

Partijen komen uitdrukkelijk overeen dat de koop "as is, where is" wordt aangegaan, hetgeen inhoudt dat verkoper op geen enkele wijze instaat voor de feitelijke staat van de onroerende zaak en dat koper de onroerende zaak zal aanvaarden in de feitelijke, juridische, technische, constructieve, commerciële en fiscale staat ten tijde van de ondertekening van de in artikel 4 bedoelde akte van levering. Het risico verbonden aan alle bekende en onbekende, zichtbare en onzichtbare gebreken is vanaf de ondertekening van de in artikel 4 bedoelde akte van levering geheel voor rekening van koper. Mocht blijken dat de feitelijke staat van de onroerende zaak een andere is dan die partijen voor ogen staat, zal zulks nimmer aanleiding zijn tot enige aanspraak van koper jegens verkoper, noch aanleiding zijn tot ontbinding van de koop en levering, tot betaling van enige schadevergoeding of tot enigerlei verrekening, in welke vorm dan ook.

artikel 23 Zelfbewoning en bouwkundige inspectie

Verkoper heeft koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat hij de onroerende zaak nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan de onroerende zaak waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij de onroerende zaak 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. Om dit risico te beperken heeft verkoper koper in de gelegenheid gesteld een bouwkundige inspectie uit te doen voeren.

artikel 24 Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 30 jaar oud is, 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 de koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

artikel 25 Ontwikkelingen rondom de onroerende zaak

Koper is ervan op de hoogte dat zich in de directe omgeving van de onroerende zaak een nieuwbouwplan en (her)ontwikkelingen bevinden of kunnen voordoen, waaronder, doch niet uitsluitend, mogelijke sloop en herontwikkeling van Winkelcentrum Oranjerie, alsmede de mogelijkheid dat het appartementencomplex waarvan de onroerende zaak deel uitmaakt op enig moment gedeeltelijk wordt gesloopt en/of herontwikkeld. Informatie, waaronder begrepen verleende vergunningen, over de nieuwbouwplannen en (her)ontwikkeling zijn in te zien bij de Gemeente Apeldoorn.

artikel 26 Energielabel EPA

Verkoper zal conform de wettelijke plicht zorgdragen voor het aanvragen van een geldig energielabel en zal, indien er een fysiek energielabel aanwezig is aan koper overhandigen, echter verplicht zich hier niet toe. Verkoper staat er niet voor in dat het

energieprestatiecertificaat voldoet aan alle voorwaarden welke gesteld zijn aan een energieprestatiecertificaat danwel een gelijkwaardig document als bedoeld in de regeling energieprestatie gebouwen. Koper gaat hiermee akkoord en zal verkoper op geen enkele wijze aansprakelijk stellen voor het eventueel ontbreken van een (toereikend) energieprestatiecertificaat.

artikel 27 Liberalisering energiemarkt.

In verband met de per 1 juli 2004 ingevoerde liberalisering van de energiemarkt en de daarbij behorende procedurele wijzigingen, verklaren zowel verkoper als koper, zelf verantwoordelijk te zijn voor het overschrijven van de energieaansluiting (gas en elektra) en het verzorgen van een nieuw contract voor de woning met een zelf te kiezen energieleverancier.

artikel 28 Toelichtingsclausule 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.

artikel 29 Aansprakelijkheid

Niettegenstaande het overigens in deze koopovereenkomst bepaalde, is verkoper in elk geval uitsluitend aansprakelijk voor een tekortkoming in de nakoming van deze koopovereenkomst indien:

- a. Koper Verkoper uiterlijk binnen zes (6) maanden na de datum van levering van de onroerende zaak schriftelijk aansprakelijk stelt voor deze tekortkoming; en**
- b. Koper de aansprakelijkheidstelling onder vermelding van alle aan hem/haar beschikbare informatie, met inbegrip van een raming van de schade, aan verkoper doet toekomen binnen dertig (30) dagen na de constatering van het feit dat of de omstandigheid die naar redelijke verwachting aanleiding zal geven tot een vordering jegens verkoper uit hoofde van deze koopovereenkomst.**

Een vordering waarvoor verkoper aansprakelijk is gesteld, wordt (indien zij niet al eerder is voldaan, geschikt of ingetrokken) geacht drie (3) maanden na de schriftelijke aansprakelijkstelling als vorenbedoeld dan wel, in geval van een voorwaardelijke aansprakelijkstelling, drie (3) maanden nadat die aansprakelijkheid onvoorwaardelijk is geworden, onherroepelijk te vervallen tenzij koper binnen die termijn formeel een rechtsvordering tegen verkoper heeft ingesteld.

