NOTARIS

KOOPOVEREENKOMST

De ondergetekenden:

1. a. **Patrick Roland Raar**, geboren te Lelystad op vier september negentienhonderd zevenentachtig, zich identificerende met zijn Nederlandse identiteitskaart, met kenmerk IMLC4LDJ8, uitgegeven te Lelystad, op zevenentwintig mei tweeduizend zestien;
   b. **Jaimy Ziermans**, geboren te Lelystad op zeven maart negentienhonderd achtentachtig, zich identificerende met haar paspoort, met kenmerk NM6RPF374, uitgegeven te Lelystad, op zeventien mei tweeduizend dertien;

   met elkaar gehuwd en beiden wonende te 8225 GD Lelystad, Kamp 14 3;

De onder 1. genoemde personen hierna samen te noemen "verkoper".

Verkoper verklaart voor zover nodig te handelen met toestemming van zijn echtgeno(o)t(e)/ geregistreerd partner die als bewijs daarvan deze akte medeondertekent.

2. **Izabela Marta Staniszewska**, geboren te Duszniki-Zdrój (Polen) op vijf april negentienhonderd tweeënnegentig van Poolse nationaliteit, zich identificerende met haar buitenlandse (Poolse) identiteitskaart, met kenmerk AXV751988, uitgegeven te Duszniki-Zdroj, op zeventien februari tweeduizend veertien, wonende te 8225 BE Lelystad, Wold 24 2, ongehuwd en niet als partner geregistreerd;

De onder 2. genoemde persoon hierna te noemen "koper".

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 verder toebehoren, plaatselijk bekend Kamp 14 3, 8225 GD Lelystad, kadastraal bekend gemeente Lelystad sectie O nummer 7168, groot een are en veertig centiare (1 a en 40 ca),

hierna te noemen: "de onroerende zaak", tegen een koopsom van honderd vijftig duizend euro (€ 150.000,00) 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 nul euro (€ 0,00).

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 hypotheken en/of beslagen die op de onroerende zaak rusten, zijn voor rekening van verkoper.
De kosten die de notaris in rekening brengt in verband met het vestigen van een hypotheek met betrekking tot de onroerende zaak 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.

2.2. Indien de overdrachtsbelasting voor rekening van koper komt en de heffings-grondslag wordt verminderd door toepassing van artikel 13 Wet op belastingen van rechtsverkeer, zal koper aan verkoper wel uitkeren het verschil tussen enerzijds het bedrag dat aan overdrachtsbelasting verschuldigd zou zijn zonder vermindering van de heffingsgrondslag en anderzijds het werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag. 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 , 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 de onroerende zaak geleverd wordt vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

artikel 4 Eigendomsoverdracht

4.1. De akte van levering zal gepasseerd worden op 13 juni 2017 **(3 maanden na ondertekening koopovereenkomst)** of zoveel eerder of later als partijen tezamen nader overeenkomen, ten overstaan van notaris mr. F.M. Koster-Joenje gevestigd te 8233 GT Lelystad, aan de Middendreef 285 of diens plaatsvervanger, hierna verder te noemen "notaris".

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

4.3. Indien sprake is van de verkoop van een recht van erfpacht moet in deze koopovereenkomst voor 'eigendomsoverdracht' gelezen worden ' de overdracht van het recht van erfpacht' .

artikel 5 Bankgarantie. Waarborgsom.

5.1. Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper zal deze uiterlijk op **drie april tweeduizend zeventien (03-04-2017)** een schriftelijke door een bankinstelling afgegeven bankgarantie doen stellen voor een bedrag van vijftienduizend euro (€ 15.000,00).
Deze bankgarantie moet (i) onvoorwaardelijk zijn, (ii) voortduren tot tenminste één maand na de overeengekomen datum van eigendomsoverdracht, en (iii) de clausule 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 deze 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 derdenrekening.
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 respectievelijk de waarborgsom van rechtswege als boete bedoeld in artikel 11.2 aan verkoper zijn verbeurd.

artikel 6 Staat van de onroerende zaak. Gebruik.

6.1. De onroerende zaak zal aan koper in eigendom worden overgedragen in de staat waarin deze zich bij het tot stand komen van deze koopovereenkomst bevindt met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende

erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten, en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

6.2. Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle lijdende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, althans uitsluitend voor zover blijkend en/of voortvloeiend uit de laatste en voorgaande akte(n) van levering en/of van vestiging van het recht van erfpacht en/of opstal en/of afzonderlijke akte(n) en/of anderszins uit de inschrijvingen in de openbare registers.
Verkoper heeft van al deze akten de letterlijke tekst aan koper ter hand gesteld.
Koper verklaart kennis te hebben genomen van de inhoud van de hiervoor bedoelde akten.

6.3. De onroerende zaak zal bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die nodig zijn voor een normaal gebruik als: **woonhuis**.
Indien de feitelijke levering eerder plaatsvindt, zal de onroerende zaak 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. Verkoper staat ook niet in voor de afwezigheid van gebreken die dat normale gebruik belemmeren en die aan koper bekend zijn of kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van deze koopovereenkomst.

6.4.1. Aan verkoper is niet bekend dat de onroerende zaak 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 de onroerende zaak, dan wel het nemen van andere maatregelen.

6.4.2. Voor zover aan verkoper bekend is in de onroerende zaak geen ondergrondse tank voor het opslaan van (vloei)stoffen aanwezig.

6.4.3. Aan verkoper is niet bekend dat in de onroerende zaak asbest is verwerkt. Gezien het bouwjaar van de onroerende zaak is het mogelijk dat er in het verleden in de onroerende zaak asbesthoudende stoffen/materialen zijn verwerkt. Vroeger was asbest een gebruikelijke toeslagmateriaal. Indien asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn dient de koper in geval van verwijdering hiervan die maatregelen en voorzieningen te treffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart de verkoper voor alle aansprakelijkheid in en/of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voorvloeien.

6.4.4. Aan verkoper is niet bekend dat ten aanzien van de onroerende zaak 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 de onroerende zaak van binnen en van buiten te inspecteren.

6.6. Verkoper staat er voor 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 hem voortvloeiende verplichtingen.

6.7. Verkoper is geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit, dan wel registerinschrijving bekend van de onroerende zaak:
a. als beschermd monument in de zin van de Monumentenwet 1988,
b. tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in de Monumentenwet 1988, en/of
c. tot door de gemeente of de provincie verklaard beschermd monument dan wel beschermd stads- of dorpsgezicht.

6.8. Verkoper verklaart dat ten aanzien van de onroerende zaak geen verplichtingen ten opzichte van derden bestaan wegens voorkeursrecht, optierecht, recht van wederinkoop.

6.9. Voor zover aan verkoper bekend is de onroerende zaak 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 wettelijke 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, voorzover 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.

6.14. Vanaf 2024 komt er een verbod op asbestdaken en asbestgolfplaten. Particulieren en bedrijven mogen die dan niet meer bezitten. Bedrijven kunnen gebruik maken van subsidieregelingen voor de verwijdering van asbest. Voor meer informatie over de subsidieregelingen verwijzen wij u naar de overheid. Particulieren moeten de kosten voor het verwijderen van asbest zelf betalen. Koper verklaart bekend te zijn met de wetgeving en vrijwaart verkoper voor elke aansprakelijkheid, hoe ook genaamd en onder welke titel dan ook, die uit de aanwezigheid en/of verwijdering van asbesthoudende stoffen/materialen kan voorvloeien.

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.

7.2. Voor zover uit het artikel 7.1 niet anders voortvloeit staat verkoper er voor in dat de onroerende zaak bij de feitelijke levering (i) vrij is van aanspraken tot gebruik (ii) ongevorderd is, en (iii) behoudens de eventueel meeverkochte roerende zaken, leeg en ontruimd is.

7.3. Indien koper de onroerende zaak geheel of gedeeltelijk aanvaardt onder gestanddoening van lopende huur-, lease- of huurkoopovereenkomsten:

a. staat verkoper er voor 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 er voor in dat vanaf het tot stand komen van deze koopovereenkomst bestaande huur-, lease- en/of huurkoopovereenkomsten niet worden gewijzigd, de onroerende zaak 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 de onroerende zaak 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 de onroerende zaak 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 verschuldigde canons komen voor rekening van koper met ingang van de feitelijke 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.

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 deze 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. De onroerende zaak is met ingang van het moment van tekenen van de akte van levering voor risico van koper, tenzij de feitelijke levering eerder plaats vindt, in welk geval het risico per dat moment overgaat op koper.

10.2. Indien de onroerende zaak 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 de onroerende zaak 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 koopprijs- aan koper op de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht de onroerende zaak 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 andere 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 danwel 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 danwel, indien het onheil zich voordoet 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 overdracht 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 hem 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 zijn 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 pro mille (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 ingebreke te zijn gesteld binnen de voormelde termijn van acht dagen alsnog zijn verplichtingen nakomt, is de nalatige partij desalniettemin gehouden aan de wederpartij diens schade als gevolg van de niet-tijdige nakoming te vergoeden.

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.

artikel 12 Energielabel.

12.1. Aan deze koopovereenkomst is **geen** kopie van een energielabel gehecht. Indien het origineel aanwezig is wordt dit bij de eigendomsoverdracht overhandigd door de verkoper aan de koper.

12.2. Vanaf 1 januari 2015 zal de rijksoverheid een voorlopig energielabel afgeven voor iedere woning in Nederland. Verkoper is vanaf die datum verplicht dit voorlopige label vòòr de eigendomsoverdracht definitief te laten maken. Het niet hebben van een gevalideerd label is voor rekening en risico van verkoper.

12.3. De aan het definitief maken verbonden kosten komen voor rekening van verkoper.

artikel 13 Domicilie.

Deze koopovereenkomst zal berusten, en partijen kiezen ter zake van deze koopovereenkomst domicilie, ten kantore van de notaris.

artikel 14 Registratie koopovereenkomst.
Partijen geven de notaris hiermee ~~wel~~ / **geen** (doorstrepen wat n.v.t. is) 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 koper de notaris daartoe op een later moment anders mocht instrueren.
De aan deze inschrijving verbonden kosten komen voor rekening van **koper/verkoper** (doorstrepen wat n.v.t. is).
De notaris heeft het recht om de eventueel voorgenomen inschrijving van de koopovereenkomst op te schorten tot het moment dat koper 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.

artikel 15 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 16 Ontbindende voorwaarden.
16.1. Deze koopovereenkomst kan door koper worden ontbonden indien uiterlijk:
a. op **drie april tweeduizend zeventien (03-04-2017)** de koper voor de financiering van de onroerende zaak voor een bedrag van honderd eenenvijftig duizend vijfhonderd euro (€ 151.500,00) (zijnde 101% van de koopsom) geen hypothecaire geldlening of het aanbod daartoe van een erkende geldverstrekkende bankinstelling heeft verkregen, zulks tegen normaal geldende rente rentepercentage en voorwaarden bij een erkende geldverstrekkende 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. op **drie april tweeduizend zeventien (03-04-2017)** koper geen met de aangevraagde hypothecaire geldlening corresponderende Nationale Hypotheek Garantie heeft verkregen.

16.2. 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 de onroerende zaak 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.

16.3. Partijen verplichten zich over en weer al het redelijk mogelijke te doen

teneinde de hierboven bedoelde vergunning en/of 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 (1e) 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 gevolg van het (tijdig) ontbreken van een financiering als bedoeld in artikel 16.1, 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 overlegd, waaruit blijkt dat de onder lid 1 van dit artikel genoemde financiering niet kan worden verstrekt.
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 deze verplicht, en voor zover nodig onherroepelijk gemachtigd.

artikel 17 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 18 Schriftelijke vastlegging.
18.1. Uit deze koopovereenkomst vloeien pas verplichtingen voort als beide partijen deze koopovereenkomst hebben ondertekend.
18.2. 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.

Artikel 19 Nederlands recht.
Op deze koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.

Artikel 20 Notariskosten
De keuze van de notaris is voorbehouden aan de koper, echter met de volgende restricties:

1. Het totaal aan kosten, verbonden aan de gehele of, indien van toepassing, gedeeltelijke doorhaling van ten laste van verkoper en/of derden op het verkochte rustende hypothecaire inschrijvingen, kunnen slechts tot €.185,00 exclusief BTW en kadastraal recht in geval van een geheel royement en tot €.225,00 exclusief BTW en kadastraal recht in geval van een gedeeltelijk royement voor rekening van verkoper komen.
   Verkoper heeft het recht de meerkosten aan koper door te berekenen indien hogere kosten dan in de vorige zin aan hem in rekening worden gebracht. Onder bedoelde kosten vallen niet de kosten van eventueel noodzakelijke spoedoverboekingen.
2. Indien de notaris andere ongebruikelijke kosten (administratiekosten, dossierkosten, etc.) aan verkoper doorberekent, komen deze ook voor rekening van de koper.

Artikel 21 Liberalisering energiemarkt
In verband met de per 1 juli 2004 ingevoerde liberalisering van de energiemarkt en de daarbij behorende procedurele wijzigingen, verklaren zowel verkoper als koper, zelf verantwoordelijk te zijn voor het overschrijven van de energieaansluiting (gas en elektra) en het verzorgen van een nieuw contract voor de woning met een zelf te kiezen energieleverancier.

Artikel 22 Betaling verkoopcourtage
Verkoper is aan zijn makelaar verschuldigd de verkoopcourtage conform het overeengekomen tarief, alsmede de gemaakte advertentiekosten en kosten kadastrale recherche, voor zover nog niet in rekening gebracht. Het totaalbedrag zal worden verrekend bij notariële eigendomsoverdracht.
Partijen stemmen ermee in dat de makelaar een concept van de akte van levering zal ontvangen.

