05-10-2026

# KOOPOVEREENKOMST NIEUWBOUWWONING

*Sluiskwartier Plot 3*

Referentie: JGROO/604519.01

**De ondergetekenden:**

1. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid:
   **Lithos Projecten B.V.**, met als zetel: Amersfoort, kantoorhoudende 3824 ML Amersfoort, Spaceshuttle 38, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 74182110,
   hierna genoemd: '**verkoper**';
2.

| | *Echtgeno(o)t(e) / partner* |
|---|---|
| Naam | |
| Voornamen | |
| Geboorteplaats | |
| Geboortedatum | |
| Adres | |
| Postcode | |
| Woonplaats | |
| E-mail | |
| Telefoon | |
| Telefoon mobiel | |
| Burgerlijke staat | ongehuwd / samenwonend / gehuwd / geregistreerd partner: *in algehele gemeenschap van goederen / beperkte gemeenschap van goederen / op huwelijkse (partnerschaps-)voorwaarden |

hierna @samen@ genoemd: '**Koper**';

sluiten hierbij **per** **2026** een koopovereenkomst ten aanzien van een perceel grond, bestemd voor de bouw van een woning.

**Verklaringen vooraf**

Verkoper is eigenaar c.q. heeft recht op levering van de opstallen met ondergrond, erf en verder toebehoren, gelegen aan het Pothoofd 75 en 77 te Deventer, kadastraal bekend als gemeente Deventer sectie E nummer @13602, circa groot @honderd drieëndertig vierkante meter (133 m2) en nummer 13603, circa groot honderd negentien vierkante meter (119 m2), waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend**;**

- Voor dit perceel is een nieuwbouwplan ontwikkeld onder de naam “Sluiskwartier”, Plot 3, bestaande uit 2 stadsvilla’s. Koper koopt een van die stadsvilla’s.
- Voor de verbouw van de woning is/wordt een aannemingsovereenkomst gesloten met **Lithos Bouw B.V.** (hierna te noemen: 'aannemer'), hierna te noemen: 'de aannemingsovereenkomst'.
- De aannemingsovereenkomst vormt een onverbrekelijk geheel met deze koopovereenkomst. Dit betekent onder meer dat bij ontbinding op grond van de in de koopovereenkomst vermelde ontbindende voorwaarden of bij het niet tot stand komen op

CONCEPT

grond van eventuele opschortende voorwaarden van de ene overeenkomst, de andere overeenkomst eveneens van rechtswege is ontbonden dan wel niet tot stand gekomen, ongeacht welke partij de ontbinding inroept van welke overeenkomst. Dit leidt niet tot enige aansprakelijkheid van de verkoper tegenover de koper op grond van deze overeenkomst en de daarin opgenomen, door de verkoper ten opzichte van de koper te verrichten prestatie(s) en omgekeerd.

**Indeling**
Deze koopovereenkomst is ingedeeld in de volgende hoofdstukken:
- 1. Algemene bepalingen
- 2. Object van de koop
- 3. Koopprijs en kosten
- 4. Juridische staat
- 5. Feitelijke staat
- 6. Ontbindende voorwaarden
- 7. Overdracht
- 8. Nakomen afspraken
- Slotbepalingen

**1. Algemene bepalingen**
1.1. Op deze koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.
1.2. Op de in deze koopovereenkomst vermelde termijnen is de Algemene termijnenwet van toepassing.
1.3. Met 'de notaris' wordt bedoeld J.W. Kroes, notaris te Deventer en/of S.J.M. Joosten, notaris te Deventer, diens waarnemer of ambtsopvolger, dan wel notariskantoor **Het Notarieel Deventer B.V.** te Deventer. Het telefoonnummer van de notaris is 0570 6197 92. Het e-mailadres van de notaris is deventer@hetnotarieel.nl.
1.4. Met 'schriftelijk' wordt ook bedoeld: per e-mail.
1.5. Voor geschillen die naar aanleiding van deze koopovereenkomst ontstaan, is de rechter van de plaats van het woonhuis bij uitsluiting bevoegd.

