



# Verkoop voorwaarden 2018

## Den Braber & Ram

● verzekeringen ● hypotheken ● financieringen ● makelaardij ●

treilerdwarsweg 83 | 2583 da den haag  
t: 070 - 355 74 83 | f: 070 - 358 40 67

[www.braberram.nl](http://www.braberram.nl) | [info@braberram.nl](mailto:info@braberram.nl)

B.T.W. nr. NL808866904B01  
IBAN NL88INGB0000431444  
K.v.K. nr. 27058446  
WFT nr. 12004249

## Verkoop voorwaarden 2018 – Den Braber & Ram

Bij het opstellen van een koopovereenkomst door ons kantoor wordt standaard een aantal extra artikelen / voorwaarden opgenomen. Onderstaand een overzicht van de toegevoegde artikelen en voorwaarden.

### **Latere levering:**

Indien de juridische levering later plaatsvindt dan overeengekomen, is koper, onverminderd hetgeen in artikel 11.3 is bepaald, zonder voorafgaande ingebrekestelling, een rente van 6% 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 daadwerkelijke datum van de juridische levering. Voor omschreven vergoeding is niet verschuldigd indien de oorzaak hiervan in de risicosfeer van verkoper ligt.

### **Notaris keuze:**

Partijen komen overeen, dat het bij verkoper in rekening te brengen honorarium van voormelde notaris betreffende aanvullende kosten, zoals bijvoorbeeld kosten betreffende het uitstellen van een leveringsdatum of royement inzake de hypotheek van verkoper of andere kosten niet meer zal bedragen dan € 180,- (ofwel € 220,- indien een gedeeltelijk royement verleend wordt) exclusief BTW en kadastrale verschotten en betreffende het opstellen van een volmacht ten behoeve van verkoper niet meer dan € 65,- excl. BTW. De eventuele meerkosten zijn voor rekening van koper. Het bedrag dat koper op grond van het in dit artikel bepaalde verschuldigd is aan 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 voormelde notaris terzake van de levering zal opmaken.

In verband met onze toevoegingen aan de standaard VBO-koopakte is het helaas niet mogelijk om de akte te laten passeren bij Raak Notarissen in Wateringen en Just Notarissen in Zoetermeer.

### **Publiekrechtelijke beperkingen:**

Koper geeft de notaris opdracht tot het opnemen van de letterlijke tekst van alle lijdende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen in de (concept)akte van levering. Koper accepteert uitdrukkelijk alle in de akte van levering opgenomen bepalingen. Verkoper heeft het recht de overeenkomst te ontbinden indien koper weigert de aan hem onbekende lasten en beperkingen uitdrukkelijk te accepteren.

### **Verontreiniging:**

Elke aansprakelijkheid van verkoper jegens koper voor verontreiniging van de grond en/of het grondwater van de gehele onroerende zaak wordt uitgesloten. Eventuele aanwezige bodemverontreiniging wordt geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 van de koopovereenkomst omschreven gebruik. Koper vrijwaart verkoper voor aanspraken van derden ten aanzien van de toestand van de bodem.

### **Asbest (bij oudere woningen)**

Verkoper deelt mee dat het ten tijde van de bouw casu quo renovatie van het pand gebruikelijk was asbest casu quo asbestcementhoudende materialen in de bouw te verwerken. Het is verkoper niet bekend dat in het pand meer asbestcement houdende materialen zijn verwerkt dan algemeen gebruikelijk ten tijde van de bouw casu quo renovatie van het pand. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Eventuele aanwezige asbest wordt geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 van de koopovereenkomst omschreven gebruik. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en

vrijwaart verkoper van alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien. Iedere aansprakelijkheid van verkoper ter zake is uitgesloten.

### **Bankgarantie**

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper zal deze, conform artikel 5.1 van de model overeenkomst van de VBO, een bankgarantie c.q. waarborgsom stellen/storten ter grootte van 10% van de koopsom uiterlijk 6 weken na wilsovereenstemming. Wilsovereenstemming geschiedt op het moment van mondelinge overeenstemming over alle voorwaarden.