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.

De verkoper(s)

naam: P.R. Raar
plaats: Lelystad
datum: 07/03/2017

De koper(s)

Staniszewska

naam: I.M. Staniszewska
plaats: Lelystad
datum: 13.03.2017

J. Ziermans

naam: J. Ziermans
plaats: Lelystad
datum: 07-03-2017

Bijlagen:
- toelichting op de koopovereenkomst voor de consument
- lijst van zaken behorende bij: koopovereenkomst
- ontvangstbevestiging
- vragenlijst deel 2
- kadastraal uittreksel
- kadastrale tekening
- bijzondere bepalingen

Kadastraal bericht object

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheken en beslagen

Kadaster

27-2-2017 10:18:09

Betreft: LELYSTAD O 7168
Kamp 14 3 8225 GD LELYSTAD
Uw referentie: 17.10628/ta
Toestandsdatum: 24-2-2017

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:	**LELYSTAD O 7168**	
Grootte:	1 a 40 ca	
Coördinaten:	161475-501610	
Omschrijving kadastraal object:	WONEN	
Locatie:	Kamp 14 3 8225 GD LELYSTAD Kamp 14 3 8225 GD LELYSTAD	
Koopsom:	€ 152.500	Jaar: 2011
Ontstaan op:	18-9-2008	
Ontstaan uit:	**LELYSTAD O 7015 gedeeltelijk**	

Aantekening kadastraal object

LOCATIEGEGEVENS ONTLEEND AAN BASISREGISTRATIES ADRESSEN EN GEBOUWEN
Ontleend aan: ATG 75366 d.d. 24-11-2015

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

Gerechtigde

1/2 EIGENDOM

De heer **Patrick Roland Raar**
Kamp 14 3
8225 GD LELYSTAD
Geboren op: 04-09-1987
Geboren te: LELYSTAD
(Persoonsgegevens zijn ontleend aan Basisregistratie Personen)

Recht ontleend aan: **HYP4 60837/71** d.d. 9-12-2011
Eerst genoemde object in brondocument: LELYSTAD O 7168

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT ONGEHUWD
Ontleend aan: **HYP4 60837/71** d.d. 9-12-2011

Gerechtigde

1/2 EIGENDOM

*Mevrouw **Jaimy Ziermans***
Kamp 14 3
8225 GD LELYSTAD
Geboren op: 07-03-1988
Geboren te: LELYSTAD
(Persoonsgegevens zijn ontleend aan Basisregistratie Personen)

Recht ontleend aan: **HYP4 60837/71** d.d. 9-12-2011
Eerst genoemde object in brondocument: LELYSTAD O 7168

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT ONGEHUWD
Ontleend aan: **HYP4 60837/71** d.d. 9-12-2011

Einde overzicht

Staniszewska

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

"Artikel 7. Markeringen en parkeergelegenheid

1. enzovoorts;
2. enzovoorts;
3. *De koper neemt op zich, in de huurovereenkomsten met de huurders van de op het verkochte te stichten woningen de verplichting op te nemen, de aanwezige voorzieningen voor het parkeren van auto's op eigen erf in stand te houden*

Artikel 9. Kettingbeding

De bepalingen van de artikelen 4, 5 – zolang dit artikel van kracht is- 6, 7 alsmede van dit artikel moeten bij elke vervreemding in eigendom of zakelijk genotsrecht van het geheel of gedeelte van het bij deze akte verkochte aan de nieuwe verkrijgers in eigendom of zakelijk genotsrecht worden opgelegd, ten behoeve de Staat worden bedongen en aangenomen en in elke akte van vervreemding woordelijk worden opgenomen, zulks op verbeurte door de koper en iedere opvolgende eigenaar of zakelijk gerechtigde die verzuimt op te leggen, te bedingen, aan te nemen of dit te doen opnemen, van een onmiddellijke opeisbare boete van EENHONDERDUIZEN GULDEN (f 100.000,--) ten behoeve van de Staat"

B. voormelde akte van levering, waarin ondermeer woordelijke staat vermeld:

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

A. *Ten behoeve en ten laste van het verkochte en ten laste en ten behoeve van de naburige woningen worden bij deze, voor zover zulks nog niet eerder is geschied, gevestigd en aangenomen alzodanige erfdienstbaarheden als nodig zijn om de thans eventueel aanwezige voorzieningen en werken aangebracht in het gebouwde gedeelte van het verkochte en aangrenzende woningen welke in strijd met het burenrecht zijn aangebracht te legitimeren. Onder het gebouwde worden in dit verband niet begrepen erfafscheidingen, schuttingen en daarin aangebrachte deuren en openingen. Deze laatsten dienen te worden geplaatst op de erfafscheiding, voorzover dit thans nog niet het geval is, of als ter plaatse sprake is van een recht van overpad op zodanige wijze dat dit recht ongehinderd kan worden uitgeoefend. De hierbij gevestigde erfdienstbaarheden omvatten tevens de verplichting om te aanvaarden dat de heersende erven op de bestaande wijze gebruik maken van:*
   - *de zich in en/of op het verkochte bevindende afvoerleidingen van hemelwater, gootwater en faecaliën door goten, putten, riolering of anderszins naar de hoofdriolering,*
   - *het recht van inbalking of inankering ,*
   - *het recht van over- of onderbouw (inhoudende de verplichting van de eigenaren om te dulden, zonder schadeloosstelling, dat eventueel een naastgelegen woonhuis gedeeltelijk op zijn perceel is gebouwd, casu quo hierboven uitsteekt, casu quo de versnijdingen van de funderingen of de bij de opstallen behorende leidingen gedeeltelijk in zijn perceel zijn aangebracht),*

- *het recht op toevoer van licht en lucht, uitzicht, verlichting, ventilatiekanalen,*
- *leidingen, kabels en buizen en andere technische voorzieningen ten dienste van nuts- en telecommunicatiebedrijven en andere nutsvoorzieningen, welk recht toekomt aan de heersende erven en dus kunnen worden gebruikt door alle gerechtigden en/of gebruikers van de naast en nabij gelegen woonhuizen, welke op deze voorzieningen direct of indirect aangesloten zijn, alsook om te dulden dat bedoelde voorzieningen worden aangelegd, in stand gehouden, geïnspecteerd, vernieuwd en gerepareerd, terwijl bij eventuele vervangingen of vernieuwingen de mogelijkheid bij deze aanvaard wordt dat een ander tracé voor leidingen, kabels,pijpen en dergelijke wordt gekozen indien daartoe aanleiding bestaat. Tot de tot standkoming van-, de vernieuwing of de verplaatsing van de erfafscheidingen kan koper de verkoper nimmer noodzaken. Evenmin kan verkoper ooit gehouden worden aan de kosten hiervan mede te betalen, zolang verkoper eigenaar is van het aangrenzend erf. Een en ander betreft het complex van de navolgende woonhuizen (allen te Lelystad): Kamp 10-02 tot en met 10-18 (even), Kamp 14-01 tot en met 14-09 (oneven) en Kamp 14-21 tot en met 14-27 (oneven), allen deel uitmakend van het perceel kadastraal bekend gemeente Lelystad, sectie O nummer 6975.*

<u>B. VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID VAN VOETPAD</u>

Ten laste van de strook grond met een breedte van ongeveer één meter en vijftig centimeter, gelegen achter de percelen plaatselijk bekend Kamp 14-03 tot en met 14-09 (oneven), Kamp 14-21 tot en met 14-27 (oneven) en Kamp 10-18 te Lelystad, allen deel uitmakende van het perceel kadastraal bekend gemeente Lelystad, sectie O nummer 6975, welke strook grond bestemd is te dienen als voetpad ten behoeve van het bij deze akte geleverde perceel en welke strook grond thans met betontegels betegeld is, en ten behoeve van de overige aan die strook grenzende percelen en ten behoeve van het bij deze akte geleverde perceel en die overige percelen,wordt bij deze - voor zover zulks nog niet eerder is geschied - gevestigd en aangenomen een erfdienstbaarheid van voetpad om over die strook grond te komen van en te gaan naar de openbare weg, onder de volgende bepalingen:

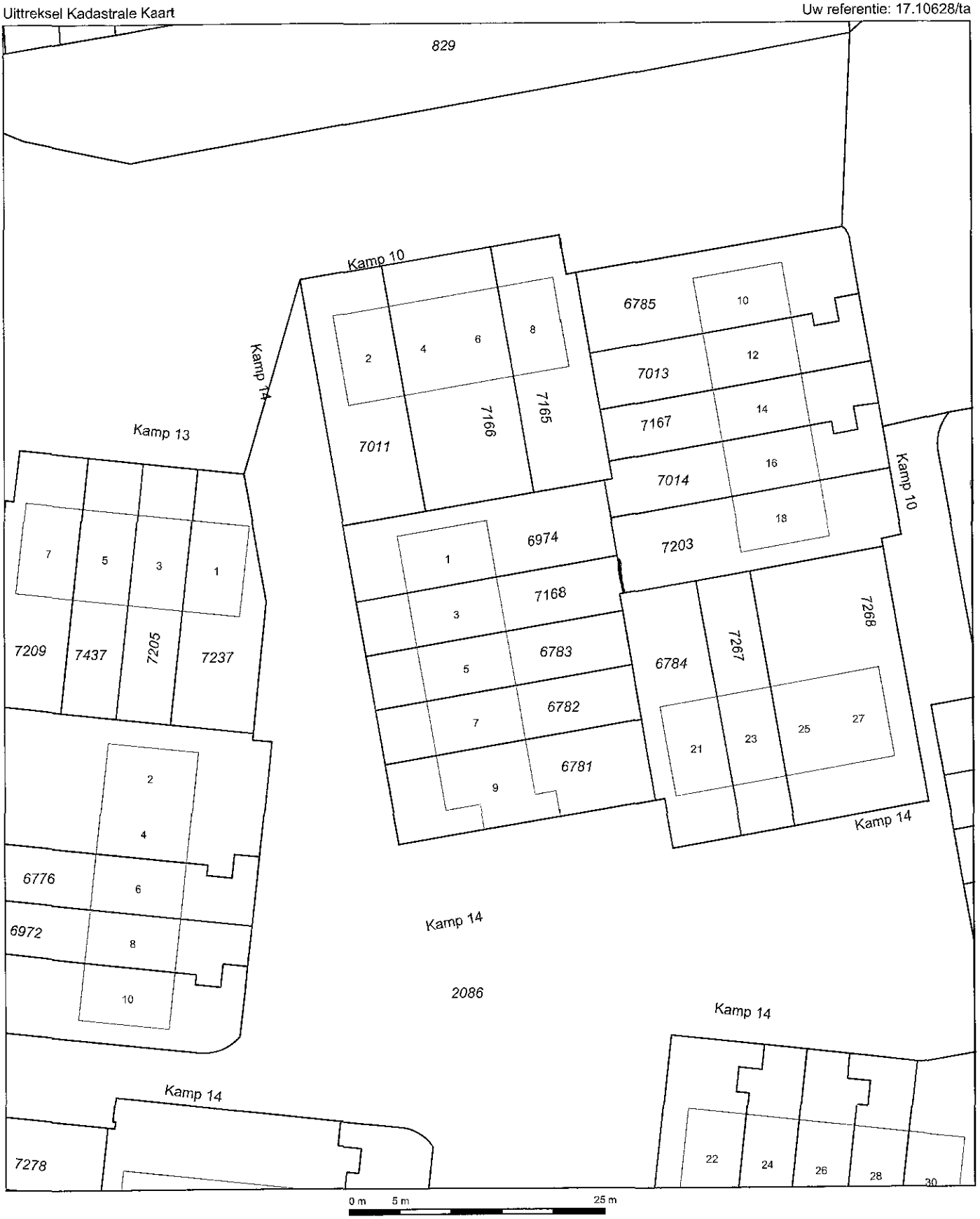
a. *in het gebruik van de erfdienstbaarheid van voetpad is begrepen het recht een fiets, bromfiets, kinderwagen en dergelijke andere kleine voertuigen aan de hand te leiden;*
b. *het is verboden vervoermiddelen als vorenbedoeld, alsmede andere voorwerpen op het voetpad te plaatsen, behoudens de gemeentelijke vuilniscontainer(s);*
c. *het is verboden eventuele toegangshekjes tot de tuinen over het pad te laten scharnieren;*
d. *het onderhoud van het voetpad, alsmede herstel en vernieuwing daarvan, komen voor rekening van de eigenaren van de heersende erven, ieder voor een gelijk deel, ongeacht op welke dienende erven het voetpad gelegen is en ongeacht of vanaf die heersende erven feitelijk van de erfdienstbaarheid*

gebruik wordt gemaakt, alsmede ongeacht in hoeverre de heersende erven geheel dan wel slechts voor een klein gedeelte aan het voetpad grenzend zijn.