Onverminderd de overigens gestelde beperkingen in deze koopovereenkomst is de maximale aansprakelijkheid van verkoper ter zake van alle vorderingen uit hoofde van deze koopovereenkomst beperkt tot 5% van de koopsom. Voorts is de aansprakelijkheid van verkoper beperkt tot individuele claims die een bedrag van tienduizend euro (€

10.000,-) exclusief omzetbelasting overstijgen. Koper zal ervoor zorg dragen dat alle redelijke maatregelen worden genomen en alle redelijke medewerking wordt verleend om de schade te voorkomen en/of te beperken die bij het ontbreken van bedoelde schadebeperkende maatregelen zou kunnen leiden tot een vordering uit hoofde van deze koopovereenkomst.

artikel 30 Gehele overeenkomst

Deze koopovereenkomst vormt de gehele overeenkomst tussen partijen en vervangt alle eerdere (mondelinge en schriftelijke) overeenkomsten, documentatie en correspondentie met betrekking tot hetgeen in deze koopovereenkomst is geregeld. Er is buiten hetgeen uitdrukkelijk in deze koopovereenkomst is neergelegd, geen sprake van enige toezegging, regeling of afspraak tussen partijen met betrekking tot het in deze koopovereenkomst geregelde.

artikel 31 Geen afstand van recht

Ingeval een partij een haar toekomend recht of een haar toekomende bevoegdheid uit hoofde van deze koopovereenkomst niet of niet tijdig uitoefent, zal dat het betreffende recht of de betreffende bevoegdheid niet aantasten en zal die partij niet geacht worden afstand te hebben gedaan van dat recht of van die bevoegdheid of van de gebeurtenis die aanleiding heeft gegeven tot het ontstaan van dat recht of die bevoegdheid. Enige afstand van een recht, bevoegdheid of feit in het verleden, kan niet worden aangemerkt als een afstand van een toekomstig recht of een toekomstige bevoegdheid of gebeurtenis.

artikel 32 Geen cessie

De rechten en verplichtingen van partijen uit deze koopovereenkomst kunnen niet worden overgedragen of verpand, als bedoeld in artikel 3:83 lid 2 BW, een en ander onverminderd het recht van koper om zijn rechten uit hoofde van deze koopovereenkomst te verpanden aan zijn kredietverschaffers. Derden kunnen aan deze koopovereenkomst geen rechten ontleen.

artikel 33 Slotbepaling

De uit deze overeenkomst voor partijen jegens elkaar voortvloeiende verplichtingen zijn ondeelbaar. Indien een of meer bepalingen van deze overeenkomst of van een van de bijlagen onverbindend zouden blijken te zijn, blijven de overige bepalingen van deze overeenkomst en de daarbij behorende bijlagen van kracht. In plaats van de niet-verbindende bepalingen geldt alsdan als tussen partijen overeengekomen hetgeen op wettelijke toelaatbare wijze het dichtst komt bij hetgeen partijen overeengekomen zouden zijn, indien zij de niet-verbindende bepalingen tijdig als zodanig zouden hebben aangemerkt.

artikel 34 Toestemming doorsturen documenten aan taxateur

Bij deze verlenen verkoper en koper aan de verkopend makelaar toestemming om de relevante stukken omtrent de onroerende zaak door te sturen naar een taxateur welke in opdracht van verkoper of koper de woning gaat taxeren. De taxateur wordt door het ontvangen van de relevante stukken in staat gesteld om de taxatie uit te voeren overeenkomstig de aan de taxatie gestelde eisen zoals voorgeschreven door marktpartijen als de NVM, het NRVt, de taxatie validatie instituten en hypotheekverstrekker.

artikel 35 Bouwtechnische keuring

Verkoper heeft koper in de gelegenheid gesteld om een bouwtechnische keuring te laten uitvoeren. Koper heeft aangegeven hier geen gebruik van te willen maken.

Disclaimer

De hiervoor weergegeven bepalingen zijn de voorwaarden die verkoper voornemens is in de koopovereenkomst op te nemen. Zolang geen koopovereenkomst tot stand is gekomen, kan verkoper deze conceptvoorwaarden aanvullen of wijzigen. Uitsluitend de bepalingen die partijen uiteindelijk in de koopovereenkomst vastleggen, gelden tussen hen.

De plannen voor de (her)ontwikkeling van Oranjerie en de directe omgeving zijn nog in ontwikkeling. Informatie, tekeningen, impressies en plannings hierover geven de huidige stand van zaken weer. De inhoud, omvang, uitvoering en planning van het project kunnen wijzigen. Verkoper geeft geen garantie dat het project wordt uitgevoerd zoals het nu is beschreven of afgebeeld. Aan deze projectinformatie kunnen geen toezeggingen over onder meer toekomstig uitzicht, lichtinval, bereikbaarheid of gebruik van de omgeving worden ontleend.

Verkoper zal informatie die hem bekend is en die voor een koper van wezenlijk belang kan zijn, aan geïnteresseerden verstrekken. Dit voorbehoud laat de wettelijke verplichtingen van verkoper onverlet.