

## KOOPOVEREENKOMST WONING

### De ondergetekenden:

1. **Desmond Arthur Anakotta**, geboren te Rotterdam op 26 oktober 1969, zich identificerend met zijn Paspoort, met kenmerk NXPC88386, uitgegeven te Lelystad, op 26 april 2016, wonende te 8245 ER Lelystad, Kennemerland 34, gehuwd;
2. **Saskia Hendrika Oppier**, geboren te Zuidelijke IJsselmeerpolders op 01 januari 1974, zich identificerend met haar Paspoort, met kenmerk NX11RFC79, uitgegeven te Lelystad, op 30 maart 2016, wonende te 8245 ER Lelystad, Kennemerland 34, gehuwd;  
hierna te noemen "verkopers".

en

3. **Izabela Marta Staniszevska**, geboren te Duszniki - Zdroj - Polen op 05 april 1992, zich identificerend met haar Identiteitskaart, met kenmerk AXV751988, geldig tot 17 februari 2024 wonende te 8225 GD Lelystad, Kamp 14-3, ongehuwd;
4. **Marcin Zielonka**, geboren te Walbrzych – Polen op 23 januari 1984, zich identificerend met zijn Identiteitskaart, met kenmerk DBE679299, geldig tot 11 februari 2030, wonende te 8225 GD Lelystad, Kamp 14-3, ongehuwd, hierna te noemen "koper(s)".

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

### Verkoper en koper komen overeen:

#### Artikel 1 - Verkoop en koop.

Verkoper verkoopt aan koper, die van verkoper koopt de eigendom van:

de onroerende zaak bestaande uit de grond met de daarop staande woning met tuin, ondergrond en overige aanhorigheden, plaatselijk bekend **8245 ER, Kennemerland 34 te Lelystad**, kadastraal bekend gemeente **Lelystad, sectie O, nummer 5037**, groot een twee en vijfentwintig centiare (2 a en 25 ca),

hierna te noemen: "het verkochte",



tegen een koopsom van **driehonderd zestigduizend (€ 360.000,=)** met inbegrip van de zaken zoals omschreven in de bij deze koopovereenkomst behorende lijst.

De in de koopsom opgenomen roerende zaken worden door partijen gewaardeerd op **nihil**.

Betreft: Kennemerland 34, 8245 ER te Lelystad  
Paraaf verkoper:

DA 

Paraaf koper:

## **Artikel 2 - Kosten. Overdrachtsbelasting.**

**2.1.** De kosten die op de eigendomsoverdracht betrekking hebben en die de notaris in rekening brengt, zoals overdrachtsbelasting, notariskosten en kadasterkosten, zijn voor rekening van koper.

De notaris wordt aangewezen door de partij voor wiens rekening deze kosten komen.

De kosten die de notaris in rekening brengt in verband met de aflossing van overbruggingsleningen en/of aflossing en doorhaling van hypotheek en/of beslagen die op het verkochte rusten, zijn voor rekening van verkoper en worden door de notaris tegen haar gebruikelijke tarieven aan verkoper doorberekend. Onder bedoelde kosten vallen kadastrale rechten, honorarium notaris, omzetbelasting en kosten overboeking. Bovenmatige of andere ongebruikelijke kosten (administratiekosten, dossierkosten, etc.) worden door de notaris niet in rekening gebracht.

De kosten die de notaris in rekening brengt in verband met het vestigen van een hypotheek met betrekking tot het verkochte zijn voor rekening van koper.

Eventuele overige kosten die de notaris in rekening brengt, zoals de kosten van een volmacht en de kosten van een tolk, zijn voor rekening van de partij die hiervan gebruik maakt.

De kosten die de notaris maakt voor het onderzoeken van betrokken partijen in de registers van GBA-, VIS-, faillissementsregister enz. worden in rekening gebracht **bij de partij die het betreft.**

~~**2.2.** Indien de overdrachtsbelasting voor rekening van koper komt en de heffingsgrondslag wordt verminderd door toepassing van artikel 13 Wet op belastingen van rechtsverkeer (WBR), zal koper aan verkoper wel/niet uitkeren het verschil tussen enerzijds de overdrachtsbelasting die zonder toepassing van artikel 13 WBR verschuldigd zou zijn en anderzijds de werkelijk verschuldigde overdrachtsbelasting (hierna te noemen: 'art. 13verschil').~~

~~Indien het art. 13 verschil aan verkoper wordt uitgekeerd, dan zal koper daarover (ook) overdrachtsbelasting verschuldigd zijn. Partijen spreken af dat de over het art. 13 verschil verschuldigde overdrachtsbelasting in mindering wordt gebracht op het aan verkoper uit te keren art. 13 verschil. Hiermee wordt bewerkstelligd dat het totaalbedrag dat koper betaalt aan overdrachtsbelasting vermeerderd met het aan verkoper uit te keren art. 13 verschil gelijk zal zijn aan het bedrag dat koper aan overdrachtsbelasting verschuldigd zou zijn geweest zonder toepassing van artikel 13 WBR.~~


~~Indien partijen overeenkomen dat het genoemde verschil aan verkoper wordt uitgekeerd zal dit via de notaris gelijktijdig met de betaling van de koopsom plaatsvinden.~~

## **artikel 3 - Betaling.**

De betaling van de koopsom en de bijkomende kosten en belastingen vindt plaats via de notaris bij het passeren van de akte van levering.