**2. Object van de koop**
**2.1. Het object**
Object van deze koopovereenkomst is:
**een perceel grond met opstallen, bestemd om te transformeren tot een stadsvilla, gelegen te 7411 BK Deventer, Pothoofd @, kadastraal bekend gemeente Deventer, sectie E, nummer @, ongeveer groot @, nader door het kadaster uit te meten, aangeduid met bouwnummer @3.1 of @3.2;**
Dit wordt hierna 'het object' genoemd.
**2.2. Geen verrekening bij onjuiste oppervlakte**
Als de omschrijving van het object en de hiervoor vermelde oppervlakte niet juist is, kan geen van de partijen hier rechten aan ontlenen.

**3. Koopprijs en kosten**
**3.1. Koopprijs**
@Variant 1 (geen rentevergoeding over koopprijs)@
De koopprijs voor het object is: **@,00 (vrij op naam)**.
@Variant 2 (wel rentevergoeding over koopprijs)@
3.1.1 Koopprijs
De totale koopprijs omvat:

| | | | |
|---|---|---|---|
| A. | de *grondkosten* (inclusief omzetbelasting): | EUR | **0,00** |
| B. | de overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1.2 van deze overeenkomst berekende *vergoeding* (inclusief | EUR | **0,00** |

omzetbelasting) over de grondkosten

| | | |
|---|---|---|
| **Totaal (A + B)** (inclusief omzetbelasting) **(vrij op naam)** | **EUR** | **0,00** |

3.1.2 Vergoeding over de koopprijs

*(A) KEUZE*

1. Tot de koopprijs behoort de *vergoeding* die verkoper berekent over de grondkosten. Deze vergoeding wordt berekend naar een percentage van **8%** per jaar over het bedrag van de grondkosten (exclusief omzetbelasting) als vermeld in artikel 3.1.1 onder A **vanaf @2 weken** tot aan de in het hoofd van deze overeenkomst genoemde datum van overeenkomen, indien laatstbedoelde datum hierna ligt. Deze vergoeding, te vermeerderen met omzetbelasting, dient bij de levering te worden voldaan.

*(B) KEUZE*

1. Over de grondkosten is tot aan de in het hoofd van deze overeenkomst genoemde datum van overeenkomen *geen vergoeding* verschuldigd.

*(Einde) KEUZE*

2. Zolang het object niet aan koper is geleverd, heeft koper recht op *uitstel van betaling* van het gedeelte van de koopprijs als vermeld in artikel 3.1.1 onder A, waar tegenover hij verplicht is aan verkoper rente te vergoeden van **@8%** per jaar, te berekenen over de grondkosten (exclusief omzetbelasting) als vermeld in artikel 3.1.1 onder A. vanaf de in het hoofd van deze overeenkomst genoemde datum van overeenkomen (doch niet eerder dan vanaf @2 weken) tot aan de datum van overdracht. Deze rente te vermeerderen met omzetbelasting, te vermeerderen met omzetbelasting, dient bij de levering te worden voldaan.
3. Bij de berekening van de vergoeding en de rente als bedoeld in dit artikel wordt ervan uitgegaan dat een jaar bestaat uit 365 dagen.

@einde varianten@

**3.2. Waarborgsom/bankgarantie**

Koper is niet verplicht tot het storten van een waarborgsom of het afgeven van een bankgarantie als zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen.

**3.3. Kostenverdeling**

De kadasterkosten, de notariskosten en de overige kosten van de overdracht worden betaald door verkoper, in verband houdende met de levering.

Als extra onderzoek nodig is naar de bevoegdheid van verkoper tot overdracht, moeten de kosten die verband houden met dit onderzoek worden betaald door verkoper.

**3.4. Overdrachtsbelasting**

De overdrachtsbelasting wordt berekend over de koopprijs. Omdat de woning het hoofdverblijf van Koper wordt, kan worden gerekend met het tarief van 2%. Dit tarief wordt niet automatisch door de Belastingdienst toegepast, maar daarvoor moet nog wel wat geregeld worden door Koper. En Koper moet daadwerkelijk de woning (als hoofdverblijf) gaan bewonen. Uitgaande van het tarief van 2% moet er @ aan overdrachtsbelasting door Verkoper worden betaald.

