

## KOOPAKTE

Ondergetekenden:

A.	Verkoper(s)	Echtgeno(o)t(e) of partner
Naam:		
Voornamen:		
Geboorteplaats:		
Geboortedatum:		
Beroep:		
Straat:		
Postcode:		
Woonplaats:		
E-mailadres:		
Telefoon thuis:		
Telefoon werk:		
Telefoon mobiel:		
Burgerlijke staat:		
Huwelijksgoederenrecht:		
Legitimatie:		
Toekomstig adres:		

**Hierna te noemen "verkoper";**

B.	Koper(s)	Echtgeno(o)t(e) of partner
Naam:		
Voornamen:		
Geboorteplaats:		
Geboortedatum:		
Beroep:		
Straat:		
Postcode:		
Woonplaats:		
E-mailadres:		-
Telefoon thuis:	-	-
Telefoon werk:	-	-
Telefoon mobiel:		-
Burgerlijke staat:		
Huwelijksgoederenrecht:		
Legitimatie:		

Kopen beide partners ieder voor de onverdeelde helft? Ja / Nee

**Hierna te noemen "koper";**

verklaren het volgende overeen te komen:

Verkoper verkoopt aan koper, die van verkoper koopt:

**het woonhuis met aanhorigheden, ondergrond en tuin te PLAATS, aan de ADRES + HUISNUMMER, POSTCODE, kadastraal bekend in de gemeente Muiden, onder sectie ... , nummer ..... ter grootte van ... are .... centiare.**

**hierna te noemen "het verkochte".**

Betreft:	Concept datum:
Paraaf verkoper:	Paraaf koper:



vastgoedcert  
gecertificeerd



Onder "het verkochte" is begrepen alles wat volgens verkeersopvatting daarvan deel uitmaakt, zoals alle betimmeringen, vaste kasten, stopcontacten, schakelaars, behang, alle rookgasafvoerpijpen, alle sanitair c.a., warmwater installatie(s), etc., alles voor zover thans aanwezig, alsmede: *zie bijlagen 3 en 4*.

Deze verkoop en koop geschiedt voor een totaalprijs van € ..... k.k.

**ZEGGE XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX EURO,**

**hierna te noemen "de koopsom".**

Voor de berekening van de overdrachtsbelasting kennen partijen aan de hierboven genoemde zaken voor zover deze roerend zijn, een waarde toe van **nihil**.

#### **Onder de navolgende bepalingen en bedingen:**

##### **1.1**

De levering zal geschieden op .....  
of zoveel eerder als partijen zullen overeenkomen, ten overstaan van notaris **Mr. NAAM NOTARIS**, van  
**notariskantoor NAAM KANTOOR, ADRES, POSTCODE te PLAATS, TELEFOONNUMMER,**  
of zijn plaatsvervanger, hierna te noemen "de notaris".

##### **1.2**

Koper heeft het recht op de ochtend van de notariële overdracht, dus vóór het notarieel transport, het verkochte te inspecteren.

##### **2.**

Onder- of overmaat van het verkochte zal geen der partijen enig recht verlenen.

##### **3.**

Verkoper garandeert dat het verkochte ten tijde van de levering aan koper door deze vrij van huur, vrij van aanspraken krachtens huurbescherming, ontruimd en ongevorderd zal kunnen worden aanvaard en dat ten aanzien van het verkochte geen verplichtingen ten opzichte van derden bestaan wegens voorkeursrecht, optierecht, recht van wederinkoop, huurkoop of leasing.

##### **4.**

Verkoper levert, onder opschortende voorwaarde van de levering van het verkochte, aan koper alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte of gedeelte(n) daarvan, kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s), alsmede de rechten uit premieregelingen, garantieregelingen en garantiecertificaten, alles voor zover deze aanspraken en rechten overdraagbaar zijn en zonder tot enige vrijwaring gehouden te zijn. Verkoper verplicht zich de hem bekende gegevens ter zake aan koper te verstrekken en machtigt koper om voor zover nodig, deze overdracht van aanspraken voor rekening van koper te doen mededelen overeenkomstig de wettelijke bepalingen, zodra de levering van het verkochte heeft plaats gevonden.

##### **5.**

Verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en tot levering ten tijde van het passeren van de akte van levering. Verkoper verklaart voor zover nodig te handelen als mondeling gemachtigde van zijn echtgeno(o)t(e)/partner.

##### **6.**

De kosten, belastingen en rechten op deze overeenkomst en op de levering en overdracht vallende zijn voor rekening van koper.

Verkoper staat er voor in dat hij voor wat betreft het verkochte geen ondernemer is in de zin van de Wet op de Omzetbelasting 1968, zodat geen omzetbelasting verschuldigd is wegens de levering van het verkochte.

