



## HET GEKOCHE

### 3. Omschrijving van de gekochte onroerende zaak:

een perceel bouwterrein, plaatselijk bekend als **omschrijving\***, ter grootte van circa **grootte\*** m<sup>2</sup>, kadastraal bekend als gemeente Diever sectie **letter\***, nummer **nummer\*** (geheel), zoals gearceerd is aangegeven op de aan deze overeenkomst gehechte situatietekening,

hierna genoemd: 'het gekochte'.

De aan deze koopakte gehechte situatietekening is niet anders bedoeld dan om daarmee een globale situering aan te geven, zodat eventuele afwijkingen in de loop van de geschetste grenzen, in vergelijking met de op het terrein aangegeven grenzen, geen aanleiding zullen kunnen geven tot wijziging van deze overeenkomst, de akte van levering en/of wijziging van bedoelde situatietekening. Als de werkelijke oppervlakte van het gekochte afwijkt van de hiervoor vermelde oppervlakte, geeft dit geen aanleiding tot enige rechtsvordering.

### 4. Feitelijke staat en het gebruik van het gekochte

Het gekochte wordt geleverd in de feitelijke staat waarin het zich ten tijde van de levering bevindt. Deze staat mag niet minder zijn dan die ten tijde van de koop.

#### Feitelijke staat van het gekochte

Koper is bekend met de feitelijke staat van het gekochte.

#### Gebruik van het gekochte

Koper wil het gekochte gaan gebruiken als bouwkaavel voor de bouw van een **soort woning\***

### 5. Verontreiniging

Verkoper is niet bekend met bodemverontreiniging, zodanig dat het daardoor ongeschikt is voor het door de koper opgegeven gebruik. Verkoper weet niet van gebruik in het verleden of andere feiten die zouden kunnen wijzen op de aanwezigheid van dergelijke verontreinigingen.

Bodemonderzoek als bedoeld in artikel 11 lid 3 van voormelde Algemene Verkoopbepalingen is aanwezig.

### 6. Lasten en beperkingen

De koper aanvaardt uitdrukkelijk alle dienende erfdiensbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen. Er zijn verkoper geen erfdiensbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke rechten, kettingbedingen en/of kwalitatieve verplichtingen uit oude eigendomstitels bekend, met inachtneming van het bepaalde in artikel 25 van deze overeenkomst. In verband met andere publiekrechtelijke beperkingen dan hiervoor genoemd, verklaart verkoper het volgende. Er zijn geen publiekrechtelijke beperkingen van gemeentewege. Op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen moeten overheidsorganen beperkingen registreren van de bevoegdheid tot gebruik van of beschikking over een registergoed (als bedoeld in die wet en het toepasselijke aanwijzingsbesluit). Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door de Dienst van het Kadaster en de openbare registers op **datum opmaken koopovereenkomst (opvragen eigendomsinformatie)\***, was op die dag geen beperking bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

Verkoper verklaart dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn, waaruit blijkt dat er inschrijfbaar publiekrechtelijke beperkingen van andere overheidsorganen zijn, die niet zijn ingeschreven. Koper verklaart op de hoogte te zijn van het feit dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor een juiste bijhouding van de registers.

## **GEBRUIKSSITUATIE VAN HET GEKOCHTE**

### **7. Levering vrij van huur of pacht**

Het gekochte wordt geheel geleverd vrij van huur, pacht en gebruiksrechten.

## **DE LEVERINGSVERPLICHTING VAN DE VERKOPER**

### **8. Bevoegdheid. Vrij van hypotheek**

De verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en levering van het gekochte, zonder verjaring van de eigendom ten behoeve van derden of aanspraken daarop.

De verkoper staat in voor levering vrij van hypotheek, retentierecht en/of beslag en zorgt voor doorhaling van de kadastrale inschrijving daarvan. De koper aanvaardt de daarvoor eventueel benodigde afstand te zijnen behoeve.

De levering van het gekochte moet – voor zover uit deze koopovereenkomst niet anders blijkt - verder voldoen aan het bepaalde in artikel 9 lid 1 van de Algemene Verkoopbepalingen.

### **9. Bevoegdheidsbeperking verkoper**

De verkoper mag na de datum van deze koopovereenkomst geen rechten verlenen en overeenkomsten aangaan of wijzigen die van invloed zijn op de aard of de staat dan wel het genot en het gebruik van het gekochte, tenzij de koper daarmee heeft ingestemd.

## **FINANCIEEL**

### **10. De koopprijs**

De koopprijs bedraagt: \*€ xxxxxx,xx\* exclusief BTW, zijnde \*€ xxxxx,xx\*.