**3.5 Vergoeding belastingvoordeel**

Koper vergoedt het ‘belastingvoordeel’ dat Koper krijgt door toepassing van artikel 13 lid 1 of lid 4 Wet op belastingen van rechtsverkeer aan Verkoper. Dit belastingvoordeel ontstaat doordat Koper alleen overdrachtsbelasting betaalt voor zover de koopprijs of de waarde van het Verkochte hoger is dan het bedrag waarover Verkoper overdrachtsbelasting moest betalen toen hij het Verkochte verkreeg. Of doordat Koper het bedrag dat Verkoper aan overdrachtsbelasting moest betalen in mindering mag brengen bij de berekening van de overdrachtsbelasting.

Koper en Verkoper zijn ermee bekend dat over de vergoeding van het belastingvoordeel overdrachtsbelasting moet worden betaald. Dit bedrag wordt afgetrokken van de vergoeding van het belastingvoordeel door Koper aan Verkoper.

Het belastingvoordeel wordt bij de levering van het Verkochte door Koper aan Verkoper vergoed.

CONCEPT

Als na de overdracht van het Verkochte blijkt dat het werkelijk door Koper genoten belastingvoordeel verschilt van het bedrag van het berekende belastingvoordeel dat Koper aan Verkoper heeft betaald, dan wordt het verschil tussen partijen verrekend.
Als Koper zijn verplichtingen uit deze koopovereenkomst niet of niet tijdig nakomt waardoor het belastingvoordeel niet kan worden genoten, komt de schade die Verkoper als gevolg daarvan lijdt voor rekening van Koper.

**3.6. Heffingen en overige belastingen**

De vervallen perioden van de heffingen en belastingen zijn door verkoper betaald.
Deze heffingen en belastingen komen voor rekening van koper per de datum van het ondertekenen van de akte van overdracht.

## 4. Juridische staat

### 4.1. Onderzoek openbare registers

a. De juridische staat blijkt uit de bijlage aan deze koopovereenkomst vastgemaakt, die bestaan uit de volgende onderdelen:
   - concept van de akte van levering;
   Verkoper en koper hebben deze bijlage ingezien.
b. Uit het onderzoek in de openbare registers is niet gebleken dat er nu erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen of kettingbedingen op het object rusten anders dan vermeld in de bijlage die aan deze koopovereenkomst is vastgemaakt.
   Verkoper en koper hebben deze bijlage ingezien.

### 4.2. Lasten en beperkingen

Voor verkoper geldt:
- Hij staat ervoor in dat er geen lasten en beperkingen zijn die voortvloeien uit feiten die in de openbare registers van het kadaster inschrijfbaar zijn, maar die niet zijn ingeschreven.
- Hem zijn geen andere juridische feiten bekend dan in de bijlagen vermeld.
- Als ná de ondertekening van deze koopovereenkomst publiekrechtelijke beperkingen zoals hiervoor bedoeld als besluit worden toegestuurd of uitgereikt aan verkoper en/of ingeschreven in de openbare registers van het kadaster, deelt verkoper dit zo spoedig mogelijk, maar uiterlijk vóór de datum van het ondertekenen van de akte van overdracht, aan koper mee. Als deze beperkingen voor koper onredelijk bezwarend zijn, dan heeft koper het recht deze koopovereenkomst – in aanvulling op de in hoofdstuk 6 vermelde ontbindende voorwaarde(n) – te ontbinden.

Voor koper geldt:
- Hij heeft onderzoek verricht naar de feitelijke situatie ter plaatse. Uit dit onderzoek heeft hij geen andere lasten en beperkingen kunnen afleiden dan hiervoor vermeld. Hij aanvaardt de lasten en beperkingen die voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn.
- Hij aanvaardt de in de akte op grond waarvan verkoper het object heeft verkregen vermelde erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen dan wel beperkingen van overheidswege.

