

# **KOOPAKTE BESTAANDE EENGEZINSWONING**

Model koopovereenkomst voor een bestaande eengezinswoning (model juli 2004). Vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

*Bij deze koopovereenkomst behoren:*

- *Toelichting op de NVM-koopakte voor de consument*
- *Ontvangstbevestiging*

De ondergetekenden:

A. Verkoper

**Stichting Woonpalet Zeewolde**, gevestigd te Zeewolde kantoorhoudende te Zeewolde, Eilandgracht 39, (postbus 59, 3890 AB Zeewolde), zijnde een toegelaten instelling in de zin van artikel 70 van de Woningwet, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel te Lelystad onder dossiernummer 41022121, in rechten vertegenwoordigd door haar directeur, mevrouw L. Mulder, en als zodanig bevoegd de stichting te dezer zake rechtsgeldig te vertegenwoordigen,

hierna te noemen "verkoper"

B.	Kopers		
Naam:	<b>achternaam</b>	<b>achternaam</b>	
Voornamen:	<b>voornaam</b>	<b>voornaam</b>	
Geboorteplaats:	<b>plaats</b>	<b>plaats</b>	
Geboortedatum:	<b>00 maand 19</b>	<b>00 maand 19</b>	
Woonplaats:	<b>plaats</b>		
Postcode:	<b>pc</b>		
Straat:	<b>adres</b>		
E-mailadres:			
Telefoon thuis:	<b>0</b>		
Telefoon mobiel:	<b>0</b>	<b>0</b>	
Burgerlijke staat:	<b>gehuwd/geregistreerd partnerschap/ongehuwd en geen geregistreerd partnerschap</b>		
Huwelijksgoederenrecht:	<b>gemeenschap van goederen/huwelijksvoorw.</b>		
Legitimatie:	<b>nummer</b>	<b>nummer</b>	

hierna samen te noemen "koper"\*

komen overeen:

verkoper verkoopt aan koper, die van verkoper koopt:

**woonhuis met garage/berging, tuin, ondergrond en verdere aanhorigheden** plaatselijk bekend **adres, 389 Zeewolde**, kadastraal bekend gemeente **Zeewolde**, sectie , no. , groot **0** are, centiare tegen een koopsom van **€000.000,-**, zegge: **EURO**

Zij komen verder overeen:

### **1. artikel 1 Kosten, rechten en overdrachtsbelasting**

**1.1.** Kosten, rechten en overdrachtsbelasting, op deze overeenkomst en de eigendomsoverdracht vallende, zijn voor rekening van **koper**.

~~**1.2.** 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 **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 bedoeld verschil aan verkoper wordt uitgokeerd zal dit via de notaris gelijktijdig met betaling van de koopsom plaatsvinden.~~

### **artikel 2 Betaling**

De betaling van de koopsom en van de rechten, 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 geleverd wordt vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

### **artikel 3 Eigendomsoverdracht**

**3.1.** De akte van levering zal gepasseerd worden op **00 maand 2006/7 of zoveel eerder of later als partijen tezamen nader overeenkomen** ten overstaan van notaris (of diens plaatsvervanger), verbonden aan kantoor (hierna verder te noemen notaris): **Notaris Schaap, Kerkplein 12A, Postbus 130, 3890 AC Zeewolde, telefoon 036-5472490 of Van der Valk Notarissen, Strandweg 65, Postbus 165, 3890 AD Zeewolde, telefoon 036-5225195.**

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

### **artikel 4 Bankgarantie/waarborgsom**

**4.1.** Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper zal deze uiterlijk op **00 maand 2006** een schriftelijke door een in Nederland gevestigde bankinstelling afgegeven bankgarantie doen stellen voor een bedrag van **€00.000,-** zegge **EURO**.

Deze bankgarantie moet onvoorwaardelijk zijn, voortduren tot tenminste 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 uitgekeerd, zal deze daarmee handelen als in artikel 10 is bepaald. Indien zich het gestelde in artikel 10.5 sub d voordoet, dient de bankgarantie te worden verlengd bij gebreke waarvan partijen de notaris ingevolge deze overeenkomst 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 tevens begrepen een verzekeringsbedrijf in de zin van artikel 1 Wet toezicht verzekeringsbedrijf.