Er is door de koper een reserveringsvergoeding betaald van € 1.452,- inclusief BTW. Dit bedrag wordt bij de notaris ten tijde van de passering van de akte van levering, in mindering gebracht op de koopprijs. In de koopprijs is omzetbelasting inbegrepen op grond van het hierna onder 11 lid 2 van deze koopovereenkomst bepaalde.

### **11. Belasting, rente en kosten**

Met betrekking tot de over de koop en levering verschuldigde belasting en kosten geldt het volgende:

De eventueel verschuldigde belasting, het kadastraal tarief, notariskosten en overige aan de levering van het gekochte verbonden kosten, zijn voor rekening van koper.

Er is geen overdrachtsbelasting verschuldigd omdat in de akte van levering door de koper een beroep wordt gedaan op artikel 15 lid 1 letter a Wet op Belastingen van Rechtsverkeer aangezien het gekochte als 'bouwterrein' kwalificeert in de zin van artikel 11 lid 1 sub a ten eerste in verband met lid 4 van de Wet op de omzetbelasting 1968, daarom is omzetbelasting verschuldigd die in de koopprijs is inbegrepen.

### **12. De betaling door de koper**

De koper moet het door hem verschuldigde vóór de ondertekening van de leveringsakte hebben voldaan, door overmaking naar de daartoe bestemde rekening van de notaris, zodanig dat het bedrag dan daarop is bijgeschreven en dit door de bank aan de notaris is bevestigd. Doorbetaling aan of ten behoeve van de verkoper heeft plaats zodra de levering is voltooid door de inschrijving van de leveringsakte in de openbare registers en de verkrijging vrij van hypotheek en beslag als overeengekomen zeker is. Verkoper is ermee bekend dat tussen de dag van ondertekening van de leveringsakte en het doorbetalen één of meer werkdagen kunnen verstrijken.

### **13. Baten en lasten**

De baten van het gekochte en de over het gekochte door publiekrechtelijke lichamen geheven periodieke lasten komen voor rekening van de koper vanaf 1 januari van het jaar volgende op het jaar waarin de akte van levering is verleden.

## **DE AFLEVERING**

### **14. Bezitsovergang en aflevering**

Aan de bezitsverschaffing en aflevering moet zijn voldaan direct na ondertekening van de akte van levering.

### **15. Risico-overgang**

Vanaf de ondertekening van de notariële leveringsakte is het gekochte voor rekening en risico van de koper.

## **DE LEVERING**

### **16. De leveringsakte**

De overdracht van de gekochte onroerende zaak komt tot stand door middel van de notariële akte van levering en de inschrijving daarvan in de openbare registers van het kadaster.

### **17. Datum leveringsakte**

De hiervoor bedoelde leveringsakte zal worden verleden door één van de notarissen van de door de koper aan te wijzen notariskantoor of hun waarnemer en wel uiterlijk drie maanden na de datum van ondertekening van deze koopovereenkomst doch niet eerder dan dat koper in het bezit is gekomen van een bruikbare omgevingsvergunning.

## **NALATIGHEID**

### **18. Verzuim**

1. De partij die een verplichting uit de koopovereenkomst niet of niet-tijdig nakomt is aansprakelijk voor alle daaruit voor de wederpartij ontstane schade. Dit geldt niet indien die partij aantoonbaar dat de tekortkoming niet aan haar kan worden toegerekend als bedoeld in artikel 6:75 Burgerlijk Wetboek (overmacht).
2. Als een partij, na bij exploit of aangetekende brief in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen nalatig blijft in de nakoming van haar verplichtingen, is deze partij in verzuim en heeft de wederpartij de keus tussen:
  - a. de eis tot onverkorte nakoming van de koopovereenkomst, in welk geval de nalatige partij voor elke na voormelde acht dagen termijn verstreken dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van 10% (tien procent) van de koopprijs.
  - b. het intrekken van de ontbinding van de koopovereenkomst, al of niet via de rechter, in welk geval de nalatige partij een onmiddellijk opeisbare boete verbeurt van 10% (tien procent) van de koopprijs.
3. Het eerder vermelde laat de bevoegdheid in stand van de niet-nalatige partij om alsnog algehele nakoming en/of verhaal van geleden schade uitgaande boven de verbeurde boete te eisen.
4. Het recht om wegens verzuim de ontbinding van de koopovereenkomst in te roepen wordt in de akte van levering niet uitgesloten.

## **OPSCHORTENDE EN ONTBINDENDE VOORWAARDEN**

### **19. Opschortende en ontbindende voorwaarden**

Het bepaalde in artikel 3 van voormelde Algemene Verkoopbepalingen voor Bouwterreinen van de gemeente Westerveld 2007 is van toepassing.

