KOOPOVEREENKOMST WONING

Model koopovereenkomst voor een bestaande eengezinswoning (model 2018). Vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen

Gebruik van dit model is uitsluitend toegestaan indien de ingevulde, de toegevoegde of de afwijkende tekst duidelijk als zodanig herkenbaar is.

Bij deze koopovereenkomst behoort de 'Toelichting op de koopovereenkomst voor de consument'.

De ondergetekende(n):

A.	Verkoper(s)	Echtgeno(o)t(e), geregistreerd partner of andere medeverkoper
Naam:	Lachtmans	
Voornamen:	Sabina	
Geboorteplaats:		
Geboortedatum:		
Straat:	Sperwerstraat 819	
Postcode:	1234AB V	
Woonplaats:	Sluidrecht	
E-mailadres:	Sabina.lachtmans@ziggo.nl	
Telefoon:	06-00000001	
Burgerlijke staat:	Ongehuwa	
Legitimatie:		

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:	Hoogsteen	
Voornamen:	Jorg	
Geboorteplaats:	Asser	
Geboortedatum:	4 Oktober 1961	
Straat:	Haverhade 11	
Postcode:	9403 AH Asser	
Woonplaats:	Asser	
E-mailadres:		
Telefoon:	06137152598	
Burgerlijke staat:		
Legitimatie:		

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 echtgeno(o)t(e)/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
Verkoper verkoopt aan koper, die van verkoper koopt de eigendom van het perceel grond met woning en verdere aanhorigheden:
- plaatselijk bekend (incl. postcode): Sperwerstraat 81, 1234 AB Sluidrecht
- kadastraal bekend gemeente Zon sectie N no. 1234
- groot 00 hectare, 02 are, 14 centiare, tegen een koopsom van € 260.000,-, zegge TWEEHONDERDZESTIGDUIZEND EURO

hierna te noemen: 'de onroerende zaak',
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 € 0,00, zegge NIHIL EURO.

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 koper/~~verkoper~~.
De kosten die de notaris in rekening brengt in verband met de aflossing van overbruggingsleningen en/of aflossing en doorhaling van hypotheken 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 heffingsgrondslag wordt verminderd door toepassing van artikel 13 Wet op belastingen van rechtsverkeer (WBR), zal koper aan verkoper wel/~~niet~~ uitkeren het verschil tussen enerzijds de overdrachtsbelasting die zonder toepassing van artikel 13 WBR verschuldigd zou zijn en anderzijds de werkelijk verschuldigde overdrachtsbelasting (hierna te noemen: 'art. 13-verschil').
Indien het art. 13-verschil aan verkoper wordt uitgekeerd, dan zal koper daarover (ook) overdrachtsbelasting verschuldigd zijn. Partijen spreken af dat de over het art. 13-verschil verschuldigde overdrachtsbelasting in mindering wordt gebracht op het aan verkoper uit te keren art. 13-verschil. Hiermee wordt bewerkstelligd dat het totaalbedrag dat koper betaalt aan overdrachtsbelasting vermeerderd met het aan verkoper uit te keren art. 13-verschil gelijk zal zijn aan het bedrag dat koper aan overdrachtsbelasting verschuldigd zou zijn geweest zonder toepassing van artikel 13 WBR.
Indien partijen overeenkomen dat het genoemde verschil aan verkoper wordt uitgekeerd zal dit via de notaris gelijktijdig met de betaling van de koopsom plaatsvinden.
- kadastraal bekend gemeente Haarlemmerminen, sectie G no. 2006

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 er mee in dat de notaris de koopsom onder zich houdt totdat zeker is dat de onroerende zaak wordt geleverd vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

artikel 4 Eigendomsoverdracht
4.1. De akte van levering zal gepasseerd worden op 21-07-2018 of zoveel eerder of later als partijen tezamen nader overeenkomen, ten overstaan van een notaris verbonden aan notariskantoor Notaris Bureau
gevestigd te telefoonnummer: e-mail:
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 € 26.000,-, zegge ZESENTWINTIGDUIZEND EURO. Deze bankgarantie moet onvoorwaardelijk zijn, voortduren tot ten minste één maand na de overeengekomen datum van eigendomsoverdracht, en de clausule 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

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 haar 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 promille (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 haar 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 dezen 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 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.

11.6. Er kunnen geen boetes meer worden verbeurd op grond van artikel 11.2 en/of artikel 11.3 zodra de koopsom is betaald en de levering van de onroerende zaak heeft plaatsgevonden. De boetes die tot dat moment ingevolge artikel 11.3 zijn verbeurd, blijven verschuldigd. De omstandigheid dat geen boetes meer kunnen worden verbeurd krachtens artikel 11.2 en/of artikel 11.3 (nadat de koopsom is betaald en de onroerende zaak aan koper is geleverd), laat onverlet dat een partij schadevergoeding kan vorderen indien aan de daarvoor geldende wettelijke eisen is voldaan.

artikel 12 Woonplaats

Deze koopovereenkomst wordt verzonden naar de notaris en partijen kiezen ter zake van deze koopovereenkomst woonplaats ten kantore van de notaris.

~~artikel 13 Registratie koopovereenkomst~~

~~Partijen geven de notaris hiermee wel/niet de opdracht deze koopovereenkomst zo spoedig mogelijk in de openbare registers in te laten schrijven. De inschrijving vindt niet eerder plaats dan .~~

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

artikel 14 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 15 Ontbindende voorwaarden

15.1. Deze koopovereenkomst kan door koper worden ontbonden indien uiterlijk:

a. op 10-7-2018 koper voor de financiering van de onroerende zaak voor een bedrag van koopsom + kosten koper geen bindend aanbod tot een hypothecaire geldlening van een erkende geldverstrekkende bankinstelling heeft verkregen, zulks tegen geen hogere bruto jaarlast dan tegen marktconform geldende voorwaarden en tarieven, of een rentepercentage niet hoger dan tegen marktconform geldende voorwaarden en tarieven, bij de volgende hypotheekvorm: maximaal 100% van de waarde van de woning, geen hypothecaire geldlening of het aanbod daartoe van een erkende geldverstrekkende instelling heeft verkregen, zulks tegen de thans in de markt geldende gangbare hypotheekvormen, rentetarieven en condities bij een Nederlandse bank- of hypotheekinstelling. De ontbinding is geldig