Staniszewska

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: 17.10628/ta



	Deze kaart is noordgericht
12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing
	Overige topografie

Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 27 februari 2017
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente	LELYSTAD
Sectie	O
Perceel	7168

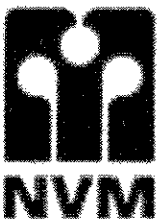
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Staneszerska

Vragenlijst voor de verkoop van een woning

NEDERLANDSE VERENIGING VAN MAKELAARS

EN TAXATEURS IN ONROERENDE GOEDEREN NVM



VERSIE 2016

NEDERLANDSE VERENIGING VAN MAKELAARS EN TAXATEURS IN ONROERENDE GOEDEREN NVM

Vragenlijst voor de verkoop van een woning

Indien u dat nodig vindt, kunt u nadere informatie geven aan het einde van deze vragenlijst of bij de tekst. Als u twijfelt over de juiste beantwoording, of als u een vraag niet begrijpt, zet dan een vraagteken voor de vraag. Neem dan zo snel mogelijk contact op met uw NVM-makelaar.
(Een kopie van deel B wordt verstrekt aan de koper en kan, indien partijen dit wensen, als bijlage aan de koopakte gehecht worden.)*

DEEL B
Persoonlijke gegevens

Naam : .....

Adres te verkopen woning: **Kamp 14-03 te Lelystad**.....

1. Bijzonderheden

a. Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het perceel? nee

.....

b. Zijn er voor zover u bekend mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? nee

.....

(Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage,tuin, overeenkomsten met meerdere buren, toezeggingen, erfafscheidingen.)

Zo ja, welke zijn dat?

.....

c. Wijken de huidige terreinafscheidingen volgens u af van de kadastrale eigendoms-grenzen? nee

.....

(Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de buren.)

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?

.....

d. Is een gedeelte van uw pand, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de buren of andersom? nee

Zo ja, graag nader toelichten:

.....

e. Heeft u grond van derden in gebruik? nee
Zo ja, welke?

.....

f. Rusten er voor zover u weet rechten op het perceel, zoals erfpacht, opstalrecht, vruchtgebruik, erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten of verplichtingen, kettingbedingen, voorkeursrechten, optierechten, rechten van wederinkoop, huurkoop, concurrentiebedingen etc.? ja

.....

(Bijvoorbeeld recht van overpad, 1e recht van koop verstrekt aan derden, lopende, geschillen afspraken met betrekking tot gebruik van grond aan of van derden, verhuur, optiebedingen, etc.)

Zo ja, welke?

Zie bewijs van eigendom.....

g. Is de wet Voorkeursrecht Gemeenten van

toepassing? nee

h. Is er een anti-speculatiebeding van toepassing op de woning? nee

Zo ja, hoe lang nog?

.....

i. Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht? nee

Is er sprake van een gemeentelijk- of rijksmonument? nee

Is er sprake van een beeldbepalend object? nee

j. Is er sprake van ruilverkaveling? nee

k. Is er sprake van onteigening? nee

l. Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik?

nee

Zo ja:

- is er een huurcontract? nee/ja

- welk gedeelte is verhuurd?

.....

- welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik?

.....

- welke zaken zijn van de huurder en mag hij verwijderen bij ontruiming?

(Bijvoorbeeld geiser, keuken, lampen.)

.....

- heeft de huurder een waarborgsom gestort

nee/ja

Zo ja, hoeveel?

.....

- hebt u nog andere afspraken met de huurders gemaakt? nee/ja

Zo ja, welke?

.....

m. Is er over het pand een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie? nee/ja
(Bijvoorbeeld onteigening/kwesties met buren.)

Zo ja, welke is/zijn dat?

.....

n. Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? nee

Zo ja, toelichting:

.....

o. Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd? nee

.....

p. Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd? nee

q. Is het pand onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? nee

r. Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing? nee

(Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woonwoning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.)

s. Hoe gebruikt u de woning nu?
(Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag.)

Woning.....

Is dat gebruik volgens u en/of de gemeente toegestaan? ja

.....

2. Gevels

a. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels?

nee

Zo ja, waar?

.....

b. Zijn er (gerepareerde) scheuren/ beschadigingen in/aan de gevels aanwezig nee

Zo ja, waar?

.....

c. Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? ja
Zo nee, zijn de gevels daarna geïsoleerd? nee/ja

d. Zijn de gevels ooit gereinigd? nee
Zo ja, volgens welke methode?

.....

3. Dak(en)

a. Hoe oud zijn de daken?
Platte daken: .....

Overige daken: **1981**.....

b. Heeft u last van daklekkages (gehad)? ja
Zo ja, waar?

Vorige bewoner, bij dakraam scheve pan, gereapeerd.....

c. Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? nee

Zo ja, waar?

.....

d. Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren? nee

e. Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? ja

Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? nee/ja/gedeeltelijk

f. Zijn de regenwaterafvoeren in orde? ja
Zo nee, toelichting:

.....

g. Zijn de dakgoten in orde (bijv. lekkage)? ja
Zo nee, toelichting:

.....

4. Kozijnen, ramen en deuren

a. Wanneer zijn de kozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?

2015.....

Is dit gebeurd door een erkend schilders-bedrijf?

nee

b. Functioneren alle scharnieren en sloten? ja
Zo nee, toelichting:

.....

c. Zijn alle sleutels aanwezig? ja

d. Is er sprake van isolerende beglazing?
ja

e. Is er bij isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas? nee

Zo ja, waar?

.....

5. Vloeren, plafonds en wanden

a. Is er sprake (geweest) van vocht-doorslag of optrekkend vocht op vloeren, plafonds en/of wanden? nee

Zo ja, waar?

.....

b. Is er sprake (geweest) van schimmel-vorming op de vloeren, plafonds en/of wanden?

nee

Zo ja, waar?

.....

c. Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig? nee

.....

Zo ja, waar?

.....

d. Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen? nee

(Bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.)

Zo ja, waar?

.....

e. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen? nee

Zo ja, waar?

.....

f. Is er sprake van vloerisolatie? nee

6. Kelder, kruipruimte en fundering

a. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? nee

Zo ja, waar?

.....

b. Is de kruipruimte toegankelijk? ja

c. Is de kruipruimte droog? ja

d. Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? nee

e. Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest? nee

Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder? nee/ja

7. Installaties

a. Is er een CV-installatie aanwezig? ja
Zo ja, welk type CV-ketel is het en hoe oud is deze?

Intergas Kompakt HR .....

Wanneer is deze voor het laatst onderhouden?

24-02-2016.....

b. Is meer dan 1 keer per jaar bijvullen van de CV-installatie noodzakelijk? nee

Zo ja, hoe vaak?

.....

c. Zijn er radiatoren die niet warm worden? nee
Zo ja, welke?

.....

d. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? nee

Zo ja, waar?

.....

e. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren? nee

Zo ja, waar?

.....

f. Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? nee

Zo ja, welke?

.....

g. In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd? nee/ja

n.v.t......

h. Is de trek van aanwezige schoorsteen-kanalen goed? nee/ja

i. Is de elektrische installatie vernieuwd? ja
Zo ja, wanneer en welke onderdelen?

Nieuwe meterkast 2010 .....

j. Zijn u gebreken bekend aan de technische installaties? nee

Zo ja, welke?

.....

k. Zijn er andere installaties met gebreken? ja
Zo ja, welke en welke bijzonderheden?

Hete lucht defect/ Conventioneel wel werkzaam
.....

8. Sanitair en riolering

a. *Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?* *nee*

Zo ja, welke?

.....

b. Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door? ja

Zo nee, welke niet?

.....

c. Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool? ja

d. Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.? nee

Zo ja, welke?

.....

e. Is er een andere voorziening, zoals een *septictank, beerput of dergelijk aanwezig?* *nee*

9. Diversen

a. Wat is het bouwjaar van de woning?
1981 .....

b. Zijn er asbesthoudende materialen in de woning aanwezig? nee

Zo ja, welke en waar?

.....

c. Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982? nee

d. Is er sprake van loden leidingen in de woning? nee

Zo ja, waar?

.....

e. Is de grond voor zover bekend verontreinigd? nee

Zo ja, is er een onderzoeksrapport? nee/ja

Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd? nee/ja

f. Is er voor zover bekend een olietank aanwezig? nee

Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd? nee/ja

Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? nee/ja

g. Is er sprake van overlast door ongedierte in en om de woning *(Muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)*? nee

h. Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? nee

Is deze aantasting al eens behandeld? nee/ja

Zo ja, wanneer en door welk bedrijf?

.....

i. Is er voor zover bekend sprake van chlorideschade (betonrot)? nee

(Betonrot komt vooral voor in kruip-ruimtes van woningen gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere beton-elementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn.)

j. Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning? nee

Zo ja, welke ver-/bijbouwingen, in welk jaartal en door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?

.....

.....

k. Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? nee

l. Bent u in het bezit van een energieprestatiecertificaat/energielabel? nee/ja

Zo ja, welke label?

.....

10. Vaste lasten

a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerende zaakbelasting? **€ 277,-**.....

Belastingjaar **2016** .....

b. Wat is de WOZ-waarde? **€ 138.000,-**.

Peiljaar? **2015** .....

c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? **€ 271,56** .....

Belastingjaar? **2016** .....

d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht? **€ 175,83** .....

Belastingjaar? **2016** .....

e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?

Gas + Elektra **€ 200,-**.....

Blokverwarming € .....

f. Zijn er leasecontracten *(Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, CV-ketel, etc.)*? nee

Zo ja, welke?

.....

Hoe lang lopen de contracten nog?

.....

g. Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht?

Hoe hoog is dan de canon per jaar? €

Heeft u alle canons betaald? nee/ja

Is de canon afgekocht? nee/ja

Zo ja, tot wanneer?

.....

h. Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald? ja

Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen? nee/ja

Zo ja, hoe hoog en waarvoor? € .....

.....

i. Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig? nee

Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning per jaar? € .....

11. Garanties

Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper zoals dakbedekking, CV-installatie, dubbele beglazing, etc.? ja

Zo ja, welke?

CV ketel Feenstra .....

ONDERTEKENING

Verkoper(s) verklaart/verklaren alle hem/haar bekende feiten te hebben vermeld in dit formulier. Verkoper is zich ervan bewust dat hij bij een niet juiste en/of volledige vermelding van feiten de koper de mogelijkheid heeft om op grond van het Burgerlijk Wetboek schadevergoeding te claimen. Verkoper verklaart de woning tot de notariële levering op een manier te zullen bewonen en onderhouden welke in het maatschappelijk verkeer als gebruikelijk wordt beschouwd.

Handtekening:

.....

Ondergetekende verklaart voorgaande vragen volledig en naar waarheid te hebben ingevuld:

Plaats: .....

Datum: .....

Handtekening:

.....

Nadere informatie (overige zaken die de koper naar uw mening moet weten):

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Buisman Makelaars
Wij zorgen dat u zich thuis voelt
Tel. 0320-202040 BuismanMakelaars.nl

Staniszewska

Nederlandse Vereniging van Makelaars
in onroerende goederen en Vastgoeddeskundigen NVM
Lijst van zaken

Lijst van zaken behorende bij het perceel: **Kamp 14-03 te Lelystad**

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. Wilt u aangeven wat in uw situatie het geval is?

	Blijft achter	**Gaat mee**	**Kan worden overgenomen**	**NVT**
Tuinaanleg / bestrating / beplanting	☒	☐	☐	☐
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tuinhuis / buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten / werkbank in tuinhuis / berging	☐	☒	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
Voet droogmolen	☐	☐	☐	☒
Overige tuin, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
Vlaggenmast	☐	☐	☐	☒
Schotel / antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
Rolluiken / zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
Zonwering binnen	☐	☐	☐	☒
Horren (vast / inzet)	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie, te weten:				
- gordijnrails / gordijnen / vitrages	☒	☐	☐	☐
- rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
- vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
- parketvloer / laminaat	☒	☐	☐	☐
- plavuizen	☐	☐	☐	☒
- anders, te weten:	☐	☐	☐	☒
Close in boiler	☐	☐	☐	☒
CV met toebehoren	☒	☐	☐	☐
(Klok) thermostaat	☒	☐	☐	☐
Mechanische ventilatie	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	NVT
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) open haard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen				
(voorzetramen / radiatorfolie etc.)	☐	☐	☐	☒
Keukenblok met bovenkasten	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Koelkast	☒	☐	☐	☐
- (Laden) Vriezer	☒	☐	☐	☐
- Oven (hete lucht / elektrisch)	☒	☐	☐	☐
- Kookplaat	☒	☐	☐	☐
- Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
- Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- Combi magnetron	☒	☐	☐	☐
- Anders, te weten:	☐	☐	☐	☒
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
Wastafels met accessoires	☒	☐	☐	☐
Toiletaccessoires	☒	☐	☐	☐
Badkameraccessoires	☒	☐	☐	☐
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Overig				
Zaken die geen eigendom van de verkoper zijn maar waarvan eventuele leasecontracten, huurkoopcontracten of huurcontracten zijn over te nemen, te weten:				
-Bank, dressoir, salontafel, eettafel+	☐	☐	☒	☐
-6 leren stoelen en tuinmeubel	☐	☐	☒	☐
Overige zaken, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

[redacted]

TOELICHTING OP DE KOOPOVEREENKOMST VOOR DE CONSUMENT*)
*) Behorende bij model koopovereenkomst voor een bestaande eengezinswoning (**model 2014**)

1. Model koopovereenkomst met toelichting
De model koopovereenkomst voor een bestaande eengezinswoning is in overleg vastgesteld door Vereniging Eigen Huis, de Consumentenbond, VastgoedPRO, VBO Makelaar en de Nederlandse Vereniging van Makelaars o.g. en vastgoeddeskundigen NVM. Deze organisaties gebruiken alle vijf hetzelfde modelcontract.

De model koopovereenkomst gaat uit van een soort standaardsituatie. Omdat geen enkele situatie precies gelijk is, kan de koopovereenkomst worden aangepast aan specifieke omstandigheden. De bij de transactie betrokken partijen en hun makelaars kunnen daartoe aanvullende afspraken tussen partijen in de koopovereenkomst opnemen. Uiteraard mogen partijen ook afwijken van hetgeen standaard in de koopovereenkomst staat.