Het intropen van de ontbindende voorwaarde van financiering, als bedoeld in artikel 3 lid 3 van de Algemene Verkoopbepalingen voor Bouwterreinen van de gemeente Westerveld 2007, door de koper is alleen rechtsgeldig als dit schriftelijk geschiedt, door middel van een, *uiterlijk* binnen 12 weken na de datum van ondertekening van deze overeenkomst, door de notaris ontvangen bericht, eventueel per fax of e-mail, waarbij het risico van de verzending bij de koper berust.

Het intropen van een ontbindende voorwaarde door de verkoper is alleen rechtsgeldig als: dit schriftelijk geschiedt, door middel van een uiterlijk op de vijfde werkdag na de hiervoor vermelde termijn, door de notaris ontvangen bericht, eventueel per fax of e-mail, waarbij het risico van de verzending bij de verkoper berust. Wordt de ontbindende voorwaarde binnen de gestelde termijn niet, of niet rechtsgeldig, ingeroepen dan is deze vervallen en niet meer in te roepen.

## **OVERIGE BEPALINGEN**

### **20. Termijnen**

Op de termijnen in deze koopovereenkomst is het bepaalde in de Algemene termijnenwet van overeenkomstige toepassing.

### **21. Inschrijving koopovereenkomst bij het kadaster**

Zowel verkoper als koper kan verlangen dat deze koopovereenkomst, als aan de inschrijvingsvoorwaarden wordt voldaan, wordt ingeschreven in de openbare registers van het kadaster. Het verzoek tot inschrijving moet - tijdig - schriftelijk aan de notaris worden gedaan. De aan deze registratie en de eventuele latere doorhaling van deze registratie verbonden kosten zijn voor rekening van de verzoeker.

Verkoper en koper zijn ermee bekend dat de inschrijving van deze koopovereenkomst als bedoeld in artikel 7:3 leden 1 en 3 Burgerlijk Wetboek, de 'Vormerkung', de in deze overeenkomst genoemde koper alleen dan beschermt in de zin van de wet als de uit deze koopovereenkomst voortvloeiende levering binnen zes maanden geschiedt.

### **22. Rechtskeuze. Woonplaatskeuze bij notaris**

1. Partijen kiezen voor deze koop en de uitvoering daarvan voor zover nodig voor toepassing van het Nederlandse recht.
2. Partijen kiezen voor de uitvoering en de afwikkeling van deze koopovereenkomst woonplaats op het kantoor **\*notaris\***.

### **23. Kosten**

Ingeval van ontbinding van de koopovereenkomst in onderling overleg zijn de notariële kosten van deze overeenkomst en de voor de uitvoering daarvan verrichte werkzaamheden voor rekening van koper en verkoper, ieder voor een gelijk deel. Als de koopovereenkomst wordt ontbonden door een toerekenbare tekortkoming van één van de partijen zijn deze kosten voor die partij.

### **24. Verplichtingen met betrekking tot bouwplan**

Verkoper en koper zijn overeengekomen dat de volgende bepaling in de leveringsakte zal worden opgenomen:

## **VERPLICHTINGEN MET BETREKKING TOT BOUW**

### A. Parkeerplaats op eigen terrein

De koper is verplicht twee (2) parkeerplaatsen te realiseren voor een personenauto op eigen terrein.

Partijen verplichten zich over en weer mee te werken aan het opnemen van vorenstaande kwalitatieve verplichtingen, kettingsbedingen en/of het vestigen van de (bouw-) erfdienstbaarheden. Voor zover nodig geven partijen elkaar over en weer volmacht om dit in de akte van levering te realiseren.

Aldus overeengekomen, in drievoud en ondertekend te:

Diever d.d.....

..... d.d. ....

Verkoper:

Koper(s):

mevrouw F.F. Veldman  
teamleider Leefomgeving

Naam koper 1

Evt. naam koper 2

### **Bijlagen:**

Bij deze overeenkomst behoren onverbrekkelijk de volgende bijlagen:

- verkoopkaart bouwkaavel nummer\* Kalterbroeken
- Algemene verkoopbepalingen voor bouwterreinen van de gemeente Westerveld 2007

Koper verklaart in overeenstemming met artikel 7:2 lid 2 Burgerlijk Wetboek met deze ondertekening dat de koopovereenkomst aan hem ter hand is gesteld.

Gedurende drie dagen nadat een afschrift van dit koopcontract aan koper ter hand is gesteld, heeft koper het recht de koop te ontbinden.