##### **7.**

De betaling van de koopsom en van de kosten, belastingen en rechten op de levering en overdracht vallende, alsmede de feitelijke levering (aflevering) van het verkochte en van de eventueel meeverkochte roerende zaken en rechten geschieden tegelijk met het passeren van de akte van levering.

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

## 8.

Alle baten en lasten van het verkochte komen voor rekening van koper vanaf het passeren van de akte van levering.

## 9.

Het verkochte blijft voor risico van de verkoper tot het passeren van de akte van levering.

Indien het verkochte door overmacht (een niet aan verkoper toerekenbare tekortkoming) vóór het passeren van de akte van levering wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is deze overeenkomst van rechtswege ontbonden en is koper niet gehouden tot betaling van de koopsom, tenzij binnen een maand na het onheil, maar in ieder geval voor de overeengekomen dag van levering:

**a.** koper uitvoering van deze overeenkomst verlangt, in welk geval verkoper - zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de koopsom - aan koper het verkochte zal leveren in de staat waarin het zich dan bevindt met alle rechten welke hem (verkoper) ter zake van het onheil - hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit anderen hoofde - jegens derden toekomen; dan wel

**b.** verkoper verklaart de schade binnen een maand na het onheil voor zijn rekening te zullen herstellen, in welk geval de levering van het verkochte met een maand wordt opgeschort; vindt herstel binnen genoemde maand niet ten genoegen van koper plaats, dan is de overeenkomst alsnog ontbonden.

## 10.

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper zal deze binnen 35 dagen na heden als waarborgsom in handen van verkoper storten een bedrag 10% van de koopsom c.q. een bankgarantie voor dit bedrag verzorgen. Deze bankgarantie dient onvoorwaardelijk te zijn, voort te duren tot tenminste een maand na de overeengekomen datum van levering, afgegeven te zijn door een in Nederland gevestigde bankinstelling, en de clause te bevatten dat de betreffende bankinstelling op eerste verzoek van de notaris het bedrag van de garantie aan de notaris zal uitkeren. Indien het bedrag aan de notaris wordt uitgekeerd, zal deze daarmee handelen als in artikel 12 is bepaald. ***De waarborgsom, waarover door verkoper geen rente wordt vergoed, zal, behoudens het bepaalde in artikel 12, aan de koper geretourneerd worden zodra koper aan al zijn verplichtingen heeft voldaan, waaronder het betalen van de koopsom en kosten koper. Eventueel door de notaris over de waarborgsom te vergoeden rente komt aan koper.***

### 11.1

Verkoper staat niet in voor andere eigenschappen dan die voor een normaal gebruik nodig zijn, noch voor gebreken die dat normale gebruik belemmeren en die aan koper bekend of uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van koper verlangd mag worden op het moment van het tekenen van deze overeenkomst.

### 11.2

Koper dient zich zelf derhalve van de bouwkundige toestand te overtuigen voor het tekenen van de koopakte.

### 11.3

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

### 11.4

Vanaf 1 januari 2015 geeft de rijksoverheid een voorlopig energielabel af 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

### 11.5

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

### 11.6

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

## 12.

Bij niet of niet tijdige nakoming dezer overeenkomst anders dan door overmacht (niet toerekenbare tekortkoming) wordt de nalatige aansprakelijk voor alle daaruit voor de wederpartij ontstane schade met kosten en renten. Indien één der partijen, na in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen tekortschiet in de nakoming van één of meer zijner verplichtingen, is deze partij in verzuim en heeft de wederpartij de keus tussen:

**a.** uitvoering van deze overeenkomst te verlangen, in welk geval de partij die in verzuim is na afloop van voormelde termijn van acht dagen voor elk sedertdien verstreken dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van drie pro mille van de koopsom; of

**b.** de overeenkomst door een schriftelijke verklaring voor ontbonden te verklaren en betaling van een onmiddellijk opeisbare boete te vorderen van 10% van de koopsom;

Betaalde of verschuldigde boete strekt in mindering van eventueel verschuldigde schadevergoeding met kosten en interesten.

De notaris bij wie genoemde waarborgsom is gestort, wordt bij deze verplicht, en voor zover nodig door partijen onherroepelijk gemachtigd om:

**a.** indien koper in gebreke blijft, het bedrag der door hem verbeurde boete uit de gestorte waarborgsom dan wel het uitgekeerde bedrag van de garantie aan verkoper te betalen;

**b.** indien verkoper in gebreke blijft, de door koper gestorte waarborgsom aan deze terug te betalen dan wel de ter hand gestelde garantie aan de bankinstelling terug te zenden.

