

VERKOOPVOORWAARDEN Driehoek Makelaardij

De overeenkomst wordt gesloten op basis van een modelkoopovereenkomst makelaardij (vastgesteld door makelaarsverenigingen VastgoedPro, NVM, VBO), waarvan u een exemplaar met toelichting via ons kantoor of uw eigen makelaar kunt opvragen. In aanvulling op de koopovereenkomst zijn de navolgende verkoopvoorwaarden gesteld, welke deel zullen uitmaken van de koopovereenkomst. Bij het uitbrengen van een bieding aanvaardt men uitdrukkelijk de lasten en beperkingen die uit de navolgende verkoopvoorwaarden blijken en/of voortvloeien.

Biedingen en taxatie

In geval men een bieding uitbrengt onder voorbehoud van financiering en dit voorbehoud ingesloten wordt in de koopovereenkomst dan dient de Register Taxateur (RT), welke de taxatie ten behoeve van de financieringsaanvraag verricht, aantoonbare plaatselijke bekendheid te bezitten en aangesloten te zijn bij het Nederlands Vastgoed Register Taxateurs (NRVT); met het oog op overbieding is het bedrag voor het financieringsvoorbehoud beperkt tot de vraagprijs of bieden vanaf prijs. Men dient deze beperking voor het bieden te bespreken met adviseur of bank. Bij overbieding dient de koper dus te beschikken over eigen middelen naast de kosten koper.

Formulier herkomst middelen

In het geval men overweegt de koopsom of een deel daarvan contant te betalen kan in het kader van de wet WWFT naar de herkomst ervan gevraagd worden waarbij partijen wordt verzocht een daartoe bestemd formulier in te vullen. Dit formulier dient uiterlijk bij het tekenen van de koopovereenkomst te worden verstrekt aan de makelaar.

Identiteit partijen & cliëntenonderzoek

De makelaar is bevoegd naar de identiteit van de (ver)koper(s) te vragen. Op het te verstrekken kopie van het identiteitsbewijs mogen het burgerservicenummer en de pasfoto afgedekt worden.

In het kader van de Vierde Richtlijn WWFT zijn makelaars in onroerende zaken verplicht een standaard cliëntenonderzoek uit te voeren voor alle betrokken verkopers en kopers. Indien uit dit standaard cliëntenonderzoek zal blijken dat een verscherpt onderzoek voor koper verplicht is, bijv. omdat koper als politiek persoon, een zgn. PEP (politically exposed person) wordt aangemerkt, dan zullen de kosten voor dit verplichte uitgebreide onderzoek na overleg worden doorbelast aan koper en door koper betaald zijn voordat dit uitgebreide onderzoek zal worden uitgevoerd.

Onderzoeken en keuringen

Koper wordt in de gelegenheid gesteld vóór het sluiten van de koopovereenkomst aan te geven en uiterlijk binnen de 3 dagen bedenktijd te laten uitvoeren:

- De woning te laten keuren door een erkend bouwtechnische keurder of bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen (zie verder onder bouwkundige keuring)
- De woning te laten controleren op de aanwezigheid van asbest, asbesthoudende materialen of andere stoffen
- De grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken

- De oppervlakte van de woning, de bijgebouwen en/of het perceel na te (laten) meten op de juiste grootte (zie verder onder Promotie en kenmerken woning)

Bouwkundige keuring

In het geval men een bieding uitbrengt onder voorbehoud van een bouwkundige inspectie dient de inspectie voldoende bepaald te zijn t.a.v. de te inspecteren onderdelen. Eveneens dient er een drempelbedrag voor de onderhoudslatentie te zijn vastgesteld voordat ontbinding van de koopovereenkomst kan worden ingeroepen. Een onderhoudslatentie is slechts dan aanwezig indien de kwaliteit afwijkt van hetgeen men mag verwachten van een normaal onderhouden woning van gelijke ouderdom. De persoon of instantie namens welke de persoon keurt dient tenminste als bouwtechnisch bureau bij de KVK te zijn ingeschreven, dan wel te zijn aangesloten bij een landelijke brancheorganisatie in de bouwnijverheid c.q. architectuur. Bij inroepen van ontbinding van de koopovereenkomst naar aanleiding van de bouwkundige opname zal een exemplaar van voormelde rapportage omgaand aan verkoper ter hand worden gesteld.

