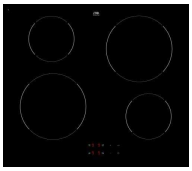
Afbeelding slechts ter illustratie van het gekozen model.

no	code			omschrijving	hg	br	aant	
.1	9999	A		Blokopstelling type B199477L1012				
1	G88DK-1	A	L	Hoge kast t.b.v. integreerbare koelkast en inbouwapparaat	199.7	60	1	
2	UD60	A	L	Onderkast met deur en 1 legplank	72	60	1	
3	SPUD60	A	L	Spoelkast met deur	72	60	1	
.1	MP-SPUR	A		Meerprijs doorlopende achterwand			1	
.2	FB60	A		Metalen beschermplaat			1	
								

no	code			omschrijving	hg	br	aant	
4	GSBD60-I	A		Front t.b.v. volledig geïntegreerde vaatwasmachine	72	59.4	1	
.1	SLGSP	A		Waterdampfolie			1	
								
5	UI2DA90	A		Onderkast met 2 uittrekladen en 1 binnenlade	72	90	1	
.1	BE90	A		Bestekindeling	4.3	90	1	
								
.2	DBKI90	A		Machineplank	1.6	90	1	
6	UPD20	A	L	Onderkastpasstuk in frontuitvoering Afmetingen: 30 x 720 x 561 mm	72	3	1	
7	W60-1	A	L	Bovenkast met 2 legplanken	72	60	1	
8	W60-1	A	R	Bovenkast met 2 legplanken	72	60	1	
9	APN60	A		Werkblad met kunststof toplaag en postform randafwerking Afmetingen: 2730 x 38 x 600 mm	3.8	273	1	
10	SB15	A		Plint Afmetingen: 2200 x 150 x 13 mm	15	220	1	
11	SB15	A		Plint Afmetingen: 3350 x 150 x 13 mm	15	335	1	
.1	9999	A		Korting wegens blokverrekening				

Apparatuur/Accessoires

no	code	omschrijving	aant	
1	CM244ZT 	Etna Combimagnetron 44 liter, knopbediening, draaiplateau en insteekniveaus, 45cm * Aansluitwaarde 3.35 kW * zwart	1	
2	KKO182 	Etna Onderbouw koelkast (82 cm), energielabel F, totaal inhoud koelgedeelte 143 liter, energieverbruik 115 kWh/jaar, geluidsniveau 37 dB(A), geluidsklasse C, deur-op-deur montage, deur zelfsluitend binnen hoek van 20°, heldere LED binnenverlichting, 3 draagplateaus, 2 deurbakken, 1 groentelade * Energieklasse F * * Aansluitwaarde 70 Watt *	1	
3	VW549M 	Etna Vaatwasser (60 cm breed), volledig geïntegreerd, energielabel E, zilvergrijs bedieningspaneel, deur-op-deur montage, 12 couverts, geluidsniveau 49 dB(A), geluidsklasse C, 5 programma's, energieverbruik ecoprogramma (100 cycli) 92 kWh, waterverbruik ecoprogramma 11 liter, uitgestelde start 3-6-9 uur, drogen met restwarmte, halve belading (handmatig), elektronische aquastop, overloopbeveiliging * Energieklasse E * * Aansluitwaarde 2.1 kW * zilvergrijs	1	

no	code	omschrijving	aant	
4	KI259ZT 	Etna Inductiekookplaat 1/2 fase powermanagement, 59 cm * Aansluitwaarde 7.2 kW * zwart glas	1	
5	AB690ZT 	Etna Slimline blokmodel afzuigkap 90cm, elektronische bediening, matzwart * Energieklasse A * * Aansluitwaarde 213 Watt * zwart	1	
6	HF2004 	Pelgrim Koolstoffilter tbv AB660…/AB690… zwart	1	
8	SURCOLOKG 	Doeco Reginox spoelunit colorado enkel opbouw okg kleur rvs Roestvrijstaal	1	
9	6004220 	Eigen Voorraad Showroom Reginox keukenkraan rvs logan rechte uitloop RVS	1	
10	163722	MATCALL 2x POLAR opbouwspot 24Vdc - 5W - 2700K + DOT-TD dimmer + driver 24Vdc-15W (846701) * Energieklasse A++ *	1	

Montage

no	code	omschrijving	aant	
1	12	Plaatsen keukenmeubelen en aansluiten apparatuur volgens tekening. Exclusief: het verleggen van leidingen, eventuele extra groepen en een gat naar buiten t.b.v. afzuigkap.	10	

Actie: Alle lopende acties zijn in deze offerte/order reeds verrekend in de eindprijs.

Levering: Franco werk.

Montage: In deze project order is de montage van de keuken inbegrepen.
Bedragen zijn altijd exclusief verleggen van leidingen en/of bouwkundige aanpassingen.
Voor aanvang keukenmontage moet het installatiewerk uitgevoerd zijn volgens het leidingadvies en moeten de muren waar tegen de keuken geplaatst wordt haaks en vlak afgewerkt zijn.

Levertijd: In overleg met adviseur.

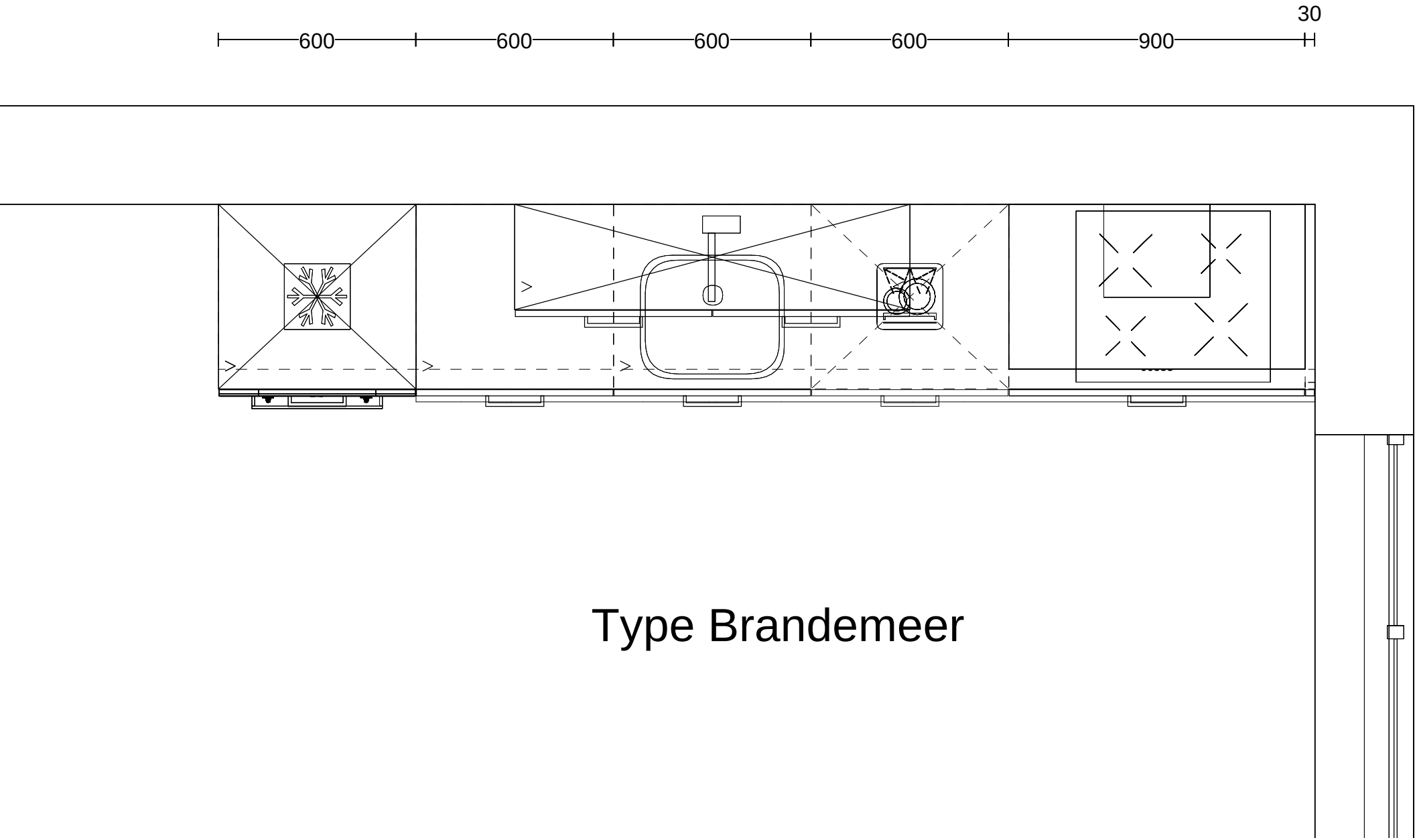
Betaling: 100% van het totaal orderbedrag a.u.b. betalen in de week van aflevering.

Wij gaan er vanuit u hiermee een passend voorstel te hebben gedaan. Met belangstelling zien wij uit naar uw reactie!

Met vriendelijke groet,

Keukenadvies en ontwerp
Primo Meppel
Arie Bekkema

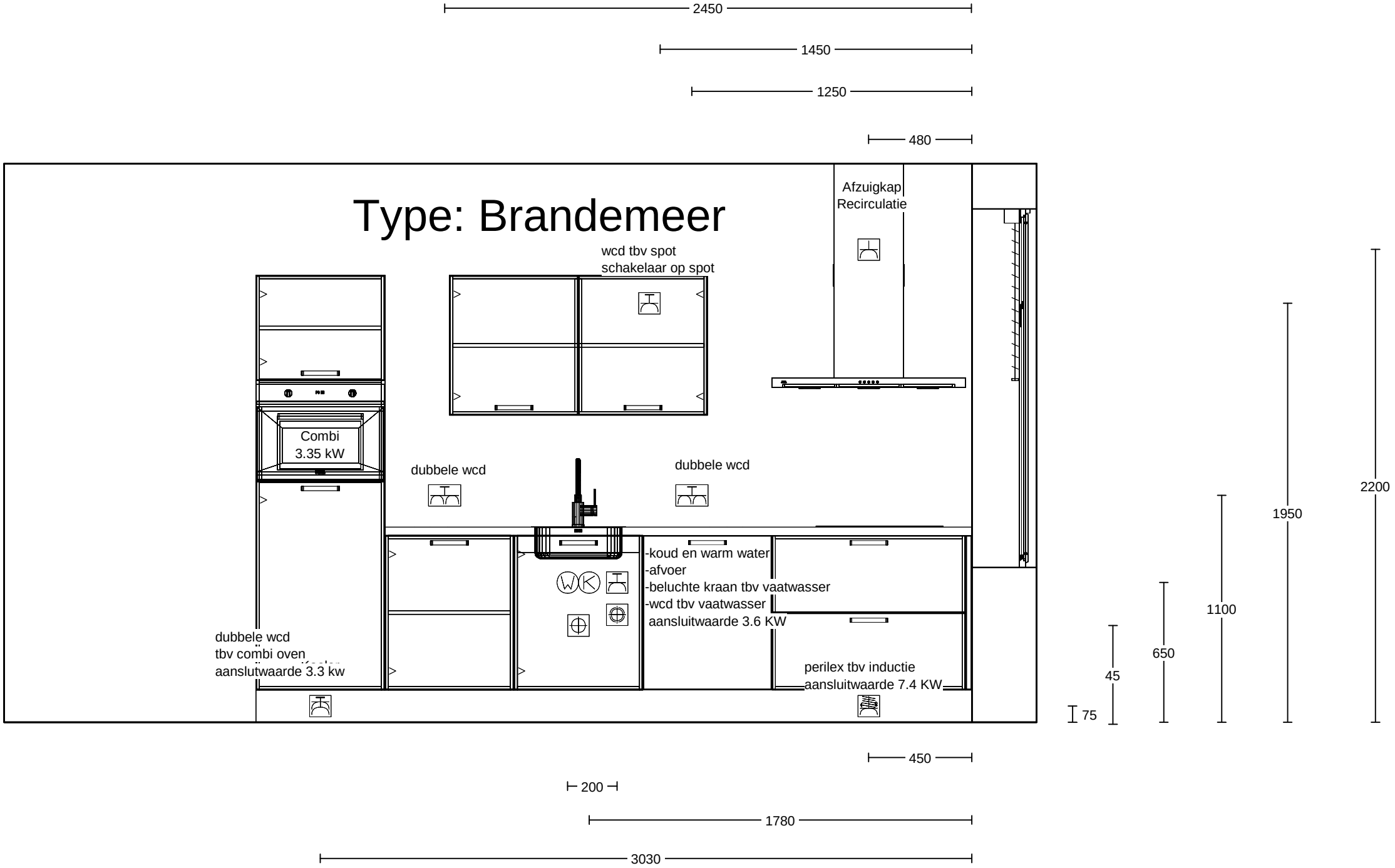
De algemene voorwaarden van Primo Keukens B.V. van toepassing. De Algemene Voorwaarden zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel onder inschrijfnummer 04084155.



Type Brandemeer

Concordia Heerenveen Proj	Klant:	Bouwbedrijf Lont	Merk:	Nobilia v. 235	CONCORDIA KEUKEN & BAD MEPPEL – HEERENVEEN
	Ontwerp:	56147kims	Model:	Laser	
	Verkoper:	Arie Bekkema	Greep:	Damast wit	
	Datum:	19/10/21	Schaal:	1:15	DEZE TEKENING IS NIET BINDEND

Type: Brandemeer



Concordia Heerenveen Proj	Klant:	Bouwbedrijf Lont	Merk:	Nobilia v. 235	CONCORDIA KEUKEN & BAD MEPPEL – HEERENVEEN
	Ontwerp:	56147kims	Model:	Laser	
	Verkoper:	Arie Bekkema	Greep:	Damast wit	
	Datum:	8/4/22	Schaal:	Beeldvullend	DEZE TEKENING IS NIET BINDEND



Concordia Heerenveen Proj	Klant:	Bouwbedrijf Lont	Merk:	Nobilia v. 235	CONCORDIA KEUKEN & BAD MEPPEL – HEERENVEEN
	Ontwerp:	56147kims	Model:	Laser	
	Verkoper:	Arie Bekkema	Greep:	Damast wit	
	Datum:	19/10/21	Schaal:		DEZE TEKENING IS NIET BINDEND



Sanitairpakket

bouw
bewust

Lont

Aan deze flyer kunnen geen rechten ontleend worden

Versie: 3 -11 - 2020

Douchecombinatie met douchedrain



Easy Drain 700 t.b.v . douchehoek met Easyfix set



Hansgrohe Croma variojet doucheset 650

Aan deze flyer kunnen geen rechten ontleend worden

Versie: 3 -11 - 2020

Wastafelcombinatie



Villeroy & Boch Architectura wastafel 600

Wit (exclusief kraan)



Hans Grohe E2 wastafelkraan met waste

Chroom



Spiegel 600x800 met verborgen ophanging



Raminex designsifon met muurbuis

Chroom

Aan deze flyer kunnen geen rechten ontleend worden

Versie: 3 -11 - 2020

Wandcloset combinatie



Villeroy & Boch Architectura wandcloset direct-flush/rimfree combi-pack

Wit

Incl. softclose zitting en deksel

Wit



Visign for Style 21 bedieningspaneel

Wit



Viega Prevista WC-element 1130

Aan deze flyer kunnen geen rechten ontleend worden

Fonteincombinatie toiletruimte





Villeroy & Boch O.novo 2.0 fontein L/R 360x250

(exclusief kraan)



Grohe Universal fonteinkraan

Chroom



Raminex designsifon Slim met muurbuis

Chroom

Aan deze flyer kunnen geen rechten ontleend worden

Versie: 3 -11 - 2020

Hoekfonteincombinatie toiletruimte



Villeroy & Boch Subway 2.0 hoekfontein 320x320

Wit (exclusief kraan)



Grohe Universal fonteinkraan

Chroom



Raminex designsifon Slim met muurbuis

Chroom

Aan deze flyer kunnen geen rechten ontleend worden

Versie: 3 -11 - 2020

Elektrische decorradiator



Claudia elektrische decorradiator

1807x600 RAL9016

Wit



DRL E-Comfort Claudia

elektrische digitale thermostaat

Aan deze flyer kunnen geen rechten ontleend worden

Versie: 3 -11 - 2020

Basis tegels

Wandtegel

Wandtegels 20 x 25 cm liggend verwerkt, zilvergrijze voeg.



Wit glanzend



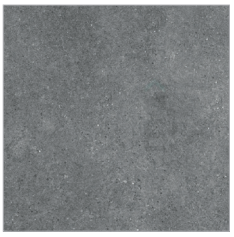
Wit mat

Vloertegel

Vloertegels 20 x 20 cm recht verwerkt, grijze voeg.



Fumé



Antraciet

- Uitwendige hoeken worden met een wit kunststof hoekprofiel afgewerkt.
- Tegelwerk wordt niet strokend verwerkt.

bouw
bewust

Lont

Aan deze leaflet kunnen geen rechten worden ontleend

Versie: 22 - 04 - 2022



Koperskeuzelijst

26 recreatiewoningen
Waterpark De Driesprong Langelille

22 april 2022

bouw
bewust

Lont

Voorwoord

Beste belangstellenden en kopers,

Eindeloos recreëren tussen de Weerribben en de Friese Meren; Waterpark De Driesprong is een kleinschalig en rustig gelegen vakantiepark, gelegen aan de toegangsvaarroute naar de Friese Meren. Sfeervolle dorpen als Echtenerbrug, Lemmer en Sloten zijn op fietsafstand gelegen. Aan de zuidzijde grenst het park aan de uitlopers van Nationaal Park Weerribben-Wieden met uitgestrekte rietlanden, open water en moerasbossen. Ook hier kunt u eindeloos wandelen, fietsen, kanoën en varen. Deze complete oase van rust en ruimte vindt u op slechts een uurtje rijden van de Randstad.

Wij zijn er trots op dat we deze recreatiewoningen als bouwer in samenwerking met Waterpark De Driesprong BV voor u mogen realiseren.

Wij beseffen dat u aan de vooravond staat van een belangrijke stap: het investeren in en het realiseren van uw recreatiewoning. Voordat dit zover is, moeten veel beslissingen worden genomen. Deze koperskeuzelijst biedt u een overzicht van de keuzes omtrent de bouw. Samen met onze kopersbegeleider kunt u uw wensen bespreken om uw gedroomde recreatiewoning te realiseren.

Wij hopen u voor nu voldoende informatie te hebben gegeven en wensen u alvast veel plezier in uw toekomstige recreatiewoning.

Met vriendelijke groet, mede namens Waterpark De Driesprong BV,

Gerard van der Duim
Directeur

Inlichtingen en contactgegevens

Voor alle vragen over de koperskeuzelijst kunt u contact opnemen met de makelaar. Zodra er voldoende recreatiewoningen zijn verkocht (en er zicht is op realisatie) neemt onze kopersbegeleider contact met u op voor het maken van een afspraak. Tijdens dit gesprek wordt de procedure en de planning voor de koperskeuzes nader toegelicht.

Contactgegevens

TW Makelaars
Aanspreekpunt: Markus Vijn
Adres: Wijckelerweg 180, Sloten
Telefoon: 06 – 53 10 76 61
E-mail: markus@twmakelaars.nl

Omschrijving	Bedrag (excl. BTW)

RUWBOUW

☐ **RB-14 Triple glas** € 1100,00

In plaats van HR++ glas wordt triple beglazing met een U-waarde van maximaal 0,9 toegepast. Dit is inclusief de voordeur maar exclusief optionele dakramen.

☐ **RB-23 Dakraam 78 x 118 cm** € 1375,00

In het hellende dak wordt een dakraam 78 x 118 cm aangebracht, positie conform optietekening (boven trap).

N.B. De positie is indicatief. De definitieve positie is afhankelijk van de kapconstructie en dakpanverdeling.

☐ **RB-51 Dakraam 78 x 118 cm incl. triple glas** € 1560,00

In het hellende dak wordt een dakraam 78 x 118 cm met tripe glas (met een U-waarde van maximaal 0,9) aangebracht, positie conform optietekening (boven trap).

N.B. De positie is indicatief. De definitieve positie is afhankelijk van de kapconstructie en dakpanverdeling.

☐ **RB-53 Extra slaapkamer + badkamer** € 10270,00

Op de begane grond wordt een extra slaapkamer met aangrenzende badkamer (en suite) gerealiseerd. Meerwerk inclusief:
- verkleinen woonkamer,
- verplaatsen keuken,
- verplaatsen haldeur,
- verplaatsen kalkzandsteen stabiliteitswand,
- extra binnenwanden,
- binnendeur tussen hal en slaapkamer, positie en draairichting conform optietekening,
- schuifdeur tussen slaapkamer en badkamer, positie en schuifrichting conform optietekening,
- in slaapkamer uitvoering en afwerking vloer, wand en plafond gelijk aan basiswoning,
- MV-afzuigventiel in badkamer,
- in de badkamer sanitair en tegelwerk conform basiswoning,
- lichtpunten, schakelaars en wandcontractdozen conform optietekening,
- elektra aanpassingen conform optietekening.

Omschrijving	Bedrag (excl. BTW)

AFBOUW

☐ **AB-06 Traptreden voorzien van een enkele antislijtstrip** € 160,00

Per traptrede wordt een infrezing in de bovenzijde aangebracht. Rubberslijtprofiel wordt los op rol geleverd. Meerprijs per trap.

☐ **AB-07 Traptreden voorzien van een dubbele antislijtstrip** € 295,00

Per traptrede wordt een dubbele infrezing in de bovenzijde aangebracht. Rubberslijtprofiel wordt los op rol geleverd. Meerprijs per trap.

☐ **AB-09 Wijzigen draairichting binnendeur** € 50,00

De draairichting van de binnendeur wijzigt, exclusief verplaatsen lichtschakelaar(s) e.a..

☐ **AB-10 Verplaatsen binnendeur** € 50,00

De positie van de deur wijzigt, exclusief verplaatsen lichtschakelaar(s) e.a..

Omschrijving	Bedrag (excl. BTW)

SANITAIR EN TEGELWERK

☐ **ST-01 Alternatieve uitvoering sanitair** n.t.b.

Tegen meerprijs kunt u via de projectleverancier het standaard sanitair(pakket) wijzigen en/of uitbreiden met items van uw keuze.

☐ **ST-06 Tegelwerk volgens keuzepakket in badkamer** € 0,00

In de badkamer worden standaard wand- en vloertegels aangebracht conform het keuzepakket.
- het tegelwerk wordt recht en niet strokend verwerkt,
- wandtegelwerk tot aan het plafond.

☐ **ST-07 Tegelwerk volgens keuzepakket in het toilet** € 0,00

In het toilet worden standaard wand- en vloertegels aangebracht conform het keuzepakket.
- het tegelwerk wordt recht en niet strokend verwerkt,
- wandtegelwerk tot ca. 120 cm hoogte,
- afwerking wanden boven het tegelwerk met spuitwerk (wit).

☐ **ST-08 Wandtegelwerk toilet tot plafond** n.t.b.

Het wandtegelwerk in het toilet kan tot het plafond worden aangebracht. Tegen meerprijs kunt u dit via de projectleverancier wijzigen. Prijs is afhankelijk van de gekozen tegels.

☐ **ST-09 Alternatieve uitvoering tegelwerk** n.t.b.

Tegen meerprijs kunt u via de projectleverancier het standaard tegelwerkpakket wijzigen.

☐ **ST-51 Tegelwerk volgens keuzepakket in extra badkamer** € 0,00

In de optionele extra badkamer worden standaard wand- en vloertegels aangebracht conform het keuzepakket.
- het tegelwerk wordt recht en niet strokend verwerkt,
- wandtegelwerk tot aan het plafond.

Omschrijving	Bedrag (excl. BTW)

ELEKTRA

☐ **EL-01 Bedraden van standaard loze leiding t.b.v. data/telefonie** € 180,00

De standaard loze leiding (diameter 19 mm) wordt vanaf de meterkast bedraad en afgemonteerd t.b.v. een telefoon/internetaansluiting.
- voorzien van CAT 6 datakabel,
- afdekplaat t.b.v. een RJ45 stekker, hoogte circa 300mm +vl (exclusief verloopkabel RJ45 naar RJ11 t.b.v. telefoonaansluiting),
- exclusief afmontage in de meterkast.

☐ **EL-02 Extra aansluiting t.b.v. data/telefonie** € 290,00

Er wordt vanaf de meterkast een extra loze leiding (diameter 19 mm) aangebracht naar een op tekening n.t.b. positie. Deze wordt bedraad en afgemonteerd t.b.v. een telefoon/internetaansluiting.
- voorzien van CAT 6 datakabel,
- afdekplaat t.b.v. een RJ45 stekker, hoogte circa 300mm +vl (exclusief verloopkabel RJ45 naar RJ11 t.b.v. telefoonaansluiting),
- exclusief afmontage in de meterkast.

☐ **EL-05 Extra loze leiding** € 165,00

Er wordt vanaf de meterkast een extra loze leiding (diameter 19 mm) aangebracht naar een op tekening n.t.b. positie.
- voorzien van controledraad,
- afwerking met blindplaat, hoogte circa 300mm +vl.

☐ **EL-06 Extra enkele wandcontactdoos in de woning** € 200,00

Er wordt een extra enkele wandcontactdoos aangebracht op een op tekening n.t.b. positie.
- standaard hoogte 300mm +vl,
- indien afwijkende hoogte gewenst, dan dient dit expliciet op tekening te worden vermeld.

☐ **EL-07 Extra dubbele wandcontactdoos in de woning** € 230,00

Er wordt een extra dubbele wandcontactdoos aangebracht op een op tekening n.t.b. positie.
- standaard hoogte 300mm +vl,
- indien afwijkende hoogte gewenst, dan dient dit expliciet op tekening te worden vermeld.

☐ **EL-08 Uitbreiden wandcontactdoos enkel naar dubbel** € 95,00

In plaats van een enkele wandcontactdoos wordt een dubbele wandcontactdoos aangebracht.

Omschrijving	Bedrag (excl. BTW)

☐ **EL-10 Extra enkele wandcontactdoos op aparte groep in nieuw aan te brengen leiding** € 350,00

Er wordt een extra enkele wandcontactdoos aangebracht op een op tekening n.t.b. positie. In de meterkast wordt de wandcontactdoos aangesloten op een aparte groep.

Dit is van toepassing op apparatuur met een hoger vermogen dan 2000 Watt (zoals kokend waterkraan, oven, etc); deze vereisen een aparte groep in de meterkast.

☐ **EL-12 Aansluiting wasdroger** € 380,00

De standaard loze leiding voor de wasdroger wordt vanaf de meterkast bedraad en aangesloten op een aparte groep. Daarnaast wordt de afvoer van de wasmachine uitgebreid zodat ook het water uit de condensdroger kan worden afgevoerd.

☐ **EL-15 Extra groep in de meterkast** € 90,00

In de meterkast wordt een extra groep aangebracht.

☐ **EL-16 Extra plafondlichtpunt inclusief schakelaar** € 245,00

Het aanbrengen van een extra plafondlichtpunt (exclusief armatuur) inclusief schakelaar. Positie (gemaatvoerd) plafondlichtpunt en schakelaar dient te worden aangegeven op de optietekening (wandschakelaar op standaard hoogte).

N.B. Positie plafondlichtpunt kan afwijken van tekening, dit is afhankelijk van het bouwsysteem (indeling kanaalplaten).

☐ **EL-17 Extra plafondlichtpunt op bestaande schakelaar** € 155,00

Het aanbrengen van een extra plafondlichtpunt (exclusief armatuur) op een bestaande schakelaar. Positie (gemaatvoerd) plafondlichtpunt dient te worden aangegeven op de optietekening.

N.B. Positie plafondlichtpunt kan afwijken van tekening, dit is afhankelijk van het bouwsysteem (indeling kanaalplaten).

☐ **EL-19 Extra wandlichtpunt inclusief schakelaar** € 245,00

Het aanbrengen van een extra wandlichtpunt (exclusief armatuur) inclusief schakelaar. Positie (gemaatvoerd, incl. hoogte) wandlichtpunt en schakelaar dienen te worden aangegeven op de optietekening (wandschakelaar op standaard hoogte).

☐ **EL-20 Extra wandlichtpunt op bestaande schakelaar** € 155,00

Het aanbrengen van een extra wandlichtpunt (exclusief armatuur) op bestaande schakelaar. Positie (gemaatvoerd, incl. hoogte) wandlichtpunt dient te worden aangegeven op de optietekening.