### 13.

Ingeval twee of meer personen (ver)koper zijn, geldt het volgende:

**a.** (ver)kopers kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, met dien verstande dat:

- kopers elkaar bij deze onherroepelijk volmacht verlenen om namens elkaar mee te werken aan de overdracht;

- verkopers elkaar bij deze onherroepelijk volmacht verlenen om namens elkaar mee te werken aan de overdracht;

**b.** verkopers en kopers zijn hoofdelijk verbonden voor de uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen.

### 14.

Partijen verklaren dat deze overeenkomst is tot stand gekomen door bemiddeling van E.P. Vlaanderen Makelaardij B.V. te Muiderberg. **Verkoper** verplicht zich deswege aan courtage, verhoogd met de wettelijk verschuldigde omzetbelasting, bij de levering, doch uiterlijk op de in artikel 1 genoemde datum, te zullen voldoen een bedrag **2% van de koopsom vermeerderd met btw en inclusief / exclusief €1000,- ex btw opstartkosten**. Genoemd bedrag is terstond na de ondertekening van deze akte opeisbaar. **Verkoper** machtigt hierbij de notaris onherroepelijk om de courtage en de opstartkosten van in totaal **€ ... exclusief BTW, is € .....,- inclusief BTW** bij de levering te verrekenen.

Blijkens medeondertekening van deze akte wordt dit beding door de makelaar akkoord bevonden en aanvaard.

### 15.

Voor zover niet uitdrukkelijk anders overeengekomen zal het verkochte aan koper worden afgeleverd in de staat waarin het zich thans bevindt (behoudens normale slijtage) met alle daaraan verbonden lusten en lasten, zichtbare of verborgen gebreken, rechten en verplichtingen.

### 16.

Het verkochte wordt geleverd vrij van hypotheken, beslagen of inschrijvingen daarvan, en wat betreft de eventueel meeverkochte roerende zaken, vrij van pandrecht, beslagen of retentierechten.

### 17.

Voor zover verkoper bekend, geldt ten aanzien van het verkochte het navolgende:

**a.** Tot op heden zijn ten aanzien van het verkochte van overheidswege geen verbeteringen of herstelling voorgeschreven of schriftelijk aangekondigd die nog niet of niet naar behoren zijn uitgevoerd. **Ook door de nutsbedrijven zijn geen verbeteringen of herstellingen voorgeschreven.**

**b.** er zijn geen lasten en beperkingen die voortvloeien uit feiten die vatbaar zijn voor inschrijving in de openbare registers, doch welke niet zijn ingeschreven, of vermeld in de in art. 18 bedoelde bijlagen.

**c.** Verklaringen van verkoper inzake gebruik en eventuele verontreiniging: Het is hem niet bekend dat er feiten zijn, onder meer op grond van:

-eigen deskundigheid;

-publicaties in (lokale) bladen;

-een in het verleden uitgevoerd bodemonderzoek;

-het gebezigde gebruik van het verkochte;

waaruit blijkt dat het verkochte in zodanige mate is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere

(gevaarlijke) stoffen, dat het aannemelijk is dat deze verontreiniging ingevolge de thans geldende

milieuwetgeving en/of milieurechtspraak aanleiding zou geven tot sanering of tot het nemen van andere

maatregelen, uitgaande van een woonbestemming.

Koper is ermede bekend dat in en rond een oude woonkern vaak een historische achtergrondvervuiling aanwezig is.

**d.** er zijn **geen** ondergrondse opslagtanks, noch een septic tank. Het pand is **wel** aangesloten op het gemeentelijk riool.

**e.** het verkochte is **niet** geplaatst op een monumentenlijst of een zodanige voorlopige lijst, **doch wel gelegen binnen het beschermd stadsgezicht Vesting Muiden.**

**f.** met betrekking tot het verkochte is in het verleden geen subsidie van overheidswege aangevraagd of toegekend in verband waarmee nog voorwaarden moeten worden nagekomen.

**g.** het verkochte is niet opgenomen in een aanwijzing ex artikel 2 of 8, noch in een voorstel ex artikel 6 of 8a van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

**h.** het verkochte is **niet** gebouwd zonder de daartoe vereiste vergunningen.

Verkoper verklaart te goeder trouw zijn opgaven als in dit artikel **en op bijlage 1 en 2** verwoord te hebben gedaan. Indien die opgaven niet juist of niet volledig zijn, zal geen der partijen daaraan enig recht ontlenen. Ten opzichte van koper lijdt dit uitzondering indien en voor zover de opgave door de verkoper niet te goeder trouw is geschied.

