

# Specifieke wensen van de goede doelen-erfgenamen bij taxatie en verkoop van registergoederen

(herziene versie september 2015)

Goede Doelen Nederland<sup>1</sup> heeft in samenwerking met de werkgroep Schenken & Nalaten van Goede Doelen Nederland dit overzicht met specifieke wensen bij taxatie en verkoop van registergoederen opgesteld om te bevorderen dat registergoederen zo goed en zo snel mogelijk verkocht worden. Goede doelen-erfgenamen streven naar een goede balans tussen opbrengstmaximalisatie en risicominalisatie. Voor de notaris, executeur en makelaar is het prettiger werken indien de goede doelen-erfgenamen op één lijn zitten en snel en adequaat reageren.

De goede doelen-erfgenamen zien graag dat een makelaar ingeschakeld wordt voor taxatie en verkoop van de registergoederen. Dit bevordert een goede prijsstelling en spoedige verkoop.

Goede doelen willen graag zo spoedig mogelijk op de hoogte worden gesteld van een erfgenaamschap of een legaat en gedurende het verkoopproces van relevante ontwikkelingen op de hoogte worden gehouden. Zij verwachten dat betrokkenen (notaris, executeur, taxateur en makelaar) met elkaar en de goede doelen-erfgenamen afspreken wie, wanneer en waarover de goede doelen informeert. Als er meerdere goede doelen betrokken zijn, verdient het aanbeveling dat zij onderling een contactpersoon aanwijzen die als zodanig richting notaris, executeur en makelaar kan fungeren.

## 1. Taxatie

Voor de goede doelen-erfgenamen is het van belang zo spoedig mogelijk een taxatierapport te ontvangen ten behoeve van de voorgenomen verkoop. Het goede doel is immers, in de meeste gevallen, niet bekend met het registergoed.

Als het een woning betreft, geeft het goede doel de voorkeur aan een taxatie die door een daartoe gecertificeerd instituut is gevalideerd<sup>2</sup>. Een gevalideerde taxatie wordt van belang geacht omdat deze volgens duidelijke richtlijnen tot stand komt.

De taxatiewaarde zal zijn de marktconforme waarde ten behoeve van de verkoop.

Het is van belang dat het taxatierapport duidelijkheid verschaft over de eventuele aanwezigheid van milieubelastende factoren, zoals asbest of een olietank. Tevens is van belang te weten of (nog) andere waarde drukkende factoren aan de orde zijn, zoals bodemverontreiniging of beperkingen in het gebruik op grond van een bestemmingsplan. Er dient een onderzoek te worden ingesteld naar uit de kadastrale registers blijvende erfdiensbaarheden, bijzondere lasten en beperkende bepalingen.

Indien gerede twijfel bestaat over de staat van onderhoud en/of sprake is van milieubelastende factoren zal door de notaris en/of executeur met de goede doelen-erfgenamen overleg gepleegd dienen te worden over het opmaken van een bouwtechnisch rapport en/of het laten uitvoeren van een bodemonderzoek.

Door de taxateur zal bij de gemeente nagevraagd dienen te worden of wijzigingen van bestemmingsplannen in voorbereiding zijn. Immers: deze wijzigingen kunnen de waarde zowel in positieve als in negatieve zin beïnvloeden.

---

<sup>1</sup> Goede Doelen Nederland, James Wattstraat 100, 1097 DM Amsterdam, [www.goededoelennederland.nl](http://www.goededoelennederland.nl), 020 4229977

<sup>2</sup> De Stichting Taxaties en Validaties ([www.stenv.nl](http://www.stenv.nl)) beheert een ISO-certificering inclusief bijbehorend addendum en ziet toe op aangesloten validatie instituten

Na de taxatie ontvangen de goede doelen-erfgenamen het taxatierapport en -indien opgemaakt- het bouwtechnische rapport en/of het rapport over het bodemonderzoek.

Om belangenverstrengeling te voorkomen, geeft de goede doelen-erfgenaam de voorkeur aan het scheiden van taxatie en verkoop. Dat wil zeggen dat de makelaar/taxateur die het registergoed taxeert niet ook vanzelfsprekend de verkopende makelaar is. Als dit wel het geval is, verwacht het goede doel dat wordt overlegd over het al dan niet verrichten van een tweede taxatie. Als het een standaard object betreft, zal er minder reden zijn tot het verrichten van een tweede taxatie dan in het geval er sprake is van een uniek registergoed.

## 2. Verkoopopdracht

De goede doelen-erfgenaam ontvangt een brief van de makelaar waarin hij aangeeft:

- de voorgestelde verkoopprocedure;
- de vraagprijs;
- de geschatte tijdsduur tot verkoop;
- zijn honorarium, en
- het verzoek akkoord te gaan met de opdracht tot verkoop.

Hierbij valt te overwegen om twee makelaars onafhankelijk van elkaar een offerte te laten uitbrengen voor de verkoop.

Nadat de goede doelen-erfgenamen zich allemaal akkoord hebben verklaard met hetgeen door de makelaar wordt aangegeven, dient allereerst een concept koopcontract opgesteld te worden, met in achtneming van het hierna sub 3 vermelde. Onderdeel van dit koopcontract dient te zijn een verwijzing naar de uit de kadastrale registers blijkende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkende bepalingen ten aanzien van het object. Tevens dient het koopcontract de bepaling te bevatten dat de rechtsverhouding tussen Verkoper en Koper uitsluitend wordt beheerst door hetgeen schriftelijk (nader) is overeengekomen. Dit concept dient ter beoordeling aan alle goede doelen-erfgenamen gezonden te worden nog voordat zich een koper voordoet.

Doel van dit vroegtijdig opstellen van het conceptkoopcontract is:

1. het bevorderen van de voortgang in de verkoop, en
2. duidelijkheid scheppen ten opzichte van de koper over de voorwaarden waaronder verkocht wordt.