Omschrijving	Bedrag (excl. BTW)
☐ **EL-21 Extra buitenlichtpunt inclusief schakelaar** Het aanbrengen van een extra buitenlichtpunt (exclusief armatuur) in de buitengevel, inclusief schakelaar. Positie buitenlichtpunt en schakelaar dienen te worden aangegeven op de optietekening (buitenlichtpunt en wandschakelaar op standaard hoogte).	€ 245,00
☐ **EL-22 Extra buitenlichtpunt op bestaande schakelaar** Het aanbrengen van een extra buitenlichtpunt (exclusief armatuur) in de buitengevel op de bestaande schakelaar. Positie buitenlichtpunt dient te worden aangegeven op de optietekening (buitenlichtpunt op standaard hoogte).	€ 155,00
☐ **EL-23 Extra schakelaar voor een lichtpunt** Een bestaand lichtpunt wordt uitgevoerd met zogenaamde hotelschakeling. Hierdoor wordt het lichtpunt via twee schakelaars (onafhankelijk van elkaar) te bedienen.	€ 155,00
☐ **EL-25 Bewegingsmelder i.p.v. lichtschakelaar** In plaats van een reguliere wandschakelaar wordt een bewegingsmelder aangebracht. N.B. Deze optie is niet mogelijk bij een hotelschakelaar.	€ 240,00
☐ **EL-26 Verplaatsen van elektrapunten in wand of plafond** Het verplaatsen van een elektrapunt (wandcontactdoos, lichtpunt, loze leiding, schakelaar, bedrade leiding, e.d.) in dezelfde ruimte.	€ 95,00
☐ **EL-27 Loze leiding t.b.v. aansluiting zonwering** Ter voorbereiding op toekomstig te plaatsen zonwering brengen we een loze leiding naar de buitengevel aan (positie boven pui, rechterhoek vanaf buiten gezien) vanaf de dichtstbijzijnde centraaldoos (wandcontactdoos of lichtpunt). Uitgegaan wordt van een zonweringssysteem met een draadloze bediening.	€ 165,00

Omschrijving	Bedrag (excl. BTW)

TUIN

☐ **TU-01 Buitenkraan** € 530,00

Buitenkraan wordt vorstvrij uitgevoerd. Deze wordt door de gevel naar binnengebracht en in de binnenwand (onzichtbaar) weggewerkt. Positie n.t.b. op tekening.

☐ **TU-03 Wandcontactdoos buitenzijde woning** € 290,00

Het aanbrengen van een een spatwaterdichte dubbele wandcontactdoos op de buitengevel. Hoogte circa 500+. Positie dient te worden aangegeven op de optietekening.

☐ **TU-04 Grondkabel inclusief schakelaar** € 515,00

Bij de gevel wordt een grondkabel (10 m1 op rol) aangebracht. Deze kabel wordt op aparte groep in de meterkast aangesloten en geschakeld door een schakelaar, positie n.t.b. op tekening.

☐ **TU-05 Meerlengte grondkabel** € 90,00

De optionele grondkabel wordt verlengd (meerlengte per 5m1). Deze optie is alleen mogelijk i.c.m. een keuze voor de optionele grondkabel.

☐ **TU-06 Grondkabel constante stroom** € 435,00

Bij de gevel wordt een grondkabel (10m1 op rol) aangebracht. Deze grondkabel wordt in de meterkast aangesloten op een aparte groep.

☐ **TU-07 Meerlengte grondkabel t.b.v. constante stroom** € 90,00

De optionele grondkabel constante stroom wordt verlengd (meerlengte per 5m1). Deze optie is alleen mogelijk i.c.m. een keuze voor de optionele grondkabel.

5. Contracten





16 vrijstaande woningen aan de rivier De Tjonger





34 geschakelde woningen aan het water

KOOPOVEREENKOMST

Waterpark Langelille

Kavel ***

De ondergetekenden:

1. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **WATERPARK LANGELILLE B.V.**, statutair gevestigd in de gemeente Weststellingwerf, feitelijk gevestigd Lemsterweg 20, 8484 KK Langelille, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 01113007, rechtsgeldig vertegenwoordigd door:
    a. de heer **Adrianus Stekelenburg**, geboren op 31 augustus 1954 te Loenen, wonende H.W. Stekelenburgweg 29 te 8484 KL Langelille; en
    b. mevrouw **Petronella Catharina de Vries-Stekelenburg**, geboren op 26 april 1957 te De Bilt, wonende Lemsterweg 20 te 8484 KK Langelille;

Waterpark Langelille B.V. hierna te noemen: 'verkoper'.

2. ***;

hierna te noemen: 'koper'.

Verkoper en koper worden hierna gezamenlijk ook wel aangeduid als "partijen".

DEFINITIES

In deze koopovereenkomst wordt verstaan onder:

1. 'koop': de in deze koopovereenkomst neergelegde overeenkomst van koop;
2. 'kwaliteitsrekening': de in artikel 25 Wet op het notarisambt bedoelde bijzondere rekening ten name van de hierna onder 4 te noemen notaris dan wel de maatschap of vennootschap waarin hij met meer notarissen samenwerkt, welke rekening wordt aangehouden bij Coöperatieve Rabobank U.A. onder nummer NL 23 RABO 0349 9123 00;
3. 'akte van levering': de voor de levering vereiste akte te verlijden ten overstaan van de hierna onder 4 te noemen notaris;
4. 'notaris': mr. IJ. de Kroon te Wolvega of een van de andere notarissen van De Werven Netwerk Notarissen, kantoorhoudende aan het Pastorieplein 14 te 8471 BZ Wolvega, of haar waarnemer.

Verkoper en koper komen overeen:

Artikel 1. Meer personen
Als twee of meer personen (ver)koper zijn, geldt het volgende:
a. (ver)kopers kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, met dien verstande dat:
kopers elkaar hierbij onherroepelijk volmacht verlenen om namens elkaar mee te werken aan de levering en overdracht van het hierna omschreven registergoed; en
verkopers elkaar hierbij onherroepelijk volmacht verlenen om namens elkaar mee te werken aan de levering en overdracht van het hierna omschreven registergoed;
b. (ver)kopers zijn hoofdelijk verbonden voor de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen.

Artikel 2. Overdracht van kooprechten aan een ander
Koper is bevoegd zijn rechten uit de koop over te dragen aan een ander of met een ander te delen. Dit brengt echter geen verandering in zijn volledige aansprakelijkheid voor de verplichtingen uit deze koopovereenkomst. Die ander wordt ten opzichte van verkoper op dezelfde wijze als koper gebonden en kan ten opzichte van verkoper aan de koopovereenkomst geen andere rechten ontlenen dan die welke koper zouden zijn toegekomen.
Van contractsoverneming als bedoeld in artikel 6:159 Burgerlijk Wetboek zal slechts sprake zijn als verkoper daaraan zijn medewerking heeft verleend.
De eventuele hier aan verbonden extra kosten komen voor rekening van koper.

HET GEKOCHTE

Artikel 3. Omschrijving van de gekochte onroerende zaak
Een perceel grond, kavel *, gelegen in Waterpark Langelilleweg aan de A. de Graafweg te Langelille,**
kadastraal bekend gemeente Oudetrijne, sectie J, nummer *, groot ***ongeveer ***, *** waaraan door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers een voorlopige kadastrale grens en een voorlopige kadastrale oppervlakte is toegekend,**
hierna te noemen: ‘het gekochte’.

Afwijkende oppervlakte
Als de werkelijke oppervlakte van het gekochte afwijkt van de hiervoor vermelde oppervlakte, geeft dit geen aanleiding tot enige rechtsvordering.

Artikel 4. Feitelijke staat en het gebruik van het gekochte
Het gekochte wordt geleverd in de feitelijke staat waarin het zich op het moment van de levering bevindt. Deze staat mag niet minder zijn dan die op het moment van de koop.

a. ***Feitelijke staat van het gekochte***

Koper is bekend met de feitelijke staat van het gekochte.

b. ***Gebruik van het gekochte***

Koper wil het gekochte gaan gebruiken ten behoeve van de bouw van een recreatiewoning.
Het gekochte heeft volgens het geldende bestemmingsplan de bestemming: **Recreatie - Verblijfsrecreatie**. Verkoper zijn geen redenen bekend die zich tegen dit voorgenomen gebruik van koper verzetten.

Het is verkoper niet toegestaan om zonder toestemming van koper na de koop veranderingen aan te brengen in de staat van het gekochte. Koper accepteert veranderingen - anders dan beschadigingen - die een gevolg zijn van normaal gebruik.
Koper verplicht zich jegens verkoper, die dit aanneemt, om – voorzover de betreffende aannemingsovereenkomst nog niet is gesloten – uiterlijk op *** opdracht te geven aan Hetebrij Bouw B.V., kantoorhoudende Aan de Schipsloot 7 te Wolvega, om op het gekochte een recreatiewoning te bouwen, zulks overeenkomstig de met voornoemde aannemer te sluiten aannemingsovereenkomst die zal worden vastgelegd in een afzonderlijke onderhandse akte. Deze koopovereenkomst en de gesloten of te sluiten aannemingsovereenkomst vormen een onverbrekelijk geheel met elkaar. Indien deze koopovereenkomst wordt ontbonden zal de aannemingsovereenkomst eveneens ontbonden zijn.”.

Artikel 5. Verontreiniging
Verkoper is niet bekend met bodemverontreiniging, zodanig dat het daardoor ongeschikt is voor het door koper opgegeven gebruik. Verkoper weet niet van gebruik in het verleden of andere feiten die zouden kunnen wijzen op de aanwezigheid van een dergelijke verontreiniging.
Verkoper is niet bekend met de aanwezigheid van ondergrondse opslagtanks, septictanks of bassins voor vloeistoffen in het gekochte.
Verkoper is niet bekend dat ten aanzien van het gekochte beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 Wet Bodembescherming zijn genomen door het bevoegde gezag.

Restrisico verontreiniging
Verkoper kan niet wegens toerekenbare tekortkoming, onrechtmatige daad en/of anderszins worden aangesproken tot sanering, tot het nemen van maatregelen of tot schadevergoeding, als blijkt dat het gekochte verontreinigd is of er ondergrondse opslagtanks aanwezig zijn, tenzij koper kan aantonen dat verkopers verklaring van onbekendheid daarmee onjuist is of dat verkoper op een andere wijze in zijn informatieplicht tegenover koper is tekortgeschoten.

Artikel 6. Lasten en beperkingen
In de laatste akte van levering zijn geen erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen vermeld. Verkoper is ook niet bekend met andere stukken waaruit erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen blijken.
In de akte van levering zullen de erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen worden opgenomen zoals vermeld in het ontwerp van de akte van levering, opgesteld door De Werven Netwerk Notarissen, waarvan de koper een exemplaar heeft ontvangen.

Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen
In verband met andere publiekrechtelijke beperkingen dan hiervoor vermeld, verklaart verkoper het volgende. Op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen moeten overheidsorganen beperkingen registreren van de bevoegdheid tot gebruik van of beschikking over een registergoed (als bedoeld in die wet en het toepasselijke aanwijzingsbesluit).
Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn vandaag met betrekking tot het gekochte geen publiekrechtelijke beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.
Verkoper verklaart dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn, waaruit blijkt dat er inschrijfbare publiekrechtelijke beperkingen zijn die niet zijn ingeschreven.
Koper verklaart op de hoogte te zijn van het feit dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor een juiste bijhouding van de registers. Bij perceelsveranderingen hebben overheidsorganen vier weken de tijd voor een juiste bijhouding van de gemeentelijke beperkingenregistratie.

GEBRUIKSSITUATIE VAN HET GEKOCHTE

Artikel 7. Levering vrij van huur of pacht
Het gekochte wordt geheel geleverd vrij van huur, pacht en gebruiksrechten.

DE LEVERINGSVERPLICHTING VAN VERKOPER

Artikel 8. Bevoegdheid. Vrij van hypotheek
Verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en levering van het gekochte.
Verkoper staat in voor levering vrij van hypotheek, retentierecht en/of beslag en zorgt voor doorhaling van de kadastrale inschrijving daarvan.

De levering van het gekochte moet – voor zover uit deze koopovereenkomst niet anders blijkt - verder aan het volgende voldoen:
- De levering zal onvoorwaardelijk zijn.
- Het gekochte is niet betrokken in een lopend geding voor de rechter of voor arbiters.
- Er bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen op grond van voorkeursrecht of optie.
- Voor het gekochte geldt geen wettelijk voorkeursrecht tot koop van, hetzij het Rijk, hetzij de provincie, hetzij de gemeente; het is niet gelegen in een gebied waarin de bepalingen van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn.
- Door overheid of nutsbedrijven zijn geen aanschrijvingen tot herstel of verandering gedaan of

aangekondigd welke nog niet zijn uitgevoerd.
- Voor zover aan verkoper bekend rust op het gekochte geen verplichting tot herbeplanting als bedoeld in artikel 3 lid 1 van de Boswet, welke herbeplantingsplicht op grond van artikel 4 van deze wet in de akte van levering moet worden opgelegd.
- Voor zover aan verkoper bekend zijn er ten aanzien van het gekochte geen aanspraken van derden uit hoofde van verjaring.
- Het gekochte is niet voor onteigening aangewezen, niet betrokken in een reconstructieplan op grond van de Reconstructiewet concentratiegebieden en niet in een plan tot ruilverkaveling, herinrichting of een overeenkomst in het kader van een vrijwillige kavelruil op grond van de Landinrichtingswet (oud) of landinrichting of kavelruilovereenkomst als bedoeld in artikel 85 Wet inrichting landelijk gebied.
- Het gekochte was betrokken in de geëffectueerde ruilverkaveling “Echtener- en Groote Veenpolder.

Artikel 9. Bevoegdheidsbeperking verkoper
Verkoper mag na de datum van deze koopovereenkomst geen rechten verlenen en overeenkomsten aangaan of wijzigen die van invloed zijn op de aard of de staat dan wel het genot en het gebruik van het gekochte, tenzij koper daarmee heeft ingestemd.

FINANCIEEL

Artikel 10. De koopprijs
De koopprijs bedraagt *****.**
De koopprijs wordt met 21% omzetbelasting vermeerderd op grond van het hierna onder 11 lid 2 van deze koopovereenkomst bepaalde. De verschuldigde omzetbelasting bedraagt *****.**
De totale koopprijs inclusief omzetbelasting bedraagt *****.**

Artikel 11. Belasting en kosten
Met betrekking tot de over de koop en levering verschuldigde belasting en kosten geldt het volgende:
1. Het kadastraal tarief, de notariskosten en de overige aan de levering van het gekochte verbonden kosten, zijn voor rekening van verkoper.
   Kosten die verband houden met het onderzoek naar en het opheffen van bijzondere bevoegdheidsbelemmeringen, zijn voor rekening van verkoper.
   Er is geen overdrachtsbelasting verschuldigd omdat in de akte van levering door de koper een beroep wordt gedaan op artikel 15 lid 1 onderdeel a Wet op belastingen van rechtsverkeer, aangezien het gekochte als bouwkavel kwalificeert en aan een van de twee overige voorwaarden in dit wetsartikel is voldaan.
2. Het gekochte kwalificeert als ‘bouwterrein’ in de zin van artikel 11 lid 1 onderdeel a ten eerste in verband met lid 4 Wet op de omzetbelasting 1968. Daarom wordt de koopprijs verhoogd met eenentwintig procent (21%) omzetbelasting.

Artikel 12. Waarborg van koper
Koper moet tot zekerheid voor de nakoming van zijn uit de koop voortvloeiende verplichtingen zorgen voor een waarborg, bestaande uit een waarborgsom of bankgarantie (naar keuze van koper) groot **€ *** (10% van de koop-/aanneemsom)**, en wel uiterlijk **twee (2) weken na uitwerking ontbindende voorwaarde van koper**.

De waarborgsom moet worden gestort op de kwaliteitsrekening. Eventueel over de waarborgsom opgebouwde rente gaat deel uitmaken van de waarborgsom.

De bankgarantie moet schriftelijk worden afgegeven aan de notaris, zodanig dat deze uiterlijk op de hiervoor vermelde datum in het bezit is van de notaris.
De bankgarantie moet:
- afkomstig zijn van een kredietinstelling opgenomen in het register van artikel 107 Wet op het financieel toezicht (Wft);
- onvoorwaardelijk zijn;
- gelden tot ten minste één maand na de overeengekomen uiterste datum van levering; en
- de clausule bevatten, dat de bank op eerste verzoek van de notaris, zonder nadere voorwaarden, tot uitbetaling aan de notaris overgaat.

Als koper niet tijdig zijn verplichting tot storting van de waarborgsom of afgifte van de bankgarantie is nagekomen, geldt dit als verzuim van koper en staan verkoper de in deze koopovereenkomst onder 'Verzuim' vermelde rechtsmiddelen ter beschikking.

Als de geldigheidstermijn van de bankgarantie dreigt te verlopen vóórdat de koopprijs is voldaan en de levering is voltooid, is de notaris bevoegd de bankgarantie te innen, tenzij de geldigheidstermijn voldoende wordt verlengd.
Zodra de koopprijs is voldaan en de levering is voltooid, stuurt de notaris de bankgarantie terug. Uitsluitend de notaris beoordeelt of hij tot inning van de bankgarantie overgaat. De geïnde bankgarantie geldt als waarborgsom. Eventueel daarover opgebouwde rente gaat deel uitmaken van de waarborgsom.

De notaris keert de waarborgsom of de als waarborgsom geïnde bankgarantie uit:
aan verkoper:
- als koper in verzuim is en niet binnen de in deze koopovereenkomst onder 'Verzuim' vermelde termijn alsnog zijn verplichtingen nakomt.

aan koper:
- in geval van een waarborgsom, na het passeren van de akte van levering, als koper de gehele koopprijs wil financieren met geleend geld; verrekening met de koopprijs vindt alleen plaats op verzoek van koper;
- als verkoper in verzuim is en niet binnen de in deze koopovereenkomst onder 'Verzuim' vermelde termijn alsnog zijn verplichtingen nakomt; of
- als de koopovereenkomst anders dan door verzuim van koper is ontbonden.

Als de notaris niet kan vaststellen óf en aan wie hij de waarborgsom of de als waarborgsom geïnde bankgarantie moet uitkeren, houdt hij deze – behalve een eensluidende betalingsopdracht van beide

partijen - onder zich totdat de rechter hierover heeft beslist en tegen deze beslissing geen enkel rechtsmiddel meer openstaat.

Artikel 13. De betaling door koper
Koper moet het door hem verschuldigde bedrag vóór de ondertekening van de akte van levering hebben voldaan, door overmaking naar de kwaliteitsrekening, zodanig dat het bedrag voor de ondertekening van de akte van levering daarop is bijgeschreven en dit door de bank aan de notaris is bevestigd.
Doorbetaling aan of ten behoeve van verkoper vindt plaats zodra de levering is voltooid door de inschrijving van een afschrift van de akte van levering in de openbare registers van het kadaster en de verkrijging vrij van hypotheek en beslag als overeengekomen zeker is.
Verkoper is ermee bekend dat tussen de dag van ondertekening van de akte van levering en het doorbetalen een of meer werkdagen kunnen verstrijken.

Artikel 14. Baten en lasten
De baten van het gekochte en de over het gekochte door publiekrechtelijke organen geheven periodieke lasten komen voor rekening van koper vanaf de aflevering.
De verrekening van de door verkoper tijdig vóór het ondertekenen van de akte van levering op te geven baten, lasten, eventueel over de baten en lasten in rekening gebrachte omzetbelasting en waarborgsommen zullen plaatsvinden – overeenkomstig deze opgave – via de notaris.

DE AFLEVERING

Artikel 15. Bezitsovergang en aflevering
Aan de bezitsverschaffing en aflevering moet zijn voldaan direct na ondertekening van de akte van levering.

Artikel 16. Risico-overgang
Vanaf de aflevering is het gekochte voor rekening en risico van koper.

DE LEVERING

Artikel 17. De akte van levering
De overdracht van het gekochte komt tot stand door middel van ondertekening van de notariële akte van levering en de inschrijving van een afschrift daarvan in de openbare registers van het kadaster.

Artikel 18. Datum akte van levering
Koper is erover geïnformeerd dat de in deze koopovereenkomst vermelde notariskeuze door verkoper een wezenlijk onderdeel van deze overeenkomst vormt en daarom aan verkoper is voorbehouden.

De hiervoor bedoelde akte van levering zal worden verleden voor de notaris of zijn plaatsvervanger of waarnemer, op ***.
Koper zal zich in redelijkheid moeten inspannen om vertraging te voorkomen en zijn wederpartij en

de notaris over de voortgang en vermoedelijke datum tijdig moeten informeren.

Is de datum die voor de akte van levering is vastgesteld geen werkdag, dan geldt de eerste werkdag na die datum.

NALATIGHEID

Artikel 19. Verzuim

1. De partij die een verplichting uit de koopovereenkomst niet of niet-tijdig nakomt is aansprakelijk voor alle daaruit voor de wederpartij ontstane schade. Dit geldt niet als die partij aantoont dat de tekortkoming niet aan haar kan worden toegerekend als bedoeld in artikel 6:75 Burgerlijk Wetboek (overmacht).
2. Als een partij, na bij exploot of aangetekende brief in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen nalatig blijft in de nakoming van haar verplichtingen, is deze partij in verzuim en heeft de wederpartij de keus tussen:
    a. de eis tot onverkorte nakoming van de koopovereenkomst, in welk geval de partij die in verzuim is na afloop van de hiervoor vermelde termijn van acht dagen voor elke sindsdien ingegane dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van drie pro mille (3‰) van de koopprijs; of
    b. het inroepen van de ontbinding van de koopovereenkomst, al of niet via de rechter, in welk geval de nalatige partij een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van tien procent (10%) van de koopprijs.
3. Het eerder vermelde laat de bevoegdheid in stand van de niet-nalatige partij om alsnog verhaal van geleden schade uitgaande boven de verschuldigde boete te eisen.
4. Het recht om door verzuim de ontbinding van de koopovereenkomst in te roepen wordt in de akte van levering uitgesloten.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN

Artikel 20. Ontbindende voorwaarden voor koper en verkoper

Deze koopovereenkomst is aangegaan onder de volgende ontbindende voorwaarde(n):

a. Financiering

Koper heeft - ondanks voldoende inspanning - uiterlijk op *** geen toezegging verkregen bij een erkende geldverstrekkende instelling voor een geldlening tot een hoofdsom groot € ***, tegen dan gangbare condities gezien de aard en omvang van de lening, onder hypothecair verband van het gekochte.

<u>Het inroepen van deze ontbindende voorwaarde</u>

Het inroepen van deze ontbindende voorwaarde door koper is alleen rechtsgeldig als:

- dit schriftelijk plaatsvindt, door middel van een uiterlijk op de vijfde werkdag ná de hiervoor vermelde uiterlijke datum, door de notaris ontvangen bericht, eventueel per fax of e-mail, waarbij het risico van de verzending bij koper berust; én
- koper aantoont dat de voorwaarde is vervuld, met inbegrip van het bewijs dat hij zich hiervoor

voldoende heeft ingespannen.
Wordt de ontbindende voorwaarde binnen de gestelde termijn niet, of niet rechtsgeldig, ingeroepen dan is deze vervallen en niet meer in te roepen.

Koper moet vóór de afloop van de termijn de notaris inlichten over de omvang, het verloop en de resultaten van zijn inspanningen en zijn verwachtingen daarover. Hij geeft onherroepelijk volmacht aan de notaris hierover informatie in te winnen en verkoper van de stand van zaken op de hoogte te stellen.

b. Vestiging voorkeursrecht op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten
De koop is ontbonden als na het tijdstip van het sluiten van de koopovereenkomst een aanwijzing of voorlopige aanwijzing op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten heeft plaatsgevonden, tenzij:
- verkoper vrij is tot vervreemding aan koper naar aanleiding van enig besluit op grond van deze wet of enige termijnoverschrijding door het Rijk, de desbetreffende provincie of de desbetreffende gemeente; of
- een in artikel 10 van deze wet vermelde uitzondering van toepassing is.

Op grond van artikel 10 lid 3 Wet voorkeursrecht gemeenten is geen sprake van een vervreemding in de zin van deze wet als
- deze koopovereenkomst is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster voordat het besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing in werking is getreden; en
- de vervreemding plaatsvindt binnen zes maanden na de dag van de inschrijving van deze koopovereenkomst in de openbare registers als hiervoor bedoeld.

In verband hiermee kunnen partijen opdracht aan de notaris geven deze koopovereenkomst in te schrijven in register Onroerende Zaken Hypotheken 4 van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers; een en ander zoals nader is bepaald onder artikel 22 van deze koopovereenkomst.

Alle ontbindende voorwaarden vervallen door het ondertekenen van de akte van levering, waardoor de levering onvoorwaardelijk zal zijn.

Overlijden na de koop en vóór de leveringsdatum of enige andere een partij persoonlijk treffende gebeurtenis die de partij zou hebben doen afzien van de koop, gelden niet als ontbindende voorwaarde en evenmin als overmacht.

c. Ontbindingsmogelijkheid koper
Koper heeft, wanneer het verkochte een kavel betreft voor een geschakelde woning, het recht deze overeenkomst kosteloos te ontbinden indien uiterlijk vier (4) maanden na ondertekening van deze overeenkomst de aangrenzende kavel, waar de andere helft van de geschakelde woning gebouwd gaat worden, niet definitief verkocht is.

OVERIGE BEPALINGEN

Artikel 21. Termijnen
Op de termijnen in deze koopovereenkomst is het bepaalde in de Algemene termijnenwet van overeenkomstige toepassing.

Artikel 22. Inschrijving koopovereenkomst bij het kadaster
Zowel verkoper als koper kan verlangen dat deze koopovereenkomst wordt ingeschreven in de openbare registers van het kadaster. Het verzoek tot inschrijving moet - tijdig - schriftelijk aan de notaris worden gedaan. De aan deze registratie en de eventuele latere doorhaling van deze registratie verbonden kosten zijn voor rekening van de verzoeker.

Verkoper en koper zijn ermee bekend dat een vrijstelling in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten alleen geldig is als de levering die uit deze koopovereenkomst voortvloeit binnen zes maanden plaatsvindt aan de koper die in deze (ingeschreven) overeenkomst is genoemd én voor de in deze overeenkomst opgenomen koopprijs.

Verkoper en koper zijn ermee bekend dat de inschrijving van deze koopovereenkomst als bedoeld in artikel 7:3 leden 1 en 3 Burgerlijk Wetboek, de 'Vormerkung', de in deze overeenkomst genoemde koper alleen dan beschermt in de zin van de wet als de uit deze koopovereenkomst voortvloeiende levering binnen zes maanden plaatsvindt.

Zowel verkoper als koper geven de notaris geen opdracht om deze koopovereenkomst in te schrijven in de openbare registers van het kadaster.

Artikel 23. Rechtskeuze. Woonplaatskeuze bij notaris
1. Verkoper en koper kiezen voor deze koop en de uitvoering daarvan voor zover nodig voor toepassing van het Nederlandse recht.
2. Verkoper en koper kiezen voor de uitvoering en de afwikkeling van deze koopovereenkomst woonplaats op het kantoor van de notaris.

Artikel 24. Kosten
Als de koopovereenkomst in onderling overleg wordt ontbonden, zijn de notariële kosten van deze overeenkomst en de voor de uitvoering daarvan verrichte werkzaamheden voor rekening van koper en verkoper, ieder voor een gelijk deel. Als de koopovereenkomst wordt ontbonden door een toerekenbare tekortkoming van een van de partijen zijn deze kosten voor die partij.

AANVULLENDE BEPALINGEN

Artikel 25. Kennisneming overige stukken

Door ondertekening van deze koopakte verklaart de koper een exemplaar/kopie te hebben ontvangen van – en kennis te hebben genomen van de volgende stukken:

- Ontwerp akte van levering, opgesteld door De Werven Netwerk Notarissen
- Beheerovereenkomst Waterpark Langelille
- Parkregels Waterpark Langelille
- Verhuurbemiddelingsovereenkomst

Aldus getekend

Verkoper

_____	_____
Naam: ***A. Stekelenburg***	Naam: ***P.C. de Vries-Stekelenburg***
Plaats:	Plaats:
Datum:	Datum:

Koper

_____	_____
Naam: *******	Naam: ***
Plaats:	Plaats:
Datum:	Datum:

Waterpark De Driesprong fase 2
te Langelille

Aannemingsovereenkomst
Versie 22 april 2022

De ondergetekenden:

1.

Statutaire naam	: Lont BV
Kantooradres	: De Wissel 19
Postcode / Plaats	: 9076 PT Sint Annaparochie
Postbus	: 12
Postcode / Plaats	: 9076 ZN Sint Annaparochie
KvK-nummer	: 01037791
Telefoonnummer	: (0518) 40 93 93
E-mail	: info@lont.nl
Internet	: www.lont.nl
Rechtsgeldig vertegenwoordigd door	: De heer G. van der Duim
Functie	: Directeur

hierna te noemen: "**Ondernemer**"; en

2.

achternaam	:
tussenvoegel(s)	:
voorna(a)m(en)	:
geboortedatum en -plaats	:
adres	:
postcode / woonplaats	:
telefoonnummer	:
e-mailadres	:
BTW-nummer	:

gehuwd in gemeenschap van goederen met:

achternaam	:
tussenvoegel(s)	:
voorna(a)m(en)	:
geboortedatum en -plaats	:
telefoonnummer	:
e-mailadres	:

hierna, zowel tezamen als ieder afzonderlijk te noemen: "**Verkrijger**";

zijn per **dag maand 2022** overeengekomen als volgt:

Paraaf de Ondernemer: Paraaf de Verkrijger:

1. Koop

De Verkrijger zal aankopen en in eigendom geleverd krijgen van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Waterpark De Driesprong BV**, statutair gevestigd Langelilleweg 57, 8484 KH te Langelille, feitelijk gevestigd te Lemsterweg 20, 8484 KK te Langelille, een perceel bouwrijpe grond, kavelnummer **@@** met de daarop te bouwen recreatiewoning, type **Brandemeer**, ter grootte van ongeveer @@ are en @@ centiare van het perceel kadastraal bekend gemeente Oudetrijne, sectie J, nummer(s) @@@ achter de Lemsterweg 20 te Langelille, zoals schetsmatig is aangegeven op de situatietekening die gehecht is aan de aan deze aannemingsovereenkomst gelieerde koopovereenkomst.