Verkoper stemt ermee in dat de notaris de koopsom onder zich houdt totdat zeker is dat het verkochte geleverd wordt vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Betreft: Kennemerland 34, 8245 ER te Lelystad  
Paraaf verkoper:

DA 

Paraaf koper:



#### **artikel 4 - Eigendomsoverdracht.**

**4.1.** De akte van levering zal gepasseerd worden op **01 oktober 2021** en zoveel eerder of later als partijen gezamenlijk nader mochten overeenkomen, ten overstaan van een van de notarissen verbonden aan **FKJ Notaris te Lelystad**, hierna verder te noemen "notaris".

Koper is gerechtigd om gedurende de bedenktijd schriftelijk aan de notaris te berichten dat koper een andere notaris verkiest, die in dat geval als "notaris" als bedoeld in deze koopovereenkomst wordt aangemerkt.

**4.2.** Verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en tot eigendomsoverdracht ten tijde van het passeren van de akte van levering.

#### **artikel 5 - Bankgarantie. Waarborgsom.**

**5.1.** Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper zal deze uiterlijk op **13 mei 2021** een schriftelijke door een bankinstelling afgegeven bankgarantie doen stellen voor een bedrag van **zesendertigduizend euro (€ 36.000,=)** Deze bankgarantie moet onvoorwaardelijk zijn, voortduren tot ten minste één maand na de overeengekomen datum van eigendomsoverdracht, en de clause bevatten dat de desbetreffende bankinstelling op eerste verzoek van de notaris het bedrag van de garantie aan de notaris zal uitkeren. Indien het bedrag van de garantie aan de notaris wordt uitgekeerd, zal deze daarmee handelen als in artikel 11 is bepaald. Indien zich het gestelde in artikel 11.5 sub d voordoet, dient de bankgarantie te worden verlengd bij gebreke waarvan partijen de notaris ingevolge deze koopovereenkomst verplichten de bankgarantie te innen. Bij dezen wordt de notaris verplicht en voor zover nodig onherroepelijk gemachtigd om, zodra koper aan zijn verplichtingen heeft voldaan en de juridische levering is voltooid, de bankinstelling te berichten dat de door koper gestelde bankgarantie kan vervallen. Onder bankinstelling wordt in dit artikel begrepen een bank of verzekeraar in de zin van artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht.

**5.2. In plaats van deze bankgarantie te stellen kan koper een waarborgsom storten** ter hoogte van het in artikel 5.1 genoemde bedrag in handen van de notaris via diens derden rekening. De waarborgsom moet uiterlijk op de in artikel 5.1 genoemde dag zijn bijgeschreven op genoemde rekening. Deze waarborgsom zal, behoudens het in artikel 11 bepaalde, met de koopsom worden verrekend voor zover de koopsom en het overige door koper verschuldigde niet uit een door koper aangegane geldlening worden voldaan. Het gedeelte van de waarborgsom dat niet wordt verrekend, wordt aan koper terugbetaald zodra hij aan zijn verplichtingen op grond van deze koopovereenkomst heeft voldaan.

Over de waarborgsom wordt door verkoper geen rente vergoed.

Als de notaris over de waarborgsom rente vergoedt, komt deze rente aan koper toe.

**5.3.** Indien koper in staat van faillissement wordt verklaard of is toegelaten tot de schuldsaneringsregeling natuurlijke personen en de curator of bewindvoerder deze koopovereenkomst niet gestand wenst te doen, zal het in artikel 5.1 genoemde bedrag van de bankgarantie respectievelijk de waarborgsom van rechtswege als boete bedoeld in artikel 11.2 aan verkoper zijn verbeurd.

Betreft: Kennemerland 34, 8245 ER te Lelystad  
Paraaf verkoper:

DA 

Paraaf koper:



## artikel 6 - Staat van het verkochte. Gebruik.

6.1. Het verkochte zal aan koper in eigendom worden overgedragen in de staat waarin deze zich bij het tot stand komen van deze koopovereenkomst bevindt, derhalve met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten, zichtbare en onzichtbare gebreken en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan. Koper aanvaardt deze staat en daarmee ook de op het verkochte rustende publiekrechtelijke beperkingen voor zover dat geen 'bijzondere lasten' zijn.