De goede doelen-erfgenamen willen graag dat met hen wordt overlegd of en in hoeverre zij van het verloop van het biedingsproces op de hoogte worden gehouden.

## 3. Verkoop/koopcontract

Aangezien de goede doelen-erfgenamen geen feitelijke kennis hebben van het registergoed, immers zij hebben er nooit gewoond, zullen in de koopovereenkomst en vervolgens in de akte van levering extra bepalingen opgenomen moeten worden ter vermijding van aansprakelijkheid van de verkopers.

Goede Doelen Nederland heeft een model koopovereenkomst gemaakt die als bijlage 1 aan dit document is gehecht en waarin rekening wordt gehouden met de specifieke wensen van de goede doelen-erfgenamen.

Als basis is het model koopovereenkomst voor een bestaande eengezinswoning (model 2014) gebruikt, dat is vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM, VastgoedPRO, VBO Makelaar, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

Goede Doelen Nederland hecht er aan te benadrukken dat deze koopovereenkomst derhalve nadrukkelijk niet het model is dat door hen is vastgesteld.

De koopovereenkomst wijkt op een aantal belangrijke punten af van het betreffende model koopovereenkomst.

De afwijkingen in de goede doelen koopovereenkomst, ten opzichte van het model koopovereenkomst vastgesteld door bovengenoemde partijen, zijn in het document duidelijk als zodanig herkenbaar:

- weglatingen zijn doorgehaald;
- toegevoegde tekst is herkenbaar doordat de tekst vet en cursief wordt weergegeven.

De goede doelen-erfgenamen zien bovendien graag dat in de koopovereenkomst de verplichting tot het storten van een waarborgsom wordt opgenomen (eventueel te vervangen door een bankgarantie, mits de duur van de geldigheid goed is geregeld).

De goede doelen-erfgenamen blijven graag op de hoogte van de vorderingen van de verkoop. In geval er een beheersexecuteur is én de woning niet te gelde dient te worden gemaakt voor voldoening van de schulden is uitdrukkelijk voorafgaande toestemming van de erfgenamen nodig alvorens de koopovereenkomst gesloten kan worden. Na het tekenen van de koopovereenkomst ontvangen de goede doelen-erfgenamen graag een kopie van de overeenkomst.

Mocht het er naar uitzien dat de eigendomsoverdracht uitgesteld zal worden, dan zal tijdig overleg gepleegd moeten worden met de goede doelen-erfgenamen.

Om organisatorische redenen zien de goede doelen-erfgenamen graag het concept van de akte van levering met de volmacht tot levering tenminste 5 werkdagen vóór de overdracht tegemoet, zo mogelijk tezamen met de nota van afrekening.

De goede doelen-erfgenamen kunnen niet akkoord gaan met het in gebruik geven van het registergoed aan de koper, vóór de datum van overdracht. Sleutelverklaringen worden niet geaccepteerd.

### **3. Vragen of onduidelijkheden**

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met Goede Doelen Nederland:

[info@goededoelennederland.nl](mailto:info@goededoelennederland.nl)

#### **Bijlage 1: model koopovereenkomst**

## Bijlage 1

# Voorbeeld goede doelen koopovereenkomst woning

## Bijlage bij: “Specifieke wensen van de goede doelen-erfgenamen bij taxatie en verkoop van registergoederen”

(september 2015)

In deze koopovereenkomst zijn de specifieke wensen verwerkt, voortvloeiend uit het Goede Doelen Nederland-document<sup>3</sup>: “Specifieke wensen van de goede doelen-erfgenamen bij taxatie en verkoop van registergoederen”.

Als basis is het model koopovereenkomst voor een bestaande eengezinswoning (model 2014) gebruikt, dat is vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM, VastgoedPRO, VBO Makelaar, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

Goede Doelen Nederland hecht er aan te benadrukken dat deze koopovereenkomst derhalve nadrukkelijk niet het model is dat door hen is vastgesteld.

Deze koopovereenkomst wijkt op een aantal belangrijke punten af van het betreffende model koopovereenkomst.

De afwijkingen in deze goede doelen koopovereenkomst ten opzichte van het model koopovereenkomst vastgesteld door bovengenoemde partijen zijn in dit document duidelijk als zodanig herkenbaar:

- weglatingen zijn doorgehaald;
- toegevoegde tekst is herkenbaar doordat de tekst vet en cursief wordt weergegeven.

### **Gebruik**

Dit voorbeeld is bedoeld voor Goede Doelen Nederland-leden om aan een makelaar of andere betrokkene te laten zien welke wijzigingen een goed doel in het algemeen wenselijk acht ten opzichte van een standaard koopovereenkomst.

Omdat goededoelenorganisaties de onroerende zaak zelf niet feitelijk hebben gebruikt, zullen zij in het algemeen niet op de hoogte zijn van eigenschappen van en gebreken aan de onroerende zaak. In deze koopovereenkomst is om die reden een aantal bepalingen opgenomen waarin de aansprakelijkheid van de goededoelenorganisatie als verkoper wordt uitgesloten.

Omdat de koopovereenkomst op een aantal punten anders is dan het model koopovereenkomst voor een bestaande eengezinswoning (model 2014), dat is vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM, VastgoedPRO, VBO Makelaar, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis is de toelichting die bij die model koopovereenkomst hoort niet voor alle artikelen relevant.

---

<sup>3</sup> Goede Doelen Nederland, James Wattstraat 100, 1097 DM Amsterdam, [www.goededoelennederland.nl](http://www.goededoelennederland.nl), 020 4229977

**Disclaimer**

Bij de totstandbrenging van het voorliggende document is Goede Doelen Nederland zo zorgvuldig mogelijk te werk gegaan.

