

KOOP INFORMATIE

Verkoop woning

De eigenaar van dit pand heeft ons opdracht gegeven te bemiddelen bij de verkoop, wat voor u uiteraard geen enkele financiële consequentie inhoudt. Geheel vrijblijvend informeren wij u uitvoerig over de mogelijkheden van verkoop van uw eigen woning, regelgeving en dergelijke. Uiteraard is het aan te bevelen deskundige bijstand van een register makelaar te vragen. U kunt dan uw eigen makelaar kiezen die uw belangen optimaal zal behartigen. Voor uitvoerige vrijblijvende informatie kunt u contact opnemen met ons kantoor.

Omschrijving

De omschrijving bij de woning is door ons kantoor met maximale zorg samengesteld aan de hand van de door eigenaar/verkoper ter hand gestelde gegevens en tekeningen. De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van de woningomschrijving. Dit behoort toe aan het onderzoekplicht van de kandidaat-koper.

Oppervlakte

De woonoppervlakte van het object genoemd in teksten is mogelijk wel conform NEN 2580 of conform BBMI ingemeten. Echter, voor de inhoud van de (brochure)tekst en de daarbij opgenomen gegevens en tekeningen kunnen wij geen garanties verstrekken en aansprakelijkheid aanvaarden. Deze koop informatie, alsmede de (brochure)tekst, zal onderdeel uitmaken van de overeenkomst van koop en verkoop.

Aanvullende documenten

Op verzoek kunnen wij u, indien nog niet door ons ontvangen, de volgende documenten toesturen:

Eigendomsbewijs van de woning / Vragenlijst van de verkoper / Lijst van Zaken / Kadastrale legger en kaart / Splitsingsakte (appartement) / Splitsingstekening (appartement) / Reglement van splitsing (appartement) / Huishoudelijk reglement (appartement) / opgave van zakelijke lasten etc.

Onderzoeksplicht koper

Los van het feit dat de eigenaar/verkoper een meldingsplicht heeft, wordt in het Nieuw Burgerlijk Wetboek ook de onderzoeksplicht van de koper vermeld! Dit betekent dat ook de koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeft met betrekking tot datgene wat voor hem/haar belangrijk is bij de aankoop. Wij adviseren alle kandidaten, ongeacht of de onroerende zaak oud of nieuw is, een eigen (bouw)deskundige mee te nemen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn en/of haar rekening.

Mededeling tot verkoop

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

Biedverloop

Het biedverloop bij onderhandelingen kent diverse bijzonderheden die u het best vooraf met de makelaar kunt bespreken.

Schriftelijke koopovereenkomst

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor om het object te gunnen aan de gegadigde van zijn en/of haar keuze. Partijen zijn niet gebonden zolang er geen schriftelijke koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. De tussen verkoper en koper te sluiten koopovereenkomst komt uitsluitend tot stand als beide partijen de schriftelijke koopakte hebben ondertekend. Aan mondelinge toezeggingen van de ene partij kunnen door de andere partij geen rechten worden ontleend.

ALGEMENE INFORMATIE

Asbest

Indien de woning is gebouwd in de periode 1963-1992 kunnen er asbesthoudende materialen in de woning verwerkt zijn. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart de verkoper voor alle aansprakelijkheid. Bij een bouwjaar binnen deze periode wordt er standaard een Asbestartikel in onze koopakte opgenomen.

Betonschade

Indien de woning gebouwd is in de periode van 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige (Calcium)chloriden, die de sterkte van het beton en eventuele bewapening kan aantasten. In Arnhem zijn deze vloeren slechts in enkele wijkdelen toegepast.

Bodemverontreiniging

Er is door eigenaar/verkoper geen onderzoek verricht naar de eventuele aanwezigheid van verontreinigde stoffen in de ondergrond. Ook is het eigenaar/verkoper niet bekend of de onroerende zaak enige verontreiniging bevat.

Ondergrondse tanks

Voor zover eigenaar/verkoper bekend, is nimmer een ondergrondse tank voor opslag van (vloeï-)stoffen in de grond aangebracht, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Door eigenaar/verkoper wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard in geval van achteraf blijkende bodemverontreiniging van welke aard dan ook, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen.

Ouderdomsclausule

Bij een object ouder dan 15 jaar wordt altijd deze clausule in de koopakte toegepast.

KOOPOVEREENKOMST

Bedenktijd

Een consument die een woning koopt (of een koop/aannemingsovereenkomst m.b.t. een woning sluit), krijgt drie dagen bedenktijd, waarin hij de overeenkomst alsnog ongedaan kan maken. Hij krijgt zo de gelegenheid om deskundigen te raadplegen en kan zo onder een overhaast gesloten koopovereenkomst uit komen. Van deze bedenktijd kan geen afstand worden gedaan (dwingend recht). De bedenktijd begint nadat de getekende akte of een kopie daarvan aan de koper wordt overhandigd. De bedenktijd geldt alleen voor een consument en kan slechts éénmaal worden gehanteerd. De koop zal pas gesloten zijn als deze schriftelijk is vastgelegd.