2. Aanneming

De Verkrijger geeft opdracht aan Ondernemer en Ondernemer neemt die opdracht aan van de Verkrijger, conform de bijgevoegde technische omschrijving Lont d.d. 22-04-2022, verkooptekening Penta Architecten d.d. 22-04-2022 en situatietekening Penta Architecten d.d. 22-04-2022, om op het in punt 1 omschreven perceel grond, een recreatiewoning te bouwen naar de eis van goed en deugdelijk werk met inachtneming van de voorschriften van de overheid en nutsbedrijven, die gelden voor recreatieverblijven, zoals deze gelden bij de afgifte van de bouwvergunning. De technische omschrijving en verkooptekening(en) betreffende de in het recreatiepark "Waterpark De Driesprong" te bouwen recreatiewoningen zijn gedeponeerd en liggen voor de kopers ter inzage bij het kantoor van notaris De Werven Netwerk Notarissen, notaris te Wolvega, Pastorieplein 14, Postbus 69, 8470 AB Wolvega, telefoon (0561) 69 11 11, hierna genoemd: **de notaris**.
De Ondernemer is zonder gehouden te zijn aan het in de vorige alinea's bepaalde, gerechtigd om tijdens de bouw wijzigingen in het bouwplan aan te brengen, waarvan de noodzaak tijdens de bouw blijkt, mits de wijzigingen geen afbreuk doen aan de waarde, de kwaliteit, het uiterlijk aanzien en de bruikbaarheid van de recreatiewoning met aanbehoren. Deze wijzigingen zullen nimmer aanleiding kunnen geven tot enigerlei wijziging in de aanneemsom.

3. Aanneemsom

De totale aanneemsom bedraagt **€ @@@.@@@,@@,**
zegge: **@@@ euro**.
De terzake van de aanneming verschuldigde omzetbelasting is niet in voormelde aanneemsom begrepen. De aanneemsom dient derhalve te worden vermeerderd met de omzetbelasting berekend naar een percentage van éénentwintig procent (21 %) conform de bepalingen van de Wet op de Omzetbelasting 1968. Indien van overheidswege het percentage van de omzetbelasting wordt gewijzigd, zal tussen partijen verrekening plaatsvinden overeenkomstig de wettelijke bepalingen terzake.

Paraaf de Ondernemer: Paraaf de Verkrijger:

4. Bepalingen en bedingen

Artikel 1 – Termijnen en betalingsregeling van de aanneemsom

1. De termijnen van de aanneemsom en de opeisbaarheid ervan zijn de volgende:
   - eerste termijn tien procent (10 %): bij opdracht (notarieel transport);
   - tweede termijn twintig procent (20 %): bij het gereed komen van de begane grondvloer;
   - derde termijn vijfentwintig procent (25 %): bij het leggen van de verdiepingsvloer;
   - vierde termijn twintig procent (20 %): bij plaatsing prefab dakelementen;
   - vijfde termijn tien procent (10 %): bij de voormontage van de installaties;
   - zesde termijn tien procent (10 %): bij het gereedkomen van het tegelwerk en spuitwerk;
   - zevende termijn vijf procent (5 %): voor de oplevering casu quo ingebruikname;

   De percentages worden berekend over de aanneemsom vermeerderd met de door de Verkrijger over de aanneemsom verschuldigde omzetbelasting.

2. Behoudens het geval waarin de Verkrijger recht op uitstel van betaling heeft, worden de in artikel 1 lid 1 bedoelde termijnen steeds opeisbaar 14 dagen na 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 14 dagen na dagtekening door de Ondernemer ontvangen dient te zijn.

3. Indien en voor zover de Verkrijger een reeds opeisbaar gedeelte van de aanneemsom of enige andere uit hoofde van deze overeenkomst van toepassing zijnde algemene voorwaarden opeisbare betaling niet op de daarvoor gestelde vervaldag heeft voldaan, en de bepalingen in het vorig lid van dit artikel niet van toepassing zijn, is de Verkrijger daarover aan de Ondernemer een rente verschuldigd vanaf de dag van opeisbaarheid tot die van de voldoening naar een percentage gelijk aan dat van de wettelijke rente over deze periode, vermeerderd met vijf procent (5 %) op jaarbasis, zulks onverminderd de verdere rechten en verplichtingen van partijen uit deze overeenkomst en / of tussen partijen nader te maken afspraken.

4. Indien uitstel of vertraging van de betaling van opeisbare termijnen het gevolg is van de wijze van financiering van de recreatiewoning of de wijze waarop de geldverstrekker aan de financieringsregeling uitvoering wordt gegeven, zal de Verkrijger in afwijking van lid 3 van dit artikel aan de Ondernemer een rente verschuldigd zijn vanaf de dag van opeisbaarheid tot die van de voldoening naar een percentage gelijk aan dat van de wettelijke rente over deze periode vermeerderd met vijf procent (5 %) en zal hij 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.

5. Over de in de leden 3 en 4 vermelde rentevergoedingen is de Verkrijger omzetbelasting verschuldigd.

6. Naast de hiervoor vermelde aanneemsom zal – tenzij uit deze overeenkomst anders voortvloeit of een nadere schriftelijke overeenkomst tussen de Verkrijger en de Ondernemer anders bepaalt – niets ten laste van de Verkrijger in rekening mogen worden gebracht, ook niet terzake van wijzigingen in arbeidsloon, handelsmarges, opslagpercentages en dergelijke kosten.

7. Indien de Verkrijger niet tijdig betaalt, is de Ondernemer gerechtigd tot invordering van het verschuldigde over te gaan, mits hij de Verkrijger schriftelijk heeft aangemaand om alsnog binnen zeven (7) dagen te betalen en die betaling is uitgebleven. Indien de Ondernemer tot invordering overgaat, zijn de daaraan verbonden buitengerechtelijke kosten voor rekening van de Verkrijger. De Ondernemer is gerechtigd deze kosten te fixeren op tien procent (10 %) van de verschuldigde hoofdsom, onverminderd het in lid 3 bedoelde.

8. Als datum van betaling geldt de datum van bijschrijving van de gelden op de bank- en / of girorekening van de Ondernemer.

Artikel 2 – Meerwerk

1. Het meerwerk wordt in afzonderlijk overleg tussen de Ondernemer en de Verkrijger overeengekomen, nadat de aannemingsovereenkomst door beide partijen is ondertekend.

2. Het is de Verkrijger niet toegestaan vóór de oplevering bijwerk of wijzigingen in het (bouw)plan zelf uit te voeren dan wel door derden te laten uitvoeren, dan na verkregen schriftelijke toestemming van de Ondernemer.

3. De Ondernemer is gerechtigd een verzoek om wijzigingen in het (bouw)plan aan te brengen of zelf bijwerk te verrichten van de hand te wijzen, indien naar zijn oordeel:
   a. de productie van de woning in de fabriek geschiedt;
   b. de wijziging gezien het stadium van de bouw ongewenst is;
   c. de wijziging in strijd is met de opzet van het (bouw)plan, of met normen waaraan de woning moet voldoen.

4. Indien zich geen van de gevallen bedoeld in lid 3 voordoet, verstrekt de Ondernemer schriftelijke opgave van de prijs van de wijzigingen en van het aantal werkbare werkdagen waarmee de termijn van de oplevering daardoor zal worden verlengd. De uit het bijwerk, waartoe de Verkrijger schriftelijk opdracht moet geven, voortvloeiende verlenging van de termijn van oplevering is voor risico van de Verkrijger.

5. Betaling van meerwerk geschiedt als volgt:
   - vijfentwintig procent (25 %) bij opdracht als vergoeding voor algemene en voorbereidende kosten;
   - het resterende gedeelte wordt gedeclareerd bij het gereedkomen van het meerwerk dan wel bij de eerst komende betalingstermijn daarna.

Artikel 3 – Start bouw

1. De bouw dient een aanvang te nemen uiterlijk 24 weken na ondertekening van de akte van levering, onvoorziene omstandigheden voorbehouden, met een minimaal aantal te bouwen woningen van twee (2) stuks per bouwfase mits deze woningen in hetzelfde bouwblok zitten en de grond bouwrijp is gemaakt.

2. Het in gebruik aanvaarden van de te bouwen opstallen zal de Verkrijger slechts vrijstaan, nadat de

Verkrijger aan al zijn verplichtingen uit deze overeenkomst heeft voldaan en bovendien na ondertekening door hem van een proces-verbaal van oplevering, inhoudende dat de volledige oplevering en het ter beschikking stellen van de sleutels is geschied en dat dien ten gevolge de Ondernemer tot geen verdere verplichtingen meer gehouden is, dan de Ondernemer zelf schriftelijk blijkens vermelding op het proces verbaal van oplevering heeft aanvaard.

3. In geen geval zal de Ondernemer werkzaamheden achterwege mogen laten, die tot de normale uitvoering behoren op grond van het feit, dat deze werkzaamheden niet in de hiervoor in artikel 2 (aanneming) genoemde bescheiden vermeld zouden zijn.

Artikel 4 – Bouwtijd per woning

Het werk dient voltooid te zijn uiterlijk binnen tweehonderd (200) werkbare werkdagen vanaf het gereedkomen van de ruwe begane grondvloer. Werkdagen worden als onwerkbaar beschouwd wanneer op deze dagen buiten de schuld van de Ondernemer gedurende minstens vijf uur door het grootste deel van de werknemers niet gewerkt kan worden of het grootste deel van de machines niet functioneert. Bij overschrijding van de opleveringsdatum zal de Ondernemer zonder ingebrekestelling of rechtelijke tussenkomst aan de Verkrijger een vergoeding conform de AVA 2013 voorwaarden per werkdag verschuldigd zijn. Deze vergoeding kan worden gecompenseerd met de nog verschuldigde termijn.

Artikel 5 – Voorwaarden en onderhoudstermijn

1. De Ondernemer verbindt zich zijn werkzaamheden uit te voeren overeenkomstig de bepalingen en voorschriften als vermeld in de AVA 2013 (Algemene voorwaarden voor Aanneming), voor zover daarvan in deze akte niet is afgeweken.

2. De Verkrijger verklaart een exemplaar van deze algemene voorwaarden te hebben ontvangen en met de inhoud akkoord te gaan.

3. De onderhoudstermijn van de woning bedraagt dertig (30) dagen conform de AVA 2013 voorwaarden en gaat in onmiddellijk na de dag waarop het werk is opgeleverd.

Artikel 6 – Overige bepalingen

1. Alle schade door werknemers van de Ondernemer of van zijn onderaannemer(s) tijdens de uitvoering van hun werkzaamheden toegebracht aan eigendom van de Verkrijger en/of derden, voor zover de Verkrijger krachtens de wet aansprakelijk is jegens deze derden, komt voor rekening van de Ondernemer. Schade toegebracht aan het werk zelf moet door of vanwege de Ondernemer en voor diens rekening volledig en ten genoegen van de Verkrijger worden hersteld.

2. Het werk is tot aan de oplevering voor rekening en risico van de Ondernemer.

3 De Ondernemer zal te zijnen name en voor zijn rekening het werk vanaf het begin verzekeren tegen risico's van brand, blikseminslag en ontploffing, alsmede tegen risico's van vliegtuig- en stormschade.

Paraaf de Ondernemer: Paraaf de Verkrijger:

4. De Ondernemer is verplicht tot het sluiten voor zijn rekening van een verzekering tegen de gevolgen van zijn wettelijke aansprakelijkheid.

5. Beëindiging of opzegging van de overeenkomst op grond van artikel 763 respectievelijk 764 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek is uitgesloten.

6. Na een eventuele ontbinding van deze overeenkomst gaan de rechten en plichten van de Ondernemer voortvloeiend uit deze overeenkomst over op een door de Ondernemer voor de ontbinding aan te wijzen persoon of rechtspersoon.

7. Op de in deze overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

8. Op deze overeenkomst is het Nederlands recht van toepassing, ook indien aan buitenlandse kopers een vertaling wordt verstrekt.

9. Deze overeenkomst zal berusten ten kantore van voornoemde notarissen, alwaar partijen terzake van deze overeenkomsten woonplaats kiezen.

10. Het verbruik van gas, water en elektra gedurende de start/proefperiode komen voor rekening van Verkrijger van de op het verkochte te stichten recreatiewoning, zulks in verband met het "droogstoken" van de woning en het beproeven van de installaties.

Artikel 7 – Geschillenregeling

Alle geschillen de bouw aangaande – waaronder begrepen die, welke slechts door één van de partijen als zodanig worden beschouwd – die naar aanleiding van deze aannemingsovereenkomst tussen partijen mochten ontstaan, worden beslecht door arbitrage overeenkomstig de regelen beschreven in de statuten van de Raad van Arbitrage voor de Bouwbedrijven in Nederland, zoals deze drie (3) maanden voor de dag van ondertekening van deze akte luiden.
Alle overige geschillen, zijnde de geschillen niet de bouw aangaande, zullen door de burgerlijke rechter worden beslecht.

Artikel 8 – Onverbrekelijkheid

Deze akte vormt een onverbrekelijk geheel met de door de Verkrijger met de te 8484 KH Langelille, Langelilleweg 57, gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Waterpark De Driesprong BV,** aangegane koopovereenkomst betreffende voormeld kavelnummer @@.

Indien Waterpark De Driesprong BV gebruik maakt van de haar gegevens ontbindingsmogelijkheid als bedoeld in artikel 12 van bedoelde koopovereenkomst, zal deze aannemingsovereenkomst eveneens ontbonden zijn en zullen er verder geen kosten verschuldigd zijn door de Ondernemer en/of Waterpark De Driesprong BV aan de Verkrijger.

Paraaf de Ondernemer: Paraaf de Verkrijger:

Artikel 9 – Renteberekening

Indien de akte van levering niet ondertekend wordt binnen de in artikel 1 van de koopovereenkomst genoemde termijn, behoudt de Ondernemer zich het recht voor aan Verkrijger over de vervallen termijnen exclusief omzetbelasting een rente van acht procent (8 %) per jaar in rekening brengen (vermeerderd met BTW) vanaf de datum waarop de termijnen normaliter opeisbaar zouden zijn geworden.

Artikel 10 – Ingebrekestelling, verzuim, ontbinding en boete

1. Een partij is in verzuim jegens de wederpartij als hij, na in gebreke te zijn gesteld, nalatig is of blijft aan zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst te voldoen. Ingebrekestelling moet schriftelijk geschieden met inachtneming van een termijn van acht (8) dagen. Gemelde termijn kan reeds lopen voordat een partij nalatig is.

2. Wanneer een partij in verzuim is, is deze verplicht de schade die de wederpartij dientengevolge lijdt te vergoeden en kan deze de overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden.

3. Wanneer het verzuim betrekking heeft op het meewerken aan de verplichtingen voortvloeiende uit deze overeenkomst dan wel op de voldoening van de aanneemsom, zal de nalatige partij daarnaast ten behoeve van de wederpartij een zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren. De hoogte van deze boete is gelijk aan tien (10) procent van de aanneemsom. Voor zover de wederpartij meer schade lijdt, heeft hij, naast de boete, recht op aanvullende schadevergoeding.
   De notaris wordt bij deze onherroepelijk bevoegd verklaard om, na verloop van genoemde termijn van acht (8) dagen indien Verkrijger in verzuim is, het bedrag van de door deze verschuldigde boete, indien Ondernemer zulks wenst, aan Ondernemer te betalen uit de bij de notaris door Verkrijger dan wel door een bank krachtens een gestelde bankgarantie gestorte bedragen, voor zover deze daartoe toereikend zijn;
   - indien Ondernemer in verzuim is, de door Verkrijger gestorte bedragen aan hem terug te betalen.

Artikel 11 – Waarborgsom, bankgarantie

1. Tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen is Verkrijger verplicht, uiterlijk binnen 14 dagen na het passeren van de leveringsakte bij voornoemde notaris als waarborgsom een bedrag te storten gelijk aan tien procent (10 %) van de aanneemsom (exclusief omzetbelasting) en wel op rekeningnummer NL23 RABO 0349 9123 00, ten name van Notarissen-derde gelden, te Wolvega, onder vermelding van: waarborgsom Waterpark De Driesprong, kavelnummer @@.
   Dit bedrag dient als zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de Verkrijger jegens de Ondernemer uit hoofde van deze overeenkomst.

2. In plaats van deze waarborgsom kan Verkrijger desgewenst, binnen de hiervoor genoemde termijn, bij en ten genoegen van genoemde notarissen een door een in Nederland gevestigde bankinstelling afgegeven bankgarantie tot laatstgemeld bedrag deponeren dan wel een pandrecht aan de Ondernemer te verlenen op het bouwdepot voor hetzelfde bedrag.
   Deze bankgarantie dient:
   - tijdig aan de notaris ter hand te worden gesteld;

Paraaf de Ondernemer: Paraaf de Verkrijger:

- onvoorwaardelijk te zijn en voort te duren tot de oplevering;
- afgegeven te zijn door een te goeder naam bekend staande in Nederland gevestigde financiële instelling;
- de clausule te bevatten dat bij in gebreke blijven van de Verkrijger om de aannemingstermijnen te betalen de desbetreffende financiële instelling op eerste verzoek van de Ondernemer het bedrag van de garantie dan wel een evenredig deel daarvan aan de Ondernemer zal overmaken. Dit bedrag strekt dan alsdan in mindering op de openstaande aanneemsom.

3. De waarborgsom zal, behoudens ontbinding van deze overeenkomst op grond van een overeengekomen ontbindende voorwaarde en behoudens het in artikel 10 bepaalde, met de eerste termijn van de aanneemsom worden verrekend, zulks met uitdrukkelijke inachtneming van het bepaalde in artikel 15.

4. Bij niet-nakoming van de bij dit artikel aan koper opgelegde verplichting is artikel 10 van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat in afwijking van de in artikel 10 genoemde termijn van 8 dagen, een termijn van 3 dagen zal gelden.

5. Zolang geen restitutie, verrekening of uitbetaling van de waarborgsom heeft plaatsgevonden, houden genoemde notarissen de waarborgsom onder zich, totdat bij in kracht van gewijsde gegaan vonnis is beslist aan wie zij de waarborgsom moeten afdragen, zulks behoudens eensluidende betalingsopdracht van beide partijen.

Artikel 12 – Afwijking van het gestelde in artikel 3 (start bouw)

De Ondernemer behoudt zich – in afwijking van hetgeen is gesteld in artikel 3 (start bouw) – het recht voor zolang de akte van levering van de betreffende door de Verkrijger gekochte bouwkavel nog niet is gepasseerd, de benodigde inkoop van de materialen op te schorten tot en met het moment van het passeren van de akte van levering. Aansluitend hierop zal 12 weken na de benodigde inkoop de start van de bouw (met inachtneming van artikel 4 van deze overeenkomst) plaatsvinden, mits de woning onderdeel is van een bouwblok alwaar bovenstaand ook geldt voor de andere woning.

Artikel 13 – Bijzondere bepalingen

Geen bijzonderheden.

Artikel 14 – Bedenktijd ten behoeve van particuliere Verkrijgers

De Verkrijger verklaart dat op de datum van ondertekening door hem van deze aannemingsovereenkomst en de daarbij behorende bijlagen aan hem ter hand is gesteld.
Gedurende drie (3) dagen na deze terhandstelling heeft de Verkrijger het recht deze overeenkomst, bij voorkeur schriftelijk, te ontbinden (bedenktijd). Als de datum van ontbinding geldt de datum waarop de Verkrijger de ontbindingsverklaring heeft uitgebracht.

Paraaf de Ondernemer: Paraaf de Verkrijger:

Artikel 15 – Opschortingsrecht ten behoeve van particuliere Verkrijgers

1. De Verkrijger kan, zonder een beroep te doen op artikel 262 van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek en onder voorbehoud van zijn recht op oplevering, maximaal vijf procent (5 %) van de aanneemsom inhouden op de laatste termijn of laatste termijnen en dit bedrag in plaats van aan de Ondernemer te betalen, in depot storten bij de notaris.

2. Dit recht bestaat niet in de volgende gevallen:
   a. Indien de Ondernemer bij de aankondiging van de oplevering ten behoeve van de Verkrijger een vervangende zekerheid van vijf procent (5 %) van de aanneemsom aan de Verkrijger stelt, die bij de oplevering ingaat;
   b. indien de Ondernemer geen vervangende zekerheid stelt én door de Verkrijger ten behoeve van de Ondernemer een waarborgsom als bedoeld in artikel 11 van deze overeenkomst is gestort. In dat geval is het depot van vijf procent (5 %) reeds tot stand gekomen via het bepaalde in artikel 11 van deze overeenkomst.

   In deze gevallen is de Verkrijger niet gerechtigd om op grond van dit artikel of van artikel 768 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek de betaling van verdere bedragen aan de Ondernemer op te schorten.

3. De notaris brengt een eventueel depot in de macht van de Ondernemer nadat drie (3) maanden zijn verstreken na het tijdstip van oplevering, tenzij de Verkrijger van de in artikel 262 van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek toegekende bevoegdheid wenst gebruik te maken. In dat geval deelt de Verkrijger aan de notaris mee tot welk bedrag het depot moet worden gehandhaafd.

4. De notaris brengt het depot voorts in de macht van de Ondernemer voor zover de Verkrijger daarin toestemt, de Ondernemer vervangende zekerheid stelt of bij een uitspraak die partijen bindt, is beslist dat een depot niet of niet langer gerechtvaardigd is.

5. Indien de Verkrijger aan de Ondernemer schadevergoeding verschuldigd is wegens de in lid 1 bedoelde depotstorting of de door de Ondernemer gestelde vervangende zekerheid, wordt deze gesteld op de wettelijke rente als bedoeld in artikel 119 van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek. Gedurende de drie maanden bedoeld in lid 3, is deze rente niet verschuldigd, zelfs niet indien geen gebreken zijn geconstateerd.

Artikel 16 – Crisis-bepaling (Oost-Europa)

1.1 De aanneemsom voor het werk is bepaald aan de hand van de inkoopprijzen van o.a. de voor het werk benodigde grondstoffen, materialen, lonen en sociale lasten op het moment van het doen van de prijsaanbieding/offerte. De voor het werk benodigde grondstoffen en (bouw)materialen worden grotendeels ingekocht tijdens het bouwproces.

1.2 Partijen zijn zich bewust van het militair conflict in Oost-Europa (hierna 'het conflict'). Partijen weten op het moment van ondertekenen van deze Overeenkomst niet hoe het conflict zich zal ontwikkelen en welke gevolgen het heeft voor de mogelijkheden van de Ondernemer om deze Overeenkomst (onverkort) na te komen. Te denken valt aan schaarste van voor het werk relevante grondstoffen, (half)fabricaten en (bouw)materialen en daarmee samenhangende leveringsproblemen en prijsstijgingen.

Paraaf de Ondernemer: Paraaf de Verkrijger:

1.3 Als de Ondernemer na het aangaan van deze Overeenkomst wordt geconfronteerd met leveringsproblemen en/of prijsstijgingen, die verband houden met het conflict, treden Partijen in overleg om tot een oplossing te komen. Partijen streven er in dat geval naar de schadelijke gevolgen daarvan voor beide partijen zoveel als mogelijk te beperken.

1.4 De Ondernemer heeft recht op vergoeding van de extra kosten vanwege de als gevolg van het conflict optredende prijsstijgingen, indien en voor zover die niet reeds in de aanneemsom verdisconteerd zijn.

1.5 De Ondernemer heeft recht op termijnverlenging als tijdige nakoming van deze Overeenkomst niet mogelijk is als gevolg van het conflict, bijvoorbeeld door de niet of slechte verkrijgbaarheid van materieel en materialen.

Aldus getekend

_____ (plaats) _____ (plaats)

_____ (datum) _____ (datum)

_____ _____

namens de Ondernemer:
G. van der Duim

Paraaf de Ondernemer: Paraaf de Verkrijger:

Algemene Voorwaarden voor Aanneming van werk 2013 (AVA 2013)

Vastgesteld door Bouwend Nederland d.d. 27 maart 2013

Bouwend Nederland
de vereniging van bouw- en infrabedrijven

Artikel 1: Offerte

1. De offerte wordt schriftelijk of elektronisch uitgebracht, behoudens spoedeisende omstandigheden.
2. In de offerte wordt onder meer aangegeven:
   a. de plaats van het werk;
   b. een omschrijving van het werk;
   c. volgens welke tekeningen, technische omschrijvingen, ontwerpen en berekeningen het werk zal worden uitgevoerd;
   d. het tijdstip van aanvang van het werk;
   e. de termijn waarbinnen het werk zal worden opgeleverd. Deze wordt bepaald door hetzij een bepaalde dag, hetzij een aantal werkbare werkdagen te noemen;
   f. de prijsvormingmethode die voor de uit te voeren werkzaamheden zal worden gehanteerd: aannemingssom of regie. Bij de prijsvormingmethode aannemingssom noemt de ondernemer een vast bedrag voor het in de offerte omschreven werk; Bij de prijsvormingmethode regie doet de ondernemer een opgave van de prijsfactoren (zoals uurtarieven, opslagen en eenheidsprijzen van de benodigde materialen). De verschuldigde omzetbelasting wordt in de offerte afzonderlijk vermeld;
   g. of betaling van de aannemingssom in termijnen zal plaatsvinden;
   h. of op het werk een risicoregeling van toepassing zal zijn, en zo ja welke;
   i. of met stelposten rekening is gehouden, en zo ja met welke:
   j. of hoeveelheden verrekenbaar zullen zijn, en zo ja welke;
   k. de toepasselijkheid van deze algemene voorwaarden op de offerte en op de daaruit voortvloeiende aannemingsovereenkomst.
3. De offerte wordt gedagtekend en geldt ingaande die dag gedurende dertig dagen.
4. Tekeningen, technische omschrijvingen, ontwerpen en berekeningen, die door de aannemer of in zijn opdracht vervaardigd zijn, blijven eigendom van de aannemer. Zij mogen niet aan derden ter hand worden gesteld of getoond met het oogmerk een vergelijkbare offerte te verkrijgen. Zij mogen evenmin worden gekopieerd of anderszins vermenigvuldigd. Indien geen opdracht wordt verleend dienen deze bescheiden binnen 14 dagen na een daartoe door de aannemer gedaan verzoek op kosten van de opdrachtgever aan hem te worden teruggezonden.
5. Wanneer de offerte niet wordt geaccepteerd, is de aannemer gerechtigd de kosten die gemoeid zijn met het tot stand brengen van de offerte aan degene op wiens verzoek hij de offerte uitbracht in rekening te brengen, indien hij zulks voor het uitbrengen van de offerte heeft bedongen.

Artikel 2: Overeenkomst en contractstukken

1. De overeenkomst komt tot stand door aanvaarding van de offerte door de opdrachtgever.
2. Indien een opdracht wordt gegeven door twee of meer opdrachtgevers zijn zij hoofdelijk verbonden en heeft de aannemer tegenover ieder van hen recht op nakoming voor het geheel.
3. Tegenstrijdigheden in of tussen contractstukken worden, met inachtneming van de billijkheid, uitgelegd ten nadele van degene door of namens wie deze zijn opgesteld. Dit laat onverlet de verplichting van partijen om elkaar te waarschuwen in geval van klaarblijkelijke tegenstrijdigheden.

Artikel 3: Verplichtingen van de opdrachtgever

1. Tenzij anders is overeengekomen zorgt de opdrachtgever ervoor dat de aannemer tijdig kan beschikken:
   a. over de voor de opzet van het werk benodigde gegevens en goedkeuringen (zoals publiekrechtelijke en privaatrechtelijke toestemmingen), zo nodig in overleg met de aannemer;
   b. over het gebouw, het terrein of het water waarin of waarop het werk moet worden uitgevoerd;
   c. over voldoende gelegenheid voor aanvoer, opslag en/of afvoer van bouwstoffen en hulpmiddelen;
   d. over aansluitingsmogelijkheden voor elektrische machines, verlichting, verwarming, gas, perslucht en water.
2. De benodigde elektriciteit, gas en water zijn voor rekening van de opdrachtgever.
3. Het is de opdrachtgever niet toegestaan om vóór de dag waarop het werk als opgeleverd geldt van het werk zelf dan wel door derden werkzaamheden uit te (laten) voeren, behoudens toestemming van de aannemer.
4. Zonder voorafgaande schriftelijke of elektronische toestemming van de aannemer is het de opdrachtgever niet toegestaan om voor de dag waarop het werk als opgeleverd geldt zijn rechten en plichten uit de overeenkomst over te dragen aan een derde.

Artikel 4: Verplichtingen van de aannemer

1. De aannemer is verplicht het werk goed en deugdelijk en naar de bepalingen van de overeenkomst uit te voeren. De aannemer dient het werk zodanig uit te voeren, dat daardoor schade aan personen, goederen of milieu zoveel mogelijk wordt beperkt. De aannemer is voorts verplicht de door of namens de opdrachtgever gegeven orders en aanwijzingen op te volgen.
2. De uitvoering van het werk moet zodanig zijn, dat de totstandkoming van het werk binnen de overeengekomen termijn verzekerd is.
3. Indien de aard van het werk hiertoe aanleiding geeft, stelt de aannemer zich voor aanvang van het werk op de hoogte van de ligging van kabels en leidingen.
4. De aannemer wordt geacht bekend te zijn met de voor de uitvoering van het werk van belang zijnde wettelijke voorschriften en beschikkingen van overheidswege, voor zover deze op de dag van de offerte gelden. De aan de naleving van deze voorschriften en beschikkingen verbonden gevolgen zijn voor zijn rekening.
5. De aannemer is verplicht de opdrachtgever te wijzen op onvolkomenheden in door of namens de opdrachtgever voorgeschreven constructies en werkwijzen en in door of namens de opdrachtgever gegeven orders en aanwijzingen, alsmede op gebreken in door de opdrachtgever ter beschikking gestelde of voorgeschreven bouwstoffen en hulpmiddelen, voor zover de aannemer deze kende of redelijkerwijs behoorde te kennen.
6. Indien de prijsvormingmethode regie is overeengekomen, maakt de aannemer weekrapporten op en dient hij deze in bij de opdrachtgever. In de weekrapporten worden onder meer aantekeningen opgenomen betreffende de bestede uren en het verwerkte materiaal. Indien de opdrachtgever tegen de inhoud van een weekrapport bezwaar heeft, stelt hij de aannemer daarvan onder opgave van redenen zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen een week na ontvangst van het weekrapport schriftelijk of elektronisch op de hoogte.