6.2. Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle lijdende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen die op het verkochte rusten, e.e.a. voor zover blijkend en/of voortvloeiend uit de laatste en voorgaande notariële akten van levering en/of van vestiging van een beperkt recht op het verkochte, dan wel blijkend en/of voortvloeiend uit een afzonderlijke notariële akte. Verkoper heeft van al deze notariële akten de letterlijke tekst (in kopie) aan koper ter hand gesteld.

Koper verklaart kennis te hebben genomen van de inhoud van deze akten.

~~Verkoper heeft aan koper medegedeeld dat de volgende publiekrechtelijke beperkingen op het verkochte rusten:~~

Koper verklaart deze bijzondere (publiekrechtelijke) lasten uitdrukkelijk te aanvaarden.

6.3. Het verkochte zal bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die nodig zijn voor een normaal gebruik als: **woning**.

Indien de feitelijke levering eerder plaatsvindt, zal het verkochte op dat moment de eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. Verkoper staat niet in voor andere eigenschappen dan die voor een normaal gebruik nodig zijn. Gebreken die het normale gebruik belemmeren en die aan koper bekend of kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van deze koopovereenkomst komen voor rekening en risico van koper. Voor gebreken die het normale gebruik belemmeren en die niet aan koper bekend of kenbaar waren op het moment van het tot stand komen van deze koopovereenkomst is verkoper uitsluitend aansprakelijk voor de herstelkosten.

Bij het vaststellen van de herstelkosten wordt rekening gehouden met de aftrek 'nieuw voor oud'.

Verkoper is niet aansprakelijk voor overige (aanvullende) schade, tenzij verkoper een verwijt treft.

6.4.1. Aan verkoper is **niet bekend** dat het verkochte verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het in artikel 6.3 omschreven gebruik of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van het verkochte, dan wel het nemen van andere maatregelen.



6.4.2. Voor zover aan verkoper bekend is in het verkochte geen ondergrondse tank voor het opslaan van (vloeistoffen) aanwezig.

6.4.3. Aan verkoper en koper is **niet bekend** dat in het verkochte asbest is verwerkt. Gezien het bouwjaar kunnen er in de onroerende zaak asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van geldende milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend

Betreft: Kennemerland 34, 8245 ER te Lelystad  
Paraaf verkoper:

DA 

Paraaf koper:

te zijn en vrijwaart verkoper van alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

**6.4.4.** Aan verkoper is **niet bekend** dat ten aanzien van het verkochte beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet Bodembescherming zijn genomen door het bevoegd gezag.

**6.5.** Koper heeft het recht om direct voorafgaand aan het passeren van de akte van levering het verkochte van binnen en van buiten te inspecteren.

**6.6.** Verkoper staat ervoor in dat tot op de dag dat hij deze koopovereenkomst heeft ondertekend door de overheid of door nutsbedrijven **geen** verbeteringen of herstellingen zijn voorgeschreven of aangekondigd die nog niet, of niet naar behoren zijn uitgevoerd. Indien op of na de dag van ondertekening en voor het moment van levering een verbetering of herstelling door de overheid of nutsbedrijven wordt aangekondigd of voorgeschreven, zijn de gevolgen van de aankondiging of aanschrijving voor rekening en risico van koper. De aankondiging of aanschrijving komt voor rekening en risico van verkoper indien deze verband houdt met het niet-nakomen van uit de wet of deze koopovereenkomst voor verkoper voortvloeiende verplichtingen.

**6.7.1.** Aan verkoper is **niet bekend** dat het verkochte is aangewezen of is betrokken in een procedure tot aanwijzing:

- a. als rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet;
- b. als provinciaal monument of gemeentelijk monument krachtens een provinciale verordening, gemeentelijke verordening of bestemmingsplan.

**6.7.2.** Aan verkoper is **niet bekend** dat het verkochte is gelegen binnen een gebied dat is aangewezen of waarvoor een procedure loopt tot aanwijzing:

- a. als rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in artikel 9.1 lid 1 onder a van de Erfgoedwet;
- b. als beschermd stads- of dorpsgezicht krachtens een provinciale verordening, gemeentelijke verordening of bestemmingsplan.

**6.8.** Verkoper verklaart dat ten aanzien van het verkochte **geen** verplichtingen ten opzichte van derden bestaan wegens voorkeursrecht, optierecht, recht van wederinkoop.

**6.9.** Voor zover aan verkoper bekend is het verkochte **niet** opgenomen in een (voorlopige) aanwijzing als bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten.

**6.10.** In de koop is niet begrepen datgene waarop huurders krachtens hun wettelijk wegneemrecht rechten doen gelden.

**6.11.** Verschil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte verleent aan geen der partijen enig recht.

**6.12.** Verkoper verklaart dat de lasten over voorgaande jaren, voor zover de aanslagen zijn opgelegd en de canons die verschuldigd zijn geworden, zijn voldaan. Voor zover de genoemde aanslagen en/of canons nog niet zijn voldaan, verklaart verkoper deze op eerste verzoek te voldoen.