Goede Doelen Nederland aanvaardt, ondanks de nodige zorg ter zake, echter geen enkele aansprakelijkheid voor de juistheid, volledigheid en actualiteit van de inhoud van het document, noch voor schade als gevolg van eventuele onjuistheden of onvolkomenheden, noch voor problemen als gevolg van het gebruik of de verspreiding ervan. Het gebruik van het document geschiedt derhalve geheel voor risico van de gebruiker.

Temeer omdat zich op ieder moment een wijziging van regelgeving en/of jurisprudentie kan voordoen waarmee nog geen rekening is gehouden bij het opstellen van dit document.

Bij deze koopovereenkomst behoren:

- Toelichting op de koopovereenkomst voor de consument
- Lijst van zaken behorende bij: koopovereenkomst
- Ontvangstbevestiging

**De ondergetekende(n):**

A. Verkoper(s) Echtgeno(o)t(e), geregistreerd partner of andere medeverkoper

Naam: . . . . .

Voornamen: . . . . .

Geboorteplaats: . . . . .

Geboortedatum: . . . . .

Woonplaats: . . . . .

Postcode: . . . . .

Straat: . . . . .

E-mailadres: . . . . .

Telefoon: . . . . .

*Te dezer zake op rechtsgeldige wijze vertegenwoordigd door.....in zijn/haar hoedanigheid van.....van verkoper*

Burgerlijke staat: gehuwd/geregistreerd partnerschap/ongehuwd en geen geregistreerd partnerschap\*

Huwelijksgoederenrecht: gemeenschap van goederen / huwelijkse voorwaarden\* Legitimatie (soort en nummer) . . . . .

Toekomstig adres:.....

De onder (A) genoemde perso(o)n(en) hierna (samen) te noemen "verkoper".

Verkoper verklaart voor zover nodig te handelen met toestemming van zijn echtgeno(o)t(e)/ geregistreerd partner die als bewijs daarvan deze akte medeondertekent.

B. Koper(s) Echtgeno(o)t(e), geregistreerd partner of andere medekoper

Naam: . . . . .

Voornamen: . . . . .

Geboorteplaats: . . . . .

Geboortedatum: . . . . .

Woonplaats: . . . . .

Postcode: . . . . .

Straat: . . . . .

E-mailadres: . . . . .

Telefoon: . . . . .

Burgerlijke staat: gehuwd/geregistreerd partnerschap/ongehuwd en geen geregistreerd partnerschap\*

Huwelijksgoederenrecht: gemeenschap van goederen / huwelijkse voorwaarden\* Legitimatie(soort en nummer): . . . . .

De onder (B) genoemde perso(o)n(en) hierna (samen) te noemen "koper" .

Koper verklaart voor zover nodig te handelen met toestemming van zijn echtgeno(o)t(e)/ geregistreerd partner, die door medeondertekening van deze koopovereenkomst hierbij aan koper toestemming en een onherroepelijke volmacht geeft de onroerende zaak te bezwaren. Door medeondertekening verklaart de echtgenoot/geregistreerd partner tevens zich te zullen onthouden van activiteiten die koper tegenwerken bij het verkrijgen van de benodigde vergunningen en/of financieringen en/of Nationale Hypotheek Garantie en/of toezegging(en) en/of andere zaken.

Verkoper en koper worden hierna gezamenlijk ook wel aangeduid als "partijen".

### **Verkoper en koper komen overeen: Artikel 1 Verkoop en koop.**

#### **Optie A: Eigendom\***

Verkoper verkoopt aan koper, die van verkoper koopt de eigendom van het perceel grond met woning en verdere aanhorigheden:

- plaatselijk bekend (incl. postcode): .....
- kadastraal bekend gemeente ....., sectie ..... no.....
- groot ..... hectare, ..... are, ..... centiare,

hierna te noemen: "de onroerende zaak", tegen een koopsom van € ....., zegge ..... met inbegrip van de zaken zoals omschreven in de bij deze koopovereenkomst behorende lijst.

De in de koopsom opgenomen roerende zaken worden door partijen gewaardeerd op € ....., zegge .....

#### **Optie B: Erfpacht\***

**1.1.** Verkoper verkoopt aan koper, die van verkoper koopt het recht van erfpacht op het perceel grond met de woning en verdere aanhorigheden:

- plaatselijk bekend (incl. postcode): .....
- kadastraal bekend gemeente ....., sectie ..... no. ....
- groot ..... hectare, ..... are, ..... centiare, hierna te noemen: "de onroerende zaak", tegen een

koopsom van € ....., zegge .....

met inbegrip van de zaken zoals omschreven in de bij deze koopovereenkomst behorende lijst.

De in de koopsom opgenomen roerende zaken worden door partijen gewaardeerd op € ....., zegge .....

**1.2.** Op de onroerende zaak zijn de volgende erfpachtvoorwaarden van toepassing:

.....

Koper verklaart kennis te hebben genomen van de inhoud van de van toepassing zijnde voorwaarden.

**1.3.** Het recht van erfpacht is eeuwigdurend / voortdurend / tijdelijk en loopt tot en met.....\*

Het recht van erfpacht kan voor het eerst worden herzien per .....

**1.4.** De canon is eeuwigdurend afgekocht / De canon is reeds vooruitbetaald tot en met .... / De canon dient bij vooruitbetaling te worden voldaan en bedraagt thans € ..... per .....

De canon kan voor het eerst worden aangepast op ..... De canon kan voor het eerst worden geïndexeerd op .....

## **artikel 2 Kosten. Overdrachtsbelasting.**

**2.1.** De kosten die op de eigendomsoverdracht betrekking hebben en die de notaris in rekening brengt, zoals overdrachtsbelasting, notariskosten en kadasterkosten, zijn voor rekening van koper/verkoper\*. De notaris wordt aangewezen door de partij voor wiens rekening deze kosten komen.

De kosten die de notaris in rekening brengt in verband met de aflossing van overbruggingsleningen en/of aflossing en doorhaling van hypotheek en/of beslagen die op de onroerende zaak rusten, zijn voor rekening van verkoper.

