

## KOOP-/AANNEMINGSOVEREENKOMST VOOR APPARTEMENTSRECHTEN

Bij deze koop- aannemingsovereenkomst horen:

1. Algemene bepalingen voor de koop-/aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten d.d. 4 september 2009
2. Algemene toelichting d.d. 4 september 2009
3. Bijzondere bepalingen versie 1 september 2009
4. Magazine Hartelust met bijbehorende tekeningen d.d. 24-08-2009
5. Technische omschrijving d.d. 4 september 2009
6. (ontwerp) Splitsingsakte d.d. @@@

Ondergetekenden:

Arjen Lont, wonende te Goutum, Haven 22 (postcode 9084 BD), geboren in de gemeente het Bildt op zeven juni negentienhonderd vijftig, (rijbewijs, nummer 4431336300 en geldig tot elf augustus tweeduizend achttien), gehuwd; te dezen handelend in zijn hoedanigheid van vertegenwoordigingsbevoegd directeur van:

- a. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Lont Beheer B.V., statutair gevestigd te St.Annaparochie, kantoorhoudende te St.Annaparochie, De Wissel 19 (postcode 9076 PT), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Friesland te Leeuwarden onder nummer 01042936 en als zodanig bevoegd de vennootschap rechtsgeldig te vertegenwoordigen op grond van het bepaalde in haar statuten; welke vennootschap te dezen handelt in hoedanigheid van directrice van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **LontGroep B.V.**, statutair gevestigd te St.Annaparochie, kantoorhoudende te St.Annaparochie, De Wissel 19 (postcode 9076 PT), ingeschreven in voormeld handelsregister onder nummer 01124904 en als zodanig bevoegd de vennootschap rechtsgeldig te vertegenwoordigen op grond van het bepaalde in haar statuten; welke vennootschap te dezen handelt in hoedanigheid van enig directrice van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Lont Bouw B.V.**, statutair gevestigd te St.Annaparochie, kantoorhoudende te St.Annaparochie, De Wissel 19 (postcode 9076 PT), ingeschreven in voormeld handelsregister onder nummer 02026400 en als zodanig bevoegd de vennootschap rechtsgeldig te vertegenwoordigen op grond van het bepaalde in haar statuten; welke vennootschap te dezen handelt in hoedanigheid van enig directrice van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **LontPlan B.V.**, statutair gevestigd te St.Annaparochie, kantoorhoudende te St.Annaparochie, De Wissel 19 (postcode 9076 PT), ingeschreven in voormeld handelsregister onder nummer 01085416 en als zodanig bevoegd de vennootschap rechtsgeldig te vertegenwoordigen op grond van het bepaalde in haar statuten;
- b. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Bouwbedrijf Lont B.V.**, gevestigd te St.-Annaparochie, kantoorhoudende te St.-Annaparochie, De Wissel 19 (postcode 9076 ZN), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Friesland te Leeuwarden op een en twintig oktober negentienhonderd zeventig onder nummer 01037791,

LontPlan B.V. en Bouwbedrijf Lont B.V. hierna zowel tezamen als ieder afzonderlijk te noemen "de ondernemer", hierna te noemen 'de ondernemer',

en

naam : @@  
voornamen : @@  
adres : @@  
postcode+ woonplaats : @@  
geboorteplaats : @@  
geboortedatum : @@  
telefoon (privé) : @@  
burgerlijke staat : @@  
-----

**Eventueel aanvullen met partner**

hierna te noemen "de verkrijger",

in overweging nemende

dat de ondernemer pakhuis Hartelust zal restaureren en verbouwen tot appartementengebouw waarvan de in de splitsing betrokken grond plaatselijk bekend is , kadastraal bekend gemeente Leeuwarden sectie G nummer 16900 en 16901 groot 11090 m2 en dat de ondernemer het complex heeft gesplitst of zal splitsen in appartementsrechten overeenkomstig de (ontwerp)akte van splitsing met de daarbij behorende tekening(en) en het in die akte van splitsing vastgestelde en/of aangeduide reglement; de splitsingstekening(en) zijn ter inzage bij Trip notarissen te Leeuwarden; het appartementsrecht zal ontstaan door inschrijving in de openbare registers van de in de overweging genoemde (ontwerp) akte van splitsing;

zijn per **(datum laatste handtekening)** overeengekomen als volgt:

I De ondernemer verkoopt aan de verkrijger, die koopt van de ondernemer: het/de appartementsrecht(en) recht gevend op /het/de / en / aandeel/aandelen in het in de overweging genoemde gebouw met bijbehorende grond, dat/die de bevoegdheid omvat(ten) tot het uitsluitend gebruik van het/de privé-gedeelte(n) bestemd tot (respectievelijk bestemd tot ) op de hiervoor genoemde tekening(en) aangeduid met het/de nummer(s) .