Artikel 5: Kostenverhogende omstandigheden

1. Kostenverhogende omstandigheden zijn omstandigheden:
   - die van dien aard zijn dat bij het tot stand komen van de overeenkomst geen rekening behoefte te worden gehouden met de kans dat zij zich zouden voordoen,
   - die de aannemer niet kunnen worden toegerekend en
   - die de kosten van het werk verhogen.
2. Kostenverhogende omstandigheden geven de aannemer recht op vergoeding van de daaruit voortvloeiende gevolgen.
3. Indien de aannemer van oordeel is dat kostenverhogende omstandigheden zijn ingetreden, dient hij de opdrachtgever hiervan zo spoedig mogelijk schriftelijk of elektronisch op de hoogte te stellen. Vervolgens zullen partijen op korte termijn overleg plegen omtrent de vraag of kostenverhogende omstandigheden zijn ingetreden en zo ja, in hoeverre de kostenverhoging naar redelijkheid en billijkheid zal worden vergoed.
4. De opdrachtgever is gerechtigd om in plaats van toe te stemmen in een vergoeding het werk te beperken, te vereenvoudigen of te beëindigen. Het bedrag dat de opdrachtgever in dit geval is verschuldigd zal naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid worden vastgesteld.

Artikel 6: Meer en minder werk

1. Verrekening van meer en minder werk vindt plaats:
   a. ingeval van wijzigingen in de overeenkomst dan wel in de voorwaarden van uitvoering;
   b. ingeval van afwijkingen van de bedragen van de stelposten;
   c. ingeval van afwijkingen van verrekenbare hoeveelheden;
2. In geval van door de opdrachtgever gewenste wijzigingen in de overeenkomst dan wel in de voorwaarden van uitvoering kan de aannemer slechts dan een verhoging van de prijs vorderen, wanneer hij de opdrachtgever tijdig heeft gewezen op de noodzaak van een daaruit voortvloeiende prijsverhoging, tenzij de opdrachtgever die noodzaak uit zichzelf had moeten begrijpen.
3. Wijzigingen in de overeenkomst dan wel de voorwaarden van uitvoering zullen - behoudens spoedeisende omstandigheden - schriftelijk of elektronisch worden overeengekomen. Het gemis van een schriftelijke of elektronische opdracht laat de aanspraken van de aannemer en van de opdrachtgever op verrekening van meer en minder werk onverlet. Bij gebreke van een schriftelijke opdracht rust het bewijs van de wijziging op degene die de aanspraak maakt.
4. Stelposten zijn in de overeenkomst genoemde bedragen, die in de aannemingssom zijn begrepen en die bestemd zijn voor hetzij
   a. het aanschaffen van bouwstoffen;
   b. het aanschaffen van bouwstoffen en het verwerken daarvan;
   c. het verrichten van werkzaamheden, welke op de dag van de overeenkomst onvoldoende nauwkeurig zijn bepaald en welke door de opdrachtgever nader moeten worden ingevuld.

   Ten aanzien van iedere stelpost wordt in de overeenkomst vermeld waarop deze betrekking heeft.
5. Bij de ten laste van stelposten te brengen uitgaven wordt gerekend met de aan de aannemer berekende prijzen respectievelijk de door hem gemaakte kosten, te verhogen met een aannemersvergoeding van 10%.
6. Indien een stelpost uitsluitend betrekking heeft op het aanschaffen van bouwstoffen, zijn de kosten van het verwerken daarvan in de aannemingssom begrepen en worden deze niet afzonderlijk verrekend. Deze kosten zullen echter worden verrekend ten laste van de stelpost, waarop de aanschaffing van die bouwstoffen wordt verrekend voor zover zij door de invulling die aan de stelpost wordt gegeven hoger zijn dan die waarmee de aannemer redelijkerwijs rekening heeft moeten houden.
7. Indien een stelpost betrekking heeft op het aanschaffen van bouwstoffen en het verwerken daarvan, zijn de kosten van verwerking niet in de aannemingssom begrepen en worden deze afzonderlijk ten laste van de stelpost verrekend.
8. Indien in de overeenkomst verrekenbare hoeveelheden zijn opgenomen, en deze hoeveelheden te hoog of te laag blijken om het werk tot stand te brengen, zal verrekening plaats vinden van de uit die afwijking voortvloeiende meer of minder kosten.
9. Indien de opdrachtgever opdracht geeft tot het uitvoeren van meer werk, mag de aannemer bij wijze van voorschot 25% van het overeengekomen bedrag in rekening brengen. Het resterende gedeelte zal de aannemer eerst kunnen factureren bij het gereedkomen van het meer werk dan wel bij de eerst komende termijnfactuur daarna. Tenzij anders is overeengekomen zal minder werk door de aannemer worden verrekend bij de eindafrekening.
10. Indien bij de eindafrekening van het werk blijkt dat het totaalbedrag van het minder werk het totaalbedrag van het meer werk overtreft, heeft de aannemer recht op een bedrag gelijk aan 10% van het verschil van die totalen.

Artikel 7: Betaling

1. Indien betaling in termijnen is overeengekomen, zendt de aannemer telkens bij of na het verschijnen van een betalingstermijn de desbetreffende termijnfactuur aan de opdrachtgever toe. De door de opdrachtgever aan de aannemer verschuldigde omzetbelasting wordt afzonderlijk vermeld.
2. Betaling van een ingediende factuur dient plaats te vinden uiterlijk 14 dagen na de factuurdatum, met dien verstande dat bij de oplevering alle ingediende termijnfacturen en de facturen met betrekking tot het overeengekomen meer werk dienen te zijn voldaan, onverminderd de toepasselijkheid van artikel 8 en artikel 13 en op voorwaarde dat de aannemer deze facturen tijdig voor de oplevering heeft ingediend. De aannemer is gerechtigd de factuur betreffende de bij oplevering verschuldigde termijn 14 dagen voor de geplande oplevering in te dienen.
3. Binnen een redelijke termijn na de de dag waarop het werk als opgeleverd geldt dient de aannemer de eindafrekening in.
4. Betaling van het aan de aannemer verschuldigde bedrag van de eindafrekening dient plaats te vinden uiterlijk 30 dagen na de dag waarop de aannemer de eindafrekening heeft ingediend, een en ander onverminderd het bepaalde in artikel 13.

Artikel 8: 5% regeling

1. Dit artikel is slechts van toepassing op aanneming van werk die strekt tot de bouw van een woning in opdracht van een consument, dat wil zeggen een natuurlijk persoon die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf.
2. De consument kan zonder beroep te doen op artikel 6:262 BW en onder behoud van zijn recht op oplevering, maximaal 5% van de aannemingssom inhouden op de laatste termijn of laatste termijnen en dit bedrag in plaats van aan de aannemer te betalen, in depot storten bij een notaris.
3. De notaris brengt het bedrag in de macht van de aannemer nadat drie maanden zijn verstreken na het tijdstip van oplevering, tenzij de consument van zijn in artikel 6:262 BW toegekende bevoegdheid gebruik wenst gebruik te maken. In dat geval deelt de consument aan de notaris mee tot welk bedrag het depot moet worden gehandhaafd.
4. De notaris brengt het bedrag voorts in de macht van de aannemer voor zover de consument daarin toestemt, de aannemer vervangende zekerheid stelt of bij een uitspraak die partijen bindt, is beslist dat een depot niet of niet langer gerechtvaardigd is.
5. Indien de consument aan de aannemer schadevergoeding verschuldigd is wegens de depotstoring of de door de aannemer gestelde vervangende zekerheid, wordt deze gesteld op de wettelijke rente van artikel 6:119 BW. Gedurende de drie maanden na oplevering is zij niet verschuldigd, zelfs niet indien geen gebreken worden geconstateerd.
6. De door de notaris berekende kosten voor het depot komen voor rekening van de consument. De door de notaris te vergoeden rente over het depotbedrag komt ten gunste van de consument.

Artikel 9: Oplevering en onderhoudstermijn

1. Het werk geldt als opgeleverd wanneer de aannemer heeft medegedeeld dat het werk gereed is voor oplevering en de opdrachtgever het werk heeft aanvaard. Ter gelegenheid van de oplevering wordt een door beide partijen te ondertekenen opleveringsrapport opgemaakt. Een door de opdrachtgever geconstateerde tekortkoming die door de aannemer niet wordt erkend wordt in het opleveringsrapport als zodanig vermeld.
2. Indien de aannemer heeft medegedeeld dat het werk voor oplevering gereed is en de opdrachtgever niet binnen 8 dagen daarna laat weten of hij het werk al dan niet aanvaardt, geldt het werk als opgeleverd.
3. Indien de opdrachtgever het werk afkeurt, dient hij dat schriftelijk of elektronisch te doen onder vermelding van de gebreken die de reden voor afkeuring zijn. Kleine gebreken, die gevoeglijk in de onderhoudstermijn kunnen worden hersteld, zullen geen reden tot afkeuring mogen zijn, mits zij een eventuele ingebruikneming niet in de weg staan.
4. Indien de opdrachtgever het werk in gebruik neemt, geldt het werk als opgeleverd.
5. Indien partijen vaststellen dat gelet op de aard of omvang van de tekortkomingen in redelijkheid niet van oplevering kan worden gesproken, zal de aannemer na overleg met de opdrachtgever een nieuwe datum noemen waarop het werk gereed zal zijn voor oplevering.
6. Na de dag waarop het werk als opgeleverd geldt, is het werk voor risico van de opdrachtgever.

7. Door de aannemer erkende tekortkomingen worden zo spoedig mogelijk hersteld.
8. Na de dag waarop het werk als opgeleverd geldt, gaat een onderhoudstermijn van 30 dagen in.

Artikel 10: Uitvoeringsduur, uitstel van oplevering en schadevergoeding wegens te late oplevering

1. Indien de termijn, waarbinnen het werk zal worden opgeleverd, is uitgedrukt in werkbare werkdagen, wordt onder werkdag verstaan een kalenderdag, tenzij deze valt op een algemeen of ter plaatse van het werk erkende, of door de overheid dan wel bij of krachtens collectieve arbeidsovereenkomst voorgeschreven rust- of feestdag, vakantiedag of andere niet individuele vrije dag. Werkdagen, respectievelijk halve werkdagen, worden als onwerkbaar beschouwd, wanneer daarop door niet voor rekening van de aannemer komende omstandigheden gedurende tenminste vijf uren, respectievelijk tenminste twee uren, door het grootste deel van de arbeiders of machines niet kan worden gewerkt.
2. De aannemer heeft recht op verlenging van de termijn waarbinnen het werk zal worden opgeleverd indien door overmacht, door voor rekening van de opdrachtgever komende omstandigheden, dan wel als gevolg van meer en minder werk, niet van de aannemer kan worden gevergd dat het werk binnen de overeengekomen termijn wordt opgeleverd.
3. Bij overschrijding van de overeengekomen bouwtijd is de aannemer een gefixeerde schadevergoeding aan de opdrachtgever verschuldigd van € 40 per werkdag tot de dag waarop het werk aan de opdrachtgever wordt opgeleverd, behoudens voor zover de aannemer recht heeft op bouwtijdverlenging. Voor de toepassing van dit lid wordt als dag van oplevering aangemerkt de dag waarop het werk volgens de aannemer gereed was voor oplevering, mits het werk vervolgens als opgeleverd geldt, dan wel de dag van ingebruikneming van het werk door de opdrachtgever.
4. De gefixeerde schadevergoeding is zonder ingebrekestelling verschuldigd en kan worden verrekend met hetgeen de aannemer nog toekomt.
5. De gefixeerde schadevergoeding bedraagt bij een overeengekomen aannemingssom kleiner of gelijk aan € 20.000 ten hoogste 25% van die aannemingssom en bij een overeengekomen aannemingssom groter dan € 20.000 ten hoogste 15% van die aannemingssom.
6. Indien de aanvang of de voortgang van het werk wordt vertraagd door factoren, waarvoor de opdrachtgever verantwoordelijk is, dienen de daaruit voor de aannemer voortvloeiende schade en kosten door de opdrachtgever te worden vergoed.

Artikel 11: In gebreke blijven van de opdrachtgever

1. Indien de opdrachtgever met de betaling van hetgeen hij ingevolge de overeenkomst aan de aannemer verschuldigd is in gebreke blijft, is hij daarover met ingang van de vervaldag de wettelijke rente verschuldigd. Indien na verloop van 14 dagen na de vervaldag nog geen betaling heeft plaatsgevonden, wordt het in de voorgaande zin bedoelde rentepercentage met 2 verhoogd.
2. Indien de opdrachtgever niet tijdig betaalt, is de aannemer gerechtigd tot invordering van het verschuldigde over te gaan, mits hij de opdrachtgever schriftelijk of elektronisch heeft aangemaand om alsnog binnen 14 dagen te betalen en die betaling is uitgebleven. Indien de aannemer tot invordering overgaat, zijn de daaraan verbonden buitengerechtelijke kosten voor rekening van de opdrachtgever, mits de hoogte hiervan in de aanmaning is vermeld. De aannemer is gerechtigd hiervoor in rekening te brengen het bedrag conform het Besluit vergoeding voor buitengerechtelijke incassokosten.
3. Indien de opdrachtgever hetgeen de aannemer volgens de overeenkomst toekomt, niet of niet tijdig betaalt, of de aannemer gegronde redenen heeft om aan te nemen dat de opdrachtgever het de aannemer toekomende niet of niet tijdig zal betalen, is de aannemer gerechtigd om van de opdrachtgever genoegzame zekerheid te verlangen.
4. Indien de opdrachtgever enige op hem rustende verplichting niet nakomt, is de aannemer gerechtigd het werk te schorsen tot het moment waarop de opdrachtgever deze verplichting is nagekomen, dan wel het werk in onvoltooide staat te beëindigen, mits de aannemer de opdrachtgever vooraf schriftelijk of elektronisch op deze gevolgen van het niet-nakomen heeft gewezen. Het in de vorige zin bepaalde laat onverlet het recht van de aannemer op vergoeding van schade, kosten en rente.
5. Indien de opdrachtgever in staat van faillissement wordt verklaard, dan wel surseance van betaling aanvraagt, dan wel indien ten laste van hem door een derde enig rechtmatig beslag wordt gelegd, tenzij dit beslag binnen een maand, al dan niet tegen zekerheidstelling, wordt opgeheven, is de aannemer gerechtigd zonder nadere aanmaning het werk te schorsen, dan wel het werk in onvoltooide staat te beëindigen.
6. Indien op grond van dit artikel sprake is van schorsing respectievelijk beëindiging in onvoltooide staat, is het bepaalde in artikel 14 lid 5 van toepassing.

Artikel 12: In gebreke blijven van de aannemer

1. Indien de aannemer zijn verplichtingen ter zake van de aanvang of de voortzetting van het werk niet nakomt en de opdrachtgever hem in verband daarmee wenst aan te manen, zal de opdrachtgever hem schriftelijk of elektronisch aanmanen om zo spoedig mogelijk de uitvoering van het werk aan te vangen of voort te zetten.
2. De opdrachtgever is bevoegd het werk door een derde te doen uitvoeren of voortzetten, indien de aannemer na verloop van de in de aanmaning vermelde termijn in gebreke blijft mits de ernst van de tekortkoming dit rechtvaardigt en onder voorwaarde dat de opdrachtgever zulks in de aanmaning heeft vermeld. In dat geval heeft de opdrachtgever recht op vergoeding van de uit het in gebreke blijven van de aannemer voortvloeiende schade en kosten.
3. De opdrachtgever zorgt ervoor, dat de kosten, die voor de aannemer voortvloeien uit de toepassing van het vorige lid, binnen redelijke grenzen blijven.

Artikel 13: Opschorting van de betaling

Indien het uitgevoerde werk niet voldoet aan de overeenkomst heeft de opdrachtgever het recht de betaling geheel of gedeeltelijk op te schorten. Het met de opschorting gemoeide bedrag dient in redelijke verhouding te staan tot de tekortkoming. De opdrachtgever meldt schriftelijk of elektronisch de opschorting en de reden daarvan aan de aannemer.

Artikel 14: Schorsing, beëindiging van het werk in onvoltooide staat en opzegging

1. De opdrachtgever is bevoegd de uitvoering van het werk geheel of gedeeltelijk te schorsen. Voorzieningen die de aannemer ten gevolge van de schorsing moet treffen, en schade die de aannemer ten gevolge van de schorsing lijdt, worden aan de aannemer vergoed.
2. Indien gedurende de schorsing schade aan het werk ontstaat, komt deze niet voor de rekening van de aannemer, mits hij de opdrachtgever tevoren schriftelijk of elektronisch heeft gewezen op dit aan de schorsing verbonden gevolg.
3. Indien de schorsing langer dan 14 dagen duurt, kan de aannemer bovendien vorderen, dat hem een evenredige betaling voor het uitgevoerde gedeelte van het werk wordt gedaan. Daarbij wordt rekening gehouden met op het werk aangevoerde, nog niet verwerkte maar wel reeds door de aannemer betaalde bouwstoffen.
4. Indien de schorsing van het werk langer dan een maand duurt, is de aannemer bevoegd het werk in onvoltooide staat te beëindigen. In dat geval dient overeenkomstig het volgende lid te worden afgerekend.
5. De opdrachtgever is te allen tijde bevoegd de overeenkomst geheel of gedeeltelijk op te zeggen. De aannemer heeft in dat geval recht op de aannemingssom, vermeerderd met de kosten die hij als gevolg van de niet voltooiing heeft moeten maken en verminderd met de hem door de beëindiging bespaarde kosten. De aannemer is gerechtigd om in plaats van voorgaande aanspraak 10% van de waarde van het niet uitgevoerde deel van het werk in rekening te brengen. De aannemer zendt de opdrachtgever een gespecificeerde eindafrekening van hetgeen de opdrachtgever ingevolge de opzegging verschuldigd is.

Artikel 15: Aansprakelijkheid van de opdrachtgever

1. De opdrachtgever draagt de verantwoordelijkheid voor de juistheid van de door of namens hem verstrekte gegevens.
2. Verschillen tussen de tijdens de uitvoering blijkende toestand van bestaande gebouwen, werken en terreinen enerzijds en de toestand die de aannemer redelijkerwijs had mogen verwachten, geven de aannemer recht op vergoeding van de daaruit voortvloeiende kosten.
3. Indien na de totstandkoming van de overeenkomst blijkt dat het bouwterrein verontreinigd is of de uit het werk komende bouwstoffen verontreinigd zijn, is de opdrachtgever aansprakelijk voor de daaruit voor de uitvoering van het werk voortvloeiende gevolgen.
4. De opdrachtgever draagt de verantwoordelijkheid voor de door of namens hem voorgeschreven constructies en werkwijzen, daaronder begrepen de invloed, die daarop door de bodemgesteldheid wordt uitgeoefend, alsmede voor de door of namens hem gegeven orders en aanwijzingen.
5. Indien bouwstoffen of hulpmiddelen, die de opdrachtgever ter beschikking heeft gesteld, dan wel door hem zijn voorgeschreven, ongeschikt of gebrekkig zijn, komen de gevolgen hiervan voor rekening van de opdrachtgever.
6. Indien de opdrachtgever een onderaannemer of leverancier heeft voorgeschreven, en deze niet, niet tijdig of niet deugdelijk presteert, komen de gevolgen hiervan voor rekening van de opdrachtgever.
7. De opdrachtgever is aansprakelijk voor schade aan het werk en de schade en vertraging die de aannemer lijdt als gevolg van door de opdrachtgever of in zijn opdracht door derden uitgevoerde werkzaamheden of verrichte leveringen.
8. De gevolgen van de naleving van wettelijke voorschriften of beschikkingen van overheidswege die na de dag van de offerte in werking treden, komen voor rekening van de opdrachtgever, tenzij redelijkerwijs moet worden aangenomen dat de aannemer die gevolgen reeds op de dag van de offerte had kunnen voorzien.

Artikel 16: Aansprakelijkheid van de aannemer

16.1 Ontwerpaansprakelijkheid

1. In geval van tekortkomingen in het ontwerp, is de aannemer hiervoor slechts aansprakelijk voor zover deze tekortkomingen hem kunnen worden toegerekend.
2. De aansprakelijkheid van de aannemer op grond van het vorige lid is beperkt tot het voor het verrichten van de ontwerpwerkzaamheden overeengekomen bedrag. Indien geen bedrag is overeengekomen, is de aansprakelijkheid van de aannemer beperkt tot 10% van de aannemingssom.
3. De rechtsvordering uit hoofde van een toerekenbare tekortkoming is niet ontvankelijk, indien zij wordt ingesteld na verloop van vijf jaren na het verstrijken van de onderhoudstermijn.

16.2 Aansprakelijkheid tijdens de uitvoering van het werk

1. Het werk en de uitvoering daarvan zijn voor verantwoordelijkheid van de aannemer met ingang van het tijdstip van aanvang tot en met de dag waarop het werk is opgeleverd of als opgeleverd geldt.
2. Onverminderd de aansprakelijkheid van partijen krachtens de overeenkomst of de wet is de aannemer aansprakelijk voor schade aan het werk, tenzij deze schade het gevolg is van buitengewone omstandigheden tegen de schadelijke gevolgen waarvan de aannemer in verband met de aard van het werk geen passende maatregelen heeft behoeven te nemen en het onredelijk zou zijn de schade voor zijn rekening te doen komen.
3. De aannemer is aansprakelijk voor schade aan andere werken en eigendommen van de opdrachtgever voor zover deze door de uitvoering van het werk is toegebracht en te wijten is aan nalatigheid, onvoorzichtigheid of verkeerde handelingen van de aannemer, zijn personeel, zijn onderaannemers of zijn leveranciers.
4. De aannemer vrijwaart de opdrachtgever tegen aanspraken van derden tot vergoeding van schade, voor zover deze door de uitvoering van het werk is toegebracht en te wijten is aan nalatigheid, onvoorzichtigheid of verkeerde handelingen van de aannemer, zijn personeel, zijn onderaannemers of zijn leveranciers.

16.3 Aansprakelijkheid na oplevering

1. Na de dag waarop het werk als opgeleverd geldt, is de aannemer niet meer aansprakelijk voor tekortkomingen aan het werk.
2. Het in het eerste lid bepaalde lijdt uitzondering indien sprake is van een gebrek:
   a. dat in de onderhoudstermijn aan de dag is getreden en dat redelijkerwijs niet bij oplevering door de opdrachtgever onderkend had kunnen worden, tenzij de aannemer aannemelijk maakt dat het gebrek met grote mate van waarschijnlijkheid moeten worden toegeschreven aan een omstandigheid, die aan de opdrachtgever kan worden toegerekend;
   b. dat na afloop van de onderhoudstermijn aan de dag is getreden, dat redelijkerwijs niet bij oplevering door de opdrachtgever onderkend had kunnen worden en waarvan de opdrachtgever aannemelijk maakt dat het gebrek met grote mate van waarschijnlijkheid moeten worden toegeschreven aan een omstandigheid, die aan de aannemer kan worden toegerekend.
3. De rechtsvordering uit hoofde van het in lid 2 sub a bedoelde gebrek is niet ontvankelijk, indien zij wordt ingesteld na verloop van twee jaren na het verstrijken van de onderhoudstermijn.
4. De rechtsvordering uit hoofde van het in lid 2 sub b bedoelde gebrek is niet ontvankelijk, indien zij wordt ingesteld na verloop van vijf jaren na het verstrijken van de onderhoudstermijn. Ingeval het in het in lid 2 sub b bedoelde gebrek echter als een ernstig gebrek moet worden aangemerkt, is de rechtsvordering niet ontvankelijk, indien zij wordt ingesteld na verloop van tien jaren na het verstrijken van de onderhoudstermijn. Een gebrek is slechts dan als een ernstig gebrek aan te merken indien het werk geheel of gedeeltelijk is ingestort of dreigt in te storten, dan wel ongeschikt is geraakt of ongeschikt dreigt te geraken voor de bestemming waarvoor het blijkens de overeenkomst bedoeld is en dit slechts kan worden verholpen of kan worden voorkomen door het treffen van zeer kostbare voorzieningen.

16.4 Overige bepalingen

1. De opdrachtgever is in de gevallen als voorzien in de artikelen 16.1 tot en met 16.3 verplicht de aannemer van het gebrek binnen redelijke termijn na ontdekking mededeling te doen en de aannemer de gelegenheid te geven binnen een redelijke termijn voor diens rekening toerekenbare tekortkomingen en/of gebreken, waarvoor de aannemer aansprakelijk is, te herstellen/op te heffen.
2. Indien de kosten van herstel voor een gebrek of van het opheffen van een tekortkoming waarvoor de aannemer aansprakelijk is niet in redelijke verhouding staan tot het belang van de opdrachtgever bij herstel, mag de aannemer in plaats van herstel volstaan met het uitkeren van een redelijke schadevergoeding aan de opdrachtgever.
3. De uit de artikelen 16.1 tot en met 16.3 voortvloeiende beperkingen van de aansprakelijkheid vinden geen toepassing indien de schade het gevolg is van opzet of grove schuld van de aannemer.

Artikel 17: Geschillen

1. Voor de beslechting van de in dit artikel bedoelde geschillen doen partijen afstand van hun recht deze aan de gewone rechter voor te leggen, behoudens die gevallen waarin partijen zich op grond van de wet tot de gewone rechter dienen te wenden.
2. Alle geschillen - daaronder begrepen die, welke slechts door een der partijen als zodanig worden beschouwd - die naar aanleiding van deze overeenkomst of van de overeenkomsten die daarvan een uitvloeisel zijn, tussen opdrachtgever en aannemer mochten ontstaan, worden beslecht door arbitrage overeenkomstig de regelen beschreven in het arbitragereglement van de Raad van Arbitrage voor de Bouw, zoals dit drie maanden voor het tot stand komen van de overeenkomst luidt.
3. In afwijking van het tweede lid kunnen geschillen, welke tot de competentie van de kantonrechter behoren, ter keuze van de meest gerede partij ter beslechting aan de bevoegde kantonrechter worden voorgelegd.
4. Op de overeenkomst van aanneming van werk of op de overeenkomsten tussen opdrachtgever en aannemer die daarvan een uitvloeisel zijn, is Nederlands recht van toepassing.

Toelichting op de Algemene Voorwaarden voor Aannemingen van werk 2013 (AVA 2013)

Vastgesteld door Bouwend Nederland d.d. 27 maart 2013

Deze toelichting heeft als doel om enkele bepalingen van de Algemene Voorwaarden voor Aannemingen van werk 2013 (AVA 2013) te verduidelijken, vooral voor diegenen die wat minder vertrouwd zijn met het juridische taalgebruik dat hierin wordt toegepast. Ook worden enkele zaken nader uitgelegd met behulp van voorbeelden.

Waarvoor deze algemene voorwaarden zijn bedoeld
Deze algemene voorwaarden zijn bedoeld voor het bouwen of verbouwen van een onroerende zaak door een aannemer in opdracht van een zakelijke partij of een consument. Het begrip "onroerende zaak" moet ruim worden geïnterpreteerd. Het zal meestal gaan om verbouwing of nieuwbouw van een woning of een bedrijfspand, maar kan ook betrekking hebben op een carport, botenhuis of beschoeiing. Er kan een aannemingssom zijn afgesproken of het kan gaan om een werk in regie. Dit laatste wil zeggen dat de werkzaamheden worden afgerekend op basis van vooraf overeengekomen uurtarieven en materiaalprijzen.

Deze algemene voorwaarden zijn niet bedoeld voor de volgende situaties:
- een werk waarbij een architect (of andere deskundige) directie voert. Dit gaat verder dan alleen het ontwerp van een architect. De architect krijgt dan de opdracht om het werk te begeleiden en de bevoegdheid om beslissingen te nemen tijdens het werk.
- een verbouwing in opdracht van een consument uitgevoerd door een aannemer die deelnemer is van BouwGarant.

Voor deze situaties zijn andere overeenkomsten meer geschikt. Op de website van Bouwend Nederland (www.bouwendnederland.nl) kunt u via een digitaal keuzemodel bepalen welke algemene voorwaarden in de diverse situaties worden geadviseerd.

De partijen in de bouwketen kunnen met verschillende termen worden aangeduid. In de AVA 2013 is gekozen voor de in het Burgerlijk Wetboek (boek 7, titel 12) gebruikte termen van "opdrachtgever" en "aannemer", in plaats van bijvoorbeeld "klant" en "bouwbedrijf" of "opdrachtnemer". Ook worden de termen "onderaannemer" en "derde" gebruikt in plaats van bijvoorbeeld "gespecialiseerd aannemer". Met deze terminologie is getracht duidelijk te maken in welke rechtsverhouding de partijen ten opzichte van elkaar staan in de desbetreffende bepaling.