## UITDRUKKELIJKE AANVAARDING

### 18.1

De koper aanvaardt - zonder enige uitzondering - uitdrukkelijk alle bijzondere lasten en beperkingen die op het verkochte rusten, zijnde aan de verkoper geen bijzondere lasten of beperkingen bekend dan die, welke zijn vermeld op de **16** aan deze akte gehechte bijlagen. Koper is bekend met de daarop vermelde erfdienstbaarheden, bijzondere bepalingen en op te leggen kettingbedingen en hij aanvaardt deze lasten en beperkingen uitdrukkelijk. De koper kan zich er jegens de verkoper niet op beroepen, dat het verkochte behept is met één of meer lasten of beperkingen of dat het verkochte niet aan de overeenkomst beantwoordt, tenzij de verkoper die last(en) en/of beperking(en) kende of behoorde te kennen en ze niet vermeldde of wist, dat het verkochte niet aan de overeenkomst beantwoordde en dit niet aan de koper mededeelde.

### 18.2

Koper aanvaardt uitdrukkelijk de lasten en beperkingen die hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn of hadden kunnen zijn.

### 18.3

Tevens aanvaardt koper die erfdienstbaarheden die niet zijn ingeschreven bij de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers, maar uit de feitelijke situatie (kunnen) blijken en door verjaring en/of bestemming zijn ontstaan. Verkoper garandeert dat hij geen partij geweest is bij de vestiging van erfdienstbaarheden en/of kwalitatieve verplichtingen bij overeenkomsten vóór heden aangegaan, die nog niet zijn ingeschreven bij de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers.

### 18.4

De koper aanvaardt uitdrukkelijk alle in artikel 18.1 tot en met 18.5 vermelde lasten en beperkingen, alsmede die lasten en beperkingen, welke met betrekking tot het verkochte zijn ingeschreven bij de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers als bedoeld in artikel 3:16 Burgerlijk Wetboek en hiervoor niet zijn vermeld.

### 18.5

De koper aanvaardt voorts uitdrukkelijk - en verbindt zich bij deze tot naleving van:

-alle verplichtingen, die bij de verkrijging van het verkochte op de verkoper overgingen voor zover de verkoper gehouden is, deze verplichtingen aan de koper op te leggen.

## 19.

### **Deze overeenkomst is aangegaan onder de navolgende ontbindende voorwaarden:**

**a.** dat koper door of namens de daartoe aangewezen gemeentelijke instantie, ondanks redelijke inspanning en medewerking zijnerzijds niet binnen 6 weken na heden een vergunning ontvangt om het gekochte zelf met zijn gezin, te gaan bewonen; partijen verklaren hun volle medewerking te verlenen aan het verkrijgen van deze vergunning. Op deze bepaling kan, indien een woonvergunning noodzakelijk is, zowel koper als verkoper een beroep doen. Indien de koopsom hoger ligt dan de koopprijsgrens in de betreffende gemeente, is art. 19a niet van toepassing;

**b.** dat koper niet uiterlijk op **00-00-0000** één of meer toezeggingen heeft verkregen of heeft kunnen verkrijgen voor een geldlening onder hypothecair verband van het verkochte, eventueel indien de desbetreffende geldgever dat verlangt voor het verstrekken van een zodanige geldlening, onder medeverband van de rechten uit een te sluiten overeenkomst van levensverzekering tot een verzekerd kapitaal na te melden hoofdsom niet te

boven gaande, **tot een hoofdsom gelijk aan de koopsom** onder de bij de grote geldverstreckende instellingen normaal geldende voorwaarden en bepalingen (onderdeel van deze normaal geldende voorwaarden kan zijn de verplichting om bijvoorbeeld gedurende de eerste vijf of acht jaar maandelijks verplicht een gedeelte extra af te lossen) en koper tevens uiterlijk op de eerste werkdag na laatstgemelde datum schriftelijk en gedocumenteerd aan de notaris en de makelaar heeft verklaard, dat hij wegens het niet of niet tijdig kunnen verkrijgen van voormelde toezegging, deze overeenkomst wil ontbinden.

Een niet tijdig of onvoldoende gedocumenteerd beroep op deze ontbindende voorwaarde doet de ontbindende voorwaarde vervallen en daarmee wordt de overeenkomst definitief. Partijen verklaren hun volle medewerking te zullen verlenen aan het tijdig verkrijgen van bedoelde toezegging(en).

**c.** dat koper(s) medisch niet wordt(en) goedgekeurd voor de door hem en/of haar af te sluiten levensverzekering binnen 3 weken na heden en koper tevens op de eerste werkdag na laatstgenoemde datum schriftelijk en gedocumenteerd aan de notaris en de makelaar verklaart dat hij wegens niet of niet tijdig verkrijgen of kunnen verkrijgen van voormelde goedkeuring deze overeenkomst wil ontbinden. Koper zal derhalve moeten kunnen aantonen dat hij binnen 2 weken na ondertekening van deze koopovereenkomst of, indien dit noodzakelijk is, een afspraak heeft gemaakt met een keurend arts of, indien dit door de maatschappij acceptabel geacht wordt, een complete gezondheidsverklaring heeft ingevuld, ondertekend en aan de maatschappij ter beoordeling heeft doen toekomen. Een niet tijdig of onvoldoende gedocumenteerd beroep op deze ontbindende voorwaarde doet de ontbindende voorwaarde vervallen en daarmee wordt de overeenkomst definitief. Partijen verklaren de volle medewerking te zullen verlenen aan het tijdig verkrijgen van bedoelde goedkeuring(en).