Promotie en kenmerken woning

De in promotie uitingen vermelde (woon)oppervlakte van de woning is een circa maat en een vrijblijvende indicatie. Koper verplicht zich zelfstandig de oppervlakte vast te (laten) stellen. Verkoper bedingt voor zichzelf en tevens ten behoeve van Driehoek Makelaardij en haar medewerkers dat iedere aansprakelijkheid ter zake is uitgesloten.

Aan de inhoud van de informatie, alsmede de maatvoering, genoemd in de presentatie van deze woning, kunnen geen rechten worden ontleend.

Bezichtigen woning na bedenktijd

Mocht koper, nadat de koopovereenkomst door koper en verkoper zijn ondertekend en de termijn van de wettelijke 3 dagen bedenktijd is verstreken, de woning een of meerdere malen met aannemer, architect, familie etc. willen bezoeken, dan dient koper dit in eerste aanleg kort te sluiten met de verkopers (telefoonnummer(s) en emailadres(sen) staan vermeld in de koopovereenkomst). Mocht de verkoper verhinderd zijn en geen toestemming willen verlenen om de sleutel af te staan, dan zal de verkoopmakelaar trachten voor maximaal 30 minuten de koper c.s. toegang te verschaffen.

Waarborgsom of bankgarantie

Koper dient uiterlijk 5 weken na het tot stand komen van de overeenkomst 10 % van de koopsom als waarborgsom in handen van een nader te bepalen notaris te storten dan wel een onvoorwaardelijke bankgarantie te stellen; indien koper geen financieringsvoorbehoud heeft bedongen bedraagt de termijn geen 5 weken maar 2 weken. Dit tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van koper.

Notaris en kosten overdracht

Alle kosten van de overdracht, waaronder tevens begrepen de overdrachtsbelasting, het kadastrale recht en de eventuele kosten voor kadastrale uitmeting, zijn voor rekening van koper.

Koper wordt in gelegenheid gesteld om de notaris die de levering zal passeren, aan te wijzen. Deze notaris zal worden vermeld in een op te stellen koopovereenkomst. Indien er op de dag van het

tekenen van de koopovereenkomst nog geen notaris bekend is, behoudt de makelaar zich het recht voor een notariskeuze te maken. Binnen 3 dagen na het ondertekenen van de koopovereenkomst kan de notaris nog gewijzigd worden in de keuze van de koper. Koper en verkoper komen overeen dat het honorarium dat deze notaris berekent voor een royement voor maximaal € 150,= (per algeheel royement van een hypotheek) en € 200,= (per gedeeltelijk royement van een hypotheek), steeds exclusief 21% BTW en kadastrale verschotten, voor rekening van verkoper komen. Indien de vermelde notaris hogere bedragen per royement van hypotheek berekent, zijn deze hogere kosten voor rekening van koper.

Indien een notaris buiten het werkgebied van Driehoek Makelaardij door de koper is aangewezen zullen ook de kosten welke verband houden met de volmachtverstrekking van verkoper, waaronder de legalisatie van diens handtekening, voor rekening van de koper komen. Het bedrag dat koper op grond van het in dit artikel bepaalde verschuldigd is aan de verkoper, zal bij de levering van het verkochte door koper aan verkoper worden voldaan en mitsdien worden opgenomen in de nota's van afrekening die vermelde notaris ter zake van de levering zal opmaken.

Correspondentie notaris en makelaars

Verkoper en koper geven in het kader van de AVG toestemming aan de bij de (ver)koop en levering betrokken makelaar(s), taxateur(s) en notaris om te communiceren met de bij deze (ver)koop en levering betrokken partijen. Hieronder wordt verstaan het verzenden en ontvangen van voor verkoper en koper bestemde documenten, inclusief de daarin opgenomen privacygevoelige informatie.