De kosten die de notaris in rekening brengt in verband met het vestigen van een hypotheek met betrekking tot de onroerende zaak zijn voor rekening van koper.

Eventuele overige kosten die de notaris in rekening brengt, zoals de kosten van een volmacht en de kosten van een tolk, zijn voor rekening van de partij die hiervan gebruik maakt.

**2.2.** Indien de overdrachtsbelasting voor rekening van koper komt en de heffings-grondslag wordt verminderd door toepassing van artikel 13 Wet op belastingen van rechtsverkeer, zal koper aan verkoper wel/niet\* 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 het genoemde verschil aan verkoper wordt uitgekeerd zal dit via de notaris gelijktijdig met de betaling van de koopsom plaatsvinden.

## **artikel 3 Betaling.**

De betaling van de koopsom, kosten en belastingen vindt plaats via de notaris bij het passeren van de akte van levering.

Verkoper stemt ermee in dat de notaris de koopsom onder zich houdt totdat zeker is dat de onroerende zaak geleverd wordt vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

## **artikel 4 Eigendomsoverdracht.**

**4.1.** De akte van levering zal gepasseerd worden op ..... of zoveel eerder of later als partijen tezamen nader overeenkomen, ten overstaan van notaris .....

gevestigd te .....of diens plaatsvervanger / één der notarissen verbonden aan kantoor ....., hierna verder te noemen notaris.

**4.2.** Verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en tot eigendomsoverdracht ten tijde van het passeren van de akte van levering.

**4.3.** Indien sprake is van de verkoop van een recht van erfpacht moet in deze koopovereenkomst voor 'eigendomsoverdracht' gelezen worden 'de overdracht van het recht van erfpacht'.



#### **artikel 5 Bankgarantie. Waarborgsom.**

**5.1.** Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper zal deze uiterlijk op ..... een schriftelijke door een bankinstelling afgegeven bankgarantie doen stellen voor een bedrag van €....., zegge .....

Deze bankgarantie moet (i) onvoorwaardelijk zijn, (ii) voortduren tot tenminste één maand na de overeengekomen datum van eigendomsoverdracht, en (iii) de clause bevatten dat de desbetreffende bankinstelling op eerste verzoek van de notaris het bedrag van de garantie aan de notaris zal uitkeren. Indien het bedrag van de garantie aan de notaris wordt uitgekeerd, zal deze daarmee handelen als in artikel 11 is bepaald. Indien zich het gestelde in artikel 11.5 sub d voordoet, dient de bankgarantie te worden verlengd bij gebreke waarvan partijen de notaris ingevolge deze koopovereenkomst verplichten de bankgarantie te innen. Bij deze wordt de notaris verplicht en voor zover nodig onherroepelijk gemachtigd om, zodra koper aan zijn verplichtingen heeft voldaan en de juridische levering is voltooid, de bankinstelling te berichten dat de door koper gestelde bankgarantie kan vervallen. Onder bankinstelling wordt in dit artikel begrepen een bank of verzekeraar in de zin van artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht.

**5.2.** In plaats van deze bankgarantie te stellen kan koper een waarborgsom storten ter hoogte van het in artikel 5.1 genoemde bedrag in handen van de notaris via diens derdenrekening.

De waarborgsom moet uiterlijk op de in artikel 5.1 genoemde dag zijn bijgeschreven op genoemde rekening. Deze waarborgsom zal, behoudens het in artikel 11 bepaalde, met de koopsom worden verrekend voor zover de koopsom en het overige door koper verschuldigde niet uit een door koper aangegane geldlening worden voldaan. Het gedeelte van de waarborgsom dat niet wordt verrekend, wordt aan koper terugbetaald zodra hij aan zijn verplichtingen op grond van deze koopovereenkomst heeft voldaan.

Over de waarborgsom wordt door verkoper geen rente vergoed.

Als de notaris over de waarborgsom rente vergoedt, komt deze rente aan koper toe.

**5.3.** Indien koper in staat van faillissement wordt verklaard of is toegelaten tot de schuldsaneringsregeling natuurlijke personen en de curator of bewindvoerder deze koopovereenkomst niet gestand wenst te doen, zal het in artikel 5.1 genoemde bedrag respectievelijk de waarborgsom van rechtswege als boete bedoeld in artikel 11.2 aan verkoper zijn verbeurd.

#### **artikel 6 Staat van de onroerende zaak. Gebruik.**

**6.1.** De onroerende zaak zal aan koper in eigendom worden overgedragen in de staat waarin deze zich bij het tot stand komen van deze koopovereenkomst bevindt met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende erfdiensbaarheden en kwalitatieve rechten, en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

**6.2.** Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle lijdende erfdiensbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, althans uitsluitend voor zover blijkend en/of voortvloeiend uit de laatste en voorgaande akte(n) van levering en/of van vestiging van het recht van erfpacht en/of opstal en/of afzonderlijke akte(n) en/of anderszins uit de inschrijvingen in de openbare registers. Verkoper heeft van al deze akten de letterlijke tekst aan koper ter hand gesteld. Koper verklaart kennis te hebben genomen van de inhoud van de hiervoor bedoelde akten.