**6.13.** De enkele verklaring dat verkoper niet bekend is met bepaalde feiten of omstandigheden houdt geen garantie of vrijwaring in voor koper of verkoper.

Betreft: Kennemerland 34, 8245 ER te Lelystad  
Paraaf verkoper:

DA 

Paraaf koper:



### **artikel 7 - Feitelijke levering. Overdracht aanspraken.**

7.1. De feitelijke levering en aanvaarding vindt plaats op het moment van het ondertekenen van de akte van levering zoals weergegeven in artikel 4.1, tenzij tussen verkoper en koper een ander tijdstip is overeengekomen, vrij van huur-, lease- en/of huurkoopovereenkomsten met uitzondering van de volgende overeenkomsten welke door koper gestand worden gedaan:

7.2. Voor zover uit het artikel 7.1 niet anders voortvloeit staat verkoper ervoor in dat het verkochte bij de feitelijke levering vrij is van aanspraken tot gebruik, ongevorderd is, en behoudens de eventueel meeverkochte roerende zaken, leeg en ontruimd is.

7.3. Indien koper het verkochte geheel of gedeeltelijk aanvaardt onder gestanddoening van lopende huur-, lease- of huurkoopovereenkomsten:

- a. staat verkoper ervoor in dat hij ten tijde van de feitelijke levering niet reeds betalingen heeft ontvangen voor toekomstige termijnen en dat er tevens geen beslag is gelegd op dergelijke termijnen;
- b. staat verkoper ervoor in dat vanaf het tot stand komen van deze koopovereenkomst bestaande huur-, lease- en/of huurkoopovereenkomsten niet worden gewijzigd, het verkochte niet geheel of gedeeltelijk wordt verhuurd, in huurkoop wordt gegeven of op enigerlei andere wijze in gebruik wordt afgestaan, tenzij met schriftelijke toestemming van koper; en
- c. verklaart koper bekend te zijn met de inhoud van de over te nemen genoemde huur-, lease- en/of huurkoopovereenkomsten.

7.4. In deze koopovereenkomst is voor zover mogelijk begrepen de overdracht van alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen de bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s), architect(en) en leverancier(s), zoals wegens verrichte werkzaamheden of ter zake van aan het verkochte toegebrachte schade, zonder dat verkoper tot vrijwaring verplicht is.

Deze overdracht vindt plaats per de datum van de eigendomsoverdracht.

Vindt de feitelijke levering op een eerdere datum plaats dan de ondertekening van de akte van levering, dan wordt de overdracht van bovenvermelde aanspraken effectief per die eerdere datum.

In dat laatste geval, verplicht verkoper zich hierbij de hem bekende gegevens ter zake aan koper te verstrekken en machtigt verkoper koper hierbij, voor zover nodig, deze overdracht van aanspraken voor rekening van koper te doen mededelen aan de desbetreffende derden overeenkomstig de wettelijke bepalingen.

### **artikel 8 - Baten, lasten en canons.**

De baten, lasten, belastingen, heffingen en eventueel verschuldigde canons komen voor rekening van koper met ingang **van datum juridische levering**. De dan lopende baten, lasten, belastingen, heffingen en canons, zullen per die datum tussen partijen naar rato van tijd worden verrekend. Deze verrekening vindt gelijktijdig plaats met de betaling van de koopsom. Voor zover er met betrekking tot het verkochte belastingen en/ of heffingen ten laste van het gebruik worden geheven zullen deze niet tussen partijen worden verrekend.

Betreft: Kennemerland 34, 8245 ER te Lelystad  
Paraaf verkoper:

DA 

Paraaf koper:



**artikel 9 - Hoofdelijkheid.**

Indien verkoper en/of koper twee of meer (rechts)personen zijn, geldt het volgende:

- a. de (rechts)personen die verkoper, respectievelijk koper zijn, kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit deze koopovereenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, respectievelijk de voor hen uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen nakomen;
- b. de (rechts)personen die verkoper, respectievelijk koper zijn, verlenen elkaar bij dezen onherroepelijk volmacht om namens elkaar de uit deze koopovereenkomst voortvloeiende rechten uit te oefenen, respectievelijk de voor hen uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen na te komen; en
- c. de (rechts)personen die verkoper, respectievelijk koper zijn, zijn hoofdelijk verbonden voor de uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen.

**artikel 10 - Risico-overgang. Beschadiging door overmacht.**

**10.1.** Het verkochte is met ingang van het moment van tekenen van de akte van levering voor risico van koper, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval het risico per dat moment overgaat op koper.

**10.2.** Indien het verkochte voor het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is verkoper verplicht koper hiervan onverwijld in kennis te stellen.