Oplevering woning

Koper aanvaardt de woning t.z.t. met de (eventueel) daarbij nog aanwezige raamposters en V-borden van de makelaar (eventueel achtergebleven lijmresten kunnen worden verwijderd met stickerverwijderaars, aceton en dergelijke). Koper zal deze zo nodig na de eigendomsoverdracht zelf verwijderen. Indien een tuinbord of (span)doek nog aanwezig is, dient de koper de verkoopmakelaar daarvan te verwittigen. Het tuinbord of (span)doek zal dan zo spoedig mogelijk worden verwijderd.

De tussen verkoper en koper te sluiten koopovereenkomst is slechts rechtsgeldig wanneer beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend. Tot die tijd houdt verkoper zich uitdrukkelijk het recht voor zich terug te trekken.

Wettelijke rente bij latere overdracht

Indien de juridische levering op een latere datum plaatsvindt dan de overeengekomen datum, is de veroorzakende partij jegens de gedupeerde partij -onverminderd hetgeen in respectievelijk artikel 10.3 (eengezinswoningen/herenhuisen) en artikel 13.3 (flats/appartementen) is bepaald- zonder voorafgaande ingebrekestelling de wettelijke rente over de koopsom op jaarbasis verschuldigd, te voldoen gelijktijdig met de koopsom, te berekenen vanaf de overeengekomen datum van de juridische levering tot en met de uiteindelijke datum van de juridische levering.

Coronavirus/opschorting verplichtingen

In aanvulling op artikel 4 van de koopovereenkomst kunnen de verplichtingen van partijen uit deze koopovereenkomst worden opgeschort indien en voor zover verkoper en/of koper als het gevolg van het coronavirus niet tijdig aan hun verplichtingen kunnen voldoen.

De partij die de opschorting van deze verplichtingen inroept dient er zorg voor te dragen dat de mededeling dat van deze mogelijkheid gebruikt wordt gemaakt zo spoedig mogelijk door de wederpartij of diens makelaar is ontvangen en dient hierbij bewijs aan te leveren waaruit blijkt dat het niet mogelijk is tijdig aan de verplichtingen te voldoen. Deze mededeling dient schriftelijk via gangbare communicatiemiddelen te geschieden.

Aanvullende clausules koopakte

In de koopakte kunnen gebruikelijke aanvullende clausules worden opgenomen voor bepaalde situaties als:

Ouderdom woning

Optie A: Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Optie B: Koper verklaart ermee bekend te zijn, dat de onroerende zaak meer dan..... jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit hiervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor de funderingen, de vloeren, de leidingen, voor de elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals bijvoorbeeld houtworm, boktor, zwam etc.) en de eventuele afwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 van de koopakte omschreven woongebruik.

Asbest (bij eventuele of mogelijke aanwezigheid van asbest):

Aan koper is bekend dat in de onroerende zaak asbest verwerkt kan zijn. Bovendien verklaart koper ermee bekend te zijn dat ten tijde van de bouw en/of renovatie van het verkochte het bestendige praktisch was asbest(cement)houdende materialen te verwerken. Koper aanvaardt de eventuele aanwezigheid van die materialen in het verkochte. Koper vrijwaart verkoper voor enige aanspraak uit dien hoofde.

Bodemverontreiniging

Verkoper verklaart dat hem betreffende eventuele bodemverontreiniging niets anders bekend is dan de informatie die wordt weergegeven op de kaart van het Bodemloket (www.bodemloket.nl) welke wordt aangestuurd door de provincie als zijnde het bevoegd gezag. Elke aansprakelijkheid, ook buiten contractuele aansprakelijkheid van verkoper voor de bodem en/of grondwaterverontreiniging wordt uitgesloten.

Niet-zelfbewoning

Verkoper heeft koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat verkoper het verkochte niet zelf feitelijk heeft gebruikt/bewoond en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte, waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt.

In dit kader zijn partijen in afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW uitdrukkelijk overeen gekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat bij de vaststelling van de koopsom hiermee rekening is gehouden.

(eventueel:

Om dit risico voor koper te beperken heeft verkoper koper in de gelegenheid gesteld een bouwkundige inspectie uit te doen voeren).

Alle bedragen genoemd in deze verkoopvoorwaarden zijn exclusief BTW, tenzij anders vermeld.