### 4.3. Overige garanties verkoper

Verkoper staat ook in voor het volgende:
- Het object is niet verhuurd en is niet op grond van een ander recht bij een derde in gebruik.
- Er zijn geen optierechten en/of voorkeursrechten aan derden verleend.
- Hij is geen verplichting aangegaan om het object te koop aan te bieden.
- Er bestaan ten aanzien van het object geen verplichtingen uit huurkoopovereenkomsten.
- Er is geen lopende procedure bij de rechter, de mediator of arbiter over de ligging van de perceelgrenzen.
- Het object is niet opgenomen in een (land)inrichtingsplan, -programma of -besluit, in een herverkaveling of in een kavelruil op grond van hoofdstuk 12 Omgevingswet (voorheen:

CONCEPT

Wet inrichting landelijk gebied).
- Er is bij of door de overheid voor het object geen subsidie aangevraagd of toegekend waarvoor nog voorwaarden moeten worden nagekomen.
- Ten aanzien van het object loopt geen rechtszaak, bindende adviesprocedure, arbitrage of mediation.

**4.4. Kettingbeding**

Verkoper legt in de akte van overdracht de verplichtingen uit het onder artikel 1 onder b van dit hoofdstuk bedoelde kettingbeding op aan koper. Koper is verplicht in de akte van overdracht alle verplichtingen op zich te nemen en deze verplichtingen na te komen. Verder verplicht koper zich in de akte van overdracht om de verplichtingen op te leggen aan zijn rechtsopvolgers onder bijzondere titel, zoals in de laatste akte van overdracht is vermeld. De sanctie die bij overtreding wordt opgelegd is vermeld in de akte van overdracht op grond waarvan verkoper het object heeft verkregen.

**4.5. Vestiging erfdienstbaarheden**

In verband met de bouwkundige toestand waarin het object zich na afbouw bevindt ten opzichte van de naastgelegen te bouwen woningen, worden bij de akte van overdracht de volgende erfdienstbaarheden gevestigd:
- ter bestendiging van de situatie;
- gezamenlijk gebruik van de entree;

Zoals nader uitgewerkt in de aan deze koopovereenkomst te hechten concept akte van levering.
Koper verklaart zijn medewerking te verlenen aan het vestigen en aanvaarden van deze erfdienstbaarheden.

**5. Feitelijke staat**

**5.1. Verklaringen met betrekking tot het gebruik als bouwterrein**

Verkoper verklaart dat de opstallen voor de start van de transformatie en realisatie van het gebouw een omgevingsvergunning verleend.

**5.2. Oppervlakte**

Het is verkoper niet bekend dat de feitelijke grenzen van het perceel van het object afwijken van de kadastrale grenzen.

**5.3. Verontreiniging**

a. Voor zover aan verkoper bekend is de bodem en het grondwater van het object niet zodanig verontreinigd dat de woonbestemming belemmerd wordt of dat zich in de bodem stoffen bevinden die naar de huidige maatstaven schadelijk zijn voor de gezondheid van mens en/of dier dan wel planten. Er is een milieukundig bodemonderzoek verricht. De resultaten van dat onderzoek zijn vastgelegd in het rapport, opgemaakt door @ met kenmerk @. Dit rapport ligt voor koper ter inzage bij de notaris.
b. Voor zover aan verkoper bekend bevinden zich in het object geen asbesthoudende materialen of ondergrondse opslagtanks zoals olietanks of septictanks.

**6. Ontbindende voorwaarden**

Op deze koopovereenkomst zijn de in de aannemingsovereenkomst in artikel 7 en 9 opgenomen ontbindende voorwaarden van toepassing.