### **Ontbindende voorwaarden**

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van een woonvergunning, hypotheek of hypotheekgarantie) worden alleen vermeld als deze in onderhandeling zijn afgesproken.

### **Voorbehoud van financiering**

Indien er een voorbehoud van financiering wordt opgenomen in de koopovereenkomst dan staat hier een maximale tijd van 6 weken na het sluiten van een wilsovereenkomst voor. Het voorbehoud wordt opgenomen voor de marktwaarde van de woning of lager als aangeven en wordt aangevraagd volgens de algemeen geldende voorwaarden en tarieven.

Mocht koper op basis van het voorbehoud van financiering de koopovereenkomst wensen te ontbinden dan dient koper de mededeling schriftelijk en goed gedocumenteerd via gangbare communicatiemiddelen aan te leveren. Onder goed gedocumenteerd wordt verstaan: de hypotheekaanvraag en (één) afwijzing van een erkende geldverstrekende bankinstelling aan verkoper of diens makelaar en aanlevering van de benodigde documenten voor de financieringsaanvraag.

Indien niet goed gedocumenteerd is, behoeft verkoper geen genoegen te nemen met de ontbinding.

### **Nadere afspraken 1:**

1. De door verkoper en/of verkopende makelaar direct en/of indirect verstrekte informatie is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Het is echter niet uit te sluiten dat de verstrekte informatie onjuist is en/of fouten bevat en/of onvolledig is.
2. Koper verplicht zich zelfstandig de verstrekte informatie te (laten) controleren en zich zelfstandig een beeld te vormen van de feiten en omstandigheden die bij de aankoopbeslissing van belang zijn. Koper verplicht zich, voor zover koper daartoe onvoldoende deskundig is, zich door eigen deskundigen ter zake te laten adviseren.
3. De vermelding van de (woon)oppervlakte is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De juistheid wordt door verkoper of verkopend makelaar echter niet gegarandeerd. Het bepaalde in lid 2 is hierop onverminderd van toepassing. De in promotie vermelde (woon) oppervlakte van de woning is een circa maat en een vrijblijvende indicatie. Koper verplicht zich zelfstandig de oppervlakte vast te (laten) stellen. De opgegeven maatvoering is vastgesteld door inmeten.com of andere derde partij. Bijgevoegde tekening(en) dient/dienen uitsluitend ter indicatie. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
4. Verkoper bedingt voor zich en ten behoeve van verkopend makelaar dat iedere aansprakelijkheid ter zake is uitgesloten.
5. Tevens bedingt verkoper ten behoeve van verkopend makelaar dat iedere aansprakelijkheid van verkopend makelaar ten aanzien van deze koopovereenkomst ten opzichte van koper en/of derden is uitgesloten.

**Nadere afspraken 2:**

- 1) Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning is gebouwd rond ..... Dit betekent dat de eisen die aan de bouwkundige kwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Verkoper staat niet in voor de algehele bouwkundige staat inclusief (evt. loden) leidingen en installaties. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 van de koopovereenkomst omschreven gebruik. Verkoper draagt zorg voor het juist beheren van de woning in de periode van het sluiten van de koopovereenkomst tot de feitelijke transportdatum. Desgewenst heeft koper het recht om op de datum van notarieel transport de woning te inspecteren. Bij juridische levering gaat het risico van aanwezigheid van gebreken over op koper.
- 2) Iedere aansprakelijkheid van verkoper met betrekking tot zichtbare en/of onzichtbare gebreken is uitgesloten.
- 3) Verkoper heeft koper erop gewezen dat koper desgewenst in de gelegenheid wordt gesteld voor het aangaan van deze overeenkomst een bouwtechnische keuring inclusief asbestinventarisatie en een bodemonderzoek te laten uitvoeren.