<i>Koopakte ter hand gesteld op:</i>	<i>Bedenktijd eindigt op: (24.00 uur):</i>	<i>Bedenktijd bedraagt:</i>
Maandag	Donderdag	3 kalenderdagen
Dinsdag	Vrijdag	3 kalenderdagen
Woensdag	Maandag	5 kalenderdagen
Donderdag	Maandag	4 kalenderdagen
Vrijdag	Dinsdag	4 kalenderdagen
Zaterdag	Dinsdag	3 kalenderdagen
Zondag	Woensdag	3 kalenderdagen

Het navolgende is daarover in de koopovereenkomst opgenomen:

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. Ontvangst van (een kopie van) de akte bij het notariskantoor wordt ook aangemerkt als terhandstelling aan koper. 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 tenminste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

Opschortende voorwaarde

Deze overeenkomst komt tot stand onder de opschortende voorwaarde dat beide partijen deze akte ondertekenen. Als niet uiterlijk op de tiende werkdag nadat de eerste partij ondertekend heeft, (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte bij het notariskantoor is ontvangen, wordt de overeenkomst geacht niet tot stand gekomen te zijn.

Artikel: Asbest

Verkoper verklaart dat gedurende de periode dat hij eigenaar/gebruiker was op of in de onroerende zaak geen asbesthoudende stoffen zijn aangebracht. In de onroerende zaak kunnen (gezien het bouwjaar) asbesthoudende stoffen aanwezig/verwerkt zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

Artikel: Ouderdomsclausule

Bij een object ouder dan 15 jaar wordt altijd deze clausule in de koopakte toegepast: Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 15 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 één 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.

Notariskeuze

Notariskeuze door/voor koper. Uitzondering is wanneer er een projectnotaris van toepassing is.

Overdrachtsbelasting

Indien de overdrachtsbelasting voor rekening van koper komt en door koper met succes een beroep kan worden gedaan op vermindering van de heffingsgrondslag, 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 bedoeld verschil aan verkoper wordt uitgekeerd zal dit via de notaris gelijktijdig met betaling van de koopsom.

Bankgarantie / Waarborgsom

Er dient altijd een bankgarantie/waarborgsom van 10 % van de koopsom binnen 7 weken na mondelinge overeenstemming gesteld te worden. Het artikel luidt:

Artikel 4 Bankgarantie/waarborgsom

4.1. Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper zal deze uiterlijk op XXX een schriftelijke door een in Nederland gevestigde bankinstelling afgegeven bankgarantie doen stellen voor een bedrag van: € 10%, Zegge: 10% van de koopsom. Etc

Staat van de onroerende zaak

De onroerende zaak zal aan koper in eigendom worden overgedragen in de staat waarin deze zich bij het tot stand komen van deze overeenkomst 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.

Baten en lasten

Alle baten, lasten en verschuldigde canons komen voor rekening van koper met ingang van: de datum van juridische levering c.q. notarieel transport. De dan lopende baten, lasten en canons, met uitzondering van de onroerende zaakbelasting voor het gebruik, zullen tussen partijen naar rato van tijd worden verrekend. De notaris verzorgt dit.

Ontbindende voorwaarden

Kopers kunnen bij ons een ontbindende voorwaarde (voor een periode van 6 weken na datum mondelinge overeenstemming) voor het verkrijgen van een financiering in de koopakte laten opnemen. Het artikel luidt als volgt: Artikel 16 Ontbindende voorwaarden 16.1 Deze overeenkomst kan door koper worden ontbonden indien uiterlijk: Op X koper voor de financiering van de onroerende zaak voor een bedrag van: 100% van de koopsom geen hypothecaire geldlening of het aanbod daartoe van een erkende geldverstrekker instelling heeft verkregen. Een hypotheekvorm naar keuze kopers tegen de thans als normaal geldende voorwaarden en tarieven.

Registratie koopakte

De notaris kan de getekende koopakte laten inschrijven in de openbare registers. Omtrent het al dan niet registreren van de koopakte kan de/een notaris u het beste adviseren.

Wet Identificatieplicht

Opdrachtgevers en kopers dienen zich te identificeren aan de hand van een geldig paspoort, een Nederlands rijbewijs en/of een geldig verblijfsdocument. Kopieën worden bij de koopakte gevoegd en na ondertekenen naar de notaris gezonden.

Mocht u na deze informatie nog vragen hebben vernemen wij dat graag. U kunt ons bereiken via 0488-481566 of info@hetwoonhart.nl