2. Koopovereenkomst
Als u een woning koopt of verkoopt worden de afspraken vastgelegd in een koopovereenkomst. Indien u een woning koopt of verkoopt via een makelaarskantoor, zal de betrokken makelaar u hierbij assisteren. Het was altijd al verstandig om de koop van een woning schriftelijk aan te gaan, maar sinds 1 september 2003 is dat in de meeste gevallen zelfs noodzakelijk. In tegenstelling tot vroeger is een mondelinge (ver)koop van een woning veelal niet geldig. Na ondertekening door alle partijen zal de koopovereenkomst gezonden worden aan de in de koopovereenkomst genoemde notaris. In de meeste gevallen zal de koper een zogenoemde bedenktijd hebben. Op deze bedenktijd zal bij de toelichting op artikel 17 nader worden ingegaan.

3. Akte van levering
De notaris maakt aan de hand van de gegevens in de koopovereenkomst een akte van levering op. De akte van levering is de juridische uitwerking van de reeds gesloten koopovereenkomst, nodig voor het bewerkstelligen van de daadwerkelijke eigendomsoverdracht. Deze akte van levering wordt eerst aan alle partijen in concept toegestuurd. De notaris nodigt u tijdig uit voor het ondertekenen van de akte van levering.
Op die dag neemt de notaris de voornaamste inhoud van de akte van levering door met de koper en verkoper. De akte van levering wordt getekend door de koper, de verkoper (tenzij door de koper of de verkoper een volmacht is verleend) en de notaris.
De notaris zorgt ervoor dat de akte van levering wordt ingeschreven in de openbare registers. Op het moment van inschrijving in de openbare registers wordt de koper officieel eigenaar. Dit wordt verwerkt in het kadaster. Later ontvangt de koper van de notaris een afschrift van deze akte: het "eigendomsbewijs". De originele akte blijft in bewaring bij de notaris.

4. Nota
Tegelijk met de conceptakte van levering ontvangt u van de notaris een "nota van afrekening". In deze nota is voor de koper (meestal) opgenomen de koopsom, de verrekening van lasten, de overdrachtsbelasting, de kosten van het kadaster enzovoort. Op de nota van afrekening van de verkoper staat onder meer het bedrag van de eventueel af te lossen hypothecaire geldlening met de daarbij behorende kosten. Het is gebruikelijk dat de nog niet reeds voldane makelaarskosten en de advieskosten van de eventuele hypothecaire geldlening bij de notaris worden verrekend. De makelaarskosten worden betaald door degene die de makelaar heeft ingeschakeld.
Onder aan de nota staat het bedrag dat u als de koper nog moet betalen of dat u als de verkoper ontvangt of bij moet betalen.

5. Uitleg koopovereenkomst
Nu volgt puntsgewijs een uitleg van de tekst van de koopovereenkomst.

Gegevens partijen
Op het voorblad van de koopovereenkomst bij A worden de gegevens van de verkoper ingevuld, inclusief het nummer van het paspoort, identiteitsbewijs of rijbewijs (legitimatie). Voor zover reeds bekend worden ook het toekomstige adres en telefoonnummer van de verkoper vermeld; dit ten behoeve van eventuele verdere communicatie met de notaris en het kadaster (bijvoorbeeld voor toezending van de akte van levering). Indien sprake is van een medeverkoper, waaronder een echtgeno(o)t(e) of geregistreerd partner, worden ook diens gegevens ingevuld onder A.

Bij B worden de gegevens van de koper ingevuld. Ook hier geldt dat indien sprake is van een medekoper, ook diens gegevens worden ingevuld onder B.
Indien de echtgeno(o)t(e) of geregistreerd partner niet als medekoper of medeverkoper optreedt, maar de koopovereenkomst ondertekent als blijk van toestemming, wordt volstaan met het onderaan de akte opnemen van zijn of haar naam.

Medeondertekening door echtgenoot / geregistreerd partner
In het Burgerlijk Wetboek, artikel 1:88 lid 1 sub a staat:
"Een echtgenoot behoeft de toestemming van de andere echtgenoot voor de volgende rechtshandelingen: overeenkomsten strekkende tot vervreemding, bezwaring of ingebruikgeving en rechtshandelingen strekkende tot beëindiging van het gebruik van een door de echtgenoten tezamen of door de andere echtgenoot alleen bewoonde woning of van zaken die bij een zodanige woning of tot de inboedel daarvan behoren." Onder inboedel wordt hier verstaan het geheel van tot huisraad en tot stoffering en meubilering van een woning dienende roerende zaken, met uitzondering van boekerijen en verzamelingen van voorwerpen van kunst, wetenschap of geschiedkundige aard.
Is de andere echtgenoot afwezig of is hij niet in staat zijn wil te verklaren en daardoor zijn toestemming niet verleent dan kan de beslissing van de kantonrechter worden ingeroepen.
Voor geregistreerde partners geldt dezelfde regeling als voor echtgenoten.

Ter uitvoering van hetgeen in dit wetsartikel is bepaald, moet de echtgenoot of geregistreerd partner van de verkoper de koopovereenkomst meestal medeondertekenen voor toestemming tot verkoop. Er is op grond van dit wetsartikel geen toestemming nodig voor de koop van de echtgenoot of geregistreerd partner van de koper; toestemming en medeondertekening is wel nodig voor het vestigen van een hypotheek met betrekking tot de onroerende zaak. Op het voorblad wordt vermeld wie de koper(s) en de verkoper(s) zijn.
Niet gehuwde of geregistreerde samenwonenden hoeven elkaar geen toestemming te geven voor de verkoop van de door hen samen bewoonde woning, maar het kan zijn dat in het samenlevingscontract iets anders is overeengekomen. Als samenwonenden samen eigenaar zijn, hebben ze wel elkaars medewerking nodig voor de verkoop van de woning.

Artikel 1 Verkoop en koop

Optie A: Eigendom[1]

Verkoper verkoopt aan koper, die van verkoper koopt, de eigendom van het perceel grond met woning en verdere aanhorigheden:
- plaatselijk bekend (incl. postcode): ……
- kadastraal bekend gemeente …… sectie …… nr. …… groot …… hectare …… are …… centiare,
hierna te noemen: "de onroerende zaak";
tegen een koopsom van € …… (zegge: ……);
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 € …… (zegge: ……).

Optie B: Erfpacht[1]

1.1 *Verkoper verkoopt aan koper, die van verkoper koopt, het recht van erfpacht op:*
het perceel grond met de woning en verdere aanhorigheden:
- plaatselijk bekend (incl. postcode): ……
- kadastraal bekend gemeente …… sectie …… nr. …… groot …… hectare …… are …… centiare,
hierna te noemen: "de onroerende zaak";
tegen een koopsom van € …… (zegge: ……);
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 € …… (zegge: ……).

1.2 *Op de onroerende zaak zijn de volgende erfpachtvoorwaarden van toepassing:*
……
Koper verklaart kennis te hebben genomen van de inhoud van de van toepassing zijnde voorwaarden.

1.3 *Het recht van erfpacht is eeuwigdurend / voortdurend / tijdelijk en loopt tot en met ……*
Het recht van erfpacht kan voor het eerst worden herzien per ……

1.4 *De canon is eeuwigdurend / afgekocht / De canon is reeds vooruitbetaald tot en met ……*
De canon dient bij vooruitbetaling te worden voldaan en bedraagt thans € …… per ……

Artikel 1

Optie Eigendom / Erfpacht.
In dit artikel dient aangegeven te worden of het een koop van een onroerende zaak in eigendom betreft of een koop van een recht van erfpacht op een onroerende zaak. In het geval van een koop van een onroerende zaak in eigendom, wordt de koper eigenaar van het perceel grond met de erop staande woning. Bij de koop van een recht van erfpacht wordt de koper geen eigenaar maar erfpachter van de grond met de erop staande woning. Erfpacht is een recht dat de erfpachter de bevoegdheid geeft om de grond met de daarop staande gebouwen, die eigendom van een ander zijn, te houden en te gebruiken. Omdat een ander eigenaar is en blijft van de grond met woning, zijn er voorwaarden verbonden aan het erfpachtrecht en dient er in veel gevallen een vergoeding ("canon") betaald te worden voor het gebruik van de grond. Deze voorwaarden worden in de Optie Erfpacht onder artikel 1.2 aangeduid. In artikel 1.3 en 1.4 wordt aangegeven wat de erfpacht precies inhoudt en hoeveel de canon bedraagt.

Omschrijving onroerende zaak De gegevens van de onroerende zaak worden ingevuld, zoals de straat, het huisnummer, de gemeente en de kadastrale gegevens. Bij de grootte van het grondoppervlak wordt doorgaans uitgegaan van de vermelde gegevens in de openbare registers. Deze gegevens kunnen afwijken van de feitelijke situatie, zie artikel 6.11. Tenslotte wordt de koopsom ingevuld, eerst in cijfers en dan voluit geschreven.

Lijst van zaken
Bij de koopovereenkomst behoort ook een lijst van zaken. Als de koper en de verkoper niet duidelijk met elkaar afspreken welke zaken bij de koop zijn inbegrepen, kan dat tot problemen leiden. De koper kan bijvoorbeeld stellen dat de voorzethaard is

meeverkocht, terwijl de verkoper daar heel anders over denkt. Als partijen van mening verschillen over wat precies tot het verkochte behoort, moet de knoop soms doorgehakt worden aan de hand van het juridische onderscheid tussen roerende zaken en onroerende zaken. Dat onderscheid is echter -zelfs voor juristen- vaak moeilijk te hanteren. Om te voorkomen dat de kopers en de verkopers zich in een juridisch doolhof moeten begeven, is de lijst van zaken opgesteld.. Er staan zowel roerende als onroerende zaken op. Het is verstandig om de hele lijst samen door te lopen. Uiteraard kunnen er zaken aan worden toegevoegd of weggestreept.

Waardering roerende zaken
Dat de lijst van zaken voorbij gaat aan de vraag of iets roerend of onroerend is, betekent niet dat het onderscheid onbelangrijk is. Om fiscale redenen is het voor zowel de koper als de verkoper van belang om zich daarin te verdiepen. Voor de overdracht van onroerende zaken moet de koper namelijk overdrachtsbelasting betalen. Voor de overdracht van roerende zaken is dat niet het geval. Daar staat tegenover dat de rentelasten die betrekking hebben op de aankoop van roerende zaken niet aftrekbaar zijn in het kader van de inkomstenbelasting. Bovendien kan de opbrengst van de onroerende zaak van invloed zijn op het bedrag dat de verkoper in de toekomst kan lenen met behoud van hypotheekrenteaftrek.
In de koopovereenkomst wordt aangegeven op welk bedrag de meeverkochte roerende zaken worden gewaardeerd. Het voor roerende zaken ingevulde bedrag moet uiteraard wel reëel zijn. De belastingdienst kan daarop controleren en om een nadere toelichting vragen. Staat het bedrag in geen verhouding tot de werkelijke waarde van de betreffende roerende zaken, dan loopt de koper het risico een boete te moeten betalen.
Zoals vermeld, is het onderscheid roerend en onroerend niet altijd even gemakkelijk te hanteren. Het komt dan ook regelmatig voor dat partijen van mening verschillen over het al dan niet roerende karakter van bepaalde zaken. Omdat partijen niet kunnen onderhandelen over het al dan niet (on)roerende karakter van zaken, is het weinig zinvol voor hen om daarover in discussie te gaan. Of iets roerend of onroerend is, volgt uit de wet, ongeacht de vraag hoe partijen daar over denken. Voor het vaststellen van de overdrachtsbelasting is dan ook in feite voldoende dat duidelijk is wat er allemaal in de koop begrepen is (lijst van zaken).
Indien ook roerende zaken zijn verkocht moet de notaris bij de akte van levering aangeven welke roerende zaken het betreft, voor welk bedrag deze werden verkregen en of dat bedrag bij de prijs voor de onroerende zaak is inbegrepen. Omdat de notaris veelal geen concreet beeld van het verkochte heeft, is het voor hem plezierig als de (makelaar van de) koper op de lijst van zaken aangeeft welke zaken naar zijn mening roerend zijn.

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/verkoper*. 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 hypotheken en/of beslagen die op de onroerende zaak rusten, zijn voor rekening van verkoper.
De kosten die de notaris in rekening brengt in verband met het vestigen van een hypotheek met betrekking tot de onroerende zaak 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.

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, zal koper aan verkoper wel/niet* uitkeren het verschil tussen enerzijds het bedrag dat aan overdrachtsbelasting verschuldigd zou zijn zonder vermindering van de heffingsgrondslag en anderzijds het werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag. 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 2
In dit artikel wordt ingevuld wie de kosten voor zijn rekening neemt: de koper of de verkoper. Als de verkoper deze kosten betaalt, spreekt men van "v.o.n." (vrij op naam). Als de koper deze kosten betaalt, spreekt men van "k.k." (kosten koper). Onder deze kosten worden verstaan: notariskosten voor de akte van levering (incl. BTW), kosten van het kadaster en overdrachtsbelasting.
Makelaarskosten en hypotheekkosten vallen er onder andere niet onder! Er wordt apart aangegeven welke kosten die de notaris in rekening brengt voor rekening van de verkoper of de koper komen. De overdrachtsbelasting bedraagt een percentage van de koopsom. Als de waarde van de onroerende zaak hoger is dan de koopsom wordt de overdrachtsbelasting over deze waarde berekend.
Er is een kans dat over de koopsom omzetbelasting (BTW) is verschuldigd. Bijvoorbeeld als er recentelijk een verbouwing geweest is, of als er een praktijkruimte meeverkocht wordt. Duidelijk moet dan zijn wie deze BTW voor zijn rekening neemt. Bij nieuwbouw is de BTW gewoonlijk inbegrepen in de koopsom. Uw makelaar kan u hierover inlichten.