~~6.3. De onroerende zaak zal bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die nodig zijn voor een normaal gebruik als: .....~~

~~Indien de feitelijke levering eerder plaatsvindt, zal de onroerende zaak op dat moment de eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn.~~

~~Verkoper staat niet in voor andere eigenschappen dan die voor een normaal gebruik nodig zijn. Verkoper staat ook niet in voor de afwezigheid van gebreken die dat normale gebruik belemmeren en die aan koper bekend zijn of kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van deze koopovereenkomst.~~

~~6.4.1. Aan verkoper is niet bekend of / Aan koper is bekend dat\* de onroerende zaak verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het in artikel 6.3 omschreven gebruik of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van de onroerende zaak, dan wel het nemen van andere maatregelen.~~

~~6.4.2. Voor zover aan verkoper bekend is in de onroerende zaak wel/geen\* ondergrondse tank voor het opslaan van (vloei)stoffen aanwezig.~~

~~Voor zover verkoper bekend is met de aanwezigheid van een ondergrondse tank voor het opslaan van (vloei)stoffen, verklaart hij met betrekking tot het al dan niet nog in gebruik zijn en/of het volgens wettelijke voorschriften onklaar gemaakt zijn, het volgende: .....~~

~~6.4.3. Aan verkoper is niet bekend of / Aan koper is bekend dat\* in de onroerende zaak asbest is verwerkt.~~

~~6.4.4. Aan verkoper is niet bekend of / Aan koper is bekend dat\* ten aanzien van de onroerende zaak beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet Bodembescherming zijn genomen door het bevoegd gezag.~~

~~6.5. Koper heeft het recht om direct voorafgaand aan het passeren van de akte van levering de onroerende zaak van binnen en van buiten te inspecteren.~~

**6.3.1. Koper wil de onroerende zaak gebruiken als:.....**

**Verkoper staat er niet voor in dat de onroerende zaak de eigenschappen heeft die nodig zijn voor het door koper beoogde gebruik als.....**

**6.3.2. Koper is op de hoogte van het feit dat verkoper de onroerende zaak nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen van respectievelijk gebreken aan de onroerende zaak,**

**\*anders dan over de hem bekende eigenschappen respectievelijk gebreken waarvan blijkt uit de aan de koopovereenkomst gehechte rapporten...**

**In verband hiermee zijn partijen overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat bij de vaststelling van de koopprijs hiermee rekening is gehouden.**

**Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken ten aanzien van die eigenschappen respectievelijk gebreken van derden, (waaronder begrepen die van zijn rechtsopvolgers onder bijzondere titel).**

**6.3.3. Verkoper heeft koper voldoende in de gelegenheid gesteld de onroerende zaak uitgebreid te inspecteren.**

**Koper heeft het recht om ook nog direct voorafgaand aan het passeren van de akte van levering de onroerende zaak van binnen en van buiten te inspecteren.**

**6.3.4. 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. 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 is voor rekening en risico van koper.**

**Verkoper stelt koper in de gelegenheid om een eigen bouwkundige inspectie uit te voeren. De kosten hiervan zijn voor rekening van \*verkoper/\*koper. De koop wordt dan (onder meer) aangegaan onder de in artikel 16 lid 1 onder \* vermelde ontbindende voorwaarde.**

- **Koper heeft afgezien van het verrichten van nader onderzoek.**
- **Koper heeft de navolgende onderzoeken laten verrichten.....**

**6.4. Voor zover aan verkoper bekend zijn in de onroerende zaak geen ondergrondse tanks, zoals onder meer olie- en septictanks, voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig, anders dan als hierna sub 6.5.3 vermeld. De eventuele aanwezigheid daarvan en de kosten voor verwijdering en/of sanering zijn derhalve voor rekening en risico van koper.**

**6.5.1. Voor zover aan verkoper overigens bekend, zijn er geen feiten of omstandigheden waaruit zou blijken of het vermoeden zou kunnen voortvloeien dat in de onroerende zaak naar de daarvoor geldende maatstaven ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst enigerlei vorm van onaanvaardbare verontreiniging aanwezig was, dan wel materialen in de onroerende zaak waren verwerkt die een gevaar opleveren voor de volksgezondheid, anders dan hierna sub 6.5.3 vermeld. De (gevolgen van) aanwezigheid van verontreiniging**

**of materialen die een gevaar opleveren voor de volksgezondheid en de (eventuele) sanering daarvan komen geheel voor rekening en risico van koper.**

**6.5.2. \*Aan verkoper is niet bekend dat in de onroerende zaak asbest is verwerkt.**

**\*In de onroerende zaak zijn asbesthoudende stoffen aanwezig/\*kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn.**

**Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. De (gevolgen van) aanwezigheid van asbest of asbesthoudende stoffen en de sanering daarvan komt geheel voor rekening en risico van koper.**

**\*Het is koper bekend dat ten tijde van de (ver)bouw van de onroerende zaak het normale praktijk was dat materialen werden gebruikt die thans uit het oogpunt van milieuaspecten niet meer mogen worden toegepast, waaronder asbesthoudende materialen, loden leidingen en dergelijke. Voor zover deze materialen aanwezig zijn wordt deze aanwezigheid door koper aanvaard.**

**6.5.3. In de onroerende zaak bevinden zich, voorzover aan verkoper bekend, de navolgende verontreinigende stoffen respectievelijk materialen:**

**\*\*;**

**\*\* en**

**\*\*.**

**Verkoper heeft koper op het bestaan van vorengenoemde stoffen respectievelijk materialen in de onroerende zaak gewezen. Koper is daarmee bekend. Met de aanwezigheid van vorenbedoelde stoffen respectievelijk materialen in de onroerende zaak is bij de vaststelling van de koopprijs rekening gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken verband houdende met de aanwezigheid van genoemde verontreinigende stoffen respectievelijk materialen van derden (waaronder begrepen die van zijn rechtsopvolgers onder bijzondere titel).**

**6.5.4 Aan verkoper is niet bekend of/Aan koper is bekend dat\* ten aanzien van de onroerende zaak beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet Bodembescherming zijn genomen door het bevoegd gezag.**

\*

**6.6. Verkoper staat er voor in dat Voorzover aan verkoper bekend zijn er tot op de dag dat hij deze koopovereenkomst heeft ondertekend door de overheid of door nutsbedrijven geen verbeteringen of herstellingen zijn voorgeschreven of aangekondigd die nog niet, of niet naar behoren zijn uitgevoerd. Indien op of na de dag van ondertekening en voor het moment van levering een verbetering of herstelling door de overheid of nutsbedrijven wordt aangekondigd of voorgeschreven, zijn de gevolgen van de aankondiging of aanschrijving voor rekening en risico van koper. De aankondiging of aanschrijving komt voor rekening en risico van verkoper indien deze verband houdt met het niet-nakomen van uit de wet of deze koopovereenkomst voor hem voortvloeiende verplichtingen.**

**6.7. Verkoper is wel/geen\* (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit, dan wel registerinschrijving bekend van de onroerende zaak:**

- a. als beschermd monument in de zin van de Monumentenwet 1988,
- b. tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in de Monumentenwet 1988, en/of
- c. tot door de gemeente of de provincie verklaard beschermd monument dan wel beschermd stads- of dorpsgezicht.