**10.3.** Indien het verkochte door overmacht voor het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is deze koopovereenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij binnen vier weken na het onheil, maar in ieder geval vóór de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht:

- a. koper uitvoering van deze koopovereenkomst verlangt, in welk geval verkoper - zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de vastgestelde koopsom - aan koper op de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht het verkochte aflevert in de staat waarin deze zich dan bevindt, met daarbij alle rechten welke verkoper ter zake van het onheil -hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit anderen hoofde- jegens derden toekomen. De levering van deze rechten geschiedt overeenkomstig het bepaalde in artikel 7.4; dan wel
- b. verkoper verklaart de schade voor zijn rekening te zullen herstellen vóór de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht dan wel indien het onheil zich voordoet in de vier weken voorafgaande aan de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht, binnen vier weken na het onheil. In het laatste geval verschuift een eerder overeengekomen datum van eigendomsoverdracht naar de dag volgend op die waarop die vier weken na het onheil zijn verstreken. Vindt herstel niet ten genoegen van koper plaats, dan is deze koopovereenkomst alsnog ontbonden, tenzij koper binnen veertien dagen nadat op basis van dit artikel herstel plaatsgevonden behoort te hebben, verklaart alsnog gebruik te willen maken van het hem onder sub a. van dit artikel 10.3 toegekende recht, in welk geval de eigendomsoverdracht plaatsvindt op de overeengekomen datum dan wel, indien het onheil zich voordoet

Betreft: Kennemerland 34, 8245 ER te Lelystad  
Paraaf verkoper:

DA 

Paraaf koper:



binnen vier weken voorafgaande aan de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht, uiterlijk zes weken na het onheil.

Ingeval zowel koper als verkoper verklaren gebruik te willen maken van de in artikel 10.3 toegekende rechten, prevaleert de keuze van koper.

**10.4.** Indien koper na de eigendomsoverdracht de koop op goede gronden heeft ontbonden als bedoeld in artikel 7:10 lid 3 BW, blijft het risico in afwijking van die bepaling voor koper tot aan het moment van de terugoverdracht aan verkoper, indien en voor zover dat risico door koper is verzekerd of - bij gebreke daarvan - indien en voor zover dat risico bij een object als het verkochte door een gebruikelijke opstalverzekering pleegt te worden gedekt. Voor de overige risico's waartegen koper niet is verzekerd en die bij een object als het verkochte ook niet plegen te worden verzekerd, blijft het bepaalde in artikel 7:10 leden 3 en 4 BW van kracht.

#### **artikel 11 - Ingebrekestelling. Ontbinding.**

**11.1.** Indien één van de partijen, na in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen nalatig is of blijft in de nakoming van één of meer van haar uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen, kan de wederpartij van de nalatige partij deze koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden door middel van een schriftelijke verklaring aan de nalatige partij.

**11.2.** Ontbinding op grond van tekortkoming is slechts mogelijk na voorafgaande ingebrekestelling. Bij ontbinding van de koopovereenkomst op grond van toerekenbare tekortkoming zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij een zonder rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete van tien procent (10%) van de koopsom verbeuren, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding, indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijk opeisbare boete, en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal.

**11.3.** Indien de wederpartij geen gebruik maakt van haar recht de koopovereenkomst te ontbinden en nakoming verlangt, zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij na afloop van de in artikel 11.1 vermelde termijn van acht dagen voor elke sedertdien verstreken dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd zijn van drie promille (3‰) van de koopsom met een maximum van tien procent (10%) van de koopsom, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding, indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijk opeisbare boete, en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal. Indien de wederpartij na verloop van tijd de koopovereenkomst alsnog ontbindt dan zal de nalatige partij een boete verschuldigd zijn van tien procent (10%) van de koopsom verminderd met het reeds in de vorm van een dagboete betaalde bedrag, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding, indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijk opeisbare boete, en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal.

**11.4.** Indien de nalatige partij na in gebreke te zijn gesteld binnen de voormelde termijn van acht dagen alsnog haar verplichtingen nakomt, is de nalatige partij desalniettemin gehouden aan de wederpartij diens schade als gevolg van de niet-tijdige nakoming te vergoeden.

Betreft: Kennemerland 34, 8245 ER te Lelystad  
Paraaf verkoper:

DA 

Paraaf koper:



**11.5.** De notaris wordt bij deze verplicht, en voor zover nodig door partijen onherroepelijk gemachtigd, om:

- a. indien koper een boete is verschuldigd, het bedrag van deze boete uit het aan de notaris uitgekeerde bedrag van de bankgarantie dan wel uit de bij de notaris gestorte waarborgsom, aan verkoper te betalen;
- b. indien verkoper een boete is verschuldigd, de aan de notaris ter hand gestelde bankgarantie aan de bankinstelling terug te zenden dan wel de door koper bij de notaris gestorte waarborgsom aan koper terug te betalen;
- c. indien het geval van artikel 5.3 zich voordoet het bedrag van de bankgarantie respectievelijk de waarborgsom als boete aan verkoper te betalen;
- d. indien beide partijen tekortschieten of de notaris onvoldoende kan beoordelen wie van beide partijen tekortschiet dan wel of er sprake is van tekortschieten, - behoudens eensluidende betalingsopdracht van partijen - de bankgarantie of waarborgsom onder zich te houden totdat bij in kracht van gewijsde gegane uitspraak of uitvoerbaar bij voorraad verklaard vonnis is beslist aan wie hij het bedrag moet afdragen.