**d.** dat koper binnen 14 dagen na heden aan verkoper én E.P. Vlaanderen Makelaardij B.V. gedocumenteerd laat weten deze overeenkomst te willen ontbinden op grond van een negatief bouwkundig oordeel. Op deze clausule kan slechts rechtsgeldig een beroep gedaan worden als koper binnen de gestelde termijn een schriftelijke rapportage overlegt waarin een door koper aangewezen erkend deskundige (t.w. een erkende aannemer, een erkend bouwkundig adviesbureau of een deskundige van de Vereniging Eigen Huis) rapporteert dat naar zijn oordeel bouwkundige voorzieningen aan het verkochte noodzakelijk zijn voor een bedrag van meer dan € 7.000,- - excl. BTW en excl. schilderwerk, excl. wijzigingen aan keuken, badkamer en sanitair.-

**e.** dat koper niet uiterlijk op **00-00-0000** deze koopakte met alle daarbij behorende bijlagen geparafeerd en getekend heeft.

**f.** dat verkoper niet uiterlijk binnen 24 uur daarna (althans de volgende werkdag) deze koopakte heeft mee getekend.

**g.** dat koper niet binnen 24 uur daarna (althans de volgende werkdag) een kopie van de door beide partijen getekende koopakte in ontvangst genomen heeft en een verklaring getekend heeft dat hij die kopie van de koopakte heeft ontvangen en die verklaring aan verkoper en/of E.P. Vlaanderen Makelaardij B.V. ter hand gesteld heeft.

**h.** dat op- of voor de transportdatum rechtsgeldig een optierecht als bedoeld in de Wet Voorkeursrecht Gemeenten (WVG) wordt gevestigd op het verkochte.

## 20. 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 tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de 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.

## 21. Asbest

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en aanvaardt alle daarmee samenhangende risico's en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien. **Ten opzichte van koper lijdt dit uitzondering indien en voor zover de opgave door de verkoper niet te goeder trouw is geschied.**

**22.**

Koper is bekend met het feit dat verkocht wordt

**het woonhuis met aanhorigheden, ondergrond en tuin te PLAATS aan de ADRES, POSTCODE, kadastraal bekend in de gemeente Muiden, onder sectie .., nummer .... ter grootte van .. are ... centiare** zoals aangegeven op aangehechte fotokopie van een kadastrale kaart. Eventuele afwijkingen tussen de kadastrale kaart en de feitelijke erfafscheiding geeft geen recht hoe dan ook genaamd ten opzichte van de verkoper.

**23.1.**

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning ca. **40** jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden **aanzienlijk lager** liggen dan bij nieuwe woningen. Aangezien de verkoper de kwaliteit niet gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor de vloeren, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering en de aanwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht, schimmelvorming etc. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het woongebruik, althans de eventuele belemmeringen worden bij deze door de koper geaccepteerd.

**23.2**

Bij het verstrekken van de verkoopopdracht heeft verkoper aan de makelaar een schriftelijke verklaring afgegeven omtrent de technische staat, zie bijlage **1 en 2**.

Deze verklaring is bedoeld als extra aandachtspunt voor de koper bij het onderzoek als bedoeld in art. 11 lid 2. Deze verklaring is te goeder trouw opgegeven doch gezien het feit dat verkoper niet bouwkundig onderlegd is en het begrip "goed onderhouden" vaak subjectief is (naar mate verkoper er langer woont, is hij meer gewend aan eventueel kleine technische mankementen en gaat ze als normaal ervaren, terwijl met name op het gebied van wandafwerking, schilderwerk, keuken en sanitair ook smaak een rol speelt), ontslaat deze verklaring van verkoper koper geenszins van zijn onderzoeksplicht. **Het verdient aanbeveling bij een bouwkundige keuring de onderkant van de betonvloer en het leidingstelsel in de kruipruimte te controleren.**

**23.3**

Koper verklaart zich voor het tekenen van de koopakte voldoende van de bouwkundige toestand, als bedoeld in art. 11.1 en art. 11.2 alsmede van de zichtbare gebreken als bedoeld in art. 15, overtuigd te hebben, de verklaring van verkoper als bedoeld in art. 23.2 heeft hij daarbij naar beste vermogen gecontroleerd.