Offerte en overeenkomst (artikel 1 en 2)
Voordat de overeenkomst door de opdrachtgever en de aannemer kan worden ondertekend, moet duidelijk zijn wat het werk inhoudt en wat het gaat kosten. Daarom gaat aan de overeenkomst vaak een offerte vooraf. Bij de aanvaarding van de offerte komt de overeenkomst tot stand.

Het is belangrijk dat de modelovereenkomst volledig en juist wordt ingevuld en dat waar sprake is van keuzemogelijkheden een keuze wordt gemaakt. Daarbij is het belangrijk om alle stukken, waarin staat beschreven of getekend wat de aannemer voor de overeengekomen aannemingssom gaat uitvoeren, duidelijk in de overeenkomst te vermelden en door opdrachtgever en aannemer te paraferen. Ook bij een werk in regie moet worden gestreefd naar een zo duidelijk mogelijke omschrijving.

Opdrachtgever en aannemer doen er verstandig aan duidelijk af te spreken wanneer met het werk wordt begonnen en wanneer het werk klaar moet zijn. Er zijn verschillende manieren om dit af te spreken, zoals een vaste begin- en einddatum of een oplevertermijn in werkbare werkdagen. De opdrachtgever en aannemer kiezen voor de mogelijkheid, die het best bij de situatie past. Als bijvoorbeeld de omgevingsvergunning er nog niet is, kan beter geen vaste begin- en einddatum worden ingevuld.

In de overeenkomst is het ook aan te raden om de betalingstermijnen goed vast te leggen, oftewel: wanneer wordt welk deel van de aannemingssom gefactureerd. Het is uiteraard verstandig dat de opdrachtgever de overeenkomst niet ondertekent voordat hij de financiering van het werk heeft geregeld.

Verplichtingen van de opdrachtgever (artikel 3)
De AVA 2013 gaan ervan uit dat het de opdrachtgever is die de voor de opzet van het werk benodigde gegevens en goedkeuringen (bijvoorbeeld vergunningen) aanvraagt, tenzij aannemer en opdrachtgever anders afspreken. Het is verstandig om te wachten met de bouw totdat de bezwaartermijn voor de omgevingsvergunning is verstreken en de vergunning onherroepelijk is geworden. Als er toch met de bouw wordt gestart voordat de omgevingsvergunning onherroepelijk is, is dit voor risico van de opdrachtgever. Ook is het verstandig om in een vroeg stadium (voor het sluiten van de overeenkomst) met de buren of andere belanghebbenden te overleggen over het bouwplan. Dit voorkomt wellicht dat met succes bezwaar wordt gemaakt tegen het bouwplan. De door de gemeente voor de behandeling van een omgevingsvergunningaanvraag in rekening te brengen kosten (leges) komen voor rekening van de opdrachtgever. Deze kosten zijn soms aanzienlijk. De opdrachtgever doet er verstandig aan om voor het sluiten van de overeenkomst bij de gemeente na te gaan hoe hoog die kosten zijn.

Het werk mag niet in strijd zijn met het burenrecht. Er mag bijvoorbeeld niet over de perceelgrens of in strijd met een erfdienstbaarheid (zoals een recht van overpad) worden gebouwd. Het is de taak van de opdrachtgever om dit na te gaan.

Verplichtingen van de aannemer (artikel 4)
De aannemer is verplicht het werk deugdelijk en volgens de overeenkomst uit te voeren, en wordt geacht op de hoogte te zijn van de relevante wet- en regelgeving.

De aannemer is verplicht te waarschuwen voor tekortkomingen in zaken die afkomstig zijn van de opdrachtgever, zoals het ontwerp en de aangeleverde bouwstoffen, of tekortkomingen in orders en

aanwijzingen van de opdrachtgever. Deze waarschuwingsplicht geldt alleen voor tekortkomingen die de aannemer "kende, of redelijkerwijs behoorde te kennen". Daarmee wordt bedoeld dat het moet gaan om duidelijke gebreken; de aannemer hoeft het werk van een architect of constructeur niet over te doen.

Kostenverhogende omstandigheden (artikel 5)
Soms komt de aannemer ondanks zorgvuldige opname en calculatie vooraf toch voor kostenverhogende omstandigheden te staan. Denk daarbij aan prijsstijgingen in de door de aannemer gekochte materialen, of in de loonkosten. Als dit aan de orde is, heeft de aannemer recht op vergoeding van de daaruit voortvloeiende gevolgen. Deze bepaling geldt ook als vangnet voor zaken die niet op een andere plaats in de AVA 2013 zijn geregeld. De aannemer moet de opdrachtgever zo spoedig mogelijk waarschuwen voor deze hogere kosten, zodat de opdrachtgever eventueel kan beslissen tot beperking of vereenvoudiging van het werk, of opzegging van de overeenkomst.

Meer en minder werk (artikel 6)
De aannemingssom is de vaste prijs voor het afgesproken werk, maar de opdrachtgever kan tijdens het werk alsnog besluiten bepaalde dingen anders te laten uitvoeren dan was afgesproken. Ook kan er sprake zijn van overbesteding of onderbesteding van de stelposten, of van een afwijking van de verrekenbare hoeveelheden. In die gevallen worden eventuele hogere of lagere kosten als meer en minder werk verrekend. Bij door de opdrachtgever gewenste wijzigingen in de overeenkomst of in de voorwaarden van uitvoering, moet de aannemer waarschuwen voor eventuele prijsverhoging. Belangrijke uitzondering op deze waarschuwingsplicht is wanneer de opdrachtgever uit zichzelf had moeten begrijpen dat er aan een bepaalde gewenste wijziging in het werk een prijsverhoging vastzit (bijvoorbeeld een gouden kraan in plaats van een verchroomde kraan). De aannemer doet er verstandig aan om aan te geven of de bouwtijd moet worden verlengd als gevolg van de wijzigingen. Als er geen opdracht is, moet de aannemer bewijzen dat er wel een opdracht is gegeven. Meer werk kan tijdens het werk worden verrekend. Het verdient de voorkeur dat partijen voorafgaand aan de uitvoering van het meer werk de prijs hiervan overeenkomen. De aannemer heeft recht op een redelijke opslag op het meer werk, als vergoeding voor winst, risico en dekking van algemene kosten.

Bij de eindafrekening kan blijken dat het totaal bedrag aan meer werk lager is dan het totaal bedrag aan minder werk. Per saldo is het werk dus verkleind. De aannemer heeft dan recht op een vergoeding van 10% over dit verschil, ter compensatie van de gederfde winst, het risico en de dekking van algemene kosten. Bij het berekenen van het saldo meer en minder werk, tellen alleen de door de opdrachtgever gewenste wijzigingen in de overeenkomst dan wel de voorwaarden van uitvoering, de afwijkingen van de bedragen van de stelposten en de afwijking van verrekenbare hoeveelheden mee.
Stelposten zijn bedragen met het karakter van een "budget". Stelposten worden meestal gebruikt omdat een bepaald onderdeel van het werk nog niet kan worden begroot (bijvoorbeeld bij onvoldoende gegevens) of omdat de opdrachtgever over een onderdeel van het werk nog geen definitieve beslissing heeft genomen. Dat is vaak het geval bij smaakgevoelige zaken, zoals een keuken, sanitair of tegelwerk. Een stelpost moet worden benoemd. Bijvoorbeeld: stelpost aanschaf keuken, stelpost leveren en aanbrengen tegelwerken, stelpost aanschaf sanitair. Nadat de definitieve keuzen door de opdrachtgever zijn gemaakt, worden de werkelijke door de aannemer gemaakte kosten verhoogd met 10% vergoeding voor de aannemer en vervolgens met de stelpost verrekend. De opdrachtgever moet er rekening mee houden, dat in verband met die vergoeding voor de aannemer er netto slechts 100/110 deel van de stelpost besteedbaar is.

Voorbeelden:
- Stelpost aanschaf keuken € 10.000. Wil men de stelpost niet overschrijden, is 100/110 van dat bedrag, dat wil zeggen € 9.090,91 netto besteedbaar voor aanschaf.
- Als de keuken wordt gekocht voor € 10.000 wordt € 11.000 ten laste van de stelpost gebracht. Gevolg: meer werk € 1.000.
- Als er een stelpost aanschaf keuken € 10.000 is afgesproken en de keuken wordt gekocht voor € 8.000 wordt € 8.800 ten laste van de stelpost gebracht. Gevolg: minder werk € 1.200.

Afhankelijk van de gemaakte keuzen en van het oorspronkelijk gekozen budget kan er dus sprake zijn van een overschrijding of onderbesteding van de stelpost. Deze afwijkingen worden verrekend als meer of minder werk.

Nog een paar spelregels over stelposten:
- Uit de omschrijving van de stelpost moet duidelijk blijken of alleen de aankoop wordt verrekend of dat ook de arbeid voor het in het werk aanbrengen ten laste van de stelpost wordt gebracht. Is dat niet duidelijk, dan kan door de aannemer alleen de aankoop, vermeerderd met de aannemersvergoeding worden verrekend. De arbeid voor het in het werk aanbrengen wordt dan geacht in de aannemingssom te zijn begrepen.
- Als alleen de aankoop met de stelpost wordt verrekend en de arbeid in de aannemingssom is begrepen wordt de arbeid niet verrekend. Dit gaat echter niet op als de opdrachtgever kiest voor een aankoop, waarvan het in het werk aanbrengen veel meer arbeidsuren kost dan de aannemer had kunnen voorzien. Het is verstandig dat de aannemer vooraf de opdrachtgever daarop wijst.

Het opnemen van stelposten in de aannemingssom vormt voor de opdrachtgever een element van financiële onzekerheid. Het is daarom aan te raden om dit te beperken door zoveel mogelijk beslissingen te nemen vóór het tekenen van de overeenkomst. Beide partijen weten dan tevoren precies waar ze aan toe zijn en komen niet voor verrassingen te staan.

Betaling (artikel 7, 8, 11 en 13)
De opdrachtgever moet de termijnrekeningen van de aannemer binnen 14 dagen en de eindafrekening binnen 30 dagen na de factuurdatum betalen. Gebeurt dat niet, dan mag de aannemer de wettelijke rente in rekening brengen en die na 14 dagen verhogen met 2%. Blijft betaling uit, dan kan de aannemer na aanmaning en aankondiging het werk schorsen of beëindigen. De

regelingen hierover zijn vastgelegd in artikel 14 van de AVA 2013. Bij oplevering van het werk moeten in beginsel alle openstaande facturen betaald zijn. Als dit niet het geval is, heeft de aannemer de mogelijkheid om de sleutel van het pand niet af te geven, dit heet retentierecht. De aannemer kan alleen retentierecht uitoefenen als hij de feitelijke macht heeft over het bouwwerk, dat wil zeggen dat hij het pand onder zijn hoede heeft, en niemand zonder zijn toestemming op de bouw mag komen. Bij een verbouwing van een in gebruik zijnde woning, zal dus normaal gesproken geen retentierecht kunnen worden uitgeoefend. Ook moet er altijd sprake zijn van een opeisbare vordering, bijvoorbeeld moet de betalingstermijn van de factuur zijn verstreken. Het uitoefenen van retentierecht is niet zonder haken en ogen, het is altijd verstandig om hierover een jurist te raadplegen.

De eindafrekening biedt een volledig overzicht van al hetgeen partijen over en weer ingevolge de overeenkomst verschuldigd zijn en waren. In de eindafrekening wordt daartoe onder meer opgenomen:
- de aannemingssom
- een specificatie van het meer en minder werk
- een specificatie van al hetgeen partijen overigens op grond van de overeenkomst van elkaar te vorderen hebben en hadden.

Wanneer het werk de bouw van een woning in opdracht van een consument betreft, mag de opdrachtgever maximaal 5% van de aannemingssom inhouden op de laatste termijn. Dit bedrag moet dan in depot worden gestort bij een notaris, en wordt drie maanden na de oplevering aan de aannemer overgemaakt, tenzij de consument een gegronde reden heeft om (een deel van) het depot te handhaven.

De opdrachtgever heeft volgens artikel 13 van de AVA 2013 het recht om betalingen ter hoogte van een redelijk bedrag op te schorten als het werk niet goed is uitgevoerd. Het opgeschorte bedrag moet altijd in een redelijke verhouding staan tot de geconstateerde tekortkoming. Dat wil zeggen dat de opdrachtgever er verstandig aan doet om de kosten die verbonden zijn aan het herstel van de tekortkoming door een deskundige te laten ramen. Immers, wanneer achteraf blijkt dat de opdrachtgever een te hoog bedrag heeft ingehouden op de betaling, dan zal hij de aannemer de contractuele rente moeten vergoeden over het gedeelte van het bedrag dat hij ten onrechte heeft ingehouden.

De opdrachtgever mag alleen zijn betaling opschorten zolang de betalingstermijn van de factuur nog niet is verstreken en indien hij op dat moment een opeisbare vordering heeft op de aannemer. Dit betekent het volgende: Opschorten van de betaling is alleen gerechtvaardigd als er al een tekortkoming bij de aannemer is gemeld voordat de betalingstermijn is verstreken. Als de opdrachtgever al te laat is met betalen en daarna pas een tekortkoming meldt, mag de betaling dus niet worden opgeschort. Bijvoorbeeld: na het verstrijken van de betalingstermijn van de factuur ontdekt de opdrachtgever dat het verkeerde hang- en sluitwerk is geleverd. De opdrachtgever is dan niet gerechtigd om in verband hiermee de betaling van de factuur op te schorten. De aannemer hoeft het hang- en sluitwerk pas te leveren nadat hij de betaling van de factuur heeft ontvangen.

Oplevering en onderhoudstermijn (artikel 9)
De oplevering van het werk is zowel voor de opdrachtgever als voor de aannemer een heel belangrijk moment. Op het moment van oplevering worden alle op dat moment zichtbare tekortkomingen opgeschreven. De opdrachtgever kan zich desgewenst laten bijstaan door een bouwkundige. De aannemer moet aangeven welke klachten hij erkent en welke niet, en vervolgens de erkende klachten zo spoedig mogelijk oplossen. Kleine gebreken aan het werk zijn geen reden om de oplevering te weigeren (ook niet als het heel veel kleine gebreken zijn), maar het werk moet wel in gebruik kunnen worden genomen.

Soms is de aannemer klaar voor oplevering, maar kan er niet op korte termijn een moment gevonden worden om samen het werk op te nemen en eventuele gebreken op te schrijven. Ook komt het wel eens voor dat de verhoudingen tussen aannemer en opdrachtgever tijdens de bouw zodanig zijn verstoord dat de opdrachtgever niet voor oplevering wil tekenen. De opdrachtgever moet dan binnen 8 dagen nadat de aannemer heeft laten weten klaar te zijn voor oplevering reageren, zo niet dan wordt het werk geacht stilzwijgend te zijn opgeleverd. Ook als het werk in gebruik is genomen, geldt het werk als opgeleverd. Er is ook sprake van ingebruikneming als een andere partij, bijvoorbeeld een keukenleverancier of parketlegger, aan de slag gaat.

Na oplevering gaat het risico van het werk over van de aannemer op de opdrachtgever. De opdrachtgever doet er dan ook verstandig aan om de nodige verzekeringen af te sluiten.

Bouwtijd (artikel 10)
Bij het sluiten van de overeenkomst wordt over het algemeen een bouwtijd afgesproken, in werkbare werkdagen of een vaste opleverdatum. Als deze bouwtijd wordt overschreden, dan is in artikel 10 van de AVA 2013 een schadevergoedingsregeling opgenomen. Dit is een gefixeerde schadevergoeding, ongeacht de werkelijke schade. Als de bouwtijd is uitgedrukt in een aantal werkbare werkdagen ligt het op de weg van de aannemer om een registratie van (on-)werkbare dagen bij te houden. De aannemer kan aanspraak maken op bouwtijdverlenging als de vertraging is veroorzaakt door overmacht, door factoren die voor rekening van de opdrachtgever komen of bij meer en minder werk. De aannemer doet er verstandig aan om bij meer werk niet alleen de extra kosten vast te leggen, maar ook de eventuele verlenging van de bouwtijd.

Klachten over de voortgang van het werk (artikel 12)
Als de opdrachtgever klachten heeft over de voortgang van het werk, moet hij deze schriftelijk of elektronisch melden bij de aannemer. De aannemer zal daar snel en serieus op in dienen te gaan. Als de aannemer zijn verplichtingen om het werk te beginnen of voort te zetten niet nakomt, kan de opdrachtgever een derde inschakelen om het werk af te maken als hij hiervoor in de aanmaning heeft gewaarschuwd.
Schorsen en opzeggen door de opdrachtgever (artikel 14)
De opdrachtgever heeft het recht om het werk te schorsen, oftewel stil te leggen. Daar kunnen uiteenlopende redenen voor zijn. Er kunnen bijvoorbeeld persoonlijke omstandigheden van de opdrachtgever zijn, zoals een echtscheiding of ziekte, waardoor hij het werk

even wil uitstellen. Alle kosten van de schorsing moeten aan de aannemer worden vergoed.

Als de opdrachtgever helemaal van de overeenkomst af wil, kan hij die geheel of gedeeltelijk opzeggen. Dan moeten alle gemaakte kosten en de gederfde winst over het niet voltooide deel van het werk aan de aannemer worden vergoed. In plaats van een gedetailleerde berekening kan de aannemer volstaan met een vergoeding van 10% van de waarde van het niet-uitgevoerde deel van het werk.

Aansprakelijkheid van de opdrachtgever (artikel 15)
De opdrachtgever is verantwoordelijk voor door hem aangeleverde gegevens, waaronder het ontwerp dat van hem of een door hem ingeschakelde ontwerper afkomstig is, en de constructieberekeningen die hij heeft laten uitvoeren.

De opdrachtgever staat ervoor in dat het gebouw of terrein voldoet aan hetgeen de aannemer daarvan redelijkerwijs mocht verwachten. Wanneer dat niet het geval is, bijvoorbeeld bij een aanbouw die toch niet aan de bestaande fundering kan worden gekoppeld, of bij asbest dat onverwachts tevoorschijn komt, komen de extra kosten voor rekening van de opdrachtgever. Dit geldt ook als de bodem verontreinigd blijkt te zijn.

Het komt ook voor dat de opdrachtgever zelf bouwstoffen aanlevert, of dat de opdrachtgever het gebruik van bepaalde bouwstoffen voorschrijft. De opdrachtgever draagt in die gevallen de verantwoordelijkheid voor deze bouwstoffen. Ook als de opdrachtgever heeft bepaald dat bij de uitvoering specifieke onderaannemers of leveranciers moeten worden ingeschakeld en deze niet naar behoren presteren, is dit voor verantwoordelijkheid van de opdrachtgever. Als de aannemer schade lijdt door werkzaamheden of leveringen van de opdrachtgever zelf of van de door hem ingeschakelde nevenaannemers, dient de opdrachtgever deze te vergoeden.

De aannemer is overigens wel verplicht om te waarschuwen voor duidelijke tekortkomingen in zaken of orders die afkomstig zijn van de opdrachtgever (artikel 4 lid 5 van de AVA 2013).

Aansprakelijkheid van de aannemer (artikel 16)
De aansprakelijkheid van de aannemer valt uiteen in drie onderdelen: ontwerpaansprakelijkheid, aansprakelijkheid tijdens de uitvoering en aansprakelijkheid na oplevering.

De AVA 2013 gaan er van uit dat het ontwerp wordt aangeleverd door de opdrachtgever. De opdrachtgever draagt dan ook de verantwoordelijkheid voor het ontwerp. Het komt echter ook voor dat de aannemer het werk of een onderdeel daarvan ontwerpt. Wanneer er dan sprake is van een ontwerpfout, is de aannemer hiervoor aansprakelijk. Deze aansprakelijkheid is wel beperkt tot het bedrag dat voor de ontwerpwerkzaamheden is overeengekomen. Als dat niet specifiek is bepaald, wordt uitgegaan van 10% van de aannemingssom. Ook is de aansprakelijkheid beperkt tot vijf jaar na het verstrijken van de onderhoudstermijn.

De aannemer draagt het risico voor het werk tijdens de uitvoering, dus vanaf de aanvang tot aan de oplevering. Het is daarom verstandig om tijdens deze bouwperiode geen andere personen op het werk toe te laten, dan diegenen die onder verantwoordelijkheid van de aannemer vallen. Wanneer de opdrachtgever door een derde (bijvoorbeeld de buren) aansprakelijk wordt gesteld voor schade die door de aannemer tijdens de uitvoering is veroorzaakt, zal deze schade, in bepaalde gevallen, voor rekening van de aannemer komen.

Na de oplevering is de aannemer alleen nog aansprakelijk voor verborgen gebreken, oftewel gebreken die nog niet zichtbaar waren tijdens de oplevering, bijvoorbeeld een kromtrekkende deur of een lekkage. Gebreken die al wel zichtbaar waren tijdens de oplevering vallen hier niet onder en zijn voor risico van de opdrachtgever. De aannemer moet de gebreken die aan de dag treden tijdens de onderhoudstermijn in principe herstellen, tenzij hij kan aantonen dat hij geen schuld heeft hieraan. De bewijslast ligt nu bij aannemer. Als de opdrachtgever in een juridische procedure herstel van deze gebreken of een schadevergoeding wil vorderen, moet deze procedure binnen twee jaar na het verstrijken van de onderhoudstermijn zijn opgestart.

Als de gebreken na het einde van de onderhoudstermijn aan de dag treden, moet de opdrachtgever aantonen dat de aannemer schuld heeft aan het gebrek. De bewijslast is nu dus omgedraaid en ligt bij de opdrachtgever. Als de opdrachtgever in een juridische procedure herstel van deze gebreken of een schadevergoeding wil vorderen, moet deze procedure binnen vijf jaar na het verstrijken van de onderhoudstermijn zijn opgestart. Bij ernstige, constructieve, gebreken is deze termijn tien jaar.

De opdrachtgever dient het gebrek binnen redelijke termijn na de ontdekking te melden bij de aannemer, en de aannemer de gelegenheid te geven het gebrek te herstellen of op te heffen.

De aannemer doet er verstandig aan om een CAR-verzekering en een aansprakelijkheidsverzekering af te sluiten ter dekking van de risico's die hij loopt. Deze risico's kunnen immers aanzienlijk zijn.

Geschillen (artikel 17)
Zelfs als er goede afspraken zijn gemaakt, kan toch een geschil ontstaan, bijvoorbeeld over de kwaliteit, de betalingen of de bouwtijd. Het is verstandig om te proberen meningsverschillen in onderling overleg op te lossen, eventueel met inschakeling van een bemiddelaar.

Wanneer partijen er niet uitkomen, kunnen zij het geschil voorleggen aan de Raad van de Arbitrage voor de Bouw, Postbus 19290, 3501 DG UTRECHT, telefoon 030 2 343 222, www.raadvanarbitrage.nl. In sommige gevallen schrijft de wet voor dat de gewone rechter exclusief bevoegd is. Dit geldt bijvoorbeeld bij een beslaglegging of een verzoek op basis van de Europese betalingsbevelprocedure. Als het om een relatief klein geschil gaat dat onder de bevoegdheid van de kantonrechter valt, kan de partij die de procedure begint ervoor kiezen om in plaats van naar de Raad van Arbitrage voor de Bouw naar de kantonrechter te stappen. Dit ligt vooral voor de hand bij eenvoudige incassozaken. Wanneer het om een bouwkundig geschil gaat, is het verstandiger het geschil voor te leggen aan de Raad van Arbitrage voor de Bouw, aangezien de arbiters ook over bouwkundige kennis beschikken.

De Werven Netwerk Notarissen, Wolvega	CONCEPT model akte van levering
30 maart 2021	

Dossier: 1063315ad
LEVERING
Kavel *

Op * verschenen voor mij, mr. Abe Wytse Drijver, kandidaat-notaris, hierna te noemen: notaris, als waarnemer voor mr. IJtje de Kroon, notaris te Weststellingwerf:

1. *
   ten deze handelende als medewerker ten kantore van genoemde notaris en aldaar woonplaats kiezende: Pastorieplein 14, 8471 BZ Wolvega, en als zodanig – blijkens een onderhandse akte die is gehecht aan een akte van levering, op * verleden voor mij, notaris - schriftelijk gevolmachtigde van het bestuur van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **WATERPARK LANGELILLE B.V.**, statutair gevestigd in de gemeente Weststellingwerf, feitelijk gevestigd Lemsterweg 20, 8484 KK Langelille, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 01113007, en als zodanig deze vennootschap rechtsgeldig vertegenwoordigende;
2. *
   hierna * samen ook te noemen: ‘koper’.

De comparanten hebben mij, notaris, het volgende verklaard:

A. DOEL VAN DEZE AKTE

Het doel van deze akte is koper het hierna omschreven registergoed te leveren en daarmee uitvoering te geven aan de tussen verkoper en koper gesloten koopovereenkomst.

B. KOOPOVEREENKOMST

Bij de koopovereenkomst heeft verkoper het hierna omschreven registergoed verkocht aan koper. Die koopovereenkomst is vastgelegd in een onderhandse akte, gedateerd * en *.

In deze akte werken partijen de gevolgen van de koopovereenkomst nader uit en brengen haar ten uitvoer.

De bepalingen van de koopovereenkomst blijven daarbij van kracht voor zover daarvan in deze akte niet wordt afgeweken.

C. LEVERING EN AANVAARDING

Ter uitvoering van de koopovereenkomst levert verkoper aan koper, die aanvaardt, *en wel voor wat betreft ieder van de comparanten onder 2. genoemd voor de onverdeelde helft:

Een perceel grond, kavel *, gelegen in Waterpark Langelille aan de * te Langelille,
kadastraal bekend gemeente Oudetrijne sectie J nummer *, groot ongeveer *, waaraan door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers een voorlopige kadastrale grens en een voorlopige kadastrale oppervlakte is toegekend,
hierna ook te noemen ‘het gekochte’.

Inmeting, kosten verificatiemeting

Het gekochte moet door het kadaster worden ingemeten.
Het gekochte is bij het kadaster schetsmatig door middel van voorlopige kadastrale grenzen aangegeven.
Eventuele afwijkingen in de loop van de geschetste grenzen, in vergelijking met de op het terrein aangegeven grenzen, geven geen aanleiding tot wijziging van deze overeenkomst en/of de akte van levering.
Terzake het gekochte zijn eenmaal de kosten voor verificatiemeting verschuldigd.

D. BESCHIKKINGSBEVOEGDHEID VERKOPER

Het gekochte is door verkoper in eigendom verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op twintig februari tweeduizend acht (20-02-2008) in Register Hypotheken 4 deel 54100 nummer 183 van een afschrift van de akte van toedeling in de Ruilverkaveling "Echtener- en Groote Veenpolder", op dezelfde dag verleden voor mr. N.W. Beijaard, notaris te Sint Nicolaasga.

E. KOOPPRIJS

De koopprijs bedraagt *,
vermeerderd met eenentwintig procent (21 %) omzetbelasting of *,
samen *.
De koopprijs en de omzetbelasting zijn door koper voldaan door storting op een daartoe bestemde rekening van mij, notaris.
Doorbetaling aan of ten behoeve van verkoper vindt plaats zodra de levering is voltooid door de inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare registers van het kadaster en de verkrijging vrij van hypotheek en beslag overeenkomstig deze akte zeker is.

Omzetbelasting

Met betrekking tot de levering van het gekochte is omzetbelasting verschuldigd aangezien verkoper ondernemer is in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968 en het gekochte een bouwterrein is in de zin van artikel 11 lid 4 van die wet.

F. OVERIGE KOOP- EN LEVERINGSBEPALINGEN

Met betrekking tot de koop en levering gelden verder de volgende bepalingen:

1. **Feitelijke staat van het gekochte**
   Koper is bekend met de feitelijke staat van het gekochte. Deze komt overeen met de staat waarin het gekochte zich bevond op het moment van het sluiten van de koopovereenkomst.
   <u>Gebruik van het gekochte</u>

Koper wil het gekochte gaan gebruiken ten behoeve van de bouw van een recreatiewoning.
Het gekochte heeft volgens het geldende bestemmingsplan de bestemming: recreatie.
Verkoper zijn geen redenen bekend die zich tegen dit voorgenomen gebruik van koper verzetten.
In verband hiermee wordt verwezen naar de koopakte, waarin woordelijk staat vermeld:
"*Koper verplicht zich jegens verkoper, die dit aanneemt, om – voorzover de betreffende aannemingsovereenkomst nog niet is gesloten – uiterlijk op* ***** *opdracht te geven aan Hetebrij Bouw B.V., kantoorhoudende Aan de Schipsloot 7 te Wolvega, om op het gekochte een recreatiewoning te bouwen, zulks overeenkomstig de met voornoemde aannemer te sluiten aannemingsovereenkomst die zal worden vastgelegd in een afzonderlijke onderhandse akte. Deze koopovereenkomst en de gesloten of te sluiten aannemingsovereenkomst vormen een onverbrekelijk geheel met elkaar. Indien deze koopovereenkomst wordt ontbonden zal de aannemingsovereenkomst eveneens ontbonden zijn.*".

