

Aanvullende clausules op te nemen in de koopakte Voorweg 79 te Heemstede.

Overeenstemming/tekenen koopakte

Er ontstaat alleen dan een koopovereenstemming indien partijen overeenstemming bereiken op ALLE onderdelen van de onderhandeling én de koopakte is ondertekend door zowel koper als verkoper.

Tot het moment van ondertekening van de koopovereenkomst blijft de woning te koop (staan) voor derden.

6.3.1. Koper wil de onroerende zaak gebruiken als: woning respectievelijk berging en parkeerplaatsen.

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

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.

In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken volledig 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).

6.13. 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 om desgewenst onderzoek te verrichten.

artikel 20 'As is, where is'

Verkoper wil geen enkele aansprakelijk aanvaarden met betrekking tot zichtbare en onzichtbare/verborgen gebreken. Hieronder vallen onder meer zichtbare en onzichtbare/ verborgen gebreken die het gevolg zijn van het niet bouwen conform de bouwvoorschriften/ bouwvergunningen/ bestemmingsplanbepalingen e.d. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen om bovenstaande model-tekst van artikel 6.3 door te halen. Dit betekent dat als de onroerende zaak bij de eigendomsoverdracht niet de (feitelijke) eigenschappen bezit die nodig zijn voor een normaal gebruik als woning met berging en parkeerplaatsen, dit voor rekening en risico van koper komt. Met andere woorden: koper koopt de onroerende zaak 'as is, where is'.

Bij het vaststellen van de koopsom is hier rekening mee gehouden.

Koper is in de gelegenheid gesteld om de onroerende zaak bouwkundig (te laten) onderzoeken. Koper heeft hier wel/ geen gebruik van gemaakt.

Verkoper staat ervoor in dat hij aan koper alle inlichtingen/ feiten heeft verschaft die verkoper in het kader van de mededelingsplicht aan koper behoort over te brengen, met dien verstande dat inlichtingen/ feiten die aan koper bekend of kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van de koopovereenkomst niet door verkoper behoeven te worden verstrekt.

artikel 21 Niet- zelfbewoningsclausule



Verkoper heeft koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat hij het verkochte niet zelf feitelijk heeft gebruikt 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 uitdrukkelijk overeengekomen 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.

artikel 22 Milieuclausule (bodemgesteldheid)

*De verkoper verklaart dat hem betreffende eventuele bodem- en grondwaterverontreiniging niets anders bekend is dan **te vinden is op bodemloket.nl, danwel <https://gisviewer.odijmond.nl/?Adviesbodem>**. Elke aansprakelijkheid van de verkoper voor bodem- en/of grondwaterverontreiniging wordt uitgesloten. Koper zal verkoper niet voor enige vorm van bodem- en/of grondwater- verontreiniging aanspreken dan alleen in het geval er sprake is van verwijtbaar toerekenbaar handelen, nalaten of verzwijgen van verkoper.*

artikel 23 Algemene waterhuishoudingclausule

Door gewijzigd duinwaterbeheer kunnen in de toekomst grondwaterstanden optreden die afwijkend zijn van de huidige situatie. Voor de eventuele gevolgen wordt de verkoper bij deze gevrijwaard.

artikel 24 Funderingsclausule

Verkoper kan niet instaan voor de kwaliteit van de fundering en koper vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit eventuele funderingsproblemen kan voortvloeien. Koopgegadigden worden geadviseerd om bij de gemeente en/of funderingsexpert na te vragen welke consequenties het funderingstype heeft op de bouwkwaliteit en de toekomstverwachting hiervan.

artikel 25 Maatvoering

De woning is opgemeten conform de branchebrede meetinstructie: NEN2580. De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de (woon-), gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Koper vrijwaart verkoper alsmede (de medewerkers van) Spaarne Makelaars van alle aansprakelijkheid ter zaken van eventuele later te constateren verschillen in maatvoering van zowel gebruiksoppervlakte als inhoud van de woning.

artikel 26 Lijst van (roerende) zaken

Uitgangspunt is dat de (roerende) zaken volgens de aangehechte 'lijst van zaken' in de koopsom zijn begrepen en achterblijven. ~~Indien volgens deze lijst zaken ter overname zijn, dan dient de koper de overname c.q. overnameprijs rechtstreeks met de verkoper overeen te komen en uiterlijk bij de oplevering te voldoen.~~

artikel 27 Zuiveringsclausule



Koper verleent bij deze volmacht aan verkoper, alsmede aan iedere afzonderlijke medewerker van de notaris die bij deze akte is aangewezen voor het verlijden van de akte van levering, namens koper mee te werken aan de akte waarbij de inschrijving van de onderhavige koopovereenkomst in de daartoe bestemde openbare registers waardeloos wordt verklaard. Deze volmacht is alleen geldig, als koper als gevolg van bijvoorbeeld vernietiging, ontbinding, tijdsverloop of andere oorzaak ieder belang rechtens heeft verloren bij bedoelde inschrijving.

Artikel 28 Toestemming informatie nodig volgens Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG)

a. Toestemming opdracht notaris verstrekken gegevens

Bij deze verlenen partijen (verkoper en koper) de notaris die het transport begeleidt de opdracht tot het doorzetten van de (concept) akte van levering en de (concept)nota van afrekening aan de verkoopmakelaar en de aankoopmakelaar. De aankoop- en de verkoopmakelaar worden door het ontvangen van de (concept) akte van levering en de (concept) nota van afrekening in staat gesteld om te controleren of de afspraken uit de (concept)akte van levering en de (concept) nota van afrekening overeenkomen met hetgeen verkoper en koper overeengekomen zijn in de koopovereenkomst.

b. Toestemming verkoopmakelaar verstrekken gegevens ten behoeve van taxatie

Bij deze verlenen partijen (verkoper en koper) toestemming aan de verkoopmakelaar die het recht heeft de relevante stukken omtrent het verkocht, zoals de onderhavige koopovereenkomst en het eigendomsbewijs, door te zetten aan de taxateur die in opdracht van de koper de woning zal taxeren. De taxateur wordt door het ontvangen van de relevante stukken in staat gesteld om de taxatie uit te voeren overeenkomstig de aan de taxatie gestelde eisen zoals voorgeschreven door marktpartijen zoals de NVM, het NRVT, de taxatie validatie instituten en hypotheekverstrekkers.

artikel 29 WWFT

Op grond van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft) en aanverwante wet- en regelgeving, is de notaris gehouden onderzoek te doen naar bij de transactie betrokken partijen en herkomst van gelden. Teneinde de notaris in staat te stellen dergelijk onderzoek te verrichten, verklaren partijen daaraan hun volledige medewerking te verlenen.

Artikel 30 Verdere bijzondere bepalingen

Partijen geven wel toestemming aan de notaris om kopieën van de concept leveringsakte, hypotheekakte en de nota van afrekening met alle bijlagen, alsmede alle overige relevante persoonsgegevens ter informatie te verzenden naar hun adviseur(s), zoals bijvoorbeeld de makelaar, hypotheekbemiddelaar, tolken, als ook naar de beheerder en/of het bestuur van de vereniging van eigenaars etc.

Artikel 31 Getekende leveringsakte

Koper machtigt hierbij notaris en zo nodig geeft hij hierbij opdracht om daags na het ondertekenen van de leveringsakte een digitaal copy van de door alle partijen getekende leveringsakte te versturen naar UP[®] makelaars ter completering van haar dossier.