**23.4.1**

Het risico van eventuele gebreken (zowel zichtbare als onzichtbare) en alle daaruit voortvloeiende gevolgen is geheel voor koper.

**23.4.1.1**

Ook het risico van eventuele gebreken aan de betonvloer(en) en onder de vloer aanwezige leidingen is voor risico van koper, desgewenst kan koper voor het tekenen van de koopakte de vloer(en) door een bouwkundige laten beoordelen.

**23.4.1.2**

Koper vrijwaart verkoper derhalve voor alle aanspraken wegens eventuele bouwkundige gebreken, deze vrijwaring is van invloed geweest op de overeengekomen koopsom (immers niet verkoper maar koper dient rekening te houden met een post "onvoorziene tegenvallers").

**23.5**

Bovenstaande vrijwaring laat onverlet de aansprakelijkheid van verkoper voor die gebreken die bij een bouwkundige inspectie voor een ervaren bouwkundige niet te zien zijn, maar die verkoper wel bekend waren en door verkoper niet vermeld zijn op de bijlage (verkoper is namelijk aansprakelijk voor die gebreken die hij ter kwader trouw niet aan koper mededeelt, tenzij dit gebreken zijn die bij een bouwkundige inspectie voor een ervaren bouwkundige zichtbaar zijn).

**24.1**

**Koper is ermee bekend dat het perceel gelegen is in het bestemmingsplan "Muiden", zoals dat op 16-12-2010 door de gemeenteraad van Muiden is vastgesteld.**

**24.2**

Koper heeft voor hij deze akte ondertekende voldoende tijd gekregen om zich te informeren omtrent het bestemmingsplan en andere relevante zaken.

**25.**

Ter informatie is aan de koopakte een aantal bijlagen gehecht van relevante (concept) bestemmingsplanonderdelen zoals die bij Vlaanderen b.v. in het archief zitten. Voor de juistheid van deze informatie neemt E.P. Vlaanderen Makelaardij B.V. geen verantwoording. Indien de bestemmingsplanvoorschriften en tekeningen voor de koper zeer relevant zijn dient koper deze bij de gemeente te controleren. Met name is deze informatie onder voorbehoud van wijzigingen nadien, zoals artikel 19 procedures, nadere invullingen, etc.

**26.**

***De gemeente Gooise Meren heeft een parkeerbeleid met betaald parkeren en parkeer vergunningen. Voor informatie kunt u bellen met het gemeentehuis: 035 207 0000.***

**27.**

Koper verklaart voor zover nodig te handelen met toestemming van zijn echtgeno(o)t(e), die hierbij aan koper toestemming geeft het onroerend goed te bezwaren en als bewijs daarvan deze akte mede ondertekent.

**28.**

Verkoper en koper verklaren dat zij, voordat zij deze koopakte ondertekend kennis hebben genomen van de koopakte met bijbehorende bijlage en ook overigens, zodanige informatie hebben ontvangen dat de inhoud en de gevolgen van deze overeenkomst hun voldoende voor ogen staan.

**29.**

Met ondertekening gaan partijen akkoord met het doorsturen door .E.P. Vlaanderen Makelaardij B.V. van deze getekende overeenkomst naar partijen, notaris, tussenpersonen, taxateurs en eventuele relevante derden.

**29.1**

In het kader van de privacywetgeving geven koper en verkoper bij ondertekening van deze koopovereenkomst uitdrukkelijk toestemming aan:

- de notaris om de voor levering relevante stukken (concept leveringsakte, concept nota van afrekening) aan de aan en/of verkopend makelaar te verstrekken;
- de notaris om de voor levering relevante stukken (concept hypotheekakte, concept nota van afrekening) aan financieel adviseur van koper te verstrekken;
- de notaris om eventuele tolk/vertaler de relevante stukken voor levering te verstrekken;
- de verkopend makelaar om kopie ID bewijs aan aankopend makelaar en notaris te verzenden;
- de aankopend makelaar om kopie ID bewijs aan verkopend makelaar en notaris te verzenden;
- de verkopend makelaar om relevante stukken (zoals o.a. koopovereenkomst, en eigendomsbewijs) te doen toekomen aan de taxateur die in opdracht van de koper, ter uitvoering van deze koopovereenkomst, de woning zal taxeren.

Genoemde partijen worden geacht alle noodzakelijke maatregelen te treffen om deze documenten volgens de geldende AVG te verwerken.

**30.**

Deze akte zal door voormelde makelaardij worden gezonden aan genoemde notaris en onder diens berusting blijven. Partijen kiezen ter zake van deze overeenkomst domicilie ten kantore van genoemde notaris.

