

Belangrijke informatie voordat je tot aankoop van een woning overgaat:

Documentatie

Voor deze woning is een eigen website gemaakt, met daarop alle relevante informatie over de woning. Deze documentatie is met zorg samengesteld, maar het ontslaat jou als koper niet van je eigen onderzoeksplicht. Wij gaan er vanuit dat je, voordat je een bod uitbrengt op de woning, onderzoek hebt gedaan naar alle aspecten die in het algemeen en voor jou in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van je aankoopbeslissing. Daarbij hoort uiteraard het bestuderen van deze informatie, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar je financiële mogelijkheden. Verzeker je ervan dat alle voor jou belangrijke zaken ter sprake komen. Schroom niet om tekst en uitleg te vragen over de woning en de te volgen procedure. Een aankopend makelaar kan je hierbij helpen!

Bezichtiging

Voor een bezichtiging van deze woning kan je een afspraak met ons maken. Voor jou leidt dit tot geen enkele verplichting, maar je kan hieraan ook geen rechten ontleen. De verkoper is dus vrij om ook met andere kandidaten afspraken voor bezichtigingen te maken.

Lijst van (on)roerende zaken

Bij de koopakte hoort een lijst van zaken waarop de zaken staan die bij de koop zijn inbegrepen, die meegaan én zaken die door koper tegen een extra vergoeding overgenomen kunnen worden. Als een lijst van zaken aan de documentatie is toegevoegd, is deze onder voorbehoud van tussentijdse wijzigingen. Is er geen lijst van zaken toegevoegd, dan wordt de woning opgeleverd zoals deze is bezichtigd.

Onderzoeksplicht koper

De verkoper heeft een mededelingsplicht over de hem/haar bekende grote gebreken en/of bijzonderheden. Als mogelijke koper heb jij een onderzoeksplicht. De door verkoper en Steenhuis Makelaars aangeleverde informatie ontslaat jou niet van je onderzoeksplicht. Het is daarom aan te raden om je eigen aankoopmakelaar mee te nemen om je bij te staan in het proces van aankoop.

Toelichtingsclausule NEN2580

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

Verkoper en Steenhuis Makelaars kunnen op geen enkele wijze, nu of in de toekomst, aansprakelijk worden gesteld als blijkt dat de vermelde maten en oppervlakten op bijvoorbeeld Funda of welke promotionele doeleinden ook, niet conform deze NEN-normering zijn. In de koopovereenkomst zal worden opgenomen of koper wel **of** geen gebruik heeft gemaakt van de mogelijkheid om de gebruiksoppervlakte te controleren en hij/zij vrijwaart verkoper en diens makelaar voor iedere aansprakelijkheid met betrekking tot het niet-juist uitvoeren van de meetinstructie.

Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar.

Bouwjaar woning en technische staat

De staat van het onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat is op basis van een visuele waarneming en gerelateerd aan de leeftijd van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname is niet gedaan en behoort tot de onderzoeksplicht van jou als mogelijke koper. Als jij dit wenst komen de kosten voor deze opname voor jou rekening. Is de woning 20 jaar of ouder, dan wordt standaard onderstaande ouderdomsclausule in de koopovereenkomst opgenomen:

'Het is koper bekend dat de onroerende zaak gebouwd is in, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte 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 ouderdom (of bouwjaar), voor rekening en risico van koper.'

Als de woning wordt verkocht door een verkoper die geen bewoner is (bijv. bij erfenis)

Als koper moet je je er bewust van zijn dat verkoper het object nooit bewoond heeft als eigenaar. In de koopakte wordt dan het volgende artikel opgenomen:

‘Verkoper c.q. zijn makelaar heeft koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat verkoper het verkochte nooit 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 vaststelling van de vraagprijs / koopsom hiermee rekening is gehouden.’

Het uitbrengen van een bod

Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang maar zijn ook de randvoorwaarden belangrijk. Denk hierbij aan:

- wat zijn jouw ontbindende voorwaarden (financiering/NHG/bouwkundige keuring/verkoop eigen woning);
- datum van eigendomsoverdracht (wanneer wil je naar de notaris);
- eventuele overname van roerende zaken;
- waarborgsom c.q. bankgarantie.

Als bieder krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. Je dient dit expliciet bij het uitbrengen van je bod te vermelden. Over ontbindende voorwaarden moeten partijen het namelijk eens zijn vóór de koop.

Rechtsgeldige overeenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Zelfs een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt niet gezien als een ‘ondertekende koopovereenkomst’.

Koopakte

Nadat de onderhandelingen succesvol zijn afgerond zal, tenzij anders vermeld, de koopakte worden opgemaakt door Steenhuis Makelaars conform de meest recente modelakte, opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen (NVM), de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

Waarborgsom/Bankgarantie

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de koper dient binnen 1 week na het onvoorwaardelijk worden van de koop een waarborgsom van 10% door de koper gestort te worden op rekening van de notaris. In plaats daarvan kan je er ook voor kiezen een bankgarantie te stellen voor het zelfde bedrag.

Kopersbescherming

Steenhuis Makelaars biedt de mogelijkheid om de koopovereenkomst te laten inschrijven in de openbare registers (het Kadaster). De inschrijving heeft tot gevolg dat latere faillissementen, overdrachten, beslagen en een later gevestigd voorkeursrecht van de gemeente niet tegen de koper kunnen worden ingeroepen. De inschrijving vindt plaats zo snel mogelijk na het aflopen van de 3 dagen wettelijke bedenktijd óf, indien de levering plaatsvindt meer dan 6 maanden na het sluiten van de overeenkomst, circa 5½ maand voor de notariële levering. De kosten van de inschrijving worden door koper gedragen. De kosten van inschrijving kunnen worden opgevraagd bij de notaris, die door de koper wordt gekozen.

Houten vloeren

Bevat de woning een houten vloer, dan wordt standaard onderstaande houten vloerenclausule in de koopovereenkomst opgenomen:

‘Het is koper bekend dat de woning is voorzien van een houten vloer. Koper accepteert het risico van houtaantastende zwammen of insecten. Hij aanvaardt alle in verband daarmee voorzienbare of te verwachten tekortkomingen van het onroerend goed, ook voor zover die een belemmering zouden kunnen zijn voor het normaal gebruik van het verkochte.’

Asbest

Woningen met een bouwjaar t/m 1993 bevatten mogelijk asbest. Standaard wordt onderstaande asbestclausule in de koopovereenkomst opgenomen:

'In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. Indien deze worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW 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 van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper. Bij het vaststellen van de koopsom is hier rekening mee gehouden.'

Als bekend is dat er in de woning asbest is verwerkt, wordt onderstaande asbestclausule in de koopovereenkomst opgenomen:

'Koper verklaart bekend te zijn met de aanwezigheid van asbesthoudende stoffen/materialen in de onroerende zaak zoals omschreven in de bij deze koopovereenkomst gevoegde vragenlijst. Partijen verklaren er voorts mee bekend te zijn, dat mogelijk nog meer asbesthoudende stoffen/materialen in de onroerende zaak aanwezig kunnen zijn. Het risico daarvan rust geheel bij koper. Indien de asbesthoudende stoffen/materialen worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW 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 van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper. Bij het vaststellen van de koopsom is hier rekening mee gehouden.'