



Voorwaarden verkoop Willem de Zwijgerlaan 47 te Leiderdorp.

Door de ruime belangstelling voor de hierboven genoemde woning, hebben verkopers besloten om alle gegadigden voor hun woning een gelijke kans te geven, door hen te vragen hun uiterste voorstel te doen.

Uw voorstel dient uiterlijk woensdag 17 januari 2024 om 12:00 uur bij ons binnen te zijn, dit MOET via www.willemdezwijgerlaan47.nl via het biedlogboek.

Uw voorstel dient te bestaan uit de navolgende zaken:

- Uw uiterste bod/koopsom (concreet bod in euro's)
- Akkoord gewenste opleveringsdatum, zsm
- Wel of geen financieringsvoorbehoud, waarbij aan te geven de hoogte van de aan te vragen financiering
- Heeft u al financieel advies ingewonnen en weet u wat uw mogelijkheden zijn ja/nee
- Overige voorbehouden, zoals bijv. bouwkundige keuring

Verkopers zullen na de sluitingsdatum in overleg treden met hun makelaar om te bepalen of en zo ja aan wie er gegund zal worden.

De makelaar zal het resultaat hiervan uiterlijk dinsdag 23-01-2024 bekend maken aan degene die een voorstel hebben gedaan.

Verkopers zullen in hun besluitvorming rekening houden met de navolgende factoren:

- Hoogte geboden koopsom
- Wel of geen ontbindende voorwaarden
- Inhoud ontbindende voorwaarden
- Akkoord Datum gewenste oplevering
- Dient gegadigde nog zijn eigen woning te verkopen
- Is de financiële situatie van de gegadigde goed beoordeeld

Vraag van verkopers is om ook een stukje over de bieder zelf te vertellen.

Als er op basis van de uitgebrachte voorstellen wordt gegund dan zullen de afspraken worden vastgelegd in een koopovereenkomst conform Modelovereenkomst VBO voor een bestaande eengezinswoning (model 2018) met daarin opgenomen de navolgende aanvullende clausules.

artikel 20 Bouwregelgeving

Verkoper is niet bekend met afwijkingen van bouwregelgeving. Mocht later blijken dat er toch afwijkingen van de bouwregelgeving zijn, dan zijn deze expliciet voor rekening van koper.



artikel 21 NEN2580

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 gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Uitgangspunt blijft altijd; "wat u ziet is wat u koopt" en de objectinformatie is van lagere prioriteit.

artikel 22 Akte van levering + nota van afrekening

Verkoper gaat akkoord met de procedure waarin de notaris vóór het verlijden van de akte van levering aan de makelaar een exemplaar van het concept van die notariële akte en de nota van afrekening ter inzage verstrekt en, indien en voor zover de verkoper op dat moment nog courtage, verschotten of andere kosten verschuldigd is, deze bij het passeren van de akte van levering verrekent.

artikel 23 Ingebrekestelling

Indien de koper op de in de akte onder artikel 5.1 genoemde datum de bankgarantie, dan wel de onder artikel 5.2 genoemde waarborgsom, niet in handen van de notaris heeft gesteld, is de notaris reeds gemachtigd om koper 2 werkdagen later namens verkoper met betrekking tot deze verplichting in gebreke te stellen, ongeacht hetgeen in artikel 11 wordt bepaald.

Artikel 24 Notariskeuze koper

Indien er een transactie tot stand komt op basis van kosten koper zal koper de notaris bepalen. Indien de kosten die door de notaris in rekening gebracht worden en die ten laste van verkoper komen hoger zijn dan die algemeen en redelijk door notarissen worden berekend dan zijn de meerkosten voor rekening van de koper. Als de overdracht plaatsvindt bij een notaris buiten de vestigingsplaats van de makelaar of de plaats waar het object is gelegen en de verkoper gebruik maakt van een volmacht zal de notaris hiervoor geen kosten berekenen aan verkoper. Berekent notaris wel kosten door, dan zijn de kosten voor rekening van koper.

Artikel 25 Bouwkundige Keuring **(indien van toepassing)**

Koper heeft voordat deze tot ondertekening van de koopovereenkomst is overgegaan de woning bouwkundig laten keuren. Door ondertekening van deze koopovereenkomst verklaart koper bekend te zijn met de bouwkundige staat en onderhoudstoestand en zal verkoper hiervoor nu en in de toekomst vrijwaren

artikel 26 Wijzigingen in afspraken, vastgelegd in getekende koopakte

Als koper of verkoper nadat de koopakte getekend is wijzigingen wil aanbrengen in de overeenkomst zal er per wijziging een bedrag van € 150,= inclusief BTW in rekening worden gebracht. Deze kosten zullen in rekening worden gebracht op de eindafrekening bij de notaris waarvoor partijen door de ondertekening van de koopakte akkoord gaan en hiervoor toestemming verlenen aan de makelaar en notaris.

Artikel 27 Geen ontbindende voorwaarde financiering **(indien van toepassing)**

Koop en verkoop is tot stand gekomen met de uitdrukkelijke voorwaarde, dat koper afstand doet van de in artikel 15.1 gestelde, ontbindende voorwaarde voor financiering.



Artikel 28 Asbestclausule

Verkoper verklaart dat gedurende de periode dat hij eigenaar/gebruiker was op of in de onroerende zaak geen asbesthoudende stoffen zijn aangebracht. Verkoper sluit echter niet uit dat er in de onroerende zaak asbesthoudende stof aanwezig kan zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van de milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

Artikel 29 Ouderdomsclausule

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning meer dan 40 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor de kwaliteit van de technische installatie(s) c.q. apparatuur, de vloeren, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering en voor doorslaand en/of optrekkend vocht, asbesthoudende materialen en dergelijke. Voor zover deze materialen (nog) aanwezig zijn, wordt dit door koper aanvaard.

Artikel 30 Niet bewoners clausule

Koper is geattendeerd op het feit dat verkoper het verkochte niet zelf heeft gebruikt/bewoond 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. Er is dan ook geen vragenlijst opgesteld, daar verkopers nooit zelf in het verkochte hebben gewoond.