Artikel 2.2 is van toepassing indien de verkoper de onroerende zaak binnen 6 maanden nadat hij eigenaar is geworden, verkoopt en overdraagt. Indien de eerste overdracht van de onroerende zaak heeft plaatsgevonden tussen 1 september 2012 en 1 januari 2015, geldt een termijn van 36 maanden vanaf de eerste overdracht.

artikel 3 Betaling.
De betaling van de koopsom, 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 de onroerende zaak geleverd wordt vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Artikel 3
De notaris ontvangt de koopsom van de koper en voldoet – nadat eerst de schuldeisers van de verkoper, waaronder hypotheekverstrekker(s) en beslaglegger(s), die uit de koopsom behoren te worden voldaan in verband met de correcte afwikkeling van de koop en levering overeenkomstig de voor de notaris geldende beroeps- en beleidsregels, het overblijvende restant van die koopsom aan de verkoper. Omdat de notaris ervoor moet instaan, dat het verkochte bij de inschrijving in de openbare registers onbelast is met bijvoorbeeld hypotheken of beslagen en hij dit eerst na de leveringsdatum officieel bevestigd krijgt, mag hij - mede verzekeringstechnisch - de koopprijs namens de koper pas uitbetalen als hij deze bevestiging heeft, meestal enkele dagen na de datum van levering.

artikel 4 Eigendomsoverdracht
4.1. *De akte van levering zal gepasseerd worden op ..... of zoveel eerder of later als partijen te zamen nader overeenkomen, ten overstaan van notaris ..... gevestigd te ..... of diens plaatsvervanger, zijn/haar notariskantoor houdende ..... hierna verder te noemen notaris.*

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

4.3. *Indien sprake is van de verkoop van een recht van erfpacht moet in deze koopovereenkomst voor eigendomsoverdracht gelezen worden: de overdracht van het recht van erfpacht.*

Artikel 4
Er zijn verschillende soorten overdrachten. De belangrijkste zijn de juridische en de feitelijke overdracht. De juridische overdracht (ook wel juridische levering, eigendomsoverdracht of transport genoemd) vindt plaats bij de notaris via een notariële akte van levering en inschrijving daarvan in de openbare registers. De feitelijke overdracht vindt plaats door het overhandigen van de sleutels en het in bezit nemen van de verkochte onroerende zaak.
Het is mogelijk dat er twee data zijn voor de verschillende overdrachten (zie artikel 7); maar vaak vallen de twee data echter samen (namelijk indien de akte van levering nog dezelfde dag wordt ingeschreven). In artikel 4 moet de datum van de juridische overdracht worden ingevuld, bij artikel 4.1. Wanneer de feitelijke overdracht vooraf gaat aan de juridische overdracht kan er sprake zijn van een economische eigendomsoverdracht. In dat geval kan het verstandig zijn om contact op te nemen met de notaris in verband met eventuele verschuldigdheid van de overdrachtsbelasting. Ook wordt in dit artikel de naam van de notaris of de naam van een notariskantoor ingevuld die de akte van levering verzorgt. De keuze van de notaris ligt meestal bij de koper, behalve als de verkoper voor het sluiten van de koopovereenkomst bekend maakt, dat hij de keuze van de notaris voorbehoudt. Dit gebeurt dikwijls bij nieuwbouw om het gehele project bij een zelfde notaris te laten leveren.

Omdat de modelkoopovereenkomst de mogelijkheid geeft voor 2 soorten koop – namelijk de koop van de eigendom van de onroerende zaak of de koop van het recht van erfpacht op de onroerende zaak – is aangegeven hoe de terminologie in de koopovereenkomst moet worden gelezen.

artikel 5 Bankgarantie. Waarborgsom
5.1. *Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper zal deze uiterlijk op ..... een schriftelijke door een bankinstelling afgegeven bankgarantie doen stellen voor een bedrag van (€ ..... zegge: .....). Deze bankgarantie moet in ieder opzicht zijn (uitvoerbaar en tot tenminste een maand na de overeengekomen datum van eigendomsoverdracht zijn) de voorschriften bevatten dat de desbetreffende bankinstelling op eerste verzoek van de notaris het bedrag van de garantie aan de notaris zal uitkeren. Indien het bedrag anderszins aan de notaris wordt uitgekeerd, zal deze daar niet handelen als in artikel 5 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 machtigen deze koopovereenkomst te ontbinden. Bij deze wordt de notaris verplicht en voor zover nodig onherroepelijk gemachtigd om, zodra koper aan zijn verplichtingen heeft voldaan, er de juridische levering is verricht, 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 van diens derdenrekening. De waarborgsom moet uiterlijk op de in artikel 5.1 genoemde dag zijn ingeschreven op genoemde rekening. Deze waarborgsom zal behoudens het in artikel 11.5 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 bij 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, surséance van betaling aanvraagt, onder curatele of bewind wordt gesteld, overlijdt of een schuldsaneringsregeling natuurlijke personen en de daarop betrekking hebbende wet van toepassing wordt verklaard, dan wel indien hij in verzuim is met de nakoming van zijn verplichtingen uit deze koopovereenkomst en dit verzuim niet binnen 14 dagen na een daartoe strekkende schriftelijke ingebrekestelling door verkoper is hersteld, is koper aan verkoper zonder nadere ingebrekestelling een bedrag verschuldigd gelijk aan het in artikel 5.1 genoemde bedrag, respectievelijk de waarborgsom, van rechtswege als boete bedoeld in artikel 6:92 aan verkoper zijn verbeurd.*

Artikel 5
Het is gebruikelijk om overeen te komen, dat de koper na het tot stand komen van de koopovereenkomst een bankgarantie stelt voor een bedrag van 10% van de koopsom. Het gaat daarbij om een verklaring van de bank waarin wordt gegarandeerd dat de bank dit bedrag zal uitkeren indien de koper zijn verplichtingen niet zal nakomen. Met het stellen van een bankgarantie gaat enige tijd gemoeid. In verband daarmee wordt de termijn in artikel 5.1. vaak op vijf à zes weken gesteld. Voor een garantieverklaring berekent de bank een vergoeding.
In plaats van een bankgarantie te stellen kan de koper een waarborgsom storten. Het is gebruikelijk en verstandig om een eventuele waarborgsom te storten bij de notaris. Als de koper als consument koopt, mag de waarborgsom of de bankgarantie op grond van de wet vaak niet hoger zijn dan 10% van de koopsom.

Artikel 5 beoogt de verkoper een bepaalde zekerheid te bieden dat de koper aan zijn verplichtingen zal voldoen. Eventueel kan de boete, die in artikel 11 wordt genoemd, op de bankgarantie of de waarborgsom worden verhaald. Als de waarborgsom van enige omvang is of niet al te kort bij de notaris berust, zal de notaris doorgaans rente aan de koper vergoeden.

artikel 6 Staat van de onroerende zaak. Gebruik.

6.1. *De onroerende zaak zal aan koper in eigendom worden overgedragen in de staat waarin deze zich bij het tot stand komen van deze koopovereenkomst bevindt met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten, en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.*

6.2. *Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle lijdende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, althans uitsluitend voorzover blijkend en/of voortvloeiend uit de laatste en voorgaande akte(n) van levering en/of van vestiging van het recht van erfpacht en/of opstal en/of afzonderlijke akte(n) en/of anderszins uit de inschrijvingen in de openbare registers.*
Verkoper heeft van al deze akten de letterlijke tekst aan koper ter hand gesteld.
Koper verklaart kennis te hebben genomen van de inhoud van de hiervoor bedoelde akten.

6.3. *De onroerende zaak zal bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die nodig zijn voor een normaal gebruik als:*

Indien de feitelijke levering eerder plaatsvindt, zal de onroerende zaak 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. Verkoper staat ook niet in voor de afwezigheid van gebreken die dat normale gebruik belemmeren en die aan koper bekend zijn of kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van deze koopovereenkomst.

6.4.1. *Aan verkoper is niet bekend of / Aan koper is bekend dat* de onroerende zaak 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 sanering van de onroerende zaak, dan wel het nemen van andere maatregelen.*

6.4.2. *Voorzover aan verkoper bekend is in de onroerende zaak wel/geen* ondergrondse tank voor het opslaan van (vloei)stoffen aanwezig.*
Voorzover verkoper bekend is met de aanwezigheid van een ondergrondse tank voor het opslaan van (vloei)stoffen, verklaart hij met betrekking tot het al dan niet nog in gebruik zijn en/of het volgens wettelijke voorschriften ontklaard gemaakt zijn, het volgende:

6.4.3. *Aan verkoper is niet bekend of/Aan koper is bekend dat* in de onroerende zaak asbest is verwerkt.*

6.4.4. *Aan verkoper is niet bekend of/Aan koper is bekend dat* ten aanzien van de onroerende zaak 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 de onroerende zaak van binnen en van buiten te inspecteren.*

6.6. *Verkoper staat er voor 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 hem voortvloeiende verplichtingen.

6.7. *Verkoper is wel/geen* (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving bekend van de onroerende zaak:*
a. als beschermd monument in de zin van de Monumentenwet 1988,
b. tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in de Monumentenwet 1988, en/of

c. tot door de gemeente of de provincie verklaard beschermd monument dan wel beschermd stads- of dorpsgezicht.

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

6.9. *Voor zover aan verkoper bekend is de onroerende zaak wel/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 wettelijke voorkeursrecht/recht 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, voorzover de aanslagen zijn opgelegd en de canons die verschuldigd zijn geworden, zijn voldaan.*
Voorzover 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.*

Artikel 6
In artikel 6.1 staat dat de koper de onroerende zaak koopt in de staat waarin het zich bevindt ten tijde van het aangaan van de koopovereenkomst. De hoofdregel is dat de verkoper in beginsel niet instaat voor de afwezigheid van (verborgen) gebreken. Alle risico wordt dus in eerste instantie bij de koper neergelegd. Op deze hoofdregel wordt in artikel 6.3 een vergaande uitzondering gemaakt. In de toelichting op artikel 6.3 wordt aan deze belangrijke uitzondering uitgebreid aandacht besteed. In artikel 10 wordt nader ingegaan op de situatie dat de onroerende zaak niet geleverd kan worden in de staat waarin deze zich bij het tot stand komen van deze koopovereenkomst bevindt, omdat de zaak na de koop – maar voor de levering – geheel of gedeeltelijk verloren is gegaan.

De koper wil uiteraard geen last hebben van hypotheken van de verkoper. De verkoper moet die dus aflossen en ervoor zorgen dat ze ook niet meer in de openbare registers staan ingeschreven. In de praktijk regelt de notaris dit laatste. Zou er beslag zijn gelegd op de onroerende zaak, dan kan de levering doorgaans niet plaatsvinden, zolang het beslag niet is opgeheven.

Artikel 6.2 gaat over bijzondere lasten en beperkingen. Lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en zogenaamde kettingbedingen zijn rechten die anderen dan de koper en de verkoper kunnen hebben op de onroerende zaak, ongeacht wie daarvan de eigenaar is. Bij een lijdende erfdienstbaarheid van voetpad bijvoorbeeld, heeft een ander het recht om over de grond van de betreffende onroerende zaak te lopen.
Heersende erfdienstbaarheden zijn rechten die de eigenaar van de onroerende zaak kan hebben op de onroerende zaak van een ander. *Bij een heersende erfdienstbaarheid van voetpad heeft de (ver)koper het recht om over de grond van de buurman* te lopen.
De koper kan de inhoud van erfdienstbaarheden, kettingbedingen etc. lezen in de voorafgaande eigendomstitel(s). De koopovereenkomst gaat er van uit dat de koper - na de door hem gewenste inlichtingen omtrent een en ander verkregen te hebben - verklaart, dat hij deze lasten, bedingen en bepalingen aanvaardt. Omdat het om rechten van anderen gaat, kan de verkoper de betreffende lasten en beperkingen vaak niet, of alleen met veel moeite, opheffen.
Als het gebruik dat de koper voor ogen staat, belemmerd wordt door erfdienstbaarheden etc., dan kent de koper die belemmeringen doorgaans uit de akten die de verkoper hem heeft overhandigd voordat de koopovereenkomst wordt aangegaan. De koper zal deze beperkingen doorgaans aanvaard hebben. Er kunnen ook erfdienstbaarheden op de onroerende zaak rusten, die niet uit akten of anderszins uit de openbare registers blijken, bijvoorbeeld als gevolg van verjaring. Het is belangrijk om vooraf goed door te spreken of van dergelijke erfdienstbaarheden sprake is. De verkoper moet eerlijke informatie geven. Doet hij dat niet, dan kan hij later geconfronteerd worden met een fikse eis tot schadevergoeding.
Het Burgerlijk Wetboek bepaalt namelijk, dat de koper van de verkoper kan eisen de last of beperking die op de zaak rust op te heffen, als die last of beperking niet uitdrukkelijk door de koper is aanvaard. Kan dat redelijkerwijs niet van de verkoper verlangd worden, dan kan de koper een schadevergoeding vorderen.