**4.2.** In plaats van deze bankgarantie te stellen kan koper een waarborgsom storten ter hoogte van het in artikel 4.1 genoemde bedrag in handen van de notaris via diens kwaliteitsrekening nummer **46.93.55.492 of 34.81.17.779**. De waarborgsom moet uiterlijk op de in artikel 4.1 genoemde dag zijn bijgeschreven op genoemde rekening. Deze waarborgsom zal, behoudens het in artikel 10 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 overeenkomst 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.

**4.3.** Indien koper in staat van faillissement wordt verklaard en de curator de overeenkomst niet gestand wenst te doen, zal het in 4.1 genoemde bedrag respectievelijk de waarborgsom van rechtswege als boete bedoeld in artikel 10.2 aan verkoper zijn verbeurd.

## **artikel 5 Staat van de onroerende zaak, gebruik**

**5.1.** 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.

**5.2.** Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle lijdende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, 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). 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, waaronder begrepen bij een recht van erfpacht en/of opstal van de algemene en bijzondere voorwaarden.

**5.3.** De onroerende zaak zal bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die nodig zijn voor een normaal gebruik als: **woonhuis met berging**.

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, noch voor de afwezigheid van gebreken die dat normale gebruik belemmeren en die aan koper kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van deze koopovereenkomst.

**5.4.1.** Aan verkoper is **niet** bekend of de onroerende zaak verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het in lid 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.

**5.4.2.** Voorzover aan verkoper bekend is in het verkochte **geen** ondergrondse tank voor het opslaan van (vloeistoffen) aanwezig. Voorzover verkoper bekend is met de aanwezigheid van een ondergrondse tank voor het opslaan van (vloeistoffen), verklaart hij met betrekking tot het al dan niet nog in gebruik zijn en/of het volgens wettelijke voorschriften onklaar gemaakt zijn, het volgende: **Er zijn geen ondergrondse tanks aanwezig.**

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

**5.4.4.** Aan verkoper is **niet** bekend of 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.

**5.5.** Koper heeft het recht voor het passeren van de akte van levering het gekochte van binnen en van buiten te inspecteren.

**5.6.** Verkoper staat er voor in dat tot op de dag dat hij deze overeenkomst 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 de koper. De aankondiging of aanschrijving komt voor rekening en risico van de verkoper indien deze verband houdt met het niet-nakomen van uit de wet of deze overeenkomst voor hem voortvloeiende verplichtingen.

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

a. als beschermd monument in de zin van artikel 3, 4 of 6 van de Monumentenwet,

b. tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 35 Monumentenwet,

c. tot door de gemeente of de provincie verklaard beschermd monument.

**5.8.** Verkoper verklaart dat ten aanzien van de onroerende zaak geen verplichtingen ten opzichte van derden bestaan wegens voorkeursrecht, optierecht, recht van wederinkoop.

**5.9.** Voorzover aan verkoper bekend is het verkochte **niet** opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 of artikel 8, dan wel in een voorstel als bedoeld in artikel 6 of artikel 8a van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

**5.10.** Verkoper verklaart dat in de koop **niet** begrepen is datgene waarop huurders krachtens hun wettelijke wegneemrecht rechten kunnen doen gelden.

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

**5.12.** Verkoper verklaart dat de lasten over voorgaande jaren, voorzover de aanslagen zijn opgelegd en de canons die verschuldigd zijn geworden, zijn voldaan. Voorzover de genoemde aanslagen en/of canons nog niet zijn voldaan, verklaart verkoper deze op eerste verzoek te voldoen.

**5.13.** De enkele verklaring dat verkoper niet bekend is met bepaalde feiten of omstandigheden houdt geen garantie of vrijwaring in voor koper of verkoper.

## **artikel 6 Feitelijke levering, overdracht aanspraken**

**6.1.** De feitelijke levering en aanvaarding vindt plaats op **de dag der notariële overdracht** vrij van huur-, lease- of huurkoopovereenkomsten met uitzondering van de volgende overeenkomsten welke door koper gestand worden gedaan: er zijn **geen** huur-, lease- of huurkoopovereenkomsten.