**7. Overdracht**

**7.1. Akte en datum van overdracht**

Het object wordt door verkoper aan koper overgedragen doordat zij beiden de notariële akte van overdracht ondertekenen en de notaris vervolgens een afschrift daarvan inschrijft in de openbare registers van het kadaster. Verkoper draagt (de eigendom van) het object aan koper over met alle daaraan verbonden rechten en bevoegdheden.
De akte van overdracht (juridische levering) wordt zo snel mogelijk, maar uiterlijk binnen zes weken ondertekend nadat:

CONCEPT

- vaststaat dat deze overeenkomst niet meer op grond van een van de in artikel 7 en 9 van de aannemingsovereenkomst vermelde voorwaarden ontbonden kan worden;
- verkoper is begonnen met de bouw in de zin van artikel 11 lid 2 van de Algemene Voorwaarden voor de aannemingsovereenkomst voor eengezinshuizen (gereed gekomen woningen, doch niet eerder bewoond), vastgesteld door Woningborg N.V. op 1 januari 2024.

Met het ondertekenen van deze akte vindt ook de aflevering (feitelijke levering) van het object plaats, evenwel met inachtneming van de bepalingen van de aannemingsovereenkomst. Dat betekent dat koper pas feitelijk over het object kan beschikken nadat de oplevering van de nieuwbouwwoning heeft plaatsgevonden.

**7.2. Verplichtingen verkoper bij overdracht**

Verkoper staat ervoor in dat hij op het moment van het ondertekenen van de akte van overdracht en de inschrijving daarvan in de openbare registers van het kadaster bevoegd is het object aan koper over te dragen.

Verkoper draagt het object vrij van hypotheken, beslagen of inschrijvingen daarvan over. Dit betekent dat op het moment van de inschrijving van de akte van overdracht in de openbare registers van het kadaster het object vrij moet zijn van hypotheken en beslagen dan wel verkoper in het bezit is van onherroepelijke volmachten van de hypotheekhouder(s) en/of, bij beslag, schriftelijke toezeggingen van de deurwaarder tot doorhaling van deze rechten in de openbare registers van het kadaster.

Ook moet verkoper ervoor zorgen dat het recht van eigendom op het moment van de inschrijving van de akte van overdracht in de openbare registers van het kadaster:

- onvoorwaardelijk is;
- niet ingekort, ontbonden of vernietigd kan worden door een derde.

Verder moet verkoper ervoor zorgen dat het object op het moment van de inschrijving van de akte van overdracht:

- niet bezwaard is met andere beperkte rechten dan in deze koopovereenkomst of in de bijlagen vermeld;
- niet bezwaard is met andere kwalitatieve verplichtingen dan in deze koopovereenkomst of in de bijlagen vermeld;
- niet bezwaard is met andere bijzondere lasten of beperkingen dan in deze koopovereenkomst of in de bijlagen vermeld.

**7.3. Risico**

Het object is vanaf de dag van het ondertekenen van de akte van overdracht voor rekening en risico van koper. In verband met de bepalingen van de aannemingsovereenkomst, staat de aannemer ervoor in dat de door hem te bouwen/gebouwde opstallen tijdens de bouw bij een verzekeringsmaatschappij met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht, onder de bij Nederlandse schadeverzekeringen gebruikelijke voorwaarde voor herbouwwaarde is verzekerd en verzekerd blijft tot aan het tijdstip van oplevering. Koper moet vanaf het moment van oplevering zelf een zodanige opstalverzekering hebben afgesloten.

**7.4. Baten en lasten**

Alle baten en lasten van het object zijn met ingang van de dag van het ondertekenen van de akte van overdracht voor rekening van koper. Alle in hoofdstuk 3 vermelde heffingen en belastingen worden per die dag voor de lopende periode tussen verkoper en koper verrekend.

**7.5. Betaling koopprijs e.d.**

Koper moet de koopprijs, de te verrekenen heffingen en belastingen en de eventuele andere kosten op grond van deze koopovereenkomst die ten laste van hem komen tijdig vóór de datum van ondertekening van de akte van overdracht betalen op een daartoe bestemde rekening van de notaris. De door koper en verkoper (eventueel) te betalen bedragen staan op het door de notaris opgestelde betalingsoverzicht.

