02-10-2026

KOOPOVEREENKOMST NIEUWBOUWWONING

Sluiskwartier Plot 4

Referentie: JGROO/607438.05

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 het hierna te noemen appartementsrecht, bestemd voor het gebruik als woning.

Verklaringen vooraf

Verkoper is eigenaar van een perceel grond met opstallen, kadastraal bekend als gemeente @Deventer sectie E, nummer 13604, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -grootte is toegekend, ter grootte van ongeveer vierhonderd negenenveertig vierkante meter (449 m2);

- Op deze grond wordt een gebouw getransformeerd/gesticht, hierna te noemen: 'de gemeenschap'. Het gebouw wordt getransformeerd en gesplitst in appartementsrechten bij akte van splitsing te verlijden voor de hierna te noemen notaris. Koper koopt een (of meer) van deze appartementsrechten.
- Voor de bouw van het gebouw is/wordt een aannemingsovereenkomst gesloten met **PHB Deventer B.V.** (hierna te noemen: 'aannemer'), hierna te noemen: 'de aannemingsovereenkomst'.
- De aannemingsovereenkomst vormt een onverbrekelijk geheel met deze

CONCEPT

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 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, 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:
1. het appartementsrecht in de zin van artikel 5:106 van het Burgerlijk Wetboek, kadastraal bekend gemeente *Deventer, sectie E, complexaanduiding @-A,* ***appartementsindex @***, bestaande uit:
   a. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning (@met buitenruimte) gelegen op de begane grond, eerste verdieping, tweede verdieping, derde verdieping van de onder b. te noemen gemeenschap, plaatselijk bekend **Deventer te Raamsluisstraat @huisnummer,**
   aangeduid als **bouwnummer 4.@** in het project "Sluiskwartier" te Deventer; en
   b. het @aandeel onverdeeld aandeel in de gemeenschap (na het gereedkomen van de bouw) bestaande uit:
   het appartementencomplex "@de Boze Goudvis" van negen (9) woningen, @gemeenschappelijke buitenruimte/dakterras, ondergrond en verdere toebehoren, gelegen aan de @Raamsluisstraat 34 tot en met 50 (even nummers) te Deventer, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Deventer, sectie E, nummer 13604, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -grootte is toegekend, ter grootte van ongeveer vierhonderd negenenveertig vierkante meter (449 m2);

CONCEPT

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.

2.3. Het gebouw

Het object gaat deel uitmaken van een nog te transformeren/ te stichten gebouw. Dit gebouw met grond en toebehoren wordt hierna 'het gebouw' genoemd.

Het gebouw heeft privégedeelten en gemeenschappelijke gedeelten. Wat privégedeelten en wat gemeenschappelijke gedeelten zijn, staat op de aan de akte van splitsing vastgemaakte tekening.

2.4. De vereniging van eigenaars

a. Na overdracht van het object wordt koper lid van de “Vereniging van Eigenaars Raamsluisstraat 34 tot en met Raamsluisstraat 50 (even nummers) te Deventer, tevens handelend onder de naam “Vereniging van Eigenaars de Boze Goudvis”.
   De vereniging is gevestigd in de gemeente Deventer. Deze vereniging van eigenaars wordt hierna genoemd: 'de vereniging'.
b. Het splitsingsreglement van de vereniging staat in de (concept) akte van splitsing. Koper moet zich houden aan de regels van het splitsingsreglement en het eventuele huishoudelijk reglement.
c. De administratie van de vereniging wordt gedaan door @Rebo.
d. De vereniging heeft – voor zover bekend bij verkoper –nog geen betalingsverplichtingen.
e. Aan het object is geen ander lidmaatschap verbonden dan het lidmaatschap van de vereniging van eigenaars.

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 omzetbelasting) over de grondkosten	EUR	**0,00**
	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 @** 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

CONCEPT

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 @) 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.

De kosten van toetreding tot de vereniging van eigenaars, die de vereniging of haar administratief beheerder eventueel in rekening brengt, zijn voor rekening van koper.

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.

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.

3.7. Reserve- en/of onderhoudsfonds

Omdat het gebouw waarvan het object deel uitmaakt, nog niet is gerealiseerd is, is er nog geen reserve- en/of onderhoudsfonds gevormd. In het object zijn daarom niet begrepen de aanspraken van verkoper op de vereniging met betrekking tot het object en/of op de door die vereniging en/of derden met betrekking tot de hiervoor vermelde gemeenschap gehouden reserve- of onderhoudsfondsen.

4. Juridische staat

4.1. Onderzoek openbare registers

a. De juridische staat blijkt uit de bijlagen bij deze koopovereenkomst, die bestaan uit de volgende onderdelen:
   - Een concept van de akte van splitsing in appartementsrechten.
   - Een concept van de splitsingstekening die bij het gebouw hoort.
   - Een concept van de akte van levering.
   - Een uittreksel uit het kadaster met datum @, waaruit onder meer blijkt:

   Verkoper en koper hebben deze bijlagen 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: 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.

4.5 Vestiging erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen

In verband met de bouwkundige toestand waarin het object zich na afbouw bevindt ten opzichte van de naastgelegen te realiseren appartementsrechten, worden bij de akte van overdracht de erfdienstbaarheden gevestigd zoals vermeld in de concept akte van levering.

CONCEPT

Koper verklaart zijn medewerking te verlenen aan het vestigen en aanvaarden van deze erfdienstbaarheden.

5. Feitelijke staat

5.1. Verklaringen met betrekking tot de transformatie van de opstallen

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 het object en/of de gemeenschappelijke gedeelten afwijken van de grenzen zoals die op de splitsingstekening zijn aangegeven.

5.3. Verontreiniging

a. Voor zover aan verkoper bekend is de bodem en het grondwater van het object en/of het gebouw 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 gebouw 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:

- 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 appartementsrechten, 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:

CONCEPT

- 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. Deze verplichting geldt niet als het gebouw al op deze wijze is verzekerd door de vereniging.

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.

Als koper op grond van artikel 5:122 lid 3 Burgerlijk Wetboek hoofdelijk aansprakelijk is voor bijdragen aan de vereniging, verplicht verkoper zich die bijdragen te betalen.

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 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.

CONCEPT

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.

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

CONCEPT

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.
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.

CONCEPT

02-10-2026

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:

- het concept van de akte van splitsing;
- het concept van de akte van levering;
- het concept van de splitsingstekening;

Getekend te _____ op _____.

_____

de verkoper

Getekend te _____ op _____.

_____ _____

de koper(s)

CONCEPT

02-10-2026

Verklaring koper

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

_____

de koper

CONCEPT