Bij deze aanvaardt de verkrijger uitdrukkelijk de lasten en beperkingen omschreven in een bij deze overeenkomst behorende en aan deze akte gehechte door partijen ondertekende bijlage.

II. De verkrijger geeft opdracht als deelgerechtigde in het in de overweging genoemde gebouw met bijbehorende grond en de ondernemer neemt aan, om met inachtneming van de akte van splitsing en conform de betreffende technische omschrijving en tekening(en) en voor zover aanwezig staten van wijziging, al welke tot deze overeenkomst behoren en door beide partijen zijn gewaarmerkt, het gebouw met aanhorigheden, waarvan het aan de verkrijger verkochte appartementsrecht een aandeel uitmaakt, (af) te bouwen naar de eis van goed en deugdelijk werk, met inachtneming van de voorschriften van overheid en nutsbedrijven.

III. De totale koop-/aanneemsom bedraagt:

A.	voor wat betreft de koopsom de ingevolge artikel 4 lid 3 verschuldigde termijnen:	
	1. grondkosten (inclusief overdrachtsbelasting )	€ @ @
	2. de overige verschuldigde termijnen (inclusief omzetbelasting)	€ @ @
B.	voor wat betreft de aanneemsom de nog niet ingevolge artikel 4 lid 1 verschuldigd geworden termijnen (inclusief omzetbelasting)	€ @ @
C.	vergoeding (inclusief omzetbelasting) over de grondkosten en de overige verschuldigde termijnen, berekend overeenkomstig het bepaalde in artikel 4 lid 4	€ @ @
	Totaal (A + B + C)	€ @ @

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

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

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

De in de koop-/aanneemsom begrepen omzetbelasting is berekend volgens het geldende tarief, conform de bepalingen van de Wet op de omzetbelasting 1968.

Deze overeenkomst is aangegaan onder de navolgende bepalingen:

***N.B. Waar bepalingen voorkomen voorzien van de aanduiding (A), (B) en (C) moet een keuze tussen de aldus aangeduide bepalingen worden gemaakt.***

## **Levering**

### **Artikel 1**

1. De levering van het/de appartementsrecht(en) zal geschieden bij akte te verlijden ten overstaan van de onder I genoemde notaris, diens plaatsvervanger of opvolger, op een door die notaris te bepalen tijdstip:  
zo spoedig mogelijk, doch binnen 6 weken na het laatste hieronder onder a en b bedoelde tijdstippen:
  - a. wanneer vaststaat dat deze overeenkomst niet meer op een van de gronden genoemd in artikel 7 van deze akte kan worden ontbonden; alsmede
  - b. wanneer is begonnen met de bouw in de zin van artikel 14 lid 2 van de algemene bepalingen.
2. Indien het/de appartementsrecht(en) ten tijde van de levering nog staat ten name van een derde, zal de verkrijger ermee genoegen nemen, dat - indien de ondernemer zulks wenst - die derde rechtstreeks aan de verkrijger overdraagt, eventueel bij verzamelakte.

## **Bedenktijd**

### **Artikel 1A**

De verkrijger heeft bedenktime om deze koop-/aannemingsovereenkomst te ontbinden. De bedenktime duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand gesteld is. Indien de bedenktime op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.

De bedenktime wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

## **Afwijkende perceelsgrootte**

### **Artikel 2**

Verschil tussen de werkelijke en de hiervoor opgegeven maat of grootte van de bijbehorende grond geeft geen aanleiding tot enige rechtsovereenkomst tot vergoeding ter zake.

## **Waarborgsom / bankgarantie / verpanding bouwdepot**

### **Artikel 3**

Ter zake van deze overeenkomst is geen waarborgsom verschuldigd.

## Termijnen en betalingsregeling

### Artikel 4

1. De termijnen van de koop-/aaneemsom zijn de volgende:

- 1<sup>e</sup> termijn: 20% te declareren bij opdracht
- 2<sup>e</sup> termijn: 20% te declareren bij start van de bouw
- 3<sup>e</sup> termijn: 15% te declareren zodra 50% van de buitengevels zijn gerestaureerd
- 4<sup>e</sup> termijn: 15% te declareren zodra 100% van de buitengevels zijn gerestaureerd.
- 5<sup>e</sup> termijn: 15% te declareren zodra de ruwe scheidingswanden van uw appartement zijn aangebracht
- 6<sup>e</sup> termijn: 10% zodra de deklvoer in uw appartement is aangebracht.
- 7<sup>e</sup> termijn: 5% te declareren bij oplevering van het privé-gedeelte. Te betalen voor oplevering cq sleutelafgifte.

