

**Aanvullende voorwaarden welke opgenomen kunnen worden in de koopovereenkomst**

**Ouderdomsclausule:**

Koper verklaart zich ermee bekend te zijn dat deze woning meer dan .... jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor de funderingen, de vloeren, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering, de aanwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals bijvoorbeeld houtworm, boktor, zwam etc.) en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 omschreven woongebruik.

**Asbestclausule:**

Partijen verklaren ermee bekend te zijn dat ten tijde van de bouw casu quo renovatie van het verkochte het normaal was asbest casu quo asbestcement houdende materialen in de bouw te verwerken. Het is verkoper niet bekend dat in het verkochte meer asbestcement houdende materialen zijn verwerkt dan algemeen gebruikelijk ten tijde van de bouw casu quo renovatie van het verkochte. Indien deze materialen in het verkochte aanwezig zijn, wordt dat door de koper aanvaard.

**Asbestdaken:**

Vanaf 2024 komt er een geheel verbod op asbestdaken in Nederland. Particulieren, bedrijven (overheids-)instellingen mogen in 2024 geen asbestdaken bezitten.

Sinds 1 januari 2016 bestaat de Subsidieregeling verwijderen asbestdaken. De regeling is voor particulieren, bedrijven, non-profit organisaties en overheden en geldt tot en met 31 december 2019. Voor meer informatie over de subsidieregelingen en de overige wetgeving met betrekking tot asbest verwijzen wij u naar de rijksoverheid.

Koper is ermee bekend dat de onroerende zaak is voorzien van een asbestdak. Koper is ermee bekend dat dit asbestdak voor 2024 moet worden verwijderd. Koper aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van het asbestdak en/of de verwijdering van het asbestdak uit de onroerende zaak kan voortvloeien.

In afwijking van artikel 6.3. van deze koopovereenkomst komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid en/of de verwijdering van het asbestdak voor rekening en risico van koper.

**Loodclausule:**

Partijen verklaren ermee bekend te zijn dat ten tijde van de bouw casu quo renovatie van het verkochte het normaal was lood casu quo loodhoudende materialen in de bouw te verwerken. Het is verkoper niet bekend dat in het verkochte meer loodhoudende materialen zijn verwerkt dan algemeen gebruikelijk ten tijde van de bouw casu quo renovatie van het verkochte. Indien deze materialen in het verkochte aanwezig zijn, wordt dat door de koper aanvaard.

**Niet bewonersclausule:**

Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3., 6.4., 6.4.2 en 6.4.3 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat hier bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden.”

**Geen roerende zaken lijst:**

Aan deze koopakte is geen lijst roerende zaken gehecht. De woning wordt overgedragen in de staat zoals deze zich op de datum van de koopovereenkomst bevond. Niets zal aan de woning worden toegevoegd of weggenomen.

**Overdrachtsbelasting:**

Ingeval de overdrachtsbelasting voor rekening van koper is en voor de berekening van de belasting met succes een beroep kan worden gedaan op vermindering van de heffingsgrondslag i.v.m. het bepaalde in artikel 13 van de Wet belastingen van rechtsverkeer, zal koper aan verkoper uitkeren het verschil tussen het bedrag dat aan overdrachts- belasting zou zijn verschuldigd zonder vermindering van de heffingsgrondslag en het uiteindelijk aan overdrachts- belasting verschuldigde bedrag. Indien door nalatigheid van koper de overdracht later dan ..... plaatsvindt en daardoor op grond van gemeld artikel de heffingsgrondslag niet wordt verminderd, is koper niettemin verplicht om aan verkoper uit te keren het bovengenoemd verschil in overdrachtsbelasting dat zou zijn opgetreden als de levering wel had plaatsgevonden binnen de termijn gesteld in gemeld artikel 13.

**Meetclausule:**

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksooppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

**Toestemming royement:**

Verkoper kan deze overeenkomst ontbinden uiterlijk op ..... indien de hypotheeknemer van de verkoper geen royement verleent op basis van ontvangst van de netto verkoopopbrengst van de in deze overeenkomst onder artikel 1 vermelde koopsom.

**Toestemming NHG:**

Verkoper heeft tot en met ..... de mogelijkheid tot ontbinding van deze overeenkomst indien er door verkoper geen onvoorwaardelijke toestemming wordt verkregen van de NHG.

**Restschuldfinanciering:**

Verkoper kan deze overeenkomst ontbinden uiterlijk op ..... indien er geen restschuldfinanciering kan worden geregeld op basis van de netto verkoopopbrengst van de in deze overeenkomst onder artikel 1 vermelde koopsom, in de vorm van een geldlening of het aanbod daartoe van een erkende geldverstrekende bankinstelling heeft verkregen, zulks tegen normaal geldende voorwaarden en rentetarieven.

**Toestemming RC**

Verkoop vindt uitsluitend plaats onder voorbehoud van toestemming van de Rechter Commissaris cq. rechtbank, alsmede toestemming hypotheekhouder. Indien de toestemmingen niet zijn verkregen, dan heeft de verkoper de mogelijkheid om de overeenkomst te ontbinden.

**Voorbehoud splitsing:**

Deze overeenkomst kan door beide partijen worden ontbonden indien de definitieve kadastrale splitsing in appartementsrechten niet tot stand komt.

**Doorhaling Hypotheek:**

Indien de kosten voor het doorhalen van de bestaande hypothe(e)k(en) een bedrag van € 225,- inclusief BTW per hypothecaire inschrijving te boven gaan, zal het meerdere voor rekening komen van de koper.