In artikel 6.3 wordt een vergaande uitzondering gemaakt op de hoofdregel dat de verkoper niet instaat voor de afwezigheid van gebreken. Er staat dat de onroerende zaak bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen zal bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. De verkoper staat in voor de afwezigheid van gebreken die het normale gebruik belemmeren, tenzij die gebreken aan de koper bekend zijn of kenbaar waren op het moment dat de koopovereenkomst tot stand kwam. Het begrip "kenbaar" is ruimer dan "bekend". Ook gebreken die de koper niet kent maar die hij had moeten ontdekken als hij voldoende zorgvuldig te werk was gegaan, zijn "kenbaar". De koper mag er dus niet zomaar vanuit gaan dat alles wel in orde is. Van de koper wordt verwacht dat hij nagaat -of laat nagaan- of de zaak aan de door hem te stellen eisen voldoet. Het spreekwoord *'wat niet weet, wat niet deert' gaat hier niet op. De koper moet bij twijfel vragen stellen en/of zelf onderzoek (laten) verrichten.*
Dat betekent niet dat de verkoper altijd zijn mond mag houden. Op hem rust een mededelingsplicht. Hij moet de koper op de hoogte stellen van gebreken waarvan hij behoort te weten dat ze voor de koper van belang zijn en waarvan hij weet of vermoedt dat de koper ze niet kent.
Deze mededelingsplicht is niet beperkt tot voorgenoemde gebreken. Als de koper heeft aangegeven dat hij de onroerende zaak voor een bijzonder doel wil gebruiken, zal de verkoper, als hij weet dat het verkochte niet voor dat gebruik geschikt is, dat aan de koper moeten melden. Alhoewel uit artikel 6.3 volgt dat de koper niet in staat voor de geschiktheid van het verkochte voor

het beoogde bijzondere gebruik, heeft de verkoper wel een mededelingsplicht. Als de verkoper niet aan de mededelingsplicht voldoet, kan de koper –indien deze het gebrek niet kende- de verkoper aansprakelijk stellen.
Ook voor de verkoper gaat het spreekwoord 'wat niet weet, wat niet deert' niet op. Als ondanks voldoende onderzoek door de koper, achteraf blijkt dat ten tijde van de eigendomsoverdracht toch sprake is van een gebrek dat een normaal gebruik in de weg staat, kan de verkoper daar in principe op worden aangesproken. Dat geldt ook voor bodemverontreiniging. Als zowel aan de verkoper als aan de koper volledig onbekend is of er bodemverontreiniging aanwezig is, dan zal, wanneer het normale gebruik van de onroerende zaak in het geding is, het risico in beginsel op de verkoper rusten. Staat een verontreiniging een normaal gebruik niet in de weg, dan berust het risico in beginsel op de koper.
De verplichting voor de verkoper om een zaak te leveren die de eigenschappen bezit die voor een normaal gebruik ervan nodig zijn, geldt in beginsel ook voor de meeverkochte (roerende) zaken. Ook in dat geval geldt dat de verkoper de koper moet informeren over gebreken die het normale gebruik belemmeren en die voor de koper niet direct waarneembaar zijn. Als de koper zelf reden heeft om te twijfelen, moet hij de verkoper vragen stellen of de meegekochte zaak (laten) onderzoeken.
In principe moet de koper zelf nagaan welke publiekrechtelijke belemmeringen er op de onroerende zaak rusten. Te denken valt daarbij aan de bepalingen van een bestemmingsplan. De verkoper moet de koper wel op de hoogte brengen van aanschrijvingen door overheid of nutsbedrijven, bijvoorbeeld de aanschrijving van een nutsbedrijf dat men de elektrische installatie moet verbeteren of de aanschrijving van een gemeente dat de eigenaar de voorgevel moet opknappen.
In artikel 6.4.1 kunnen partijen hun wetenschap over het al dan niet verontreinigd zijn van de onroerende zaak aangeven. Een dergelijke clausule wordt wel een '(on)bekendheidsverklaring' genoemd. Ook de artikelen 6.4.2, 6.4.3, 6.4.4 en 6.7 zijn voorbeelden van (on)bekendheidsverklaringen. Dergelijke clausules hebben een bewijs- en een signaalfunctie. De bewijsfunctie ligt hierin dat "welles-nietes-discussies" worden voorkomen. Als de koper bijvoorbeeld verklaart dat hij bekend is met de aanwezigheid van een olietank (bekendheidsverklaring), kan hij moeilijk achteraf beweren dat de verkoper zijn plicht heeft verzaakt om mededeling te doen over die aanwezigheid. Uit de koopovereenkomst blijkt duidelijk dat de aanwezigheid bekend was. Andersom, als de verkoper verklaart niet bekend te zijn met de aanwezigheid van een olietank (onbekendheidsverklaring), kan hij moeilijk achteraf beweren dat hij de koper op de aanwezigheid van de tank heeft gewezen of dat de aanwezigheid van de tank voor de koper duidelijk zichtbaar was. Er staat immers zwart op wit dat de verkoper niet wist of er een ondergrondse tank was. De signaalfunctie wordt vervuld doordat partijen op het onderwerp attent worden gemaakt. Zij worden min of meer gedwongen om daar iets over vast te leggen. Daardoor wordt de verkoper gestimuleerd om zijn mededelingsplicht te doen, en de koper om zijn onderzoeksplicht te doen. Om ieder misverstand te voorkomen is in artikel 6.13 uitdrukkelijk bepaald dat een onbekendheidsverklaring niet bedoeld is als garantie of uitsluiting/beperking van aansprakelijkheid. Zoals hierboven reeds aangegeven gaat het spreekwoord 'wat niet weet wat niet deert', noch op voor de koper, noch voor de verkoper. Of de koper de verkoper kan aanspreken volgt in beginsel uit artikel 6.1 en 6.3 van de koopovereenkomst, waarbij kenbare gebreken voor risico van de koper komen. Uiteraard kunnen partijen, desgewenst per onderdeel, van de standaard in de koopovereenkomst opgenomen risicoverdeling afwijken.

Artikel 6.4.2 heeft betrekking op ondergrondse opslagtanks voor het opslaan van (vloei)stoffen, zoals olietanks en septictanks. Met name voor gebruik en sanering van ondergrondse olietanks gelden speciale regels. De verkoper kan aangeven of de tanks nog in gebruik zijn, of ze onklaar gemaakt zijn, zo ja, wanneer dat is gebeurd en of daarbij de wettelijke voorschriften in acht zijn genomen. Als een niet in gebruik zijnde olietank niet onklaar gemaakt is, doen de koper en de verkoper er verstandig aan om afspraken te maken over het saneren of verwijderen van de tank en de daaraan verbonden kosten. Dat soort afspraken kunnen in de opengelaten ruimte onder het artikel vastgelegd worden. Als de verkoper niet weet of er nog olietanks aanwezig zijn, doet de koper er goed aan om vooraf onderzoek te doen naar de aanwezigheid van olietanks. Wanneer zich in de tuin een nog niet of niet conform het Activiteitenbesluit milieubeheer is gesaneerd, kan het bevoegd gezag een verplichting opleggen tot (her)sanering of verwijdering van de tank. Hierbij dient eerst bodemonderzoek te worden gedaan naar mogelijke bodemverontreiniging die als gevolg van olielekkage kan zijn ontstaan en waardoor de bodem gesaneerd dient te worden. De wijze van sanering is afhankelijk van de mate van vervuiling en moet gedaan worden door een erkende saneerder.

In artikel 6.4.3 moet de verkoper mededelen of hij er al dan niet mee bekend is of er asbest in de onroerende zaak is verwerkt. Dit geldt ook als bijvoorbeeld in een schuur of afdakje of in de verharding van een tuinpad asbest is gebruikt. Bij verwijdering van asbest dienen speciale maatregelen genomen te worden. Indien er asbest is geconstateerd, kunnen partijen desgewenst in de koopovereenkomst opnemen, of, en voor wiens kosten het wordt verwijderd. Ook hier geldt dat als verkoper niet weet of er asbest in het huis is verwerkt, de koper daar onderzoek naar kan laten verrichten.

Artikel 6.4.4 gaat over beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet Bodembescherming. Op grond van deze wet kan de provincie of de gemeente een beschikking of bevel tot bijvoorbeeld onderzoek of sanering van de grond nemen. Indien de verkoper weet dat een dergelijke beschikking of bevel gegeven is, moet hij de koper daarvan op de hoogte stellen.

Uit artikel 6.5 volgt dat de koper direct voorafgaand aan het passeren van de akte van levering bij de notaris de onroerende zaak van binnen en van buiten mag inspecteren. Er is gekozen om dit vlak voor het passeren van de akte van levering te doen, omdat dit het beste moment is. Er kan namelijk nog van alles aan de onroerende zaak veranderen. Daarom wordt hier nog eens de mogelijkheid geboden te controleren of de onroerende zaak zich in dezelfde staat bevindt als toen het gekocht werd. Indien een makelaar betrokken is bij de verkoop van de woning, zal deze vaak bij de inspectie aanwezig zijn.

Artikel 6.6 ziet op zogenoemde aanschrijvingen van de overheid of door nutsbedrijven. De overheid of een nutsbedrijf kan een eigenaar de verplichting opleggen om zijn onroerende zaak in een bepaald opzicht te verbeteren of te herstellen. Het is voor de koper van belang om te weten of dat is gebeurd. Het nakomen van zo'n verplichting kost immers geld en bovendien moet een en ander binnen een bepaalde periode worden uitgevoerd. De bepaling moet voorkomen dat de koper voor verrassingen komt te staan. Een aanschrijving komt doorgaans niet onverwacht, in die zin dat meestal al langer duidelijk is dat er iets niet in orde is. Als de koper en de verkoper aan hun onderzoeksplicht resp. mededelingsplicht hebben voldaan, zal de koper de gebreken al kennen. In verband daarmee zijn de kosten in beginsel voor rekening van de koper als de overheid of het nutsbedrijf na het tekenen van de koopovereenkomst, maar voor de eigendomsoverdracht een herstel- of verbeteringsplicht oplegt.
Aanschrijvingen in verband met bouwen zonder, of in strijd met, een vergunning komen in beginsel voor rekening van de verkoper.

Artikel 6.10 Als het verkochte een verhuurde woning betreft, en met de huurder is afgesproken dat deze de woning voor het passeren van de akte van levering zal ontruimen, dan moet rekening worden gehouden met het feit dat een huurder in beginsel het recht heeft om die zaken mee te nemen die hij heeft aangebracht. Hij dient de woning op te leveren in de oorspronkelijke staat waarin hij die bij aanvang van de huur heeft ontvangen. Een uitzondering is er voor geoorloofde veranderingen en toevoegingen en hetgeen door ouderdom is tenietgegaan of beschadigd. Het is voor de koper en de verkoper van belang elkaar goed te informeren over hetgeen tot het verkochte behoort.

Artikel 6.11 Het is gebruikelijk om af te spreken dat er geen verrekening plaatsvindt bij verschil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte van de grond.
Meestal maakt het niet veel uit of de opgegeven grootte afwijkt van de werkelijke grootte, omdat partijen de situatie ter plaatse hebben bekeken en de werkelijke grootte dus kennen. Bovendien wordt de waarde in de regel niet sterk beïnvloed door de precieze afmetingen.

Artikel 6.13 Hier wordt nog eens benadrukt dat de verklaring van de verkoper dat hij niet op de hoogte is van bijvoorbeeld bodemverontreiniging, niets zegt over wie het risico voor bodemverontreiniging draagt. De koper mag uit de onbekendheidsverklaring niet afleiden dat er geen sprake is van bodemverontreiniging. Hij krijgt dus geen garantie. Er is echter ook geen sprake van uitsluiting van aansprakelijkheid. De verkoper legt met een onbekendheidsverklaring het risico dus niet bij de koper neer, zie de toelichting bij art. 6.3 en 6.4.1. Risicoverdeling is een kwestie van afspraak. Bij een onbekendheidsverklaring gaat het om feitelijke wetenschap en niet om een afspraak. Je kunt nu eenmaal niet onderhandelen over de vraag of je iets wel of niet weet.

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 vermeld in artikel 6.1, tenzij tussen verkoper en koper een ander tijdstip is overeengekomen t.m.v. van huur-, lease- en/of huurkoopovereenkomsten met uitzondering van de volgende overeenkomsten welke door koper gestand worden gedaan:*

7.2 Voorzover uit het artikel 7.1 niet anders voortvloeit, staat verkoper er voor in dat de onroerende zaak bij de feitelijke levering (i) vrij is van aanspraken tot gebruik (ii) ongevorderd is ten (iii) behoudens de eventueel meeverkochte roerende zaken leeg en ontruimd is.

7.3 Indien koper de onroerende zaak geheel of gedeeltelijk aanvaardt onder bestandbedinging van lopende huur-, lease- of huurkoopovereenkomsten:
a. staat verkoper er voor 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 de gelijke termijnen;
b. staat verkoper er voor in dat vanaf het tot stand komen van deze koopovereenkomst bestaande huur-, lease- en/of huurkoopovereenkomsten niet worden gewijzigd, de onroerende zaak 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 gedane 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 de onroerende zaak kan toekomen doch gelden tegenover derden, waaronder begrepen de bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s), architect(en) en leverancier(s), zoals wegens vermeende werkzaamheden of ter zake van aard der onroerende zaak 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 betreffende derden overeenkomstig de wettelijke bepalingen.