De termijnen worden gedeclareerd zodra de betreffende werkzaamheden zijn uitgevoerd en niet volgens de aangegeven nummering.

Voor de laatste opleveringstermijn dient het meer- en minderwerk te zijn verrekend.

2. Behoudens het geval waarin de verkrijger recht op uitstel van betaling heeft zoals bedoeld in lid 5, dan wel lid 7, worden de in lid 1 bedoelde termijnen steeds opeisbaar veertien dagen na de dagtekening van een door of vanwege de ondernemer gedaan betalingsverzoek. Een betalingsverzoek geeft aan op grond van welk feit de ondernemer recht heeft op betaling, welke termijn het betreft en dat de betaling uiterlijk veertien dagen na de dagtekening door de ondernemer ontvangen dient te zijn.

3. Per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen zijn de navolgende termijnen verschuldigd:

- termijn (grondkosten)  
(inclusief overdrachtsbelasting) € @ @
- termijn (datum bij opdracht)  
(inclusief omzetbelasting) € @ @
- termijn (datum start bouw)  
(inclusief omzetbelasting) € @ @
- termijn (datum werkzaamheden gereed)  
(inclusief omzetbelasting) € @ @  
etc.

4. Tot de koop-/aaneemsom behoort de vergoeding die de ondernemer berekent over de termijnen die per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen reeds zijn verschuldigd. Deze vergoeding wordt berekend naar een percentage van 7% per jaar voor de grondkosten en 7% per jaar voor de overige termijnen:

- a. over het bedrag van de grondkosten (exclusief overdrachtsbelasting) vanaf 1 december 2009 aan de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen;
- b. over de overige in lid 3 van dit artikel vermelde termijnbedragen (exclusief omzetbelasting) vanaf de veertiende dag na die waarop de bouw van het gebouw is aangevangen casu quo waarop de werkzaamheden zijn gereed gekomen tot de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen.  
Deze vergoeding, te vermeerderen met omzetbelasting, dient bij de levering te worden voldaan.

5. Zolang het/de appartementsrecht(en) niet aan de verkrijger is/zijn geleverd, heeft de verkrijger recht op uitstel van betaling van het verschuldigde deel van de koop-/aaneemsom, waar tegenover hij verplicht is aan de ondernemer rente te vergoeden van 7% per jaar voor de grondkosten en 7% per jaar voor de overige termijnen, te berekenen als volgt:

- a.1. over het in lid 3 vermelde bedrag van de grondkosten (exclusief overdrachtsbelasting) vanaf de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen tot aan de datum van levering;
  - a.2. over de overige in lid 3 vermelde termijnbedragen (inclusief omzetbelasting) vanaf de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen tot aan de datum van levering;
  - b. over de overige termijnen (inclusief omzetbelasting) vanaf de vervaldatum tot aan de datum van levering.  
Deze rente dient eveneens bij de levering te worden voldaan.  
Op de dag van de levering wordt het op dat moment reeds verschuldigde deel van de koop-/aanneemsom opeisbaar.
6. Indien en voor zover de verkrijger een reeds opeisbaar gedeelte van de koop-/aanneemsom of enige andere uit hoofde van de op deze overeenkomst van toepassing zijnde algemene bepalingen opeisbare betaling niet op de daarvoor gestelde vervaldag heeft voldaan, en de bepalingen in het vorige lid van dit artikel niet van toepassing zijn, is de verkrijger daarover aan de ondernemer een rente van 7 % per jaar verschuldigd, vanaf de dag van opeisbaarheid tot die der voldoening, zulks onverminderd de verdere rechten en verplichtingen van partijen uit deze overeenkomst en/of tussen partijen nader te maken afspraken.
7. Indien uitstel of vertraging van de betaling van opeisbare termijnen het gevolg is van de wijze van financiering van het/de appartementsrecht(en) of de wijze waarop door de geldverstrekker aan de financieringsregeling uitvoering wordt gegeven, zal de verkrijger in afwijking van lid 6 van dit artikel aan de ondernemer een rente verschuldigd zijn van 7 % per jaar vanaf de dag van opeisbaarheid tot die der voldoening en voorts tegenover de ondernemer wegens dat uitstel of die vertraging niet in gebreke zijn, mits de financieringsregeling aan de ondernemer bekend is en hij daartegen geen bezwaar heeft gemaakt.
8. De rente als bedoeld in artikel 4 lid 5, lid 6 en lid 7 wordt vermeerderd met omzetbelasting.