**6.8. Voorzover aan vVerkoper bekend, bestaan verklaart dat ten aanzien van de onroerende zaak geen verplichtingen ten opzichte van derden bestaan wegens voorkeursrecht, optierecht, recht van wederinkoop.**

**6.9. Voor zover aan verkoper bekend is de onroerende zaak wel/niet\* opgenomen in een (voorlopige) aanwijzing als bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten.**

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

**6.11. Verschil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte verleent aan geen der partijen enig recht.**

**6.12.** Verkoper verklaart dat de lasten over voorgaande jaren, voorzover de aanslagen zijn opgelegd en de canons die verschuldigd zijn geworden, zijn voldaan.

Voor zover de genoemde aanslagen en/of canons nog niet zijn voldaan, verklaart verkoper deze op eerste verzoek te voldoen.

~~6.13. De enkele verklaring dat verkoper niet bekend is met bepaalde feiten of omstandigheden houdt geen garantie of vrijwaring in voor koper of verkoper.~~ **De enkele verklaring dat verkoper niet bekend is met bepaalde feiten of omstandigheden houdt geen garantie of vrijwaring in en de betreffende feiten en omstandigheden komen volledig voor rekening en risico van koper. Het is derhalve aan koper zelf desgewenst onderzoek te verrichten.**

#### **artikel 7 Feitelijke levering. Overdracht aanspraken.**

**7.1.** De feitelijke levering en aanvaarding vindt plaats op het moment van het ondertekenen van de akte van levering zoals weergegeven in artikel 4.1, tenzij tussen verkoper en koper een ander tijdstip is overeengekomen, vrij van huur-, lease- en/of huurkoopovereenkomsten met uitzondering van de volgende overeenkomsten welke door koper gestand worden gedaan:

-  
-

**7.2.** Voor zover uit het artikel 7.1 niet anders voortvloeit staat verkoper er voor in dat de onroerende zaak bij de feitelijke levering (i) vrij is van aanspraken tot gebruik (ii) ongevorderd is, en (iii) behoudens de eventueel mee verkochte roerende zaken, leeg en ontruimd is.

**7.3.** Indien koper de onroerende zaak geheel of gedeeltelijk aanvaardt onder gestanddoening van lopende huur-, lease- of huurkoopovereenkomsten:

- a. staat verkoper er voor in dat hij ten tijde van de feitelijke levering niet reeds betalingen heeft ontvangen voor toekomstige termijnen en dat er tevens geen beslag is gelegd op dergelijke termijnen;
- b. staat verkoper er voor in dat vanaf het tot stand komen van deze koopovereenkomst bestaande huur-, lease- en/of huurkoopovereenkomsten niet worden gewijzigd, de onroerende zaak niet geheel of gedeeltelijk wordt verhuurd, in huurkoop wordt gegeven of op enigerlei andere wijze in gebruik wordt afgestaan, tenzij met schriftelijke toestemming van koper; en
- c. verklaart koper bekend te zijn met de inhoud van de over te nemen genoemde huur-, lease- en/of huurkoopovereenkomsten.

**7.4.** In deze koopovereenkomst is voor zover mogelijk begrepen de overdracht van alle aanspraken die verkoper ten aanzien van de onroerende zaak kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen de bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s), architect(en) en leverancier(s), zoals wegens verrichte werkzaamheden of ter zake van aan de onroerende zaak toegebrachte schade, zonder dat verkoper tot vrijwaring verplicht is. Deze overdracht vindt plaats per de datum van de eigendomsoverdracht. Vindt de feitelijke levering op een eerdere datum plaats dan de ondertekening van de akte van levering, dan wordt de overdracht van bovenvermelde aanspraken effectief per die eerdere datum.

In dat laatste geval, verplicht verkoper zich hierbij de hem bekende gegevens ter zake aan koper te verstrekken en machtigt verkoper koper hierbij, voor zover nodig, deze overdracht van aanspraken voor rekening van koper te doen mededelen aan de desbetreffende derden overeenkomstig de wettelijke bepalingen.

**artikel 8 Baten, lasten en canons.**

De baten, lasten, belastingen, heffingen en verschuldigde canons komen voor rekening van koper met ingang van .....

De dan lopende baten, lasten, belastingen, heffingen en canons, zullen per die datum tussen partijen naar rato van tijd worden verrekend. Deze verrekening vindt gelijktijdig plaats met de betaling van de koopsom.

**artikel 9 Hoofdelijkheid.**

Indien verkoper en/of koper twee of meer (rechts)personen zijn, geldt het volgende:

- a. de (rechts)personen die verkoper, respectievelijk koper zijn, kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit deze koopovereenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, respectievelijk de voor hen uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen nakomen;
- b. de (rechts)personen die verkoper, respectievelijk koper zijn, verlenen elkaar bij deze onherroepelijk volmacht om namens elkaar de uit deze koopovereenkomst voortvloeiende rechten uit te oefenen, respectievelijk de voor hen uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen na te komen; en
- c. de (rechts)personen die verkoper, respectievelijk koper zijn, zijn hoofdelijk verbonden voor de uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen.