**6.2.** Voorzover uit het vorige lid niet anders voortvloeit staat verkoper er voor in dat de zaak bij de feitelijke levering vrij is van aanspraken tot gebruik, ongevorderd en behoudens de eventueel meeverkochte roerende zaken, leeg en ontruimd is.

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

- staat verkoper er voor in dat bij de feitelijke levering niet beschikt zal zijn over nog niet verschenen betalingstermijnen, en dat daarop geen beslag rust;
- staat verkoper er voor in dat vanaf het tot stand komen van deze overeenkomst bestaande huur-, lease- 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;
- verklaart koper bekend te zijn met de inhoud van de over te nemen genoemde huur-, lease- of huurkoop-overeenkomsten.

**6.4.** 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 bij de eigendomsoverdracht van de onroerende zaak, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval de overdracht van bovenvermelde aanspraken op dat moment plaatsvindt. Verkoper verplicht zich de hem bekende gegevens ter zake aan koper te verstrekken en machtigt koper hierbij, voor zover nodig, deze overdracht van aanspraken voor rekening van koper te doen mededelen overeenkomstig de wettelijke bepalingen.

## **artikel 7 Baten, lasten en canons**

Alle baten, lasten en verschuldigde canons komen voor rekening van koper met ingang van **de dag der notariële overdracht**. 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. Deze verrekening vindt gelijktijdig plaats met de betaling van de koopsom.

## **artikel 8 Hoofdelijkheid**

Indien meerdere personen als verkopers dan wel kopers betrokken zijn bij deze overeenkomst kunnen (ver)kopers slechts gezamenlijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, respectievelijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen nakomen. Bij deze verlenen (ver)kopers elkaar onherroepelijk volmacht om namens elkaar de uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten uit te oefenen, respectievelijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen na te komen. Voor de uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen zijn (ver)kopers hoofdelijk verbonden.

## **artikel 9 Risico-overgang, beschadiging door overmacht**

**9.1.** 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 met ingang van die dag overgaat op koper.

**9.2.** Indien de onroerende zaak voor het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is verkoper verplicht binnen 48 uur nadat het onheil hem bekend is geworden, koper hiervan in kennis te stellen.

**9.3.** Indien de onroerende zaak door overmacht voor het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is deze overeenkomst 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 overeenkomst 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 alle rechten welke verkoper ter zake van het onheil -hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit andere hoofde- jegens derden toekomen; dan wel

b. verkoper verklaart de schade voor zijn rekening te zullen herstellen voor de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht of als dat later is binnen vier weken na het onheil. In het laatste geval verschuift een eerder overeengekomen dag van eigendomsoverdracht naar de dag volgend op die waarop die vier weken zijn verstreken. Vindt herstel niet ten genoegen van koper plaats, dan is deze overeenkomst 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 sub a. toegekende recht, in welk geval de eigendomsoverdracht plaatsvindt op de overeengekomen datum of, als dat later is uiterlijk zes weken na het onheil.

## **artikel 10 Ingebrekestelling, ontbinding**

**10.1.** 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 overeenkomst voortvloeiende verplichtingen, kan de wederpartij van de nalatige deze overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden door middel van een schriftelijke verklaring aan de nalatige.

**10.2.** Ontbinding op grond van tekortkoming is slechts mogelijk na voorafgaande ingebrekestelling. Bij ontbinding van de overeenkomst op grond van toerekenbare tekortkoming zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij een zonder rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete van **€00.000,--** zegge

**EURO** verbeuren, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding en vergoeding van kosten van verhaal.

**10.3.** Indien de wederpartij geen gebruik maakt van zijn recht de overeenkomst te ontbinden en nakoming verlangt, zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij na afloop van de in 10.1 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 van de koopprijs, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding en vergoeding van kosten van verhaal. Indien de wederpartij na verloop van tijd de overeenkomst alsnog ontbindt dan zal deze boete verschuldigd zijn voor elke na afloop van de in 10.1 vermelde termijn van acht dagen verstreken dag tot aan de dag waarop de overeenkomst ontbonden is.

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

**10.5.** 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 garantie 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 garantie 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 4.3 zich voordoet de waarborgsom als boete aan verkoper te betalen;
- d. indien beide partijen tekortschieten of de notaris onvoldoende kan beoordelen wie van beide partijen tekortschiet, 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.