**7.6. Ontbindende voorwaarden**

De aan de koop verbonden ontbindende voorwaarden hebben geen werking meer op het



CONCEPT

moment van de ondertekening van de akte van overdracht.

**8. Nakomen afspraken**
**8.1. Algemeen**
Als koper of verkoper zijn verplichtingen uit deze koopovereenkomst – daaronder voor zover van toepassing begrepen het op tijd betalen van de waarborgsom of het op tijd geven van de in hoofdstuk 3 vermelde bankgarantie – niet nakomt, wordt hij door de ander schriftelijk in gebreke gesteld. Hij heeft vervolgens acht dagen de tijd om alsnog zijn afspraken na te komen. Als hij dit niet doet, is hij in verzuim en heeft de ander de keuze tussen:
a. uitvoering van deze koopovereenkomst, als dat redelijkerwijs nog mogelijk is. In dat geval kan de ander een boete opleggen van drie promille (3‰) van de koopprijs per dag, te rekenen vanaf de dag van verzuim tot en met de dag van nakoming; of
b. ontbinding van de koop door een schriftelijke verklaring. In dat geval kan de ander daarnaast een onmiddellijk opeisbare boete opleggen van tien procent (10%) van de koopprijs.

Als de niet-nalatige partij kiest voor het onder 'a' bepaalde en de andere partij zijn verplichtingen na @ @dagen@weken@maanden@ nog niet is nagekomen, kan de niet-nalatige partij alsnog overgaan tot ontbinding. De andere partij is dan alleen de onder a vermelde dagboete verschuldigd.
Het hiervoor bepaalde heeft geen gevolg voor de bevoegdheid van de niet-nalatige partij om vergoeding van geleden schade die uitgaat boven de verschuldigde boete te eisen. Deze bepaling is alleen van toepassing als de overdracht en betaling van de koopprijs aan verkoper en zijn schuldeisers nog niet heeft plaatsgevonden.
**Extra bepalingen bij niet-nakoming door koper**
Als koper zijn verplichtingen niet nakomt, maar wel een waarborgsom heeft betaald of een bankgarantie heeft gegeven, kan het bedrag van de waarborgsom of bankgarantie worden betaald als dagboete, zoals bedoeld onder a, of als boete, zoals bedoeld onder b.
**8.2. Schadevergoeding**
Als koper of verkoper zijn verplichtingen uit deze koopovereenkomst – daaronder begrepen het op tijd betalen van de waarborgsom of het op tijd geven van de bankgarantie – niet nakomt, is hij aansprakelijk voor alle schade die de ander als gevolg daarvan lijdt en die in direct verband staat tot de niet-nakoming (ook wel 'transactieschade' genoemd), en voor de kosten die hieraan verbonden zijn, waarbij het niet uitmaakt of hij in verzuim is zoals bedoeld in het vorige lid. Als koper of verkoper een verwijt kan worden gemaakt vanwege de niet nakoming, is hij ook aansprakelijk voor de overige schade die de ander als gevolg daarvan lijdt (ook wel 'gevolgschade' genoemd).
Als koper of verkoper zijn verplichtingen niet nakomt en de koop wordt ontbonden, vervallen de verplichtingen die voor het voltooien van de overdracht nodig zijn en zijn partijen voor zover nodig verplicht tot het ongedaan maken van de gevolgen van het aangaan van deze koopovereenkomst. De eventuele kosten hiervan komen voor rekening van de partij die niet nakomt. Als beide partijen niet nakomen, dan komen de kosten voor rekening van beiden, ieder voor de helft.
**8.3. Juridische en feitelijke gebreken**
Als na de ondertekening van deze koopovereenkomst blijkt dat:
- het eigendomsrecht is belast met andere dan de in hoofdstuk 4 en in de bijlage opgenomen door koper aanvaarde lasten en beperkingen, kan koper van verkoper eisen dat de last of de beperking wordt opgeheven, tenzij koper het risico van het bestaan van deze lasten en beperkingen in deze koopovereenkomst heeft aanvaard;
- het object niet voldoet aan de in hoofdstuk 5 tussen verkoper en koper overeengekomen feitelijke staat, kan koper aan verkoper vragen om:
  - aflevering van het ontbrekende; of
  - herstel,

  voor zover verkoper hieraan kan voldoen.