**11.6.** Er kunnen geen boetes meer worden verbeurd op grond van artikel 11.2 en/of artikel 11.3 zodra de koopsom is betaald en de levering van het verkochte heeft plaatsgevonden. De boetes die tot dat moment ingevolge artikel 11.3 zijn verbeurd, blijven verschuldigd. De omstandigheid dat geen boetes meer kunnen worden verbeurd krachtens artikel 11.2 en/of artikel 11.3 (nadat de koopsom is betaald en het verkochte aan koper is geleverd), laat onverlet dat een partij schadevergoeding kan vorderen indien aan de daarvoor geldende wettelijke eisen is voldaan.

#### **artikel 12 - Woonplaats.**

Deze koopovereenkomst zal berusten ten kantore van de notaris, alwaar partijen in deze aangelegenheid woonplaats (domicilie) kiezen.

#### **artikel 13 - Registratie koopovereenkomst.**

Partijen geven de notaris hiermee **wel/geen** opdracht deze koopovereenkomst zo spoedig mogelijk in de openbare registers in te laten schrijven. Indien de geplande datum van levering langer dan zes maanden na de datum van ondertekening van deze koopakte gelegen is, zal de inschrijving niet op een eerder tijdstip plaatsvinden dan zes maanden voor de geplande datum van levering, tenzij de verzoeker daartoe notaris daartoe op een later moment anders mocht instrueren.

De aan deze inschrijving verbonden kosten komen voor rekening van de partij die om registratie verzoekt.

De notaris heeft het recht om de eventueel voorgenomen inschrijving van de koopovereenkomst op te schorten tot het moment dat de betreffende opdrachtgever de daarvoor verschuldigde kosten aan de notaris heeft voldaan.

Als koper van deze mogelijkheid tot inschrijving van de koopovereenkomst (vooralsnog) geen gebruik wenst te maken, kan koper hier in een later stadium, zonder voorafgaande toestemming daartoe door verkoper, alsnog (eenzijdig) gebruik maken. Als de

Betreft: Kennemerland 34, 8245 ER te Lelystad  
Paraaf verkoper:

DA 

Paraaf koper:



koopovereenkomst door koper wordt ontbonden nadat registratie ervan heeft plaatsgevonden op verzoek van koper, dient koper op eerste verzoek van verkoper zorg te dragen voor de prompte doorhaling van de registratie van de koopovereenkomst. De notaris, kadasterkosten en omzetbelasting verband houdende met deze doorhaling komen alsdan voor rekening van koper.

**artikel 14 - Identiteit partijen.**

Koper en verkoper stemmen ermee in, dat indien één van partijen daarom verzoekt, de wederpartij zich jegens de verzoekende partij zal identificeren door het tonen van een geldig identiteitsbewijs.

**artikel 15 - Ontbindende voorwaarden.**

**15.1.** Deze koopovereenkomst kan door koper worden ontbonden indien uiterlijk:

- a. op **06 mei 2021** koper voor de financiering van het verkochte voor een bedrag van **€ 300.000,=** geen bindend aanbod tot een hypothecaire geldlening van een erkende geldverstrekende bankinstelling heeft verkregen, zulks tegen normaal geldende rente rentepercentage en voorwaarden bij een erkende geldverstrekende instelling. Onder bankinstelling wordt in dit artikel begrepen een bank of verzekeraar in de zin van artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht; en/of
- b. als de benodigde hypothecaire geldlening in aanmerking komt voor Nationale Hypotheek Garantie: als op de hiervoor onder a. genoemde datum koper geen met de aangevraagde hypothecaire geldlening corresponderende Nationale Hypotheek Garantie heeft verkregen.
- c. ~~op n.v.t. uit het rapport van de bouwtechnische keuring welke uitgevoerd wordt op n.t.b. blijkt dat de kosten van direct noodzakelijk herstel van gebreken en achterstallig onderhoud een bedrag van € n.v.t. te boven gaan of als aanvullend specialistisch onderzoek wordt aanbevolen. Als de keurder bij onderdelen in het rapport een bandbreedte in de herstelkosten aanhoudt, wordt uitgegaan van het hoogste bedrag.~~

**15.2.** Deze koopovereenkomst kan door ieder van de partijen worden ontbonden indien verkoper ingevolge de Wet voorkeursrecht gemeenten niet in staat is om de eigendom van het verkochte op de overeengekomen dag over te dragen.

Verkoper is verplicht om zodra duidelijk is dat hij ingevolge genoemde wet niet of niet tijdig aan zijn verplichting tot levering kan voldoen, koper daarvan schriftelijk op de hoogte te stellen.