2. **Milieubepaling**

a. Verkoper is niet bekend met bodemverontreiniging, zodanig dat het daardoor ongeschikt is voor het door koper opgegeven gebruik. Verkoper weet niet van gebruik in het verleden of andere feiten die zouden kunnen wijzen op de aanwezigheid van een dergelijke verontreiniging.
b. Verkoper is niet bekend met de aanwezigheid van ondergrondse opslagtanks, septictanks of bassins voor vloeistoffen in het gekochte.
c. Verkoper is niet bekend dat ten aanzien van het gekochte beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 Wet Bodembescherming zijn genomen door het bevoegde gezag.
d. Verkoper kan niet wegens toerekenbare tekortkoming, onrechtmatige daad en/of anderszins worden aangesproken tot sanering, tot het nemen van maatregelen of tot schadevergoeding, als blijkt dat het gekochte verontreinigd is of er ondergrondse opslagtanks aanwezig zijn, tenzij koper kan aantonen dat verkopers verklaring van onbekendheid daarmee onjuist is of dat verkoper op een andere wijze in zijn informatieplicht tegenover koper is tekortgeschoten.

3. **Onbezwaarde levering en bijzondere lasten/beperkingen**

a. Verkoper levert het gekochte vrij van hypotheken, beslagen of inschrijvingen daarvan, vrij van ruilverkavelings- of landinrichtingsrenten, maar met alle erfdienstbaarheden, zowel die ten nutte als die ten laste van het gekochte, alle eventuele andere (beperkte) rechten en met alle kwalitatieve rechten en verplichtingen zoals bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek.
b. Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het kadaster

en de openbare registers, is vandaag met betrekking tot het gekochte geen publiekrechtelijke beperking bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.
Verkoper verklaart dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn, waaruit blijkt dat er inschrijfbare publiekrechtelijke beperkingen zijn die niet zijn ingeschreven.
Koper verklaart op de hoogte te zijn van het feit dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor een juiste bijhouding van de registers. Bij perceelsveranderingen hebben overheidsorganen vier weken de tijd voor een juiste bijhouding van de gemeentelijke beperkingenregistratie.
Inschrijvingen in de registers na vandaag zijn voor risico van koper, onverminderd de hiervoor omschreven mededelingsplicht van verkoper.

4. **Garanties van verkoper**
Verkoper staat voor het volgende in:
- Verkoper is bevoegd tot verkoop en levering in eigendom.
- De levering is onvoorwaardelijk.
- Het gekochte is niet betrokken in een lopend geding voor de rechter of voor arbiters.
- Er bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen op grond van voorkeursrecht of optie.
- Met betrekking tot het gekochte geldt geen wettelijk voorkeursrecht tot koop van hetzij het Rijk, hetzij de provincie, hetzij de gemeente; het is niet gelegen in een gebied waarin de bepalingen van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn.
- Door overheid of nutsbedrijven zijn geen aanschrijvingen tot herstel of verandering gedaan of aangekondigd die nog niet zijn uitgevoerd.
- Voor zover aan verkoper bekend rust op het gekochte geen verplichting tot herbeplanting als bedoeld in artikel 3 lid 1 Boswet, deze herbeplantingsplicht moet op grond van artikel 4 van deze wet in de akte van levering worden opgelegd.
- Het gekochte is niet voor onteigening aangewezen, niet betrokken in een reconstructieplan op grond van de Reconstructiewet concentratiegebieden en niet in een plan tot ruilverkaveling, herinrichting, overeenkomst in het kader van een vrijwillige kavelruil op grond van de Landinrichtingswet (oud) of landinrichting of kavelruilovereenkomst als bedoeld in artikel 85 Wet inrichting landelijk gebied.
- Het gekochte was betrokken in de geëffectueerde ruilverkaveling “Echtener- en Groote Veenpolder. Terzake het gekochte is geen ruilverkavelingsrente verschuldigd.

5. **Afwijkende oppervlakte**
Als de werkelijke oppervlakte van het gekochte afwijkt van die welke uit de

omschrijving in deze akte blijkt, geeft dit geen aanleiding tot enige rechtsvordering.

6. **Directe aanvaarding in eigen gebruik**
   Het gekochte wordt geleverd vrij van huur, pacht of andere gebruiksrechten, en ontruimd, en wel met ingang van vandaag.
7. **Aflevering en overgang van het risico**
   De aflevering van het gekochte aan koper vindt plaats direct na ondertekening van deze akte. Vanaf dat tijdstip is het gekochte voor rekening en risico van koper.
8. **Verrekening van vaste lasten**
   De periodieke lasten die door publiekrechtelijke organen met betrekking tot de eigendom van het gekochte worden geheven, zijn vanaf vandaag voor rekening van koper.
9. **Kadastraal tarief en kosten**
   Het kadastraal tarief, de kosten van inmeting door het kadaster, de notariskosten en de overige aan de levering van het gekochte verbonden kosten zijn voor rekening van verkoper.
10. **Ontbindende voorwaarden**
    Alle eventueel met betrekking tot de koop overeengekomen ontbindende voorwaarden zijn op dit moment uitgewerkt dan wel teniet gegaan. De bevoegdheid van beroep op die voorwaarden is zowel voor verkoper als koper vervallen.
11. **Uitsluiting ontbindingsactie**
    Verkoper en koper doen afstand van hun recht om op welke grond dan ook ontbinding van de koopovereenkomst en deze levering in te roepen.

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

Verkoper en koper zijn met elkaar overeengekomen overeen dat erfdienstbaarheden worden gevestigd zoals hierna omschreven.

Erfdienstbaarheden

1. Ten behoeve van:
   - het gekochte,
     kadastraal bekend gemeente Oudetrijne sectie J nummer *,
     als heersend erf, en

   ten laste van:
   - van de percelen waarop zich de gemeenschappelijke voorzieningen van het onderhavige, thans te realiseren park, genaamd “Waterpark Langelille”, fase 2, in deze akte ook te noemen: “het Park”, bevinden, zoals de wegen, de openbare ruimten en het water van de “kom”, zijnde het gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Oudetrijne sectie J nummer * waarop de gemeenschappelijke voorzieningen van het Park zich (zullen) bevinden,
     als dienend erf,

   worden bij deze casu quo zijn gevestigd en aanvaard de navolgende

erfdienstbaarheden:

a. **<u>erfdienstbaarheid van uitweg</u>**
de erfdienstbaarheid van uitweg, om van en naar het gekochte te komen van en te gaan naar de openbare weg, de openbare ruimten en de Tjonger.
De toegankelijkheid van de openbare weg, de openbare ruimten en de Tjonger wordt door de eigenaar van het dienend erf gewaarborgd. Het deugdelijk onderhoud, de straatverlichting, de afvoer van afvalstoffen, al dan niet door het aanwezige hoofdriool en de afvoer van huisvuil wordt door de eigenaar van het dienend erf eveneens gewaarborgd;

b. **<u>erfdienstbaarheid van afvoer huishoudwater en faecaliën</u>**
de erfdienstbaarheid inhoudende de verplichting voor de eigenaar van het dienend erf om te dulden dat huishoudwater en faecaliën van het heersend erf via het dienend erf worden afgevoerd naar de daarvoor bestemde openbare riolen, door leidingen en via putten die zijn aangebracht.
Deze erfdienstbaarheid houdt mede in, dat de eigenaar van het heersende erf verplicht is, op zijn terrein het verrichten van nodige onderhoudswerkzaamheden toe te laten.
Dit onderhoud, waaronder mede behoort het weer in de oorspronkelijke staat brengen van het heersend erf, geschiedt op kosten van de eigenaar van het dienend erf.
Het gedeelte van de leidingen die voor gezamenlijk gebruik zijn is voor gezamenlijke rekening van de aangesloten percelen.

2. Ten laste van:
- het gekochte,
kadastraal bekend gemeente Oudetrijne sectie J nummer *,
als dienend erf, en

ten behoeve van:
- van de percelen waarop zich de gemeenschappelijke voorzieningen van het onderhavige, thans te realiseren park, genaamd “Waterpark Langelille”, fase 2, in deze akte ook te noemen: “het Park”, bevinden, zoals de wegen, de openbare ruimten en het water van de “kom”, zijnde het gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Oudetrijne sectie J nummer * waarop de gemeenschappelijke voorzieningen van het Park zich (zullen) bevinden,
als heersend erf,

worden bij deze casu quo zijn gevestigd en aanvaard de navolgende erfdienstbaarheden:

a. **<u>erfdienstbaarheid voor het hebben, houden en onderhouden van nutsleidingen</u>**
de erfdienstbaarheid inhoudende de verplichting voor de eigenaar van het dienend erf om te dulden dat zich in zijn perceel (nuts)leidingen

bevinden en deze (nuts)leidingen worden onderhouden en vervangen, en het verbod om over een breedte van vier meter, gemeten vanaf het pad diep wortelende bomen of struiken te hebben, die deze leidingen kunnen beschadigen;

b. **erfdienstbaarheid van straatlantaarns**
de erfdienstbaarheid inhoudende de verplichting voor de eigenaar van het dienend erf om te dulden dat op zijn perceel een lantaarn en/of andere ten algemene nutte strekkende kleine zaken (bijvoorbeeld be(weg)wijzeringen) worden geplaatst en worden onderhouden en vervangen;

c. **erfdienstbaarheid ten aanzien van antennes**
de erfdienstbaarheid inhoudende het verbod voor de eigenaar van het dienend erf om hierop een of meer antennes of andere ontvangstinrichtingen te hebben;

d. **erfdienstbaarheid van groenbeplanting**
de erfdienstbaarheid inhoudende:
   - het verbod voor de eigenaar van het dienend erf om binnen twee meter van zijn grens bomen of struiken te hebben, hoger dan een meter dertig centimeter (1.30 m);
   - de verplichting om te dulden dat op het Park op kortere afstand van de grens van het dienend erf dan in de wet is toegestaan, bomen aanwezig zijn;

e. **erfdienstbaarheid van onderhoud tuin**
de erfdienstbaarheid inhoudende het verbod voor de eigenaar van het dienend erf om de op het dienend erf aanwezige groenvoorzieningen op zodanige wijze te onderhouden dat naar inzicht van de eigenaar van het heersend erf afbreuk wordt gedaan aan de uitstraling van het Park. De kosten die gemoeid zijn met onderhoudswerkzaamheden om de aanwezige groenvoorzieningen in een zodanige staat te brengen dat naar inzicht van de eigenaar van het heersend erf geen afbreuk meer wordt gedaan aan de uitstraling van het Park komen voor rekening van de eigenaar van het dienend erf. De eigenaar van het heersend zal niet eerder de in de vorige zin bedoelde onderhoudswerkzaamheden (doen) verrichten dan nadat de eigenaar van het dienend erf in staat is gesteld om die onderhoudswerkzaamheden zelf te (doen) verrichten;

f. **erfdienstbaarheid van bijgebouwen**
de erfdienstbaarheid inhoudende het verbod voor de eigenaar van het dienend erf om op het dienend erf – naast de recreatiewoning – geen bouwwerken (veranda's en luifels zijn aan te merken als aan- en uitbouwen en zijn (in principe) wel mogelijk).
Te dezer zake is:
   - het heersend erf: het gedeelte van de percelen kadastraal bekend gemeente Oudetrijne sectie J nummers 726 en 727, aan welke

beide nummers door het kadaster een voorlopige grens en – oppervlakte is toegekend, en 644 en 710, waarop de gemeenschappelijke voorzieningen van het Park zich bevinden;
- het dienend erf: het gekochte, zijnde het perceel kadastraal bekend gemeente Oudetrijne sectie J nummer 730.

3. Over en weer ten behoeve van en ten laste van:
   - het gekochte,
     kadastraal bekend gemeente Oudetrijne sectie J nummer *,
     als heersend erf, en als dienend erf, en

   ten behoeve en ten laste van:
   - de belendende percelen, zijnde kavel * en kavel *,
     kadastraal bekend gemeente Oudetrijne sectie J nummer *,
     als heersende erven, en als dienende erven,

   worden bij deze casu quo zijn gevestigd en aanvaard de navolgende erfdienstbaarheden:
   a. **erfdienstbaarheid van licht**
      de erfdienstbaarheid inhoudende de verplichting voor het dienend erf om te dulden, dat aan en in de volgens het thans bestaande bouwplan op het heersend erf te bouwen opstallen op kortere afstand van de grens van het dienend erf dan in de wet is toegestaan, balkons, lichten en transparante lichtopeningen (ramen) in de gevel binnen twee meter van de zijdelingse perceelgrens aanwezig zijn, zonder dat hiervoor één van de in de wet genoemde beperkingen geldt;
   b. **erfdienstbaarheid van overbouw**
      de erfdienstbaarheid inhoudende de verplichting voor het dienend erf om te dulden, dat bij de uitvoering van het thans bestaande bouwplan eventueel een op het heersend erf geprojecteerde woning of de (eventuele) daarbij behorende bijgebouwen, gedeeltelijk op het dienend erf is/zijn gebouwd, casu quo hierboven uitsteekt, casu quo de versnijdingen van de funderingen in het dienend erf zijn gelegen, of de bij de op het heersend erf geprojecteerde woning met toebehoren behorende leidingen gedeeltelijk in het dienend erf zijn aangebracht;
   c. **erfdienstbaarheid van afvoer van regenwater en drop**
      de erfdienstbaarheid inhoudende de verplichting voor het dienend erf om het overlopende water van de volgens het thans bestaande bouwplan op het heersend erf te bouwen opstallen (en het bijbehorende erf), overeenkomstig de aangebrachte daken, goten, leidingen en putten te ontvangen;
   d. **erfdienstbaarheid van groenbeplanting**
      de erfdienstbaarheid inhoudende het verbod voor de eigenaar van het dienend erf om binnen twee meter van zijn grens bomen of struiken te hebben, hoger dan een meter dertig centimeter (1.30 m).

4. Over en weer ten behoeve van en ten laste van:

- het gekochte,
  kadastraal bekend gemeente Oudetrijne sectie J nummer *,
  als heersend erf, en als dienend erf, en

ten behoeve en ten laste van:

- de overige percelen in het Park, zijnde kavels * tot en met *,
  kadastraal bekend gemeente Oudetrijne sectie J nummers * tot en met *,
  als heersende erven, en als dienende erven,

wordt bij deze casu quo is gevestigd en aanvaard de navolgende erfdienstbaarheid:

erfdienstbaarheid van instandhouding kleurenschema

de erfdienstbaarheid inhoudende het verbod voor de eigenaar van het dienend erf om de gevels van de op het dienend erf te bouwen woning in een ander kleurenschema te schilderen dan het oorspronkelijke, tenzij de eigenaren van de heersende erven en de eigenaar van het dienend erf tezamen een nieuw kleurenschema vaststellen.

Overige bepalingen betreffende de erfdienstbaarheden

1. Indien een erfdienstbaarheid mede inhoudt de verplichting tot het dulden van onderhoud, casu quo vervanging, dient dit onderhoud, casu quo deze vervanging, te geschieden op een voor de eigenaar van het dienend erf minst storende wijze en moet eventuele schade op kosten van de onderhoudsplichtige worden hersteld.
2. Voor de uitoefening van de onder 1.a en b genoemde erfdienstbaarheden is door de eigenaar van het gekochte aan de eigenaar van de gemeenschappelijke voorzieningen een jaarlijkse vergoeding verschuldigd zoals vermeld in de hierna genoemde Beheerovereenkomst.
3. De eigenaar van de gemeenschappelijke voorzieningen is eigenaar van het water- en elektranet, de rioleringen en de straatverlichting.
   Indien van overheidswege eisen worden gesteld die aantoonbaar resulteren in hogere kosten of heffingen dan in de vergoeding zoals vermeld in de hierna genoemde Beheerovereenkomst zijn opgenomen, is de eigenaar van de gemeenschappelijke voorzieningen bevoegd de retributie met die extra kosten of heffingen te verhogen, welke bevoegdheden bij deze wordt bekrachtigd door de koper.

VESTIGING KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN/KETTINGBEDINGEN

Verkoper en koper zijn overeengekomen de hierna volgende nader omschreven bepalingen als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in de zin van artikel 252 boek 6 van het Burgerlijk Wetboek, dan wel kettingbedingen, te vestigen.

Bepalingen omtrent het gebruik van de te bouwen woning

1. De koper van de te bouwen recreatiewoning, hierna te noemen: de Woning, is verplicht om de Woning aan te sluiten en aangesloten te blijven houden op de in het Park aan te leggen en aangelegd te houden antenne inrichting, nutsvoorzieningen alsmede de aangebrachte casu quo aan te brengen en

aangelegd te houden keycardvoorzieningen op de (voor)deur te handhaven, een en ander voor zover aanwezig.

2. Voorts verbindt de koper zich jegens de verkoper, om:
   a. op, in, aan de Woning geen van buiten waarneembare uitingen van commerciële aard aan te brengen;
   b. zich te onthouden van gedragingen waardoor het rustig gebruik van de woning door de overige eigenaren/gebruikers wordt verstoord;
   c. geen veranderingen en aanvullingen in bouwtechnisch opzicht aan de buitenzijde van de Woning, waaronder begrepen erfafscheidingen en aan- en uitbouwen, aan te brengen zonder dat daarvoor schriftelijke toestemming is verleend door de verkoper;
   d. geen (ver)bouwwerkzaamheden te verrichten in de periode lopende van april tot en met oktober van ieder jaar;
   e. geen huisafval en andere afvalstoffen te deponeren op andere plaatsen dan in de daarvoor door de verkoper en/of de beheerder neergezette en daartoe bestemde containers;
   f. de Woning niet anders af te scheiden dan door middel van groenbeplantingen; de beplanting mag niet bestaan uit hoger dan één meter dertig centimeter (1.30 m) opschietende aan het beplantingsplan (zo aanwezig) conformerende gewassen, bomen en/of heesters daaronder begrepen; ingeval er sprake is van een overeengekomen "kindvriendelijke erfafscheiding" strekt het onderhavige artikel zich ook daarover uit;
   g. de hekken, zoals op het perceel in het plan geprojecteerd, te dulden en te onderhouden;
   h. verhuur door de koper zelf rechtstreeks aan de gebruiker en verhuur door bemiddeling van andere personen, instellingen en bedrijven dan de door verkoper aangewezen bemiddelaar is niet toegestaan, tenzij verkoper afziet van aanwijzing van een bemiddelaar;
   i. bij overtreding van een of meer hiervoor a. tot en met h. genoemde en/of bedoelde verboden is telkenmale een (zonder enige ingebrekestelling) een direct opeisbare boete van vijftien duizend euro (€ 15.000,00) aan de verkoper verschuldigd, onverminderd het recht op meerdere schadevergoeding;
   j. ingeval het in dit artikel bepaalde niet als een kwalitatieve verplichting wordt aangemerkt, zal de koper het bepaalde in dit artikel middels een deugdelijk kettingbeding (doen) opleggen aan en (doen) aanvaarden door de opvolgend verkrijger, inclusief de verplichting voor de opvolgend verkrijger om deze verplichtingen bij elke opvolgende vervreemding op te leggen aan de opvolgend verkrijger, bij gebreke waarvan degene die de ketting verbreekt een direct opeisbare boete verbeurt van vijftig duizend Euro (€ 50.000,00) ten behoeve van de verkoper.
   k. vanaf een januari tweeduizend eenentwintig (01-01-2021) worden de

hiervoor genoemde boeten geïndexeerd conform de hiervoor genoemde index van het CBS; neerwaartse indexering heeft geen verlaging van de laatst opwaarts geïndexeerde sommen tot gevolg.

Verhuurbemiddelingsovereenkomst

1. De koper verbindt zich bij deze jegens de verkoper om – in geval de Woning voor (recreatieve) verhuur ter beschikking wordt gesteld – deze Woning niet anders dan voor (recreatie)verhuur ter beschikking te stellen en te verhuren dan via een door verkoper aan te wijzen bemiddelaar, zulks op basis van de door laatstgenoemde daartoe gehanteerde verhuur bemiddelingsovereenkomst.
   Verkoper heeft thans als bemiddelaar aangewezen Hoogenboom Vakantieparken B.V., statutair gevestigd te Uithoorn, kantoorhoudende aan de Molenlaan 69 te 1422 XN Uithoorn, handelsregisternummer 33245848.
2. Verhuur door de koper zelf rechtstreeks aan een gebruiker en verhuur door bemiddeling van andere personen, instellingen en bedrijven dan de door verkoper aangewezen bemiddelaar is niet toegestaan, tenzij verkoper afziet van aanwijzing van een bemiddelaar.
3. De koper verbindt zich jegens verkoper om, indien hij het gekochte (en daarmee de Woning) vervreemdt (onder welke titel dan ook), het bepaalde in dit artikel middels een deugdelijk kettingbeding op te leggen aan de opvolgend verkrijger, alsmede de verplichting voor de opvolgend verkrijger om deze verplichtingen bij elke opvolgende vervreemding op te leggen aan de opvolgend verkrijger, bij gebreke waarvan degene die de ketting verbreekt een direct opeisbare boete verbeurt van vijftig duizend euro (€ 50.000,00) ten behoeve van verkoper.
4. Vanaf een januari tweeduizend eenentwintig (01-01-2021) wordt de hiervoor genoemde boete geïndexeerd conform de hiervoor genoemde index van het CBS; neerwaartse indexering heeft geen verlaging van de laatst opwaarts geïndexeerde sommen tot gevolg.

Verkoper verbindt zich jegens koper om, voor de periode die aanvangt op de dag dat de op het gekochte in aanbouw zijnde recreatiewoning gereed is voor verhuur en die eindigt op de dag dat Hoogenboom Vakantieparken B.V. start met het ter verhuur aanbieden van deze recreatiewoning, deze recreatiewoning op professionele wijze voor verhuur aan te bieden en zodanig, dat koper daarvoor zelf geen inspanning hoeft te verrichten, een en ander onder ten minste dezelfde voorwaarden als waaronder Hoogenboom Vakantieparken B.V. de recreatiewoning voor verhuur zal aanbieden. De betreffende verhuurovereenkomst tussen verkoper en koper zal zo spoedig mogelijk in opdracht van verkoper worden opgesteld.

Beheerovereenkomst

1. Koper verbindt zich bij deze jegens de verkoper, gelijk laatstgenoemde zich bij deze jegens de koper verbindt, vóór de juridische levering van de woning een Beheerovereenkomst te sluiten.

2. De koper verbindt zich jegens de verkoper de hiervoor bedoelde beheerovereenkomst tijdens de periode dat hij eigenaar/zakelijk gerechtigde is van het gekochte (en daarmee de Woning) gesloten te houden en na te komen en bij overdracht van de Woning de verplichtingen uit de Beheerovereenkomst aan zijn rechtsopvolger(s) op te leggen, gelijk de verkoper zich jegens de koper verbindt die overeenkomst met de rechtsopvolger(s) van de koper voort te zetten.
3. Indien de koper tot overdracht van het gekochte (en daarmee de Woning) overgaat, zal zulks dienen te geschieden onder uitdrukkelijke gestanddoening van hetgeen in de Beheerovereenkomst is overeengekomen, bij gebreke waarvan door de verkrijger aan de verkoper een niet voor matiging vatbare en onmiddellijke opeisbare boete wordt verbeurd van vijfentwintigduizend euro (€ 25.000,00) per overtreding en tweehonderdvijftig euro (€ 250,00) per dag dat de overtreding voortduurt, onverminderd het recht van de verkoper de meer geleden schade op de nalatige partij te verhalen.
4. Vanaf een januari tweeduizend eenentwintig (01-01-2021) wordt de hiervoor genoemde boete geïndexeerd conform de hiervoor genoemde index van het CBS; neerwaartse indexering heeft geen verlaging van de laatst opwaarts geïndexeerde sommen tot gevolg.

<u>Parkregels</u>

1. Koper verbindt zich bij deze jegens de verkoper, die dit aanneemt tot naleving van de bepalingen die zijn vastgelegd in het stuk met opschrift “PARKREGELS Waterpark De Driesprong, Langelille”, hierna te noemen: de Parkregels.
2. De koper verbindt zich jegens de verkoper de Parkregels bij overdracht van de Woning aan zijn rechtsopvolger(s) op te leggen.
3. Indien de koper tot overdracht van het gekochte (en daarmee de Woning) overgaat, zal zulks dienen te geschieden onder uitdrukkelijke verplichting voor de verkrijger van de Woning tot naleving van de Parkregels, bij gebreke waarvan door de verkrijger aan de verkoper een niet voor matiging vatbare en onmiddellijke opeisbare boete wordt verbeurd van vijfentwintigduizend euro (€ 25.000,00), onverminderd het recht van de verkoper de meer geleden schade op de nalatige partij te verhalen.
4. Vanaf een januari tweeduizend eenentwintig (01-01-2021) wordt de hiervoor genoemde boete geïndexeerd conform de hiervoor genoemde index van het CBS; neerwaartse indexering heeft geen verlaging van de laatst opwaarts geïndexeerde sommen tot gevolg.

GEZAMENLIJKE HAVENS EN/OF STEIGERS

Indien en voor zover havens en/of steigers bestemd zijn om te worden gebruikt door de eigenaren/gebruikers van twee of meer kavels, zijn de kosten van onderhoud, herstel en vervanging daarvan voor rekening van de eigenaren van die kavels, ook indien de haven en/of de steiger juridisch gezien eigendom van

één van de eigenaren is.

RECHT VAN OPSTAL, BESTAANDE ERFDIENSTBAARHEID

Het perceel kadastraal bekend gemeente Oudetrijne sectie J nummer * is gedeeltelijk bezwaard met een opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van Liander Infra N.V. krachtens de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op * in Register Hypotheken 4 deel * nummer * van een afschrift van een akte vestiging opstalrecht, op dezelfde dag verleden voor *, notaris te *, in welke akte staat vermeld:

*

Dit recht van opstal en deze erfdienstbaarheid wordt door koper uitdrukkelijk aanvaard.

KWIJTING

Verkoper verleent koper kwijting voor de betaling van de koopprijs. Verder verlenen verkoper en koper elkaar voor zover van toepassing kwijting voor de overige bedragen die als gevolg van de koopovereenkomst en deze levering verschuldigd zijn.

FISCALE VERKLARING

Er is geen overdrachtsbelasting verschuldigd aangezien het gekochte als bouwterrein kwalificeert en aan een van de twee overige voorwaarden opgenomen in artikel 15 lid 1 onderdeel a Wet op belastingen van rechtsverkeer is voldaan. Koper doet een beroep op de vrijstelling van artikel 15 lid 1 onderdeel a Wet op belastingen van rechtsverkeer.

WOONPLAATS- EN FORUMKEUZE

Koper en verkoper kiezen voor deze overeenkomst en alle gevolgen daarvan, waaronder de eventuele fiscale gevolgen, woonplaats op het kantoor van de bewaarder van deze akte.

Voor de kennisneming van geschillen die naar aanleiding van deze overeenkomst en/of de koopovereenkomst ontstaan, is de rechter van de plaats waar het gekochte is gelegen, bij uitsluiting bevoegd.

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

BEKENDHEID COMPARANTEN / SLOT

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE is verleden te Wolvega op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De zakelijke inhoud van de akte is aan de comparanten meegedeeld en toegelicht. De comparanten hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden een conceptakte te hebben ontvangen en van de inhoud van de akte te hebben kennisgenomen en met die inhoud in te stemmen en te zijn gewezen op de gevolgen, die voor partijen uit de inhoud van de akte voortvloeien.

Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de comparanten en vervolgens door mij, notaris, om

PARKREGELS

Waterpark Langelille

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **WATERPARK LANGELILLE B.V.**, statutair gevestigd in de gemeente Weststellingwerf, feitelijk gevestigd Lemsterweg 20, 8484 KK Langelille, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 01113007, hierna te noemen “beheerder”.

1. Algemene gedrags- en huisregels

    - De eigenaar van de recreatiewoning en diens gasten dienen zich altijd te houden aan de aanwijzingen van de beheerder.
    - Het is verboden op het recreatiepark of in de wooneenheid producten en/of diensten aan te bieden door middel van folders, affiches, reclameborden of andere uitingen, waaronder tevens wordt verstaan het plaatsen van “te koop” borden of andere methoden/middelen die dienen om de recreatiewoning aan derden te koop aan te bieden. Het is tevens verboden om in de wooneenheid enige vorm van bedrijf, nering, opslag, nijverheid, werkplaats, winkel of showroom etc. te hebben of uit te oefenen.
    - Huisdieren zijn in principe toegestaan. Beheerder behoudt zich echter wel het recht voor de aanwezigheid van huisdieren onder alle omstandigheden - bijvoorbeeld in verband met overlast - te verbieden en de huisdieren op het recreatiepark te weigeren. Huisdieren dienen op het terrein altijd te zijn aangelijnd en buiten het terrein, danwel op anderszins aangegeven plaatsen, te worden uitgelaten.
    - Houtkachels, pelletkachels, (buiten) open haarden, vuurkorven, barbecues, fakkels e.d. zijn uitsluitend toegestaan als deze zorgvuldig en met in achtneming van (wettelijke) veiligheidsnormen worden gebruikt en mits deze geen overlast veroorzaken. In alle gevallen geldt dat de beheerder te allen tijde gerechtigd is het gebruik (tijdelijk) te verbieden in verband met het brandgevaar of overlast.
    - Het voortbrengen van radio-, televisie- of ander geluid dat voor overige eigenaren huurders of gasten hinder kan opleveren, is niet toegestaan. Tussen 22.00 uur en 7.30 heerst er rust op het park.

2. Bouwwerken, werkzaamheden en onderhoud

    - Groot onderhoud is niet toegestaan in de periode 1 juni tot 1 september en dient in alle gevallen vooraf gemeld te worden. Dit verbod geldt niet voor werkzaamheden van beheerder of werkzaamheden die in opdracht van beheerder verricht moeten worden.
    - Op zondag is het verrichten van onderhoud aan tuin of recreatiewoning niet toegestaan.