CONCEPT

Als verkoper dit niet doet of dit niet kan doen, kan koper deze koopovereenkomst ontbinden. Dit geldt niet als koper aangeeft dat hij deze koopovereenkomst toch wil uitvoeren. De koopprijs wordt dan verminderd met het bedrag van de schade die in direct verband staat tot het gebrek in de juridische of feitelijke staat (ook wel 'transactieschade' genoemd). Het bedrag wordt door verkoper en koper vastgesteld. Als zij daar geen overeenstemming over kunnen krijgen, schakelen zij een deskundige in die wordt benoemd door de rechter op verzoek van een van partijen.
Als de last of beperking en/of het gebrek in de feitelijke staat pas ná de inschrijving van de akte van overdracht in de openbare registers van het kadaster aan koper bekend wordt, kan koper verkoper aanspreken en schadevergoeding vragen voor de schade die koper lijdt en die in direct verband staat tot het gebrek in de juridische of feitelijke staat (ook wel 'transactieschade' genoemd). Verkoper is ook aansprakelijk voor de overige schade die koper lijdt (ook wel 'gevolgschade' genoemd) als hem een verwijt kan worden gemaakt met betrekking tot de last, de beperking en/of het gebrek. Het bedrag van de schade wordt door verkoper en koper vastgesteld. Als zij over het bedrag van de schade geen overeenstemming kunnen krijgen, schakelen zij een deskundige in die wordt benoemd door de rechter op verzoek van een van partijen.

**8.4. Schade**

a. Als sprake is van schade aan het object waardoor verkoper deze koopovereenkomst niet of alleen gedeeltelijk kan nakomen, is verkoper verplicht dit binnen twee dagen nadat de schade aan hem bekend is geworden schriftelijk aan koper en de notaris te melden.
b. Deze koopovereenkomst is dan van rechtswege ontbonden, tenzij binnen vier weken nadat de schade aan het object is gemeld en vóór de datum van overdracht:
   - koper het object toch overgedragen wil krijgen. De koopprijs blijft dan in principe gelijk. In de overdracht aan koper zijn dan begrepen alle rechten die verkoper in verband met de schade, ook ten opzichte van derden, heeft. Als verkoper voor de schade niet (voldoende verzekerd is), wordt het bedrag van de niet-verzekerde schade door verkoper en koper vastgesteld en de koopprijs verminderd met dit schadebedrag. Als zij over het bedrag van de schade geen overeenstemming kunnen krijgen, schakelen zij een deskundige in die wordt benoemd door de rechter op verzoek van een van partijen;
   - verkoper verklaart de schade te herstellen of te betalen vóór de overeengekomen dag van overdracht. Als herstel vóór die datum niet mogelijk is, moet dit uiterlijk vier weken nadat de schade hem bekend is geworden gebeuren. De dag van overdracht schuift dan vier weken op.
     Als koper niet tevreden is over het herstel moet hij dit schriftelijk aan verkoper en notaris verklaren. Als verkoper en koper er in onderling overleg niet uitkomen, kunnen zij een deskundige inschakelen die wordt benoemd door de rechter op verzoek van een van partijen.

**8.5. Overmacht**

Als bij koper of verkoper sprake is van een niet toerekenbare tekortkoming (overmacht), waardoor hij zijn verplichtingen uit deze koopovereenkomst niet meteen of niet binnen dertig (30) dagen kan nakomen, is de koop na een schriftelijke verklaring ontbonden. De bovenstaande bepalingen over schadevergoeding en/of boetes zijn dan niet van toepassing.