**artikel 10 Risico-overgang. Beschadiging door overmacht.**

**10.1.** De onroerende zaak is met ingang van het moment van tekenen van de akte van levering voor risico van koper, tenzij de feitelijke levering eerder plaats vindt, in welk geval het risico per dat moment overgaat op koper.

**10.2.** Indien de onroerende zaak voor het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is verkoper verplicht koper hiervan onverwijld in kennis te stellen.

**10.3.** Indien de onroerende zaak door overmacht voor het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is deze koopovereenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij binnen vier weken na het onheil, maar in ieder geval vóór de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht:

- a. koper uitvoering van deze koopovereenkomst verlangt, in welk geval verkoper -zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de vastgestelde koopprijs- aan koper op de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht de onroerende zaak aflevert in de staat waarin deze zich dan bevindt, met daarbij alle rechten welke verkoper ter zake van het onheil -hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit andere hoofde- jegens derden toekomen. De levering van deze rechten geschiedt overeenkomstig het bepaalde in artikel 7.4; dan wel
- b. verkoper verklaart de schade voor zijn rekening te zullen herstellen vóór de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht dan wel indien het onheil zich voordoet in de vier weken voorafgaande aan de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht, binnen vier weken na het onheil. In het laatste geval verschuift een eerder overeengekomen datum van eigendomsoverdracht naar de dag volgend op die waarop die vier weken na het onheil zijn verstreken. Vindt herstel niet ten genoegen van koper plaats, dan is deze koopovereenkomst alsnog ontbonden, tenzij koper binnen veertien dagen nadat op basis van dit artikel herstel plaatsgevonden behoort te hebben, verklaart alsnog gebruik te willen maken van het hem onder sub a. van dit artikel 10.3 toegekende recht, in welk geval de eigendomsoverdracht plaatsvindt op de overeengekomen datum dan wel, indien het onheil zich voordoet binnen vier weken

voorafgaande aan de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht, uiterlijk zes weken na het onheil.

Ingeval zowel koper als verkoper verklaren gebruik te willen maken van de in artikel 10.3 toegekende rechten, prevaleert de keuze van koper.

**10.4.** Indien koper na de overdracht de koop op goede gronden heeft ontbonden als bedoeld in artikel 7:10 lid 3 BW, blijft het risico in afwijking van die bepaling voor koper tot aan het moment van de terug overdracht aan verkoper, indien en voor zover dat risico door hem is verzekerd of - bij gebreke daarvan - indien en voor zover dat risico bij een object als het verkochte door een gebruikelijke opstalverzekering pleegt te worden gedekt. Voor de overige risico's waartegen koper niet is verzekerd en die bij een object als het verkochte ook niet plegen te worden verzekerd, blijft het bepaalde in artikel 7:10 leden 3 en 4 BW van kracht.

#### **artikel 11 Ingebrekestelling. Ontbinding.**

**11.1.** Indien één van de partijen, na in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen nalatig is of blijft in de nakoming van één of meer van haar uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen, kan de wederpartij van de nalatige partij deze koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden door middel van een schriftelijke verklaring aan de nalatige partij.

**11.2.** Ontbinding op grond van tekortkoming is slechts mogelijk na voorafgaande ingebrekestelling. Bij ontbinding van de koopovereenkomst op grond van toerekenbare tekortkoming zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij een zonder rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete van tien procent (10%) van de koopsom verbeuren, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding, indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijk opeisbare boete, en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal.

**11.3.** Indien de wederpartij geen gebruik maakt van zijn recht de koopovereenkomst te ontbinden en nakoming verlangt, zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij na afloop van de in artikel 11.1 vermelde termijn van acht dagen voor elke sedertdien verstreken dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd zijn van drie pro mille (3‰) van de koopsom met een maximum van tien procent (10%) van de koopsom, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding, indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijk opeisbare boete, en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal.

Indien de wederpartij na verloop van tijd de koopovereenkomst alsnog ontbindt dan zal de nalatige partij een boete verschuldigd zijn van tien procent (10%) van de koopsom verminderd met het reeds in de vorm van een dagboete betaalde bedrag, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding, indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijk opeisbare boete, en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal.

**11.4.** Indien de nalatige partij na ingebreke te zijn gesteld binnen de voormelde termijn van acht dagen alsnog zijn verplichtingen nakomt, is de nalatige partij desalniettemin gehouden aan de wederpartij diens schade als gevolg van de niet-tijdige nakoming te vergoeden.

**11.5.** De notaris wordt bij deze verplicht, en voor zover nodig door partijen onherroepelijk gemachtigd, om:

- a. indien koper een boete is verschuldigd, het bedrag van deze boete uit het aan de notaris uitgekeerde bedrag van de bankgarantie dan wel uit de bij de notaris gestorte waarborgsom, aan verkoper te betalen;
- b. indien verkoper een boete is verschuldigd, de aan de notaris ter hand gestelde bankgarantie aan de bankinstelling terug te zenden dan wel de door koper bij de notaris gestorte waarborgsom aan koper terug te betalen;
- c. indien het geval van artikel 5.3 zich voordoet het bedrag van de bankgarantie respectievelijk de waarborgsom als boete aan verkoper te betalen;
- d. indien beide partijen tekortschieten of de notaris onvoldoende kan beoordelen wie van beide partijen tekortschiet dan wel of er sprake is van tekortschieten, - behoudens eensluidende betalingsopdracht van partijen - de bankgarantie of waarborgsom onder
- e. zich te houden totdat bij in kracht van gewijsde gegane uitspraak of uitvoerbaar bij voorraad verklaard vonnis is beslist aan wie hij het bedrag moet afdragen.

#### **artikel 12 Energielabel.**

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

#### **artikel 13 Domicilie.**

Deze koopovereenkomst zal berusten, en partijen kiezen ter zake van deze koopovereenkomst domicilie, ten kantore van de notaris.