- De wooneenheid moet voor rekening van de eigenaar van buiten goed onderhouden worden met inachtneming van het volgende: -
    - ❖ de buitenkant zal regelmatig en tijdig geschilderd en onderhouden worden;
    - ❖ rondom de wooneenheid mag geen vuil of afval rondslingeren;
    - ❖ beschilderingen op buitenmuur van de wooneenheid zijn niet toegestaan;
    - ❖ voorafgaand aan de winterperiode moeten de tuinstoelen, partytent(en), vlaggen etc. worden opgeruimd;
    - ❖ de wooneenheid moet in het algemeen een representatief en verzorgd uiterlijk hebben.
    - ❖ De bij het perceel behorende tuin moet eveneens voor rekening van de eigenaar worden aangelegd en onderhouden als tuin en/of gazon. Bij percelen gelegen aan het water zal de eigenaar moeten zorgdragen voor de aanleg en het onderhoud van de oever volgens het inrichtingsplan. Dit ter beoordeling van beheerder.
    - ❖ Indien het onderhoud naar de mening van beheerder tekortschiet, zal de beheerder hierover in overleg treden met de eigenaar. Indien de eigenaar na schriftelijke herinnering en ingebrekestelling nalatig blijft om deze aanwijzing na te leven, behoudt beheerder zich het recht voor om zelf hiervoor zorg te dragen. De kosten hieraan verbonden komen voor rekening van de eigenaar.
- Het is verboden bouwwerken en/of werkzaamheden (waaronder begrepen, gebouwen, extern renoveren/veranderen/aanpassen van gebouwen, schuttingen, pergola's, aanlegsteigers, schoeiingen, tuinhuisjes, schuurtjes, overkappingen e.d.) op het perceel op te richten of te verrichten zonder schriftelijke voorafgaande toestemming van beheerder. Bouwwerken/renovaties/veranderingen/aanpassingen die zonder schriftelijke toestemming van beheerder zijn geplaatst, zullen voor rekening van de eigenaar worden verwijderd, dan wel aangepast. Uiteraard zijn noodreparaties in overleg met de beheerder wel toegestaan. Iedere eigenaar/gebruiker zal het hele jaar door het benodigde bouwverkeer of zwaar verkeer en werkzaamheden voor het bouwen en/of plaatsen van nieuwe wooneenheden op het recreatiepark gedogen.
- Insteekhavens en steigers mogen enkel gerealiseerd worden met toestemming van beheerder en waarbij deze het recht heeft om dit weigeren of voorwaarden mag stellen aan uitvoering en afwerking.
- De verwarmingsunits met een buitenopstelling moeten geplaatst worden aan de gevel op de plaats zoals aangegeven op het inrichtingsplan. Afwijken hiervan kan enkel met toestemming van beheerder.

3. <u>Parkeren en verkeersregels</u>

- Per recreatiewoning mogen maximaal twee voertuigen worden geparkeerd. Parkeren is enkel mogelijk op eigen terrein. Voertuigen die niet op eigen terrein geparkeerd kunnen worden, dienen te worden geparkeerd op de bezoekersparkeerplaatsen.
- In verband met ieders veiligheid geldt op het park voor auto's en motoren de regel dat er stapvoets gereden wordt.

- Gemotoriseerd verkeer op het park is slechts toegestaan, wanneer daar dringende noodzaak voor is.
- Auto's wassen op de wegen van het recreatiepark is niet toegestaan.
- Voor het overige gelden op het recreatiepark de wettelijke verkeersregels.
- Het varen moet zo langzaam mogelijk geschieden voor het behoud van de oevers, rietkragen en andere boten. Het is verboden af te meren tegen de rietkragen of om de rietkragen te betreden of te beschadigen. Onnodig varen met motorboten in het recreatiepark is verboden. Het gebruik van een motorboot is alleen toestaan om het park te verlaten of om van buiten het recreatiepark weer terug te keren in het recreatiepark. Eigenaars dienen ervoor zorg te dragen dat ten minste ieder andere eigenaar van het park met zijn/haar boot kan passeren.
- In de kom mogen boten alleen aanleggen in de insteekhavens of in de boothuisjes, aanleggen in de kom anders dan voor in- of uitladen is niet toegestaan.
- Boten/trailers/aanhangers/campers/caravans, etc. mogen uitsluitend met toestemming van de beheerder langer dan 24 uur op het park geparkeerd zijn. Dit geldt zowel voor eigen terrein als voor de openbare ruimte.

4. <u>Klachten en overlast</u>

- Beheerder is niet aansprakelijk voor schade geleden als gevolg van diefstal, vandalisme, vernieling en ongevallen. Het verblijf op Waterpark Langelille geschiedt op eigen risico. De eigenaar van de recreatiewoning en diens gasten zijn aansprakelijk voor alle door of vanwege hen veroorzaakte schade aan eigendommen van Waterpark Langelille en zullen de als gevolg hiervan door Waterpark Langelille geleden schade op eerste verzoek vergoeden.
- Misdragingen en overlast Bij misdragingen, overlast en/of overige handelingen die schade toebrengen aan het recreatiepark, door eigenaar/gebruiker, zijn/haar gezins- of familieleden en/of bezoek, heeft de beheerder het recht, zonder dat daartoe enige formaliteit is vereist, te eisen dat de overlastgevende personen de wooneenheid en het recreatiepark verlaten. Dit binnen 24 uur, zonder hiervoor verdere verantwoording af te leggen. Bovendien heeft beheerder het recht de wooneenheid te (laten) ontruimen en/of betreffende personen te (laten) verwijderen van het recreatiepark en verdere toegang te weigeren. De kosten verbonden aan deze maatregelen zijn voor rekening van de verantwoordelijke eigenaar/gebruiker.
- Beheerder is te allen tijden gerechtigd in te grijpen en/of op te treden indien de veiligheid van eigenaars/gebruikers/bezoekers en/of medewerkers dit verlangt. Dit ter beoordeling van het beheer en zijn medewerkers. Verder moeten de vakantieobjecten inclusief alle bijbehorende zaken en aansluitingen ten alle tijden veilig zijn. Beheerder is gerechtigd dit van haar eigenaars/gebruikers te eisen. Bijvoorbeeld door middel van preventieve middelen (bijv. melders), een veiligheidcertificaat en/of een gelijksoortige keuring. Het is eigenaars niet toegestaan om zonder overleg en schriftelijke toestemming van beheerder buiten camera’s of soortgelijke middelen/apparaten te plaatsen of te gebruiken.

- Bij klachten, wensen of suggesties kan de eigenaar/gebruiker contact opnemen met de beheerder. Hieraan kan de eigenaar/gebruiker echter geen enkel recht ontlenen. Klachten over door beheerder verrichte werkzaamheden moeten worden gemeld binnen 2 weken nadat deze zijn uitgevoerd. Daarna worden klachten niet meer in behandeling worden genomen.

5. <u>Overig:</u>

- Iedereen wordt geacht kennis te hebben van het parkreglement en zich hiernaar te gedragen.
- Beheerder is te allen tijde gerechtigd eenzijdig dit parkreglement te wijzigen. Beheerder zal het gewijzigde parkreglement op gepaste wijze aan eigenaren bekend maken. Na aanpassing of herziening vervalt het voorgaande parkreglement.
- In alle gevallen waarin dit parkreglement niet voorziet beslist de beheerder, eventueel nadat de eigenaars in de gelegenheid zijn gesteld hun standpunt naar voren te brengen

BEHEEROVEREENKOMST

Waterpark Langelille

De ondergetekenden:

1. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **WATERPARK LANGELILLE B.V.**, statutair gevestigd in de gemeente Weststellingwerf, feitelijk gevestigd Lemsterweg 20, 8484 KK Langelille, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 01113007;

   hierna te noemen: “Beheerder”;

en

2. ****

   hierna te noemen: : “HE” (huiseigenaar)

in aanmerking nemende:

1. Dat de ondergetekende(n) sub 2 HE zijn van een perceel grond met de daarop te stichten/gestichte recreatiewoning op Waterpark Langelille, genummerd kavel *;

2. Dat de ondergetekenden sub 2 gebruik mogen maken van de algemeen vrij toegankelijke (centrale) voorzieningen aanwezig op beheerder;

3. Dat in verband met de hierna onder artikel 1 vermelde taken van beheerder en de instandhouding van de thans aanwezige en / of nog aan te leggen centrale voorzieningen, algemene terreinen met infrastructuur en dergelijke, welke thans in eigendom toebehoren aan beheerder, de ondergetekenden sub 2 beheerkosten verschuldigd zijn aan beheerder;

verklaren met betrekking tot deze beheerkosten het navolgende te zijn overeengekomen:

<u>Artikel 1 – TAAK VAN DE BEHEERDER</u>

Met inachtneming van het daaromtrent bepaalde zal beheerder het navolgende uitvoeren:

a. Het toezicht houden;
b. Het instrueren en begeleiden van de door beheerder bij het uitvoeren van de werkzaamheden ingeschakelde personen;
c. Het beheren van, behoudens in geval van overmacht, de aanwezige (centrale) voorzieningen dan wel nog aan te leggen (centrale) voorzieningen op beheerder in Langelille. Waaronder te verstaan het (doen) exploiteren, onderhouden en geheel of tenminste grotendeels in stand houden en de toegang hiertoe aan de eigenaar – al dan niet tegen betaling (waarbij kortingsregelingen van toepassing kunnen zijn) – niet te ontzeggen, tenzij de HE aan beheerder gegronde redenen geeft om de toegang toch te ontzeggen. Als gegronde redenen is aan te

merken misdragingen van de HE dan wel iemand die onder de verantwoording van de HE ressorteert, op een wijze die ontoelaatbaar is voor beheerder in het kader van haar functie van beheerder dan wel het niet voldoen door de HE van de door beheerder verstrekte facturen. De openstelling van genoemde voorzieningen is geheel ter beoordeling aan beheerder, waarbij de voor een dergelijk park gebruikelijke openingstijden zovele mogelijk zullen worden gehanteerd.

d. Instandhouding en onderhoud van de algemene terreinen en de zich daarin/daarop bevindende infrastructurele voorzieningen, voor zover die liggen op het terrein van beheerder.
e. Het tegen vergoeding uitvoeren van verhuurgerelateerde beheerwerkzaamheden waaronder de sleuteluitreiking en het, tegen vergoeding van de gebruiker, schoonmaken van de accommodatie na ieder gebruik en verstrekken van bedlinnen;
f. Het aanbieden van extra services waaronder tuinonderhoud, cv onderhoud, insectenbestrijding en klein onderhoud (bij verhuur) tegen marktconforme prijzen; de HE verleent aan beheerder toestemming tot het betreden van het perceel van de HE, teneinde de onderhoudswerkzaamheden te verrichten. De HE verleent beheerder tevens toestemming, indien er sprake is van verhuur, tot het betreden van de accommodatie, teneinde de verhuurgerelateerde beheerwerkzaamheden te verrichten;
g. Beheerder kan het hiervoor omschreven servicepakket uitbreiden en/of wijzigen indien daartoe aanleiding wordt gegeven door overheid of andere instellingen, in welk geval eventuele aanpassingen van de in artikel 4 bedoelde beheersvergoeding per één januari van het daaropvolgende jaar zal plaatshebben.
h. De aanleg en aanpassing van de tuin dient in overleg met het beheer te geschieden. Pas na het akkoord van het beheer kan er met de werkzaamheden gestart worden.
i. Het is niet toegestaan bouwwerken zoals bijvoorbeeld steigers, haventjes, overkappingen, tuinhuizen, schuren/bergingen en schuttingen te plaatsen of te bouwen. Tevens is een erfafscheiding hoger dan 1.30 meter niet toegestaan.

Artikel 2 – VERHUUR

De HE verplicht zich, indien hij commercieel wenst te verhuren, de verhuurbemiddeling van de accommodatie te laten verlopen via beheerder c.q. een door beheerder aan te wijzen organisatie.

Artikel 3 – DUUR VAN DE OVEREENKOMST

De beheerovereenkomst is aangegaan voor onbepaalde tijd met dien verstande dat zij door de HE niet kan worden opgezegd dan uitsluitend gelijktijdig met en ter gelegenheid van zijn overdracht van eigendomsrechten aan (een) derde(n).

Artikel 4 - BEHEERVERGOEDING

De vergoeding, die de HE per object (recreatiewoning) aan beheerder verschuldigd is voor de tenuitvoerlegging van voormeld takenpakket bedraagt per jaar:
€ 1.000,- exclusief omzetbelasting.
De in deze overeenkomst vermelde beheervergoeding wordt jaarlijks zodanig herzien, dat de grootte daarvan wordt bepaald door het prijsindexcijfer voor de consument over het kalenderjaar voorafgaande aan de datum van de herziening. Voornoemd indexcijfer zal worden ontleend aan de consumentenprijsindex, zoals die jaarlijks wordt samengesteld door het centraal bureau voor de statistiek te 's Gravenhage voor alle huishoudens op basis van de reeks 2021 = 100, dan wel een daarvoor in plaats tredende reeks.
Het bedrag zal uit hoofde van deze indexering nimmer kunnen dalen tot een lager bedrag dan de laatst geldende bijdrage.
De beheervergoeding wordt jaarlijks in de maand januari vooraf gefactureerd. Het verzoek hierbij is de factuur per omgaande te voldoen echter vóór 1 maart van het betreffende jaar. Indien dit niet het geval is, zal een boete van € 50 per dag worden gerekend.

Artikel 5 – VERKOOP

De HE is verplicht bij elke vervreemding van de kavel met de daarop te stichten/gestichte recreatiewoning op beheerder, of vestiging van beperkte rechten daarop, waardoor het gebruik van de kavel met de daarop te stichten / gestichte recreatiewoning door anderen wordt verkregen, de rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst voortvloeiende, ter naleving van zijn rechtsopvolger(s) op te leggen als kettingbeding en ten behoeve van beheerder aan te nemen, zulks op verbeurte van een door het enkele feit van de overtreding, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist, aan beheerder verschuldigde boete, welke gelijk is aan de destijds door de eerste HE van de kavel betaalde koopprijs van het terrein en gestichte / te stichten recreatiewoning en vijftig euro (€ 50,00) voor iedere dag (deel) dat de overtreding voortduurt, welke boetes onmiddellijk opeisbaar zal zijn door het enkele feit van overtreding of niet nakoming, zonder dat enige ingebrekestelling of andere formaliteit in acht behoeft te worden genomen, één en ander onverminderd de bevoegdheid daarnaast nakoming en/of schadevergoeding te vorderen.
De HE is gehouden beheerder op de hoogte te stellen van een (voorgenomen) vervreemding van de accommodatie en ervoor zorg te dragen dat een door beheerder daartoe ter beschikking gestelde, door de beoogde nieuwe HE getekende beheersovereenkomst aan beheerder wordt toegezonden voorafgaande aan de datum van notariële akte van levering.

Artikel 6 – HUISHOUDELIJK REGLEMENT WATERPARK LANGELILLE

De HE heeft kennis genomen van het door BEHEERDER opgestelde reglement en zal gemeld reglement naleven. Van het huishoudelijk reglement is een exemplaar aan deze overeenkomst gehecht. Indien beheerder overgaat tot het wijzigen danwel tot het opnieuw vaststellen van een huishoudelijk reglement, zal zij de HE hiervan in kennis stellen, die gemeld reglement zal naleven, mits de wijzigingen danwel het nieuwe reglement niet zodanig zijn dat er zich essentiële wijzigen voordoen, die het gebruik van de recreatiewoningen zodanig beperken dat het voorgenomen gebruik door de HE belemmerd wordt.

Indien het beheer onrechtmatigheden waarneemt, wordt de HE hier schriftelijk van op de hoogte gesteld. Het beheer geeft de HE vijf dagen de tijd om hierop actie te ondernemen. Mocht de HE niet binnen vijf dage actie ondernemen, dan volgt een boete van vijftig euro (€ 50,00) per dag.

Artikel 7 – OVERDRACHT RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

Beheerder is te allen tijde gerechtigd de uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen over te dragen aan een nader door haar aan te wijzen derde(n), echter onder uitdrukkelijke gestanddoening van hetgeen in deze overeenkomst is verwoord.

Aldus opgemaakt en getekend te

d.d.

Huiseigenaar Beheerder

6. Verhuur





16 vrijstaande woningen aan de rivier De Tjonger





34 geschakelde woningen aan het water

Waterpark Langelille

inventarislijst

Omschrijving	Omschrijving
Duralex Theeglas 22cl m/oor stapelbaar	Arcopal Zenix Intensity bord diep 22cm
Placemat geweven PVC 43x29cm silver	Arcopal Zenix Intensity bord plat 25,5cm
Theepot 1 ltr glas Europe wit	Arcopal Zenix Intensity beker 29cl
Koekenpan 28cm Graniet.	Arcopal Zenix Intensity volta kop 19cl
Kookpan/soep 24cm Marindex Zurich 7ltr	Arcopal Zenix Intensity volta schotel
Panonderzetter kurk	Arcopal Zenix Intensity volta soepkom
Aardappelschilmesje RVS kunststof greep wit	Compoteschaaltje 12cm stapelbaar
Flesopnener/kroon metaal	Duralex compoteschaal 17cm stapelbaar
Pollepel/roerlepel PPA zwart	Duralex compoteschaal 20cm stapelbaar
Schaar huishoud witte greep	Duralex compoteschaal 23cm stapelbaar
Groenterasp 3dlg kunstst.Witte rand	Bierglas 26,5cl Willibecher
Vleestang nylon zwart	Borrelglas 5cl Caravelle
Brabantia Essential Line Soeplepel	Wijnglas 19cl Savoie
Brabantia Essential Line Bakspaan aab	Limonadeglas 20cl Chope uni per stuk
brabantia Essential Line Blikopener metaal	Longdrinkglas 31cl Islande
Brabantia Essential Line Kaasschaaf	Sap/waterkan 1.1 liter Glas Quadro 70361
Brabantia Black Line Garde	Maatkan/Maatbeker 1 ltr kunststof
Brabantia Essential Line Pureestamper	Emmer 12 ltr zwart
Brabantia Classic kurkentrekker wit	Stoffer en blik kunststof klein Stevig
Brabantia Schotelwarmer 1 kaarsje wit	Philips HR2738/00 Citruspers 0,4 ltr wit
Brabantia pedaalemmer 5L wit	Raamtrekker 30cm rubber/nylon
Curver afvalbak 50ltr plat deksel hoogte 55cm	Brabantia Classic Toiletborstel + houder W
Kledinghanger m/lat hout	Philips FC8241/09 stofzuiger ECO.
Vaas Cylinder glas D12.5 H20	Wasknijpers hout
Snijplank 34x24 Rood	Vliegenmepper
Vergiet kunststof 26cm wit	Spons viscose 115x80x35 mm
Broodmand ovaal 20x29x8,5	Zeem Enka Perfo per stuk
Mepal dienblad 42x30 wit	Dweil geweven groene streep 60x60
Voorraadbus Sunware 1.25 rond wit	Dekbed Basic 50% katoen, 50% polyester, 140x200
Koektrommel Sunware 1.8 wit	Hoofdkussen 60/70. 700 gr. Wit.
Bestekbak 6 vaks Curver 36x29	Wokpan 28cm
Amefa Moderno saladelepel 23,5cm	Kookset 4dlg 18/22 + steelp Marin Zurich
Amefa Moderno gebakvorkje 15,6cm	Philips HD7461/00 Daily Koffiezetter zwart
Amefa Moderno sauslepel 18,5cm	Philips HD4646/20 Waterkoker 1.5 ltr zwart
Amefa Moderno tafellepel 20,1cm	Smart tv (verplicht, wordt niet door ons geleverd)
Amefa Moderno tafelmes 22,8cm	Parasol (verplicht, wordt niet door ons geleverd)
Amefa Moderno tafelvork 20,1cm	Loungeset terras (verplicht wordt niet door ons geleverd)
Amefa Moderno koffielepel 13,2cm	
Amefa Moderno saladevork 23,5cm	
Broodmes 20cm blad	
Budget Vleesmes 16cm lemmet	
Eierlepel kunststof wit	
Eeierschotel wit	
Arcopal Zenix Intensity bord dessert 20,5cm	

Prijslijst 2020

4-persoonswoning € 1.053 incl. BTW

6-persoonswoning € 1.220 incl. BTW

8-persoonswoning € 1.542 incl BTW

Prijswijzigingen voorbehouden

Verhuurprognose

Als huurprognose opbrengst zijn de volgende prognoses afgegeven:

Type: Kuunder:

€ 18.000,- tot € 23.500,- per jaar

Type Brandemeer:

€ 17.000,- tot € 19.000,- per jaar

- Afhankelijk van uitvoering
- Bruto huuropbrengst inclusief BTW
- Opbrengst gebaseerd op het derde volledige verhuurjaar nadat project is afgerond

VERHUURBEMIDDELINGSOVEREENKOMST INZAKE DE DRIESPRONG

De ondergetekenden:

1. **De heer/Mevrouw**[1] **_____,** wonende te _____(straatnaam & huisnummer), _____(postcode & woonplaats), rechtmatige eigenaar van accommodatie nummer _____, te Waterpark De Driesprong. **Hierna te noemen: eigenaar.**

   EN

2. **De besloten vennootschap Hogenboom Vakantieparken B.V.** statutair gevestigd en kantoorhoudende aan de Molenlaan 69, 1422 XN te Uithoorn, ingeschreven in het handelsregister te Amsterdam onder nummer 33245848, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door JVC Management B.V., te dezen vertegenwoordigd door de heer J. van Cutsem. **Hierna te noemen: HVP.**

Sluiten per _____ een verhuurbemiddelingsovereenkomst betreffende de verhuur van de bovengenoemde accommodatie staande en gelegen op Waterpark De Driesprong.

BEGRIPPEN

Dat onder de namen en begrippen, zoals die in deze overeenkomst zijn opgenomen, het volgende wordt verstaan:

- Waterpark De Driesprong: het park gelegen in Langelille, omvattende in totaliteit 28 accommodaties (Fase 1) met (centrum)voorzieningen (zoals een receptie en bootverhuur), partijen genoegzaam bekend, Waaronder een evt. fase 2 en/of 3, in bouw aantallen nog te bepalen ook vallende onder de exclusiviteit en verhuur aantallen van Hogenboom Vakantieparken.
- Eigenaar: de natuurlijke persoon of juridische rechtspersoon die eigenaar is van één of meer accommodaties op Waterpark De Driesprong, alsmede diens rechtsopvolgers.
- Eigen gebruik: gebruik van een accommodatie door de eigenaar, of zijn familieleden, op naam van de eigenaar zelf ingeboekt en waarvoor geen huur gerekend wordt door de eigenaar.
- Hogenboom Vakantieparken: Hogenboom Vakantieparken B.V. of haar rechtsopvolgers.
- Gebruiker of huurder: de natuurlijke persoon of rechtspersoon met wie Hogenboom Vakantieparken voor rekening en risico van de eigenaar van de betreffende accommodatie voor korte duur en tegen een bepaalde prijs een huurovereenkomst heeft afgesloten of zal afsluiten ter zaken een op Waterpark De Driesprong gelegen accommodatie, in deze overeenkomst ook wel aangeduid met “derden”.
- Beheerder: de rechtspersoon met wie de Parkeigenaar een beheerovereenkomst heeft gesloten en die tegen aanvullende vergoeding tevens bereid is de beheertaken ten behoeve van de professionele verhuur van de op Waterpark De Driesprong gelegen accommodaties op zich te nemen.

[1] Doorhalen wat niet van toepassing is

- Accommodatie(s): de onroerende zaak met aanhorigheden op Waterpark De Driesprong, welke eigendom is van een eigenaar en welke conform de individuele verhuurbemiddelingsovereenkomst ter beschikking wordt gesteld aan Hogenboom Vakantieparken voor verhuur aan derden.
- Boekingsjaar: het boekingsjaar dat loopt van de eerste wisseldag van januari van het ene jaar tot de eerste wisseldag van het volgende jaar.
- Wisseldag: aankomstdag volgens de door Hogenboom Vakantieparken jaarlijks gepubliceerde prijslijst.

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

Artikel 1 – VERHUURBEMIDDELING

1.1 De (park)eigenaar verleent hierbij aan Hogenboom Vakantieparken, welke verklaart te aanvaarden, het exclusieve recht om op naam van Hogenboom Vakantieparken en voor rekening en risico van de eigenaar zijn accommodatie, staande en gelegen op Waterpark De Driesprong te verhuren aan derden.

1.2 De (park)eigenaar verklaart met geen enkele andere verhuurorganisatie samen te werken dan met Hogenboom Vakantieparken. De eigenaar is voor iedere overtreding van deze bepaling – ook als deze tekortkoming niet-toerekenbaar is – aan Hogenboom Vakantieparken zonder ingebrekestelling een direct opeisbare boete verschuldigd van € 1000,- welke boete wordt vermeerderd met € 100,- per dag dat de overtreding voortduurt, vermeerderd met kosten en intresten, zulks onverminderd haar verplichting om alsnog aan die verplichting te voldoen en onverminderd Hogenbooms overige rechten op schadevergoeding of anderszins.

1.3 Verhuur door de (park)eigenaar zelf, zonder tussenkomst van Hogenboom Vakantieparken, is niet toegestaan. De eigenaar is voor iedere overtreding van deze bepaling – ook als deze tekortkoming niet-toerekenbaar is – aan Hogenboom Vakantieparken zonder ingebrekestelling een direct opeisbare boete verschuldigd van € 1000,- welke boete wordt vermeerderd met € 100,- per dag dat de overtreding voortduurt, zulks onverminderd haar verplichting om alsnog aan die verplichting te voldoen en onverminderd Hogenbooms overige rechten op schadevergoeding of anderszins.

1.4 De (park)eigenaar is jegens Hogenboom Vakantieparken aansprakelijk voor de voldoening van alle reeds verschenen of toekomstige schade welke voor Hogenboom Vakantieparken mocht voortvloeien uit het niet voldoen aan de verplichtingen/verboden voortvloeiende uit onderhavige overeenkomst door de exploitant. Daaronder wordt tevens begrepen de gevolgschade welke uit de niet nakoming voor is of zal voortvloeien, zoals doch niet uitsluitend, een eventueel door Hogenboom Vakantieparken aan derden te betalen schadevergoeding nu Hogenboom Vakantieparken (door toedoen/nalaten (park)eigenaar) een ter zake gesloten overeenkomsten met derden niet conform afspraak kan nakomen.

1.5 Alle boekingen worden door Hogenboom Vakantieparken geadministreerd.

1.6 De (park)eigenaar heeft de verplichting tot het aanvragen van een BTW identificatienummer, welke voor aanvang van de verhuur in het bezit dient te zijn van Hogenboom Vakantieparken – afdeling Externe Zaken. Het is niet mogelijk de accommodatie van de eigenaar te verhuren zonder BTW identificatienummer. Hogenboom Vakantieparken heeft het recht, accommodaties waarvoor de eigenaar geen BTW identificatienummer heeft, te blokkeren voor verhuur totdat het BTW identificatienummer aangeleverd is.

CONCEPT

1.7 De eigenaar mag de accommodatie zelf gebruiken (“eigen gebruik”). De eigenaar heeft hierbij de volgende opties:
a. Maximaal 89 dagen eigen gebruik, online te reserveren
b. Vrij eigen gebruik van de accommodatie, zonder een maximum aan het aantal dagen.
Indien de eigenaar optie b selecteert, dient deze rekening te houden met een aanslag forensenbelasting vanuit de Gemeente. Indien vanuit de overheid aanpassingen doorgevoerd worden inzake het eigen gebruik, welke niet overeenkomen met de door de eigenaar gekozen optie, dan is Hogenboom Vakantieparken niet aansprakelijk voor de mogelijke gevolgen en/of kosten die voortvloeien uit deze wijziging(en) vanuit de overheid.

1.8 De periode(s) van eigen gebruik van de accommodatie dient de eigenaar zelf in te boeken via de eigenarenwebsite www.mijnvakantiegevoel.nl van Hogenboom Vakantieparken. Indien de accommodatie niet op bovengenoemde wijze door de eigenaar wordt gereserveerd, wordt de eigenaar geacht niet zelf van de accommodatie gebruik te willen maken. Informatie vanuit Hogenboom Vakantieparken zal via de eigenarenwebsite gecommuniceerd worden naar de eigenaar.

1.9 Indien de eigenaar aangeeft de accommodatie voor verhuur langer dan twee maanden aaneengesloten (“langhuur”) ter beschikking te willen stellen, is dit mogelijk met in achtneming van de volgende voorwaarden, vastgesteld door Hogenboom Vakantieparken:

1.9.1 De eigenaar kan zelf geen gebruik maken van de accommodatie indien de accommodatie is gereserveerd voor langhuur;

1.9.2 De prijzen voor langhuur worden vastgesteld door Hogenboom Vakantieparken en zijn bindend voor alle partijen. De individuele eigenaar kan geen eigen afspraken maken;

1.9.3 Indien de eigenaar zelf een langhuur reservering aanbrengt, dient hij deze gasten op de hoogte te stellen van alle voorwaarden zoals gesteld door Hogenboom Vakantieparken. De eigenaar dient de gegevens compleet in te vullen volgens het formulier zoals te vinden op www.mijnvakantiegevoel.nl;

1.9.4 Hogenboom Vakantieparken verzorgt de gehele afhandeling (contract, innen van huurpenningen en uitbetaling aan de eigenaar) van de langhuur reservering;

1.9.5 Indien er reeds voorkeursboekingen in de accommodatie staan, is deze niet beschikbaar voor langhuur. Indien de gast is aangebracht door de eigenaar zal Hogenboom Vakantieparken te allen tijde een alternatieve accommodatie proberen aan te bieden;

1.9.6 Indien de accommodatie verkocht wordt, dient de nieuwe eigenaar de bestaande langhuur reserveringen te respecteren;

1.9.7 De eigenaar zal door middel van langhuur reserveringen niet voor- of achterlopen op de gelijkmatige opbrengstverdeling middels de prioriteitsstelling.