### **artikel 11 Verkoper en echtgeno(o)t(e)/partner**

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

### **artikel 12 Koper en echtgeno(o)t(e)/partner**

Koper verklaart voor zover nodig te handelen met toestemming van zijn echtgeno(o)t(e)/partner, die hierbij aan koper toestemming en onherroepelijke volmacht geeft de onroerende zaak te bezwaren en zich onthoudt van activiteiten die koper tegenwerken bij het verkrijgen van de benodigde vergunning en/of financiering en/of Nationale Hypotheek Garantie en/of toezegging(en) en/of andere zaken en die als bewijs van een en ander deze akte mede ondertekent.

### artikel 13 Domicilie

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

### artikel 14 Registratie koopakte niet van toepassing

~~Partijen geven de notaris hiernoe opdracht deze overeenkomst zo spoedig mogelijk in de openbare registers in te laten schrijven, doch niet eerder dan **00 maand 2006**. De aan deze inschrijving verbonden kosten komen voor rekening van koper.~~

### artikel 15 Identiteit partijen

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

### artikel 16 Ontbindende voorwaarden

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

~~a. op **niet van toepassing** 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 **00 maand 2006** koper voor de financiering van de onroerende zaak voor een bedrag van **€000.000,--**, zegge: **EURO** geen hypothecaire geldlening of het aanbod daartoe van een erkende geldverstrekende instelling heeft verkregen, zulks tegen geen hogere bruto jaarlast dan **€00.000,--** zegge **EURO**, of een rentepercentage niet hoger dan **6%**, bij de volgende hypotheekvorm: **alle hypotheekvormen**.

~~c. op **niet van toepassing** koper geen met de aangevraagde hypothecaire geldlening corresponderende Nationale Hypotheek Garantie heeft verkregen.~~

**16.2.** Deze overeenkomst kan door ieder der 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 **2e** werkdag na de datum waarvan in de betreffende ontbindende voorwaarde sprake is door de wederpartij of diens makelaar is ontvangen.

Deze mededeling dient goed gedocumenteerd te geschieden bij "aangetekende brief met bericht handtekening retour" of "telefaxbericht met verzendbevestiging". Alsdan zijn beide partijen van deze overeenkomst 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.  
In het kader van een mededeling dat ontbinding wordt ingeroepen op grond van een financieringsvoorbehoud wordt onder 'goed gedocumenteerd' in ieder geval verstaan dat de mededeling vergezeld moet gaan van bewijsstukken dat koper bij minstens twee (2) geldverstrekkende instellingen een offerte heeft aangevraagd of heeft laten aanvragen en dat geen van die aanvragen tot het gewenste resultaat heeft geleid. Indien de mededeling niet 'goed gedocumenteerd' is, behoeft verkoper geen genoegen te nemen met ontbinding.

### **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 tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de 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.

Koopovereenkomst overhandigd op:	Bedenktijd eindigt om 24.00 uur op:
maandag	donderdag
dinsdag	vrijdag
woensdag	maandag
donderdag	maandag
vrijdag	dinsdag
zaterdag	dinsdag
zondag	woensdag

### **artikel 18 Schriftelijke vastlegging**

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

~~**18.2.** De partij die deze akte als eerste ondertekent, heeft het recht de overeenkomst te ontbinden wanneer hij niet uiterlijk op de ... werkdag nadat hij de akte ondertekend heeft (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte heeft ontvangen. Dit recht vervalt als daar niet uiterlijk op de derde werkdag nadat alsnog (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte is ontvangen, gebruik van is gemaakt.~~

### **Artikel 19. Bijzondere bepalingen**

#### Voorkeursrecht Woonpalet

*19.1. Indien koper in de toekomst de onroerende zaak wenst te verkopen of anderszins wil vervreemden is hij verplicht Woonpalet in de gelegenheid te stellen de onroerende zaak terug te kopen met inachtneming van de hierna volgende leden. Een verbintenis tot verdeling wordt niet beschouwd als vervreemding.*