**Slotbepalingen**

**A. Overdracht van kooprechten aan een derde**

De rechten uit deze koopovereenkomst zijn zonder toestemming van de verkoper door de koper niet overdraagbaar.
De koper is bevoegd zijn rechten uit deze koopovereenkomst over te dragen aan een ander of met een ander te delen. Dit brengt echter geen verandering in zijn volledige aansprakelijkheid voor de verplichtingen uit deze koopovereenkomst.

CONCEPT

Die ander wordt ten opzichte van de verkoper op dezelfde wijze als de koper gebonden en kan ten opzichte van de verkoper aan de koopovereenkomst geen andere rechten ontlenen dan die welke de koper zouden zijn toegekomen.
Van contractsoverneming als bedoeld in artikel 6:159 Burgerlijk Wetboek is alleen sprake als de verkoper daaraan zijn medewerking heeft verleend.
De eventuele hier aan verbonden extra kosten komen voor rekening van de koper.@

**B. Opschortende voorwaarden**

Deze koopovereenkomst is aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat de opschortende voorwaarden zoals omschreven in artikel 15 van de aannemingsovereenkomst die met de aannemer is/wordt gesloten voor de bouw van de woning, in vervulling zijn gegaan.

**C. Bedenktijd/Inschrijving koopovereenkomst in openbare registers**

1. De koper verklaart dat op de dag dat hij deze overeenkomst heeft ondertekend, hij die ook daadwerkelijk overhandigd heeft gekregen. Gedurende één kalenderweek nadat de koper de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst (en de daarbij behorende aannemingsovereenkomst) overhandigd heeft gekregen, heeft hij het recht de koopovereenkomst – en in het verlengde daarvan de hieraan gekoppelde aannemingsovereenkomst – te ontbinden (bedenktijd). Als de datum van ontbinding geldt de datum waarop de koper de ontbindingsverklaring heeft uitgebracht.
2. Zowel koper als verkoper ziet af van de inschrijving van deze koopovereenkomst in de openbare registers van het kadaster.

**D. Meerdere personen koper/verkoper**

Als twee of meer personen (ver)koper zijn, geldt het volgende:

1. (ver)kopers kunnen alleen samen de uit deze koopovereenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, waarbij geldt:
   - kopers geven elkaar onherroepelijk volmacht om namens elkaar mee te werken aan de overdracht van het object (feitelijke en juridische levering);
   - verkopers geven elkaar onherroepelijk volmacht om namens elkaar mee te werken aan de overdracht van het object (feitelijke en juridische levering);
2. kopers zijn hoofdelijk verbonden voor de voor hen uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen;
3. verkopers zijn hoofdelijk verbonden voor de voor hen uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen.

**E. Woonplaats bij notaris**

Koper en verkoper kiezen met betrekking tot deze koopovereenkomst en alle gevolgen daarvan, waaronder de fiscale gevolgen, woonplaats op het kantoor van de notaris.

**Bijlagen**

Aan deze koopovereenkomst zijn de volgende stukken vastgemaakt:
@- de situatietekening;@
@- de kadastrale kaart;@
- het uittreksel van het kadaster met datum @.

CONCEPT

05-10-2026

Getekend te _____ op _____.

_____

*de verkoper*

Getekend te _____ op _____.

_____ _____

*de koper(s)*

CONCEPT

05-10-2026

**Verklaring koper**

De koper verklaart een afschrift van een door beide partijen ondertekend exemplaar van deze koopovereenkomst te hebben ontvangen op @.

_____

de koper

**@Verklaring notaris**

Op @ verklaar ik, @, notaris te @, overeenkomstig het bepaalde in artikel 7:3 lid 6 Burgerlijk Wetboek, dat het bepaalde in artikel 7:3 leden 1, 2 en 5 Burgerlijk Wetboek niet aan inschrijving van deze koopovereenkomst in de weg staat omdat:

1. het object niet toekomstig is zoals bedoeld in artikel 3:97 Burgerlijk Wetboek;
2. de koopovereenkomst is opgesteld en meeondertekend door mij, notaris;
3. de afgelopen zes maanden geen koopovereenkomst tussen partijen voor hetzelfde registergoed stond ingeschreven.

@

CONCEPT