1.10 De voorwaarden uit de verhuurovereenkomst tussen Hogenboom Vakantieparken en de Parkeigenaar zijn op deze verhuurbemiddelingsovereenkomst onverkort van toepassing.

1.11 Eigenaar verklaart door ondertekening van deze overeenkomst zich te conformeren aan de afspraken die de Parkeigenaar maakt met Hogenboom Vakantieparken.

Artikel 2 – TAKEN EN VERPLICHTINGEN HOGENBOOM VAKANTIEPARKEN MET BETREKKING TOT VERHUUR

2.1 De werkzaamheden van Hogenboom Vakantieparken bestaan onder andere uit:

2.1.1 Het maken van de nodige publiciteit, ten einde de accommodatie te verhuren, waaronder is inbegrepen de vermelding van Waterpark De Driesprong in de prijslijsten van Hogenboom Vakantieparken en op de website www.vakantiegevoel.nl. Daarnaast wordt er algemene promotie verricht ten behoeve van alle parken van Hogenboom Vakantieparken door middel van bijvoorbeeld gedrukte media;

2.1.2 Het sluiten van verhuurovereenkomsten met derden. Dat wil zeggen het verstrekken van de benodigde informatie, het maken van reserveringen en toezending van reserveringspapieren;

2.1.3 Het innen van de huurpenningen;
2.1.4 Het afrekenen van de huurpenningen aan de eigenaar per kwartaal;
2.1.5 Aansturing van een goede afwikkeling van de verhuur op Waterpark De Driesprong;
2.1.6 After sales service, waarbij onder andere de afhandeling van eventuele klachten.

2.2 De Parkeigenaar is verantwoordelijk voor het aanstellen van een beheerder voor het uitvoeren van beheertaken. Ten behoeve van de verhuur, zal de beheerder enkele specifieke taken uit moeten voeren. De Parkeigenaar is verantwoordelijk voor de uitvoering van deze taken c.q. het laten uitvoeren van deze taken door de beheerder.

2.3 De werkzaamheden ten behoeve van de verhuur van de beheerder bestaan onder meer uit:
2.3.1 Het ontvangen en begeleiden van de huurders;
2.3.2 Sleuteluitreiking aan de huurders;
2.3.3 Het incasseren van borg van de huurders;
2.3.4 Behandelen van eventuele klachten van de huurders;
2.3.5 Controle van de accommodaties met inventaris na iedere gebruiksperiode; eventuele aanvullingen van klein inventaris en uitvoering van vereiste herstelwerkzaamheden (tegen vergoeding door veroorzaker of eigenaar; teruggave van borg);
2.3.6 Het – tegen vergoeding door de gebruiker – schoonmaken van de accommodatie na iedere gebruiksperiode;
2.3.7 Het – tegen vergoeding door de gebruiker – verstrekken van bedlinnen en eventuele andere huurartikelen;
2.3.8 Het zo nodig incasseren van (resterende) huurpenningen;
2.3.9 Inning en afdracht van toeristenbelasting.

2.4 Hogenboom Vakantieparken informeert de beheerder van het park omtrent de afwikkeling van de huurovereenkomst, waaronder begrepen het tijdig doorgeven van aankomst- en vertrekdata van de huurder, alsmede de eventuele nog te betalen bedragen van huursommen en bijkomende kosten.

2.5 Hogenboom Vakantieparken verplicht zich de nodige inspanning te getroosten, teneinde te bereiken, dat de accommodatie zoveel mogelijk wordt verhuurd zonder echter jegens de eigenaar enige financiële garantie te dier zake op zich te nemen. De eigenaar werkt er aan mee, voor zover in zijn vermogen ligt, dat deze opzet wordt bereikt.

2.6 Hogenboom Vakantieparken is gerechtigd om voor haar werkzaamheden één of meerdere boekingskanalen in te schakelen om een optimale bezettingsgraad te bewerkstelligen.

Artikel 3 – ONTBINDENDE VOORWAARDEN

3.1 De eigenaar dient beëindiging van de individuele verhuurbemiddelingsovereenkomst met een aangetekend schrijven aan Hogenboom Vakantieparken mede te delen, tot uiterlijk negen (9) maanden voor het begin van het nieuwe boekingsjaar.

3.2 Indien Hogenboom Vakantieparken besluit tot ontbinding van de verhuurbemiddelingsovereenkomst dient zij dit per aangetekend schrijven tenminste negen (9) maanden voor aanvang van het nieuwe boekingsjaar aan de eigenaar mede te delen.

Artikel 4 – VERHUURPRIJZEN EN VERHUURVOORWAARDEN

4.1 De verhuurprijzen van de accommodaties worden door Hogenboom Vakantieparken, in overleg met de parkeigenaar, in een vroegtijdig stadium vastgesteld.

4.2 Wijzigingen in de verhuurprijzen kunnen enkel verwerkt worden na gezamenlijke goedkeuring van de parkeigenaar en Hogenboom Vakantieparken.

4.3 De verhuurprijzen van de accommodaties in geval van verhuur voor een periode van twee maanden of langer aaneengesloten, worden eveneens door Hogenboom Vakantieparken in een vroegtijdig stadium vastgesteld.

CONCEPT

4.4 Ter stimulering van de verhuur is Hogenboom Vakantieparken tussentijds gerechtigd, na informeren van de parkeigenaar, om kortingen aan te bieden tot 30% van de gepubliceerde brochureprijzen.

4.5 Teneinde vervanging, reparatie en onderhoud zo eenvoudig en snel mogelijk te maken, is de eigenaar verplicht zijn accommodatie in te richten met de voorgeschreven inrichting en het klein inventarispakket zoals voorgeschreven door en de beheerder. Het klein inventarispakket dient goedgekeurd te worden door Hogenboom Vakantieparken en de beheerder.

4.6 Met ingang van de onderhavige overeenkomst dient de accommodatie te voldoen aan de kwalitatieve eisen zoals in overleg met de beheerder is vastgesteld. Aanpassingen dienen in overleg met de beheerder te geschieden en bij wijziging van het ene type naar het andere type dient Hogenboom Vakantieparken voor 1 juni van het geldende boekingsjaar door de beheerder geïnformeerd te worden zodat dit verwerkt kan worden per de eerste wisseldag van het nieuwe boekjaar.

4.7 Hogenboom Vakantieparken overlegt met de parkeigenaar over eventuele maatregelen ter verbetering van de kwaliteit van de te verhuren accommodaties op Waterpark De Driesprong.

4.8 De eigenaar gaat akkoord dat bij verhuur **geen/twee**[2] huisdier(en) door de gebruiker van de accommodatie mag/mogen worden meegenomen.

4.9 De eigenaar gaat akkoord dat de accommodatie wel wordt gekwalificeerd als rookvrije accommodatie.

4.10 De eigenaar gaat akkoord dat de kenmerken omtrent huisdieren en/of roken enkel per boekingsjaar gewijzigd kunnen worden. Dit dient uiterlijk 1 juli van het lopende boekingsjaar van de eigenarenwebsite (www.mijnvakantiegevoel.nl) doorgegeven te worden aan Hogenboom Vakantieparken.

4.11 De (park)eigenaar gaat akkoord dat deze verantwoordelijk is om op de accommodatie een sticker te (laten) plaatsen met daarop de vermelding omtrent roken/huisdieren. Indien de (park)eigenaar dit – per boekingsjaar – wijzigt dient dit ook op de accommodatie gewijzigd te worden.

4.12 In rustige perioden mag Hogenboom Vakantieparken de accommodaties in beperkte mate kosteloos benutten ten behoeven van promotionele doeleinden, zoals het verblijf van medewerkers, prijsvragen en het oplossen van eventuele klachten. In totaal mogen door Hogenboom Vakantieparken per boekingsjaar per accommodatie maximaal óf twee weekenden óf twee midweken óf één week kosteloos worden benut. De eindschoonmaak, parklasten en het bedlinnen ten behoeven van promotionele weekenden, midweken of weken komen voor rekening van Hogenboom Vakantieparken, de beheerder of de gebruiker.

4.13 De (park)eigenaar mag uitsluitend voor zijn eigen accommodatie een eigen internetsite hanteren, mits aan de volgende voorwaarden voldaan wordt:

4.13.1 Hogenboom Vakantieparken heeft vooraf schriftelijke goedkeuring gegeven. Voor het verkrijgen van goedkeuring is in ieder geval van belang dat de internetsite naar maatstaven van Hogenboom Vakantieparken voldoende professioneel is.

4.13.2 De internetsite biedt een link naar de site van Hogenboom Vakantieparken of maakt het mogelijk online te reserveren.

De eigenaar is voor iedere overtreding van deze bepaling – ook als deze tekortkoming niet-toerekenbaar is – aan Hogenboom Vakantieparken zonder ingebrekestelling een direct opeisbare boete verschuldigd van € 1000,- welke wordt vermeerderd met € 100,- per dag dat de overtreding voortduurt, vermeerderd met kosten en interesten, zulks onverminderd haar verplichting om alsnog aan die verplichting te voldoen en onverminderd Hogenbooms overige rechten op schadevergoeding of anderszins.

[2] Doorhalen wat niet van toepassing is

Artikel 5 – STAAT VAN ONDERHOUD / VERREKENING VAN EVENTUELE KOSTEN

5.1 De eigenaar draagt er zorg voor, dat de accommodaties met inventaris en het daarbij behorende perceel zich in goede staat van onderhoud bevindt en wordt gehouden, aan de nodige eisen voor verhuur voldoet en is afgestemd op het aantal personen waarvoor de accommodatie wordt verhuurd.

5.2 De beheerder controleert na ieder vertrek de accommodatie op eventuele schade. De beheerder zal, indien zij constateert dat inventaris ontbreekt dan wel teniet is gedaan opdracht geven voor vervanging/reparatie. Zoveel mogelijk zal de beheerder de kosten van de vervanging/reparatie verhalen op diegene die de vervanging/reparatie noodzakelijk heeft gemaakt. Indien bij vertrek niet alle kosten verhaald zijn c.q. kunnen worden, tracht de beheerder deze kosten achteraf te incasseren bij de verantwoordelijke die de schade veroorzaakt heeft. Bij slijtage of breuk kan verhaal niet redelijk of mogelijk zijn. Ook indien om andere (bijvoorbeeld financiële) redenen verhaal niet mogelijk of wenselijk kan blijken, blijft de eigenaar te allen tijde aansprakelijk voor de inventaris en de kosten van reparatie/vervanging, niet de beheerder of Hogenboom Vakantieparken.

5.3 De eigenaar verleent onherroepelijke volmacht aan de beheerder tot het voor rekening van de eigenaar verrichten van alle handelingen welke nodig zijn om de inventaris in goede staat te houden zoals nader beschreven in de beheerovereenkomst.

5.4 Vervanging als gevolg van gebruikelijke slijtage komt geheel voor rekening van de desbetreffende eigenaar, waarbij de beheerder een meldingsplicht heeft aan de eigenaar bij bedragen boven € 250,- incl. BTW.

5.5 Iedere gebruiker van de accommodatie is verplicht bij vertrek tegen betaling de eindschoonmaak door de beheerder te laten uitvoeren. Deze verplichting geldt eveneens bij eigen gebruik door de eigenaar.

5.6 Indien de eigenaar haar verplichtingen uit deze overeenkomst ook na schriftelijke sommatie niet nakomt, is Hogenboom Vakantieparken in het belang van een goede verhuur gerechtigd zelfstandig de vereiste werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren voor rekening van de eigenaar. Het is Hogenboom Vakantieparken alsdan toegestaan om eventuele uitgaven, zoals ter zake van herstellingswerkzaamheden of onderhoud te verrekenen met af te dragen huurpenningen.

5.7 Indien de eigenaar, naar het oordeel van de beheerder, nalatig is en blijft in het goed onderhouden van de te verhuren accommodatie en/of daarbij behorende inventaris en/of tuin, en hierdoor de accommodatie niet verhuurd kan worden, heeft Hogenboom Vakantieparken recht op schadevergoeding, welke gelijk is aan de provisie welke zij conform artikel 7 zou hebben verkregen indien de accommodatie wel aan de gestelde eisen met betrekking tot de verhuur zou hebben voldaan. Het is Hogenboom Vakantieparken alsdan toegestaan dit te verrekenen met eventuele af te dragen huurpenningen.

5.8 Eventuele klachten en schadeclaims naar aanleiding van een slecht onderhouden accommodatie worden door Hogenboom Vakantieparken bij de eigenaar in rekening gebracht en met de af te dragen huurpenningen verrekend.

5.9 Indien verrekening noodzakelijk is omdat de eigenaar zijn/haar verplichtingen niet nakomt, wordt een bedrag van minimaal € 22,00 excl. BTW aan administratiekosten in rekening gebracht.

5.10 De eigenaar ontvangt zolang de accommodatie naar het oordeel van Hogenboom Vakantieparken niet aan de gestelde eisen voor verhuur voldoet, geen opbrengsten uit verhuur. Aan genoemde eisen is niet voldaan indien de accommodatie niet in de staat is die redelijkerwijze van een het verhuren accommodatie verwacht mag worden. De eigenaar krijgt in dat geval schriftelijk een sommering met daarin het verzoek binnen een redelijke termijn voor een oplossing zorg te dragen.

CONCEPT

Artikel 6 – FINANCIËLE AFWIKKELING

6.1 Voor zover mogelijk zal Hogenboom Vakantieparken streven naar een zo gelijk mogelijke verdeling van omzet over de accommodaties via prioriteitsmanagement, met dien verstande dat dit beginsel door voorkeursboekingen niet altijd kan worden gehandhaafd.

6.2 Hogenboom Vakantieparken verplicht zich binnen vier (4) weken na afloop van ieder kalenderkwartaal de huurpenningen die zij van in dat kwartaal vertrokken gasten ter zake van de gehele verblijfsduur heeft ontvangen, aan de eigenaren af te dragen onder aftrek van de aan Hogenboom Vakantieparken toekomende vergoeding en de beheersvergoeding (artikel 7), als ook eventueel te verrekenen openstaande facturen aan de beheerder en de Parkeigenaar.

6.3 Hogenboom Vakantieparken is gerechtigd aan de huurder/gebruiker voor iedere boeking reserveringskosten, voorkeurskosten en kosten voor bijkomende producten (zoals verzekeringen en wijzigingskosten) in rekening te brengen. De voorkeurskosten, reserveringskosten en kosten voor bijkomende producten komen toe aan Hogenboom Vakantieparken.

6.4 De (park)eigenaar verleent onherroepelijke volmacht aan Hogenboom Vakantieparken tot het verrichten van al hetgeen nodig is voor de inning van de huuropbrengsten.

6.5 Het door de eigenaar aan Hogenboom Vakantieparken opgegeven adres en IBAN nummer worden door Hogenboom Vakantieparken gehanteerd zolang door de eigenaar niet schriftelijk een wijziging wordt doorgegeven.

6.6 De parkeigenaar en/of beheerder hebben het recht tegen betaling de achterstallige kosten die verband houden met de verhuur en in rekening gebracht worden bij de eigenaren, te laten verrekenen via Hogenboom Vakantieparken met de individuele huuropbrengsten van de eigenaren van de accommodaties. De parkeigenaar en/of beheerder dienen de eigenaar zelf minimaal twee aanmaningen gezonden te hebben. Indien Hogenboom Vakantieparken de verrekening dient uit te voeren, wordt hiervoor bij de eigenaar per factuur € 20,00 excl. BTW gerekend.

Artikel 7 – VERGOEDINGEN

7.1 Hogenboom Vakantieparken keert aan de eigenaar een percentage van twee en zeventig procent (72%) van de gerealiseerde huursom uit inclusief BTW, exclusief bijkomende kosten zoals voor lakensets, eindschoonmaak en parklasten.

7.2 Een eigenaar kan bij Hogenboom Vakantieparken zelf zorgdragen voor de verhuur van zijn accommodatie(s), waarna de volledige afhandeling door Hogenboom Vakantieparken wordt verzorgd. Voor de boekingen die de eigenaar in zijn eigen accommodatie(s) aanbrengt via de eigenarenwebsite www.mijnvakantiegevoel.nl, keert Hogenboom Vakantieparken aan de eigenaar de in artikel 7.1 omschreven percentages van de gerealiseerde huursom uit, vermeerderd met vijf procent (5%) huurcorrectie.

7.3 Indien een eigenaar huurders aanbrengt, die niet in zijn eigen accommodatie kunnen worden geplaatst (doordat hier bijvoorbeeld al een (voorkeurs)boeking in zit) en deze kunnen worden geplaatst in een andere (vergelijkbare) accommodatie op het park, ontvangt de eigenaar hiervoor een aanbrengprovisie van vijf procent (5%) van de gerealiseerde huursom inclusief BTW, exclusief bijkomende kosten zoals voor lakensets en eindschoonmaak.

7.4 Hogenboom Vakantieparken keert aan de beheerder vijf procent (5%) van de gerealiseerde huursom uit inclusief BTW, exclusief bijkomende kosten zoals voor lakensets en eindschoonmaak als vergoeding van de door de beheerder verrichte (verhuurgerelateerde) beheerderwerkzaamheden.

7.5 Indien de beheerder boekingen aanbrengt in het reserveringssysteem van Hogenboom Vakantieparken, ontvangt de beheerder hiervoor een aanbrengprovisie van vijf procent (5%) inclusief BTW over de gerealiseerde huursom, exclusief bijkomende kosten zoals voor lakensets en eindschoonmaak.

7.6 Indien de beheerder en/of de Parkeigenaar gebruik maakt van een website conform artikel 4.13 van de verhuurovereenkomst, ontvangt de partij hiervoor een aanbrengprovisie van vijf procent (5%) inclusief BTW over de gerealiseerde huursom, exclusief bijkomende kosten zoals voor lakensets en eindschoonmaak.

7.7 De in deze overeenkomst te hanteren BTW percentages zijn gebaseerd op de door de Nederlandse wet- en regelgeving vastgestelde en van toepassing zijnde BTW percentages. Wijzigingen in de BTW wet- en regelgeving zijn voor rekening en risico van de beheerder c.q. de eigenaar.

7.8 Voor eigenaren niet geregistreerd als zijnde ondernemer, worden de in artikel 7.1 omschreven percentages van de gerealiseerde huursom met 6,25% verminderd. Als een eigenaar niet binnen één maand na ondertekening van deze overeenkomst het BTW nummer aan de verhuurbemiddelaar heeft doorgegeven of heeft geopteerd voor de Kleine Ondernemers Regeling vanaf 2020 en daarmee aan Roompot Vakanties heeft verzocht de BTW over de huuropbrengsten niet op de afrekening te specificeren, zal Roompot Vakanties de eigenaar- in weerwil van de aanhef – niet als ondernemer voor de BTW aanmerken.

7.9 Een boeking is definitief, zodra Hogenboom Vakantieparken de aanbetaling van de gast heeft ontvangen. Eigenaar kan jegens Hogenboom Vakantieparken geen aanspraak maken op een vergoeding uit hoofde van een annulering dan wel een vervangende boeking, indien de voldoening van de aanbetaling door de gast achterwege blijft.

7.10 Indien een gast een boeking geheel of gedeeltelijk annuleert, zal Hogenboom Vakantieparken er naar streven een nieuwe boeking in de plaats te stellen van de geannuleerde boeking. Hogenboom Vakantieparken zal overgaan tot uitkering van een annuleringsvergoeding aan eigenaar rekening houdende met de financiële afspraken conform artikel 7, indien zij geen vervangende boeking kan realiseren.

7.11 Indien een gast een boeking geheel of gedeeltelijk annuleert en Hogenboom Vakantieparken geen nieuwe vervangende boeking kan realiseren, ontvangt eigenaar voor het geannuleerde deel, met in achtneming van in artikel 7 bepaalde, een vergoeding op basis van de annuleringspercentages zoals weergegeven op www.vakantiegevoel.nl.

Artikel 8 – VERKOOP

8.1 Indien de eigenaar tot verkoop van zijn of haar accommodatie overgaat, zal zulks dienen te geschieden onder uitdrukkelijke gestanddoening van deze verhuurbemiddelingsovereenkomst, inclusief reeds gemaakte boekingen, voor tenminste een termijn van één (1) jaar. De eigenaar zal de kandidaat-kopers wijzen op de verplichtingen omtrent de verhuurbemiddeling, welke voortvloeien uit de kettingbedingen als genoemd in de koopakte.

8.2 In verband met het afrekenen van lopende reserveringen en bijkomende kosten en het nakomen van deze overeenkomst door de nieuwe eigenaar, is de eigenaar verplicht Hogenboom Vakantieparken (de afdeling externe zaken) schriftelijk in kennis heeft gesteld van de datum van de eigendomsoverdracht van de betreffende accommodatie en de gegevens (naam, adres en woonplaats en e-mailadres) van de opvolgende eigenaar.

Artikel 9 – VRIJWARING

9.1 De eigenaar vrijwaart Hogenboom Vakantieparken van alle vorderingen, bekend of onbekend, die derden kunnen doen gelden tot vergoeding van schade welke op enigerlei wijze door handelen of nalaten van de eigenaar of haar gemachtigden mocht worden of zijn veroorzaakt.

Artikel 10 – DUUR OVEREENKOMST OVERKOEPELEND CONTRACT

10.1 De verhuurovereenkomst wordt aangegaan voor bepaalde tijd voor de duur van vijf (5) jaar met ingang van het boekingsjaar 2018. Na afloop van voornoemde periode wordt de verhuurovereenkomst met de Parkeigenaar telkens stilzwijgend verlengd voor de duur van één (1) jaar, tenzij één van de partijen de beëindiging van de

verhuurovereenkomst per aangetekend schrijven aan de wederpartij heeft medegedeeld tot uiterlijk negen (9) maanden voor afloop van de overeenkomst.

10.2 Deze verhuurbemiddelingsovereenkomst heeft een gelijke looptijd en voorwaarden als de verhuurovereenkomst, tenzij eigenaar overgaat tot opzegging conform artikel 3 van deze overeenkomst.

10.3 Met de verhuur zal worden aangevangen indien de accommodatie in goede verhuurbare staat is, ter uitsluitende beoordeling van Hogenboom Vakantieparken.

10.4 Indien de verhuurovereenkomst tussen de Parkeigenaar en Hogenboom Vakantieparken eindigt, eindigt ook de onderhavige verhuurbemiddelingsovereenkomst automatisch.

Artikel 11 – GESCHILLEN

11.1 Op deze overeenkomst is het Nederlands recht van toepassing.

11.2 In gevallen waarin deze overeenkomst niet voorziet, wordt door beide partijen in overleg en op basis van de beginselen van redelijkheid en billijkheid een oplossing gezocht.

11.3 Rechtsgeschillen tussen Hogenboom Vakantieparken en de eigenaar zullen ter beslechting worden voorgelegd aan de bevoegde Nederlandse rechter in het arrondissement van de statutaire vestigingsplaats van Hogenboom Vakantieparken.

Aldus overeengekomen en in tweevoud getekend d.d. _____ te _____

Eigenaar Namens deze,	Hogenboom Vakantieparken B.V. Namens deze,
_____	_____
De heer/mevrouw _____	De heer J. van Cutsem

CONCEPT

VERHUURBEMIDDELINGSOVEREENKOMST INZAKE DE DRIESPRONG

Volledige gegevens Eigenaar* **alle velden zijn verplicht in te vullen:**

Straat en huisnummer: _____

Postcode en woonplaats: _____

Telefoonnummer: _____

Mobiel nummer: _____

E-mailadres: _____

Bankgegevens

IBAN: _____

BIC: _____

Btw-identificatienummer NL _____

Opteert wel/niet** voor de Kleine Ondernemers Regeling vanaf 2020. Indien eigenaar opteert voor de Kleine Ondernemers Regeling, verzoekt de eigenaar hiermee tevens de btw van de huuropbrengst niet op de self-bill te specificeren.

Btw-identificatienummer NL, ondernemer gevestigd in het buitenland _____

(Kopie zenden van het formulier waar het BTW nummer op staat naar Roompot Vakanties, Postbus 6, 4460 AA Goes)

** doorhalen wat niet van toepassing is;

- Eigen gebruik wel/niet** beperken tot 89 dagen (art. 1.7)
- Accommodatie wel/niet beschikbaar stellen voor verhuur langer dan 2 maanden (art. 1.9)
- Uitvoering huisdieren wel/niet** toegestaan (art. 4.8)

Deze verhuurbemiddelingsovereenkomst bestaat uit 10 pagina's.

CONCEPT

7. Financiering & verzekering





16 vrijstaande woningen aan de rivier De Tjonger





34 geschakelde woningen aan het water

AskAnj@

06 202 300 61
anja@askanja.nl
www.askanja.nl
Grindweg 71 8485 JE Munnekeburen

Bent u van plan om een vakantie-/ recreatiewoning aan te kopen,
en heeft u hiervoor een financiering nodig?



Vaak gaat dit om een *maatwerk* financiering. Dit kan ik u bieden!

Als Onafhankelijk Financieel Adviseur kan ik bij veel geldverstrekkers terecht
voor het bemiddelen & aanvragen van financieringen.

Bent u benieuwd wat ik voor u kan betekenen?

Laat uw gegevens achter op mijn website www.askanja.nl

Maar u mag mij ook bellen, mailen of een whatsApp sturen.

Ik ben bereikbaar op tel. 06-202 30 061
Via mail op: anja@askanja.nl

Goed om te weten; het eerste gesprek (kennismaking) is oriënterend en kosteloos.

Zie of spreek ik u snel?



Uw recreatiewoning verzekeren

U hebt belangstelling voor de prachtige recreatiewoningen op Waterpark Langelille. Deze recreatiewoning wilt u natuurlijk graag goed verzekeren. Hiervoor bent u bij AssurantieAdvies Jonker aan het juiste adres!

Wij bieden u verzekeringen met een **UITSTEKENDE DEKKING** tegen een **CONCURRERENDE PREMIE**. En daarbij uiteraard de **SERVICE** die u van een tussenpersoon mag verwachten!

Kenmerken van de recreatiewoningverzekering:

- verzekering o.b.v. een uitgebreide dekking (o.a. brand, waterschade, diefstal en storm)
- incl. glasdekking
- verhuur van het object is meeverzekerd
- zonnepanelen, aanbouw eenvoudig mee te verzekeren
- de in de woning aanwezige inboedel kan meeverzekerd worden
- het aansprakelijkheidsrisico is tot maximaal € 500.000,- gedekt

Ook voor het verzekeren van een boot hebben wij diverse mogelijkheden.

Hebben wij uw interesse gewekt en wilt u hier graag meer over weten? Stap gerust eens binnen. De koffie staat klaar! Ook kunt u ons telefonisch bereiken op **06-11730906**, of via de mail rjonker@assurantieadviesjonker.nl.

Wij zijn u graag van dienst!

AssurantieAdvies Jonker

Hoofdstraat Oost 49
8471 JJ Wolvega

T 06-11730906
E rjonker@assurantieadviesjonker.nl
I www.assurantieadviesjonker.nl



Verzekerd van een goed advies

DISCLAIMER

Waterpark Langelille

De inhoud van deze brochure is met de grootst mogelijke zorg samengesteld en is bedoeld als sfeerimpressie en om u een indruk van de woningen en de woonomgeving te geven. De getoonde artist impressies geven een indruk van de vele mogelijkheden binnen dit project. Bij aankoop worden afspraken gemaakt over het definitieve ontwerp, hetgeen wordt vertaald in een contracttekening welke onderdeel vormt van de overeenkomst. De teksten, maatvoering en artist impressions zijn indicatief, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Voor de door derden aangeleverde onderdelen van deze verkoopbrochure nemen wij geen verantwoording.

Copyright
De gehele inhoud van deze brochure wordt beschermd door het intellectueel eigendomsrecht. Niets uit dit document mag gekopieerd, verspreid, in enig tekstsysteem ingevoerd of anderszins vermenigvuldigd of openbaar gemaakt worden, zonder schriftelijke toestemming van de eigenaar, Waterpark De Driesprong B.V.
Bij signalering van content die inbreuk maakt op deze rechten zullen wij ons beroepen op wettelijke bepalingen.

Vragen???

Neem gerust contact met ons op

DE WOUDENHOF
makelaars & rentmeesters

Hoofdstraat Oost 51
8471 JJ Wolvega
Tel: 0561 691 717
E-mail: info@woudenhof.nl
Website: www.woudenhof.nl



Peter Ernst



Annemarie Kristelijn



Bianca van Dijk



Yannick Ernst

TW MAKELAARS
TWEEDE WONING MAKELAARS

Wijckelerweg 180
8556 XB Sloten
Tel: 06 5310 7661 / 06 2239 9613
E-mail: contact@twmakelaars.nl
Website: www.twmakelaars.nl



Markus Vijn



Hester Tadema