

## 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 en clausules opgesteld, welke standaard deel uitmaken van de koopovereenkomst, zie onderdeel A, of zullen uitmaken van de koopovereenkomst indien van toepassing en overeengekomen, zie onderdeel B. Bij het uitbrengen van een bieding aanvaardt men uitdrukkelijk de lasten en beperkingen die uit de navolgende verkoopvoorwaarden en/of clausules blijken en/of voortvloeien.*

### **Onderdeel A. (voorwaarden en clausules welke altijd van toepassing zijn)**

#### **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. Koper kan geen beroep doen op ontbinding van de koopakte in het geval van financiering boven de vraagprijs of bieden vanaf prijs.

#### **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. Koper verplicht zich hieraan mee te werken. 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 uitsluitend vóór het sluiten van de koopovereenkomst aan te geven en uiterlijk binnen de 3 dagen bedenktijd de volgende onderzoeken en keuringen 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.

### **Verantwoordelijkheid verkrijgen vergunning(en).**

Koper is verplicht om te onderzoeken of het gekochte geschikt is voor de doeleinden waarvoor het wordt aangekocht waarbij tevens geldt dat koper de verantwoordelijkheid draagt om de daarmee gemoeide vergunningen te verkrijgen voor bijvoorbeeld, maar niet uitsluitend, een eigen bewoningsplicht of (andere) gemeentelijke verplichtingen.

### **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 eenmalig 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.

### **20 km grens notaris**

Indien koper een notaris kiest die zich bevindt meer dan 20 km van de verkochte onroerende zaak, zullen de kosten voor een eventuele volmacht ten behoeve van verkoper voor rekening van koper zijn, indien verkoper er vanwege de afstand voor kiest niet bij de eigendomsoverdracht aanwezig te zijn. Indien de kosten die door de notaris in rekening zullen worden gebracht en die verband houden met de aflossing van overbruggingsleningen en/of aflossingen en doorhaling van hypotheek van verkoper en/of beslagen die op het verkocht rusten, meer bedragen dan:

€ 10,00\* per telefonische overboeking

€ 40,00\* voor het opvragen van een aflossingsnota bij de hypotheek / kredietverstrekende instantie per aflossing

€ 150,00\* per akte van gehele doorhaling

€ 200,00\* per akte van gedeeltelijke doorhaling

zal de koper dit meerdere voor zijn rekening nemen. Deze extra kosten zal de notaris op de afrekening ter zake van de levering direct doorberekenen aan de koper. Dit artikel is tevens van toepassing indien er administratiekosten, kantoorkosten en/of beheerkosten in rekening gebracht worden. Kosten van inschrijving ad € 9,50 zijn niet inbegrepen. Alle bedragen zijn incl. btw en de twee laatstgenoemde bedragen zijn tevens inclusief kadastraal recht.

## **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 stickerverwijderaar, 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/herenhuizen) 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.

## **Onderdeel B. (aanvullende clausules kunnen gebruikt worden indien van toepassing)**

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:** (vaak gebruikt bij woningen met houten balken, vloeren en/of dakspanten)

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 praktijk 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](http://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. Hiervan heeft koper **wel/geen** gebruik van gemaakt.)

### **Restschuld Nationale Hypotheek Garantie**

Deze koopovereenkomst kan uiterlijk op ..... [datum ontbindende voorwaarde.] door verkoper worden ontbonden indien de bestaande hypotheekhouder geen akkoord tot verkoop krijgt van de NHG in verband met een eventuele kwijtschelding van de restschuld NHG. Eveneens kan verkoper deze koopovereenkomst ontbinden indien op ..... [datum ontbindende voorwaarde.] nog geen akkoord tot verkoop is verleend door de bestaande hypotheekhouder in verband met een eventuele kwijtschelding van de restschuld NHG. Het gestelde onder artikel 16.3. (bij koopakte appartementsrecht: 19.3.) is van overeenkomstige toepassing.

### **Clausule inzake toekomstige besluiten van de Vereniging van Eigenaars (VvE).**

Eventuele extra bijdragen c.q. verhogingen van de servicekosten waartoe door de VvE kan worden besloten na het tot stand komen van deze overeenkomst maar voor de datum van overdracht komen voor rekening en risico van koper. Van deze afspraak zal in de akte van levering melding worden gemaakt, van welke melding mededeling zal worden gedaan aan de VvE c.q. de beheerder/bestuurder.

### **Echtscheidingsclausule**

Kopers zijn voornemens uit de echt te scheiden. Het is de bedoeling dat het woonhuis alleen op naam van de **man/vrouw** wordt aangekocht. Mocht de echtscheiding en daarmee de ontbinding van de huwelijksgoederengemeenschap ten tijde van de levering van het woonhuis nog niet zijn geschied, dan zal de woning in de gemeenschap van goederen vallen waarin de kopers thans nog zijn gehuwd. De **man/vrouw** (naam ..... ) verklaart een onherroepelijke volmacht te geven aan alle medewerkers van de in deze akte genoemde notaris om te compareren bij een akte van verdeling waarbij voormeld woonhuis (om niet) zal worden toegedeeld aan de **man/vrouw** (naam .....).

De **man/vrouw** (naam ..... ) verklaart alle medewerking te verlenen aan de verdeling en toedeling van voormeld woonhuis aan de **man/vrouw** (naam ..... ). Indien nodig zal de **man/vrouw** meewerken aan het verkrijgen van een hypothecaire lening voor de financiering van gemeld woonhuis en daartoe alle benodigde toestemmingen verlenen. Ter zake van de verdeling zal de **man/vrouw** alle handelingen verrichten welke nodig zullen blijken te zijn om **man/vrouw** te ontslaan uit zijn hoofdelijke aansprakelijkheid voor de hypothecaire lening, de lening als eigen schuld voldoen en de **man/vrouw** voor elke aansprakelijkheid daarvoor vrijwaren. De kosten van de akte van verdeling inclusief bijkomende kosten zoals kadasterkosten komen **voor rekening van/in onderling overleg te bepalen**.

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