**31.**

Verschil tussen opgegeven en de werkelijke grootte verleent aan geen der partijen enig recht. In aanvulling hierop hiervan komen partijen het volgende overeen:

Koper is ermee bekend dat de maatvoering van het verkochte op het internet is vastgesteld met gebruikmaking van de NEN 2580-normering. Koper verklaart voldoende te zijn geïnformeerd over de hiervoor bedoelde normering. De maatvoering is vastgesteld aan de hand van beschikbare plattegronden dan wel door eigen metingen. Hoewel de metingen altijd zorgvuldig zijn uitgevoerd, sluit noch verkoper diens makelaar uit dat er onjuistheden voorkomen in deze metingen, dan wel niet (volledig) overeenkomstig de normering zijn vastgesteld, hetgeen door Koper wordt aanvaard. Koper is voldoende in de gelegenheid gesteld de maatvoering zelf te (laten) controleren. Verschillen in de opgegeven maat en grootte geven geen der partijen enig recht, zo ook niet tot aanpassing van de koopsom. Koper zal Verkoper en/of de makelaar ter zake nimmer aanspreken en Verkoper en diens makelaar aanvaarden geen aansprakelijkheid te dien aangaande.



Verkoper:

Koper:

Makelaar in onroerend goed:

Datum:

Plaats:

Aanhangsel behorende bij de koopakte

Koper is bekend met het volgende:

Onze brochure, woninggids en Funda vermelding geven een IMPRESSIE van de aangeboden woning. In de moderne tijd wensen koper en verkoper dat nieuwe aanbiedingen zo snel mogelijk openbaar gemaakt worden, zowel in onze etalages, als in de krant, als ook op internet en bij “nagekomen aanbiedingen”. Vanzelfsprekend wordt de door ons verstrekte informatie zo zorgvuldig mogelijk samengesteld, maar zowel het bouwjaar als het perceel oppervlak en het woonoppervlak berusten meestal op een globale schatting. Immers, tekeningen en kadastrale gegevens worden vaak door verkoper pas na enige tijd aangeleverd. De gegevens berusten derhalve op globale schattingen en zijn volstrekt indicatief.

Overigens is het niet de bedoeling van deze reclame uitingen om een juridisch volledig juiste omschrijving van het object te geven, maar om een globale indruk te geven van het te koop gebodene, opdat daarna een bezichtiging kan volgen, waarbij koper met eigen ogen het object kan aanschouwen. Informatie met betrekking tot bijvoorbeeld het streekplan, bestemmingsplan, etc. dienen bij de desbetreffende gemeente c.q. provincie opgevraagd en/of gecontroleerd te worden.

Het kantoorautomatiseringssysteem is om computer technische redenen niet in staat een schaal vaste tekening te leveren. Indien u een tekening wenst te ontvangen die wel op schaal is, horen we dat graag van u. De door verkoper verstrekte informatie is door ons niet volledig gecontroleerd en is dus ook slechts bedoeld om u een indruk te geven. Hetzelfde geldt voor de foto's en de schattingen van het netto en bruto vloeroppervlak etc.

Met deze brochure doen wij u dus juridisch geen bindend aanbod. Het is bedoeld om u een indruk te geven van het huis en u uit te nodigen voor een gesprek. In dat gesprek kunnen we met u alle relevante gegevens doorspreken.

Als de omschrijving van het verkochte, de oppervlakte van de kavel of woning voor koper zeer relevant zijn, is Vlaanderen b.v. op verzoek bereid een en ander nader te onderzoeken. Indien koper niet om een dergelijk nader onderzoek vraagt vóór het tekenen van de koopakte, aanvaardt hij dat Vlaanderen bv niet aansprakelijk is voor boven aangeduide reclame uitingen.

## BIEDINGENPROCES

Wij zijn pas in onderhandeling als we met u afspreken dat we met u in onderhandeling gaan.

Bij voorkeur verloopt het proces wat ons betreft als volgt:

Stap één: u kijkt op de website , of in onze woninggids om te kijken welke panden voor u interessant zijn.  
Stap twee: u maakt een afspraak om zonder verplichtingen wederzijds, één of meer huizen van binnen te bezichtigen.

Stap drie: als u op een bepaald huis een bod wilt uitbrengen, maakt u een afspraak om bij ons op kantoor alles door te praten. U ontvangt dan een concept koopakte. Die spreken we met u door, inclusief alle bijlagen, zoals de lijst met roerende goederen, het formulier met de door verkoper verstrekte informatie, het eigendomsbewijs met de erfdiensbaarheden en het bestemmingsplan met bijbehorende tekeningen en voorschriften.  
Stap 4: als alles u duidelijk is, tekent u ‘‘een voorstel tot het aangaan van een koopovereenkomst’’ met daarin de door u gewenste koopsom, opleveringsdatum, notariskeuze en alle bijzondere voorwaarden zoals ontbinding, bouwvergunning, financiering etc.