Artikel 7
De feitelijke levering vindt plaats door het overhandigen van de sleutels en het in bezit nemen van het verkochte. In dit artikel wordt aangegeven dat de levering plaatsvindt op het moment van het ondertekenen van de akte van levering bij de notaris, tenzij tussen de verkoper en de koper een ander tijdstip is overeengekomen. Tevens wordt aangegeven hoe de levering plaatsvindt, namelijk vrij van huur-, lease- of huurkoopovereenkomsten met uitzondering van eventueel in te vullen overeenkomsten. Het gaat hierbij dus niet alleen om de vraag of de onroerende zaak geheel of gedeeltelijk verhuurd is, maar ook of de verkoper bepaalde onderdelen zoals de cv-ketel of de keuken gehuurd of geleased heeft. Als de onroerende zaak vrij van huur etc. wordt geleverd, zijn de artikelen 6.10 en 7.3 niet van toepassing.
Indien de verkoper en de koper een ander tijdstip van feitelijke levering overeenkomen, zijn over het algemeen aanvullende afspraken gewenst, bijvoorbeeld over het tijdstip waarop het risico overgaat (artikel 10). Overleg in dergelijke gevallen vooraf met uw verzekeraar en hypotheekverstrekker.

In artikel 7.4 wordt aangegeven dat alle aanspraken die de verkoper kan doen gelden, over gaan op de koper. Het betreft hier bijvoorbeeld een garantie die de verkoper heeft op een verbouwing, op dubbel glas of op de dakbedekking. De in artikel 7.4

gegeven opsomming is niet uitputtend. Indien op de te kopen onroerende zaak de garantie- en waarborgregeling SWK 2010, Woningborg 2010, GIW 2003 of GIW 2007 van toepassing is, geldt dat de garantie automatisch overgaat. Informatie over de termijnen en de te volgen procedure is te vinden in de betreffende waarborgregeling.

artikel 8 Baten, lasten en canons.
De baten, lasten, belastingen, heffingen en verschuldigde canons komen voor rekening van koper met ingang van .....
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.

Artikel 8
Hier wordt aangegeven op welke datum de baten (bijvoorbeeld de huren), de lasten, belastingen, heffingen en verschuldigde canons overgaan op de koper. Meestal wordt overeengekomen dat deze overgaan met ingang van de datum van eigendomsoverdracht: zie artikel 4.

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 deze 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 9
Voor de praktijk heeft dit artikel het gevolg dat, wanneer er aan verkopende of kopende zijde meer personen naast elkaar staan (bijvoorbeeld echtgenoten of erfgenamen), men mag volstaan met zich tot één van hen te richten; men wordt dan geacht zich ook tot de ander(en) te hebben gericht. Een brief gericht tot één van drie kopers, wordt dus geacht voldoende te zijn om alle drie op de hoogte te stellen. Omdat de (ver)kopers elkaar machtigen om namens elkaar de uit de koopovereenkomst voortvloeiende rechten uit te oefenen, is voor de wederpartij duidelijk dat als één van de (ver)kopers iets aanbiedt of accepteert ook de anderen daar aan gebonden zijn. De uit meerdere personen bestaande partij treedt dus ten opzichte van de wederpartij op alsof er slechts van één persoon sprake is.

artikel 10 Risico-overgang. Beschadiging door overmacht.
10.1. *De onroerende zaak is met ingang van het moment van tekenen van de akte van levering voor risico van koper, tenzij de feitelijke levering eerder plaats vindt, in welk geval het risico per dat moment overgaat op koper.*

10.2. *Indien de onroerende zaak 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 de onroerende zaak 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 koopprijs, aan koper op de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht de onroerende zaak 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 andere 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 voor de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht dannwel 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 dannwel indien het onheil zich voordoet 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 overdracht 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 teruggaveoverdracht aan verkoper, indien en voor zover dat risico door hem 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 10
Volgens artikel 6 van de koopovereenkomst moet de onroerende zaak worden geleverd in de staat waarin het zich bevindt bij het tot stand komen van de koopovereenkomst. Tussen dit tijdstip en het moment van de eigendomsoverdracht kan er van alles gebeuren, waardoor de staat verandert. Vanaf het moment van de notariële eigendomsoverdracht is de onroerende zaak voor risico van de koper. Omdat het tekenen van de akte van levering doorslaggevend is, doet de verkoper er verstandig aan om zijn opstalverzekering niet voor die tijd op te zeggen. Het risico gaat namelijk niet automatisch op de koper over als de levering door toedoen of nalaten van de koper wordt uitgesteld. Als de feitelijke levering eerder plaats vindt dan de juridische levering, rust het risico op de koper vanaf de feitelijke levering en doet de koper er verstandig aan om een opstalverzekering vanaf dat moment af te sluiten. Het is echter mogelijk dat de koper de koopovereenkomst ontbindt nadat de overdracht heeft plaatsgevonden. Indien artikel 7:10 lid 3 BW in dat geval van toepassing zou zijn, zouden de risico's verbonden aan de onroerende zaak door de ontbinding van de koopovereenkomst bij de verkoper zijn achtergebleven. Dit kan grote gevolgen hebben voor de verkoper, omdat deze na de overdracht niet meer verzekerd zal zijn voor het verkochte. Door de toepassing van artikel 7:10 lid 3 BW uit te sluiten voor die risico's die door een gebruikelijke opstalverzekering worden gedekt, wordt voorkomen dat na ontbinding van de koopovereenkomst op goede gronden door de koper, bepaalde risico's voor de onroerende zaak terug gaan naar de verkoper en blijven die risico's bij de koper die daar wel voor verzekerd zal zijn.
Artikel 10 regelt wat er moet gebeuren in geval van overmacht (bijvoorbeeld blikseminslag of brandstichting door derden) waar de koper en de verkoper geen van beiden iets aan kunnen doen. Als de onroerende zaak voor de eigendomsoverdracht bijvoorbeeld door brand geheel of gedeeltelijk wordt verwoest, zijn beide partijen niet langer aan de koopovereenkomst gebonden. Als de koper de onroerende zaak toch wil afnemen moet de verkoper hem de rechten uit bijvoorbeeld een opstalverzekering overdragen. Ook de verkoper kan bewerkstelligen dat de onroerende zaak toch conform de koopovereenkomst in eigendom wordt overgedragen.
Hij dient dan tijdig aan de koper mede te delen dat hij de onroerende zaak voor de afgesproken datum van eigendomsoverdracht (of als dat later is: binnen vier weken na het onheil) voor eigen rekening zal herstellen.
Als de situatie zoals bedoeld in dit artikel optreedt, is het verstandig dat partijen eerst met elkaar overleggen. Partijen kunnen uiteindelijk, mochten ze niet tot een aanvaardbare oplossing komen, kiezen de ontbinding van de koopovereenkomst in stand te laten. Het is verstandig een dergelijke afspraak schriftelijk vast te leggen.

artikel 11 Ingebrekestelling. Ontbinding.
11.1. *Indien een van de partijen, na in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen nalatig is of blijft in de nakoming van een 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 zijn 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 dertien weken daarna, de dag van nakoming niet inbegrepen, 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 ingebrekestelling binnen de voormelde termijn van acht dagen alsnog zijn verplichtingen nakomt, is de nalatige partij desalniettemin gehouden aan de wederpartij diens schade als gevolg van de niet tijdige nakoming te vergoeden.*

11.5. *De notaris wordt bij deze verplicht ten voordele van hoofdstuk 3 van deze koopovereenkomst, om:*
a. indien koper een boete is verschuldigd, uit het bedrag van deze boete, dat het aan de notaris uitgekeerde bedrag van de bankgarantie dan wel uit de bij de notaris gestorte waarborgsom aan de verkoper te betalen;
b. indien verkoper een boete is verschuldigd, de aan de notaris te dien behoeve gestelde bankgarantie aan de banksinstelling terug te zenden dan wel de door koper aan de notaris gestorte waarborgsom aan koper terug te betalen;
c. indien het geval zich voordoet dat het bedrag van de bankgarantie respectievelijk de waarborgsom als boete aan verkoper te betalen is;
d. indien beide partijen tekortschieten of de notaris onvoldoende kan beoordelen wie van beide partijen tekortschiet dan wel de gevolgen van tekortschieten, gehouden is een schriftelijke 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.

Artikel 11
Indien één van de partijen niet voldoet aan zijn verplichtingen (in de koopovereenkomst of in de wet vastgelegd), schiet hij toerekenbaar tekort (wanprestatie). In dit artikel wordt vooropgesteld, dat wanprestatie altijd duidelijk moet worden geconstateerd voordat de wederpartij iets kan ondernemen op grond van wanprestatie.
Dit constateren vindt plaats door de andere partij in gebreke te stellen, dat wil zeggen, in een officieel stuk mee te delen dat deze zijn verplichtingen niet nakomt. Dit moet gepaard gaan met een sommatie om alsnog binnen acht dagen de verplichting na te komen. Hiermee geeft men de wederpartij als het ware een laatste kans.

Artikel 11 zegt nu, dat de koopovereenkomst door middel van een schriftelijke verklaring aan de nalatige kan worden ontbonden, wanneer er na het verstrijken van deze laatste kans, acht dagen na de ingebrekestelling, nog niets is gebeurd. Het tweede lid van artikel 11 stelt dat de "foute" partij bij ontbinding van de koopovereenkomst een boete ter grootte van tien procent van de koopsom moet betalen. Mocht de werkelijke schade hoger zijn dan de boete, dan kan een aanvullende schadevergoeding worden geëist. Met het betalen van de schadevergoeding alleen is de foute partij er niet altijd van af. De zogenaamde kosten van verhaal, dat zijn bijvoorbeeld invorderingskosten, mogen ook gevorderd worden.

Daarmee hebben noch de koper noch de verkoper echter bereikt wat zij oorspronkelijk wilden. De "goede" partij heeft daarom de mogelijkheid na het verstrijken van de termijn van 8 dagen in plaats van ontbinding nakoming van de koopovereenkomst te eisen. Hij wil natuurlijk wel voor de geleden schade een vergoeding hebben.
Om zijn vordering kracht bij te zetten, kan hij met ingang van de negende dag na de ingebrekestelling, per dag een boete vorderen totdat de koopovereenkomst nagekomen is. Het bedrag van de boete is vastgesteld op drie promille van de koopsom van de onroerende zaak, met een maximum van tien procent van de koopsom, onverminderd het recht op een aanvullende schadevergoeding indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijke opeisbare boete, en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal. Als de partij die nakoming verlangt, toch besluit om de koopovereenkomst alsnog te ontbinden, is de nalatige partij een boete verschuldigd van tien procent van de koopsom, verminderd met de reeds betaalde dagboete (op grond van 11.3), maar onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding indien de werkelijke schade hoger is en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal.

Ook als een nalatige partij, die ingebreke is gesteld, toch aan zijn verplichtingen gaat voldoen, is er wel een recht op schadevergoeding aan de wederpartij indien deze schade heeft geleden.

artikel 12 Energielabel.
Aan deze koopovereenkomst is wel/geen kopie van een energielabel gehecht. Indien het origineel aanwezig is wordt dit bij de eigendomsoverdracht overhandigd door verkoper aan koper.*

Artikel 12
Een energielabel laat zien hoe energiezuinig een woning is en wat er beter kan. Van de isolatie van dak, muren, vloer en ramen tot de energiezuinigheid van verwarmingsinstallaties. Sinds 1 januari 2008 is het label in de meeste gevallen verplicht voor de verkopers van een woning.

artikel 13 Domicilie.
Deze koopovereenkomst zal berusten, en partijen kiezen ter zake van deze koopovereenkomst domicilie, ten kantore van de notaris.

Artikel 13
Domicilie kiezen wil zeggen: wettelijk verblijf kiezen voor het ten uitvoer leggen van een rechtshandeling. Een brief die ontvangen is op het domicilieadres, wordt geacht door elk van de partijen te zijn ontvangen. De domiciliekeuze, is vooral bedoeld als achtervang. Als een van de partijen bijvoorbeeld moeilijk bereikbaar is, kan de andere hem officieel toch altijd bereiken. Ook kan het belangrijk zijn om te bewijzen dat een bepaalde brief verstuurd is. In dat kader is het vaak handig om de brief zowel naar het feitelijke woonadres te sturen als naar het domicilieadres.

artikel 14 Registratie koopovereenkomst.
Partijen geven de notaris hiermee wel/niet opdracht deze koopovereenkomst zo spoedig mogelijk in de openbare registers in te laten schrijven, doch niet eerder dan .....*
De aan deze inschrijving verbonden kosten komen voor rekening van koper/verkoper.*

Artikel 14
Zodra de koopovereenkomst is getekend door beide partijen, bestaat de mogelijkheid deze te laten inschrijven in de openbare registers. Of partijen dit al dan niet willen, wordt in artikel 14 aangegeven. De notaris zal, zodra hij de koopovereenkomst heeft ontvangen, de inschrijving verzorgen. Het laten inschrijven van de koopovereenkomst in de openbare registers heeft tot gevolg dat latere faillissementen, overdrachten, beslagen, en een later gevestigd voorkeursrecht van de gemeente niet tegen de koper kunnen worden ingeroepen. De inschrijving heeft aldus een dubbele basis: inschrijving op grond van het Burgerlijk Wetboek (als bescherming tegen latere faillissementen, overdrachten en beslagen) en inschrijving op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten (als bescherming tegen een later gevestigd voorkeursrecht). Als het passeren van de akte van levering (zie artikel 4) langer dan zes maanden na de aankoop is gepland, is het verstandig om nader advies in te winnen over het beste moment van inschrijving. De inschrijving heeft namelijk een geldigheidsduur van zes maanden. Overigens, ook als niet direct opdracht aan de notaris wordt verstrekt om de koopovereenkomst in te laten schrijven, behoudt de koper het recht om dat op eigen kosten alsnog te laten doen. Dat geldt ook voor het laten inschrijven op een eerder moment dan in de koopovereenkomst is opgenomen.

artikel 15 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
Zowel de koper als de verkoper hebben er belang bij dat de koopovereenkomst tot een goed einde gebracht wordt. Het kan daarom ook van belang zijn om te weten met welke partij men te doen heeft. Daarom kunnen zowel de koper als de verkoper van elkaar verlangen zich te identificeren. De notaris zal, voordat hij de akte van levering kan opmaken, u ook om een identificatiebewijs vragen. Als geldig 'ID-bewijs' wordt o.a. aangemerkt: een geldig paspoort, een geldige Nederlandse identiteitskaart, een geldig Nederlands rijbewijs en een geldig Nederlands vreemdelingendocument (verblijfsdocument).

artikel 16 Ontbindende voorwaarden.
16.1. *Deze koopovereenkomst kan door koper worden ontbonden indien uiterlijk*
a. op ..... door of namens de daartoe aangewezen gemeentelijke instantie geen vergunning aan koper is verleend om niet de zijnerzijds onderzochte zaak te betrekken, tenzij hem daartoe een bindende toezegging door de bevoegde autoriteit is gedaan;
b. op ..... koper voor de financiering van de onroerende zaak voor een bedrag van ....., zegge ..... geen hypothecaire geldlening of het aanbod daartoe van een erkende geldverstrekkende bankinstelling heeft verkregen, zulks tegen geen hogere bruto jaarlast dan ..... , zegge ..... of een rentepercentage niet hoger dan ..... , bij de volgende hypotheekvorm;
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
c. op ..... koper geen met de aangevraagde hypothecaire geldlening corresponderende Nationale Hypotheek Garantie heeft verkregen.