- 19.2. *Alle uit dit artikel voortvloeiende mededingen geschieden bij aangetekende brief, bij deurwaardersexploit of op andere wijze, in het laatste geval echter uitsluitend met schriftelijk bewijs van ontvangst.*
- 19.3. *De koper geeft van zijn voornemen tot vervreemding kennis aan Woonpalet, onder vermelding van de door hem gewenste verkoopprijs. Woonpalet deelt binnen 15 dagen mede, of zij al dan niet wenst over te gaan tot aankoop; bij het uitblijven van een tijdige reactie van Woonpalet, mag koper, mits te goeder trouw, ervan uitgaan dat de woningcorporatie niet wenst over te gaan tot aankoop.*
- 19.4. *Indien Woonpalet niet wenst over te gaan tot aankoop van de onroerende zaak, is de koper gedurende zes maanden na zijn kennisgeving vrij de onroerende zaak te verkopen, mits tegen tenminste de tegenprestatie die hij als gewenste koopprijs opgaf. Woonpalet kan verklaren dat zij afziet van deze beperking ten aanzien van de hoogte van de tegenprestatie.*
- 19.5. *Indien Woonpalet wel wenst over te gaan tot aankoop van de onroerende zaak is door de betreffende mededeling de koop tot stand gekomen.*
- 19.6. *Binnen 15 dagen na haar mededeling als vermeld in het vorige lid bericht Woonpalet of de koop tot stand is gekomen (ter keuze van Woonpalet)*  
a. *hetzij de door de koper kennisgegeven gewenste koopprijs dan wel in tussentijdse onderhandelingen mogelijk nader door de koper geaccordeerde koopprijs.*  
b. *Hetzij door een koopprijs, gelijk aan de waarde in het economisch verkeer, te bepalen door een lokale makelaar.*
- 19.7. *De levering geschiedt een maand nadat de koopprijs vaststaat, tegen gelijktijdige betaling zoals gebruikelijk.*
- 19.8. *De kosten van de koop en de levering zijn voor rekening van Woonpalet*
- 19.9. *De levering geschiedt voor zover mogelijk vrij van huur of enig ander gebruiksrecht, ontruimd en ongevoerd. De overige bepalingen van de koop en levering luiden zoveel mogelijk overeenkomstig de relevante bepalingen zoals die op dat tijdstip gebruikelijk zijn bij verkoop van vergelijkbare objecten door Woonpalet.*
- 19.10. *Als koper de bepalingen genoemd in artikel 19 niet of niet tijdig nakomt verbeurt koper aan verkoper een bedrag van € 10.000,00 (zegge tienduizend euro).*
- 19.11. *De bepalingen van de artikelen 19.1 tot en met 19.11 moeten bij elke vervreemding in eigendom of zakelijk genotsrecht van het geheel of een gedeelte van het bij deze akte verkochte aan de nieuwe verkrijgers in eigendom of zakelijk genotsrecht worden opgelegd, ten behoeve van **Stichting Woonpalet Zeewolde** worden bedongen en aangenomen en in elke akte van vervreemding woordelijk worden opgenomen, zulks op verbeurte door de koper en iedere opvolgende eigenaar of zakelijk gerechtigde, die verzuimt op te leggen, te bedingen, aan te nemen, of te doen opnemen, van een onmiddellijk opeisbare boete van € 50.000,00, zegge: vijftigduizend euro, ten behoeve van de **Stichting Woonpalet Zeewolde**.*

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 akte behorende toelichting en dat zij zodanige informatie hebben ontvangen, dat de inhoud en de gevolgen van deze overeenkomst hun voldoende voor ogen staan.

De verkoper

De koper (en echtgenote/partner)

Zeewolde, 00 maand 2006

Zeewolde, 00 maand 2006

Mevrouw L.Mulder

Voor gezien NVM-lid optredende  
voor de verkoper:

Voor gezien NVM-lid optredende  
voor de koper:

**Ontvangstbevestiging.**

Koper verklaart dat op **00 maand 2006** aan koper ter hand is gesteld een afschrift van de op **00 maand 2006** door verkoper en koper ondertekende koopakte waarbij is verkocht: **het woonhuis met garage/berging, adres, 389 te Zeewolde** door verkoper aan koper.

De koper (en echtgenote/partner),  
Zeewolde, 00 maand 2006

Deze uitgave is bestemd voor gebruik door leden van de NVM.  
Gebruik door anderen dan NVM-leden en nadruk is niet toegestaan.