Indien dit voorstel naar onze mening niet realistisch is, zullen wij u dit mededelen en gaan wij niet in onderhandeling. Indien het wel een realistisch voorstel is brengen wij het in principe binnen 24 uur over aan de verkoper. U hoort dan zo snel mogelijk zijn/haar reactie.

Toelichting bij de ontbindende voorwaarden:

19a. wij nemen standaard in de koopovereenkomst op een ontbinding voor het verkrijgen van een woonvergunning. Indien het pand volgens het bestemmingsplan een woonbestemming heeft is deze ontbinding alleen nodig indien het pand in de niet geliberaliseerde prijsklasse ligt.

19b. de ontbinding financiering is zo geformuleerd dat u moet kunnen aantonen dat u de financiering niet rond heeft kunnen krijgen. De enkele mededeling ‘het is niet gelukt’ is niet voldoende. Bovendien is verkoper niet verplicht om mee te werken aan uitstel van de termijn.

19d. het dient wel te gaan om bouwkundige gebreken niet om subjectieve wensen van de koper.

19 e. wij sturen koper vaak een concept toe voor er overeenstemming is over prijs, data etc. . Het versturen van een concept koopakte wil dus nog niet zeggen dat verkoper het daar al mee eens is . Pas als alle partijen alle pagina's hebben getekend en geparafeerd is er sprake van een koopovereenkomst .

“termijnen van orde” De termijnen in 19 e, f en g zijn termijnen van orde. Dat wil zeggen dat de tegenpartij er een beroep op kan doen indien het hem allemaal te lang duurt.

Koper tekent eerst. Als verkoper niet binnen 24 uur mee tekent heeft koper het recht doch niet de plicht zijn bod in te trekken .

Met het oog op de bedenktijd dient verkoper te kunnen bewijzen wanneer koper een kopie in ontvangst genomen heeft. Indien koper weigert een ontvangstbevestiging te tekenen heeft verkoper het recht doch niet de plicht om de overeenkomst te ontbinden. deze termijnen zijn dus opgenomen om te voorkomen dat een van beiden de ander nodeloos aan het lijntje houdt.

### BOUWKUNDIGE KEURING

Het burgerlijk wetboek geeft de verkoper een mededelingsplicht en de koper een onderzoekplicht. Wij adviseren u dringend om **ALTIJD** een bouwkundige keuring uit te laten voeren. Dat kan op zijn simpelst door een uurtje met een bouwkundige (bijvoorbeeld aannemer) door het pand te lopen en van hem mondeling te vernemen wat er goed en fout is met een pand. Vaak is het verstandiger om een officiële bouwtechnische keuring uit te laten voeren. Dit kan bijvoorbeeld via de Vereniging Eigen Huis, of PerfectKeur. Deze keuring geschiedt onder onze begeleiding en moet dus tevoren worden afgesproken met ons kantoor en de verkoper. De inspectie is niet visueel en niet destructief. U kunt dus bijvoorbeeld niet eisen dat de bouwkundige een luik mag maken in de parketvloer of een plafond openmaakt. Voorwaarde voor de bouwtechnische keuring is wel dat wij een kopie van het rapport van u ontvangen om in het dossier te doen. Immers, als wij mondeling vernemen dat er bouwkundig gebreken zijn, dienen wij die ook aan een volgende potentiële koper mede te delen.

Het veiligste is om 48 uur optie te vragen op een pand en eerst de bouwkundige keuring uit te voeren alvorens een bod uit te brengen. Soms komt de bouwkundige met opmerkingen die het biedingenproces kunnen beïnvloeden. Nadeel van de tijdige keuring is dat u de kosten daarvoor kwijt bent, ook als de koop niet doorgaat. Het alternatief is om eerst te onderhandelen en een koopakte te tekenen en daar een ontbinding in op te nemen voor een bouwkundige keuring. Het voordeel is dat u de kosten alleen maakt als de onderhandelingen geslaagd zijn. Het nadeel is dat bouwkundige tegenvallers de prijsonderhandelingen niet beïnvloeden omdat de prijs op dat moment al uit onderhandeld is. Een negatief bouwkundig oordeel leidt niet tot het aanpassen van de prijs, maar slechts tot het wel of niet doorgaan van de koopovereenkomst. Voor u besluit af te zien van een bouwkundige keuring : bedenk goed dat verborgen gebreken risico **koper** zijn en niet voor risico van de verkoper.

Koper verklaart ermee bekend en akkoord te zijn dat op het moment waarop hij deze akte ondertekent slechts sprake is van een schriftelijk bod dat aan verkoper zal worden uitgebracht. Indien en zodra verkoper het bod accepteert is sprake van een koopovereenkomst.