16.2 *Deze koopovereenkomst kan door iedere van de partijen worden ontbonden indien verkoper, ingevolge de Wet voorkeursrecht gemeenten, niet in staat is om de eigendom van de onroerende zaak of de overeengekomen dan 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.*

16.3. *Partijen verplichten zich over en weer al het redelijk mogelijke te doen teneinde de hierboven bedoelde vergunning en/of financiering en/of Nationale Hypotheek Garantie en/of toezeggingen 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 ..... 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 andere communicatiemiddelen te geschieden. Indien koper de ontbinding wenst in te roepen als bedoeld in artikel 16.1 onder sub b, wordt, tenzij partijen anders overeenkomen, onder goed gedocumenteerd verstaan dat een afwijzing van een erkende geldverstrekkende bankinstelling aan verkoper of diens makelaar dient te worden overlegd. In aanvulling hierop, in afwijking hiervan, komen partijen overeen dat koper de het volledige stuk(ken) dient te overleggen om te voldoen aan het vereiste van goed gedocumenteerd. Alsdan zijn bedoelde partijen van deze koopovereenkomst bevrijd. Derhalve koper reeds gedane stortingen worden vervolgens gerestitueerd, tegenover die deze stortingen ontvangen zich hebben voorgedaan, daartoe bij deze verplicht en voor zover nodig onherroepelijk gemachtigd.

Artikel 16
Een ontbindende voorwaarde biedt één of meer partijen de mogelijkheid om in bepaalde gevallen de koopovereenkomst te ontbinden. Bijvoorbeeld als de koper geen huisvestingsvergunning krijgt van de gemeente (a), de koper de financiering niet rond krijgt (b) of geen Nationale Hypotheek Garantie krijgt (c). Het is verstandig de termijnen reëel vast te stellen, afhankelijk van de door de gemeente gebruikelijk gehanteerde periode om bijvoorbeeld de vergunning te verstrekken of de periode om de financiering of Nationale Hypotheek Garantie rond te krijgen.

Onder de bruto jaarlast wordt verstaan het totale bedrag dat jaarlijks aan hypotheekrente, aflossing en (risico-)premies tezamen wordt betaald, alsmede eventuele extra aflossingen in verband met de afgegeven Nationale Hypotheek Garantie.
In het derde lid is een inspanningsverplichting van partijen opgenomen om al het redelijk mogelijke te doen om de vergunning, financiering en/of National Hypotheek Garantie, toezeggingen of andere zaken te verkrijgen. Onder een 'aanbod' van een erkende geldverstrekkende instelling wordt verstaan een door de geldverstrekkende instelling geaccepteerde/ definitief goedgekeurde hypotheekofferte.

In artikel 16.1. kunnen één of meer data opgenomen worden. Op genoemde data zal duidelijk zijn of de koopovereenkomst kan worden ontbonden. De ontbinding geschiedt echter niet vanzelf, doch dient door degene die ontbindt aan de andere partij bekend te worden gemaakt. Partijen dienen overeen te komen, binnen hoeveel werkdagen na de datum waarop de ontbindende voorwaarde verstrijkt, het bericht van ontbinding door de wederpartij of diens makelaar moet zijn ontvangen. Zaterdagen, zondagen en algemeen erkende feestdagen tellen in de berekening niet mee. Aan het einde van de in 16.1

vermelde termijn staat vast of er een beroep op de ontbindende voorwaarde gedaan kan worden. Aan het einde van de in 16.3 genoemde termijn staat vast of er daadwerkelijk een beroep op de ontbindende voorwaarde is gedaan.

Het inroepen van ontbinding dient "schriftelijk en goed gedocumenteerd via gangbare communicatiemiddelen" te geschieden. Schriftelijk houdt in dat een telefoontje niet voldoende is. Wat "goed gedocumenteerd" inhoudt is afhankelijk van de inhoud van de ontbindende voorwaarde. Standaard is in de koopovereenkomst opgenomen dat koper één afwijzing moet overleggen om een beroep te doen op het financieringsvoorbehoud. In veel gevallen zal dit voldoende zijn. Geldverstrekkers zijn tegenwoordig zodanig aan regels gebonden door de Wet op het financieel toezicht dat er van uitgegaan mag worden dat een afwijzing van een geldverstrekker gebaseerd is op een grondige beoordeling van de financiële situatie van de koper, zelfs als de afwijzing summier is geformuleerd. Als gevolg van gedragscodes en wetgeving wijken acceptatievoorwaarden van geldverstrekkers onderling niet of nauwelijks af. Het indienen van een aanvraag bij een tweede geldverstrekker zal dus waarschijnlijk eveneens tot een afwijzing leiden. Hiernaast geldt sinds 1 januari 2013 het provisieverbod. Dit houdt voor een koper in dat hij advieskosten moet betalen aan de hypotheekadviseur of de geldverstrekker. Als na één afwijzing duidelijk is dat de financiering niet rond komt, is het voor koper bezwaarlijk om nogmaals advieskosten te moeten betalen voor een tweede afwijzing. Daarnaast kan de factor tijd problemen geven als na de eerste afwijzing het traject nogmaals doorlopen moet worden. De termijn van de ontbindende voorwaarden kan daarvoor te kort zijn. Derhalve zal in veel gevallen het overleggen van één afwijzing voldoende zijn om gerechtvaardigd te kunnen ontbinden. Het staat partijen vrij om af te spreken dat meerdere afwijzingen moeten worden overlegd of dat er naast een afwijzing nog (een) ander(e) relevant(e) stuk(ken), waarover koper de beschikking heeft of redelijkerwijs moet kunnen krijgen, overlegd dient/dienen te worden. Indien partijen hiervan gebruik willen maken dan kunnen de vereiste stukken op de stippellijn in artikel 16.3 worden ingevuld. Dit kan bijvoorbeeld zijn een kopie van de aanvraag van de hypotheek, kopieën van loonstroken, etc.

Via gangbare communicatiemiddelen betekent bijvoorbeeld dat een mededeling per aangetekende post met handtekening voor ontvangst wordt gedaan. Het voordeel hiervan is dat aangetoond kan worden dat de mededeling daadwerkelijk heeft plaatsgevonden. Als echter tussen de verkoper en de koper (al dan niet met tussenkomst van een makelaar) via email is gecommuniceerd, kan dat tussen betrokken partijen ook een 'gangbaar communicatiemiddel' zijn.

artikel 17 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
Als een consument een woning koopt, heeft de koper drie dagen bedenktijd om te beslissen of hij de koop door wil laten gaan. In bijna alle gevallen vloeit deze bedenktijd voort uit de wet. De wettelijke bedenktijd mag niet worden ingekort. Wel mogen partijen afspreken dat de koper een langere bedenktermijn krijgt.
De wet kent geen bedenktijd voor de verkoper. Partijen kunnen overeenkomen dat ook de verkoper bedenktijd krijgt.
De bedenktijd begint bij aanvang van de dag, volgende op de datum dat de koper een afschrift van de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst heeft ontvangen. Meestal zal (de makelaar van) de verkoper direct nadat beide partijen hebben ondertekend een kopie van de koopovereenkomst aan de koper overhandigen. De (makelaar van de) verkoper zal dan een ontvangstbewijs van de koper vragen. Het ontvangstbewijs moet voorzien zijn van een datum zodat duidelijk is wanneer de koper de kopie van de koopovereenkomst heeft ontvangen. Voor de start van de bedenktijd is het niet per se noodzakelijk dat de koper de (kopie) koopovereenkomst persoonlijk overhandigd krijgt. Hoewel overhandiging de voorkeur verdient kan de koopovereenkomst ook opgestuurd worden, bijvoorbeeld per aangetekende brief met handtekening voor ontvangst. Als de koopovereenkomst wordt opgestuurd in plaats van overhandigd, wordt aangeraden om deze zowel naar het feitelijke woonadres als naar het domicilieadres (zie artikel 13) te sturen.
Als de koper binnen de bedenktijd afziet van de koop, moet hij er voor zorgen dat de ontbindingsverklaring de verkoper voor het einde van de bedenktijd bereikt. Er zijn geen wettelijke eisen voor de vorm waarin de koper aan de verkoper mee moet delen dat hij van de koop afziet. Maar het ontbinden van de koop op bewijsbare wijze, bijvoorbeeld per aangetekende brief met handtekening voor ontvangst, is wel altijd aan te raden. Voor het optimaal kunnen benutten van de bedenktijd is het voor de koper van groot belang dat ook de verkoper domicilie kiest op het notariskantoor (artikel 13). Als de koper op het laatste moment de koopovereenkomst wil ontbinden, maar de verkoper is niet thuis of neemt de telefoon niet op, dan kan hij de voicemail van de notaris inspreken, hem e-mailen of faxen (kan doorgaans allemaal ook buiten kantooruren). Als gevolg van de domiciliekeuze worden die boodschappen geacht de verkoper bereikt te hebben. Met name in het kader van de bewijspositie is dat van belang.

artikel 18 Schriftelijke vastlegging.
18.1. *Uit deze koopovereenkomst vloeien pas verplichtingen voort als beide partijen deze koopovereenkomst hebben ondertekend.*

18.2. *De partij die deze koopovereenkomst als eerste ondertekent, doet dit onder voorbehoud dat hij uiterlijk op de 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.*

Artikel 18
In veel gevallen vloeit al uit de wet voort dat beide partijen de koopovereenkomst moeten ondertekenen. Vaak zullen partijen dat direct na elkaar doen. Het kan echter voorkomen dat er enige tijd zit tussen het moment dat de ene partij de koopovereenkomst ondertekent en het moment dat de andere partij dat doet. Deze situatie doet zich bijvoorbeeld voor wanneer de ene partij het contract aan de ander opstuurt. Artikel 18 lid 2 voorkomt dat partijen elkaar onnodig lang in onzekerheid laten. Als de eerste ondertekenaar niet binnen de afgesproken tijd de door de andere partij ondertekende koopovereenkomst terugontvangt, kan de eerste ondertekenaar gedurende een bepaalde periode van de koopovereenkomst afzien. Hij hoeft dat uiteraard niet te doen, hij heeft de keuze. Er zijn geen eisen gesteld aan de vorm waarin de eerste ondertekenaar de overeenkomst moet ontbinden. Uiteraard is het verstandig om dat op een achteraf bewijsbare wijze te doen.

Artikel 19 Nederlands recht
Op deze koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.

Artikel 19
Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat er onduidelijkheid bestaat over partijen met verschillende nationaliteiten die bij de koopovereenkomst betrokken zijn. Door het van toepassing verklaren van Nederlands recht, geldt dat de Nederlandse rechter autoriteit heeft om eventuele geschillen die voortvloeien uit de koopovereenkomst te beslechten.

Artikel 20 Nadere afspraken

Artikel 20
In de witte ruimte onder dit artikel kunnen aanvullende bepalingen staan over zaken die de partijen eveneens zijn overeengekomen, maar niet in de voorgedrukte tekst van de koopovereenkomst zijn verwerkt. Het is van groot belang deze aanvullende bepalingen zorgvuldig te formuleren en te omschrijven. Een makelaar kan daarbij assisteren.

*) De in de kaders opgenomen tekst is de tekst die in de koopovereenkomst is opgenomen. Het is niet nodig deze in te vullen.

Gezien:

verkoper(s):

plaats en datum: Lelystad 7-3-2017.

Verstrekt door makelaarskantoor:

koper(s):
Staniszewska

plaats en datum:
Lelystad
13.03.2017

07/03/2017

Verklaring koper

Koper verklaart een afschrift van boven afgedrukt koopcontract te hebben ontvangen.

Getekend voor ontvangst te Lelystad op 13-03-2017

Staniszewska