#### **artikel 14 Registratie koopovereenkomst.**

Partijen geven de notaris hiermee wel/niet\* opdracht deze koopovereenkomst zo spoedig mogelijk in de openbare registers in te laten schrijven, doch niet eerder dan .....

De aan deze inschrijving verbonden kosten komen voor rekening van koper/verkoper\*.

#### **artikel 15 Identiteit partijen.**

Koper en verkoper stemmen ermee in, dat indien één van partijen daarom verzoekt, de wederpartij zich jegens de verzoekende partij zal identificeren door het tonen van een geldig identiteitsbewijs.

#### **artikel 16 Ontbindende voorwaarden.**

**16.1.** Deze koopovereenkomst kan door koper worden ontbonden indien uiterlijk:

- a. op ..... door of namens de daartoe aangewezen gemeentelijke instantie geen vergunning aan koper is verleend om met de zijnen de onroerende zaak te betrekken, tenzij hem daartoe een bindende toezegging door de bevoegde autoriteit is gedaan;
- b. op ..... koper voor de financiering van de onroerende zaak voor een bedrag van ....., zegge ..... geen hypothecaire geldlening of het aanbod daartoe van een erkende geldverstrekking bankinstelling heeft verkregen, zulks tegen geen hogere bruto jaarlast dan ..... zegge ....., of een rentepercentage niet hoger dan ..... , bij de volgende hypotheekvorm: Onder bankinstelling wordt in dit artikel begrepen een bank of verzekeraar in de zin van artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht; en/of
- c. op ..... koper geen met de aangevraagde hypothecaire geldlening corresponderende Nationale Hypotheek Garantie heeft verkregen.



d.op.....uit een bouwkundig rapport blijkt dat de kosten voor het direct noodzakelijk achterstallig onderhoud meer bedragen dan €.....

**16.2.** Deze koopovereenkomst kan door ieder van de partijen worden ontbonden indien verkoper ingevolge de Wet voorkeursrecht gemeenten niet in staat is om de eigendom van de onroerende zaak op de overeengekomen dag over te dragen. Verkoper is verplicht om zodra duidelijk is dat hij ingevolge genoemde wet niet of niet tijdig aan zijn verplichting tot levering kan voldoen, koper daarvan schriftelijk op de hoogte te stellen.

**16.3.** Partijen verplichten zich over en weer al het redelijk mogelijke te doen teneinde de hierboven bedoelde vergunning en/of financiering en/of Nationale Hypotheek Garantie en/of toezegging(en) en/of andere zaken te verkrijgen.

De partij die de ontbinding inroept, dient er zorg voor te dragen dat de mededeling dat de ontbinding wordt ingeroepen, uiterlijk op de ..... werkdag na de datum waarvan in de betreffende ontbindende voorwaarde sprake is door de wederpartij of diens makelaar is ontvangen.

Deze mededeling dient schriftelijk en goed gedocumenteerd via gangbare communicatiemiddelen te geschieden. Indien koper de ontbinding wenst in te roepen als gevolg van het (tijdig) ontbreken van een financiering als bedoeld in artikel 16.1 onder sub b., wordt, tenzij partijen anders overeenkomen, onder 'goed gedocumenteerd' verstaan dat één afwijzing van een erkende geldverstrekende bankinstelling aan verkoper of diens makelaar dient te worden overlegd. In aanvulling hierop / in afwijking hiervan\* komen partijen overeen dat koper de/het volgende stuk(ken) dient te overleggen om te voldoen aan het vereiste van 'goed gedocumenteerd': ..... Alsdan zijn beide partijen van deze koopovereenkomst bevrijd. De door koper reeds gedane stortingen worden vervolgens gerestitueerd. Degenen die deze stortingen onder zich hebben worden daartoe bij deze verplicht, en voor zover nodig onherroepelijk gemachtigd.

#### **artikel 17 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 door partijen ondertekende koopovereenkomst (in kopie) aan 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.

#### **artikel 18 Schriftelijke vastlegging.**

**18.1.** Uit deze koopovereenkomst vloeien pas verplichtingen voort als beide partijen deze koopovereenkomst hebben ondertekend.

**18.2.** De partij die deze koopovereenkomst als eerste ondertekent, doet dit onder voorbehoud dat hij uiterlijk op de ... werkdag nadat hij de koopovereenkomst ondertekend heeft (een kopie van) de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst heeft ontvangen. Indien de partij die als eerste heeft ondertekend niet tijdig

(een kopie van) de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst heeft ontvangen, heeft deze partij het recht zich op het voorbehoud te beroepen, waardoor hij niet (meer) gebonden is. Dit recht vervalt als daar niet uiterlijk op de tweede werkdag nadat alsnog (een kopie van) de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst is ontvangen, gebruik van is gemaakt.

**Artikel 19 Nederlands recht.**

Op deze koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.

**Artikel 20 Nadere afspraken.**

-

Verkoper en koper verklaren dat zij, voordat zij deze koopovereenkomst ondertekend hebben, kennis hebben genomen van de bepalingen, zoals nader uitgelegd in de bij deze koopovereenkomst behorende toelichting en dat zij zodanige informatie hebben ontvangen, dat de inhoud en de gevolgen van deze koopovereenkomst hun voldoende voor ogen staan.

De verkoper(s)

De koper(s)

\_\_\_\_\_

naam:

plaats:

datum:

\_\_\_\_\_

naam:

plaats:

datum:

Voor akkoord

~~Echtgeno(o)t(e)/Geregistreerd partner~~ — Echtgeno(o)t(e)/Geregistreerd partner koper verkoper

\_\_\_\_\_

naam:

plaats:

datum:

\_\_\_\_\_

naam:

plaats:

datum:

\* Doorhalen wat niet van toepassing is Bijlagen:

- Toelichting op de koopovereenkomst voor de consument
- Lijst van zaken behorende bij: koopovereenkomst
- Ontvangstbevestiging
- **Kopie energielabel**

***Overige bijlagen***

.....