**15.3.** Partijen verplichten zich over en weer al het redelijk mogelijke te doen teneinde de hierboven bedoelde financiering en/of Nationale Hypotheek Garantie en/of toezegging(en) en/of andere zaken te verkrijgen. De partij die de ontbinding inroept, dient er zorg voor te dragen dat de mededeling dat de ontbinding wordt ingeroepen, uiterlijk op de eerste werkdag na de datum waarvan in de betreffende ontbindende voorwaarde sprake is door de wederpartij of diens makelaar is ontvangen.

Deze mededeling dient schriftelijk en goed gedocumenteerd via gangbare communicatiemiddelen te geschieden. Indien koper de ontbinding wenst in te roepen als

Betreft: Kennemerland 34, 8245 ER te Lelystad  
Paraaf verkoper:

DA 

Paraaf koper:



gevolg van het (tijdig) ontbreken van een financiering als bedoeld in artikel 15.1 onder sub a. wordt, tenzij partijen anders overeenkomen, onder 'goed gedocumenteerd' verstaan dat één afwijzing van een erkende geldverstrekkende bankinstelling aan verkoper of diens makelaar dient te worden overgelegd. In aanvulling hierop komen partijen overeen dat koper het volgende stuk dient over te leggen om te voldoen aan het vereiste van 'goed gedocumenteerd': de (het) desbetreffende aanvraag(formulier) en de afwijzing voor de betreffende aangevraagde geldlening met daarin duidelijk vermeld welk hypotheekbedrag koper heeft aangevraagd en vermelding van de reden van afwijzing van de aangevraagde geldlening.

Indien koper de ontbinding wenst in te roepen als gevolg van de bouwtechnische keuring als bedoeld in artikel 15.1 onder c wordt onder 'goed gedocumenteerd' verstaan dat een kopie van het keuringsrapport, met daarin een overzicht van de kosten voor het direct noodzakelijk herstel van gebreken en het achterstallig onderhoud, aan verkoper of diens makelaar dient te worden overgelegd. Alsdan zijn beide partijen van deze koopovereenkomst bevrijd. De door koper reeds gedane stortingen worden vervolgens gerestitueerd. Degenen die deze stortingen onder zich hebben worden daartoe bij dezen verplicht, en voor zover nodig onherroepelijk gemachtigd.

#### **artikel 16 - Bedenktijd.**

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om deze koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de door partijen ondertekende koopovereenkomst (in kopie) aan koper ter hand gesteld is.

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

#### **artikel 17 - Schriftelijke vastlegging.**

**17.1.** Uit deze koopovereenkomst vloeien pas verplichtingen voort als beide partijen deze koopovereenkomst hebben ondertekend.

**17.2.** De partij die deze koopovereenkomst als eerste ondertekent, doet dit onder voorbehoud dat hij uiterlijk op de vijfde (5e) werkdag nadat hij de koopovereenkomst ondertekend heeft (een kopie van) de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst heeft ontvangen

Indien de partij die als eerste heeft ondertekend niet tijdig (een kopie van) de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst heeft ontvangen, heeft deze partij het recht zich op het voorbehoud te beroepen, waardoor hij niet (meer) gebonden is. Dit recht vervalt als daar niet uiterlijk op de tweede werkdag nadat alsnog (een kopie van) de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst is ontvangen, gebruik van is gemaakt.

Betreft: Kennemerland 34, 8245 ER te Lelystad  
Paraaf verkoper:

DA 

Paraaf koper:



**artikel 18 - Nederlands recht.**

Op deze koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.

**artikel 19 - Vrije energiemarkt.**

In verband met de vrije energiemarkt verklaren zowel verkoper als koper zelf verantwoordelijk te zijn voor het overschrijven van de energieaansluiting(en) en het verzorgen van een nieuw contract voor de woning met een zelf te kiezen energieleverancier.

**artikel 20 - Energielabel.**

**20.1.** Verkoper zal er zorg voor dragen dat het definitieve energielabel (digitaal) beschikbaar is/komt, uiterlijk ten tijde van de eigendomsoverdracht.

**20.2.** Het niet hebben van een gevalideerd energielabel is voor rekening en risico van verkoper die daarmee een boete van overheidswege riskeert. Koper kan geen aanspraak maken op een schadevergoeding bij het achterwege blijven van een definitieve energielabel.

**20.3.** De aan het definitief maken van het energielabel verbonden kosten komen voor rekening van verkoper.

**artikel 21 - Betaling makelaarscourtage.**

Verkoper is aan zijn makelaar verschuldigd de verkoopcourtage conform het overeengekomen tarief, inclusief de gemaakte advertentiekosten en kosten kadastrale recherche, voor zover nog niet in rekening gebracht. Het totaalbedrag zal worden verrekend bij notariële eigendomsoverdracht.

Koper is aan zijn makelaar verschuldigd de aankoopcourtage conform het overeengekomen tarief, voor zover nog niet in rekening gebracht. Het totaalbedrag zal worden verrekend bij notariële eigendomsoverdracht.