## Bouwtijd

### Artikel 5

1. De ondernemer verbindt zich het privé-gedeelte binnen 350 werkbare werkdagen nadat met de bouw gestart is (termijn 2) geheel voor bewoning gereed aan de verkrijger op te leveren in de zin van artikel 14 lid 4 van de algemene voorwaarden.
- (A)\*
2. De bouw is begonnen op
- (B)\*
2. De bouw is nog niet begonnen. De ondernemer zal binnen acht dagen na de aanvang daarvan de aanvangsdatum van de in lid 1 genoemde termijn schriftelijk aan de verkrijger mededelen.

## Overheidssubsidie

### Artikel 6

Er wordt geen overheidssubsidie verstrekt.

## Ontbindende voorwaarden

### Artikel 7

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

## Overgangsbepalingen

De ondernemer draagt er zorg voor dat in de akte van splitsing de volgende overgangsbepalingen worden opgenomen:

- a. dat de eventuele bepalingen in het reglement van splitsing ingevolge welke het in gebruik nemen van een privé-gedeelte afhankelijk wordt gesteld van de toestemming van de vergadering van eigenaars, niet van toepassing zijn op de eerste bewoners;
- b. dat de vergadering van eigenaars en het bestuur, voorzover aan hem het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken is opgedragen, geen beslissingen kunnen nemen of overeenkomsten aangaan waaruit verplichtingen voortvloeien die zich uitstrekken over een langere periode dan een jaar na de algemene oplevering van het gebouw, behoudens het hierna bepaalde;
- c. dat bedoelde overeenkomsten wel mogen worden aangegaan in die gevallen waarin bedoelde verplichtingen noodzakelijkerwijze voor een langere periode moeten gelden dan wel ten minste tweederde van de appartementsrechten door de ondernemer aan derden is overgedragen.

## Kosten

### Artikel 8

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

## Informatie

### Artikel 9

De ondernemer verplicht zich de verkrijger regelmatig te informeren omtrent de voortgang van de bouw.

## Zekerheid

### Artikel 10

1. De ondernemer zal te gunste van de verkrijger, bij het verzoek om betaling van de laatste termijn van de aanneemsom, een bankgarantie doen stellen als bedoeld in artikel 14B van de Algemene Voorwaarden voor de koop-/aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten, ten bedrage van 5% van de aanneemsom.
2. Partijen maken gebruik van het alternatief 'bankgarantie' in plaats van de mogelijkheid tot het storten van een depot door de verkrijger bij de notaris. Een en ander onder de voorwaarden dat:
  - er een geldige bankgarantie met voldoende zekerheid onder berusting is gesteld bij Trip Notarissen in Leeuwarden
  - bij het betalingsverzoek van de laatste termijn van de aanneemsom aan de verkrijger een kopie van deze bankgarantie is ingesloten.

## Geschillenbeslechting

### Artikel 11

Alle geschillen, welke ook – waaronder begrepen die, welke slechts door één van de partijen als zodanig wordt beschouwd – die naar aanleiding van de koop-/aannemingsovereenkomst of van overeenkomsten die daarvan een uitvloeisel mochten zijn, tussen de verkrijger en de ondernemer mochten ontstaan worden beslecht door arbitrage overeenkomstig de regelen beschreven in de statuten van de Raad van Arbitrage voor de Bouwbedrijven in Nederland, zoals deze drie maanden voor de dag van ondertekening door verkrijger van deze akte luiden.

Getekend te ..... op ... - ... - 2009

De ondernemer:

De verkrijger:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

De verkrijger verklaart een afschrift te hebben ontvangen van:

1. Algemene bepalingen voor de koop-/aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten d.d. 4 september 2009
2. Algemene toelichting d.d. 4 september 2009
3. Bijzondere bepalingen versie 1 september 2009
4. Magazine Hartelust met bijbehorende tekeningen d.d. 24-08-2009
5. Technische omschrijving d.d. 4 september 2009
6. (ontwerp) Splitsingsakte d.d. @@@

Getekend te ..... op ... - ... - 2009

De verkrijger:

\_\_\_\_\_