Partijen stemmen ermee in dat diens makelaar een concept van de akte van levering en bijbehorende nota van afrekening ontvangt.

**artikel 22 - Opdracht verzenden stukken.**

Partijen geven hierbij opdracht aan voornoemde notaris om aan huiSter makelaar, welke optreedt namens de verkopende partij, een concept- akte alsmede een kopie van de afrekening te zenden. huiSter makelaar heeft het recht om de relevante stukken omtrent het verkochte, zoals de onderhavige koopovereenkomst en het eigendomsbewijs, door te sturen naar de taxateur die de woning zal taxeren.

De taxateur wordt door het ontvangen van de relevante stukken in staat gesteld om de taxatie uit te voeren overeenkomstig de aan de taxatie gestelde eisen zoals voorgeschreven door marktpartijen als de VBO, NRVT, de taxatie validatie instituten en hypotheekverstrekkers.

**artikel 23 – Privacyverklaring.**

Partijen geven hierbij toestemming aan huiSter makelaar en **FKJ Notaris te Lelystad** om aan de betrokken partijen in de onderhavige koopovereenkomst en alle betrokken makelaars, adviseurs en instanties de persoonsgegevens van de ondergetekenden te

Betreft: Kennemerland 34, 8245 ER te Lelystad

Paraaf verkoper:

DA 

Paraaf koper:



verstrekken die in het notariaat gebruikelijk zijn en met de onderhavige dossierbehandeling verband houden.

**artikel 24 - Bouwtechnische keuring.**

Koper heeft het recht om een bouwtechnische keuring op het verkochte uit te laten voeren. Bij het tot stand komen van de koopovereenkomst is door koper aangegeven dat hij voor de aankoop van het verkochte **geen** gebruik van dit recht zal maken.

**artikel 25 - NEN2580 clause.**

Koper is ermee bekend dat de maatvoering van de woning is vastgesteld met gebruikmaking van de NEN 2580 normering. Koper verklaart voldoende te zijn geïnformeerd over de hiervoor bedoelde normering. De maatvoering is vastgesteld aan de hand van de beschikbare plattegronden dan wel door eigen metingen. Hoewel de metingen zorgvuldig zijn uitgevoerd, sluit noch verkoper, diens makelaar uit dat er onjuistheden voorkomen in deze metingen, dan wel niet (volledig) overeenkomstig de normering zijn vastgesteld, hetgeen door koper wordt aanvaard.

Koper is voldoende in de gelegenheid gesteld de maatvoering zelf te (laten) controleren. Verschillen in de opgegeven maat en grootte geven geen der partijen enig recht, zo ook niet op aanpassing van de koopsom. Verkoper en diens makelaar aanvaardden geen aansprakelijkheid te dien aangaande.

**artikel 26 - Bijlagen.**

Tot deze koopovereenkomst behoren de volgende bijlagen:

- toelichting op de koopovereenkomst voor de consument;
- lijst van zaken;
- vragenlijst verkoop woning;
- voorgaande verkrijging (akte van levering);
- eigendomsinformatie;
- uittreksel kadastrale kaart;
- energielabel;
- ontvangstbevestiging.

**Slot**

Verkoper en koper verklaren dat zij, voordat zij deze koopovereenkomst ondertekend hebben, kennis hebben genomen van de bepalingen, zoals nader uitgelegd in de bij deze koopovereenkomst behorende toelichting en dat zij zodanige informatie hebben ontvangen, dat de inhoud en de gevolgen van deze koopovereenkomst hun voldoende voor ogen staan.

Betreft: Kennemerland 34, 8245 ER te Lelystad  
Paraaf verkoper:


DA 

Paraaf koper:



Getekend te Lelystad

Verkoper




---

Hr. D.A. Anakotta

datum: 24-03-2021

Verkoper



---

Mw. S.H. Oppier

datum: 24-3-2021

Getekend te Lelystad

Koper



---

Mw. I.M. Staniszewska

datum:

30.03.2021

Koper



---

Hr. M. Zielonka

datum:

30.03.2021

Betreft: Kennemerland 34, 8245 ER te Lelystad  
Paraaf verkoper:

DA 

Paraaf koper:



## Ontvangstbevestiging koopovereenkomst Kennemerland 34 te Lelystad

Koper verklaart overeenkomstig artikel 7:2 lid 2 Burgerlijk Wetboek dat de koopovereenkomst aan hen ter hand is gesteld. Gedurende drie dagen nadat een afschrift van dit koopcontract aan koper ter hand is gesteld, heeft koper het recht de koop te ontbinden.

Getekend te Lelystad

Koper

Koper

Staniszewska  
Trabela  
Mw. I.M. Staniszewska

Zielonka  
M. Zielonka  
Hr. M. Zielonka

datum:

30.03.2021



datum:

30.03.2021



