

CONCEPT d.d. 23 augustus 2020

Indien er onjuistheden voorkomen in uw personalia of elders in de tekst wordt u verzocht tijdig voor het passeren van de akte contact met ons op te nemen

1023485/SK

KOOPOVEREENKOMST

De ondergetekenden:

1. *nog in te vullen opdrachtgevers, te weten erven W. Kuikman hierna tezamen genoemd: verkoper;
2. **nog in te vullen koper(s) hierna (tezamen) genoemd: koper,

in aanmerking nemende:

- verkoper op 10 september 2020 een verkoop bij inschrijving heeft georganiseerd, zijnde hiervan door de hierna te noemen notaris een proces-verbaal akte opgemaakt, blijkens welke akte koper hebben ingeschreven;
- verkoper gebruik heeft gemaakt van het haar toekomende recht van beraad en op *** 2020 heeft verkoper kenbaar gemaakt dat zij de koop gun aan koper **eventueel** onder voorwaarde dat het financieringsvoorbehoud dat eindigt op 9 oktober 2020;
- partijen overeenkomstig de veilingvoorwaarden binnen één dag na de gunning een schriftelijk koopovereenkomst dienen te tekenen;

verklaren, ingevolge het vorenstaande, dat verkoper heeft verkocht aan de koper, die verklaart van verkoper te hebben gekocht:

het woonhuis met garage, ondergrond, erf, tuin en verder aan- en bijbehoren, staande en gelegen aan de **De Boppe 12 te 9041 EZ Berltsum**, kadastraal bekend gemeente **Berlikum** sectie **E** nummers:

- **906**, groot vier are en zesenviertig centiare (4a 46ca);
 - **939**, groot vijfenvijftig centiare (55ca);
- in totaal groot vijf are en een centiare (05.01 a);

hierna ook te noemen het registergoed.

KOOPPRIJS

De koopprijs van het verkochte bedraagt:

De koop is gesloten onder de volgende:

BEDINGEN**notariële akte van levering****Artikel 1**

De voor de overdracht vereiste akte van levering zal worden verleden ten overstaan van één van de notarissen van Sekuer Notarissen te Surhuisterveen of een

paraaf verkoper

paraaf koper

plaatsvervanger, hierna te noemen: de notaris, op **22 oktober 2020** of zoveel eerder of later als partijen nader zullen overeenkomen.

kosten en belastingen

Artikel 2

1. Alle kosten van de kosten van de overdracht, waaronder begrepen de overdrachtsbelasting en het kadastrale recht, zijn voor rekening van koper. Indien als gevolg van omstandigheden, die uitsluitend zijn toe te rekenen aan de verkoper door de notaris meerwerkzaamheden moeten worden verricht in verband met de levering van het verkochte, komen deze extra kosten uitsluitend voor rekening van de verkoper.
2. Verkoper is wegens de levering van het verkochte geen omzetbelasting verschuldigd.

betaling

Artikel 3

1. De betaling van de koopprijs en van de overige kosten, rechten en belastingen vindt plaats via het kantoor van de notaris.
2. Koper is verplicht het verschuldigde te voldoen vóór het ondertekenen van de akte van levering door creditering van de bank- en/of girorekening(en) van de notaris per valuta van die dag.
3. Uitbetaling zal eerst plaatsvinden, zodra de notaris uit onderzoek bij de openbare registers is gebleken, dat de overdracht is geschied zonder inschrijvingen die bij het verlijden van de akte van levering niet bekend waren. Verkoper is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van het ondertekenen en het uitbetalen één of meer werkdagen verstrijken.
4. De negatieve rente die ontstaat als gevolg van de betalingen op de Kwaliteitsrekening als bedoeld in dit artikel zullen middels een forfaitair bedrag bij koper en verkoper ieder voor de helft in rekening gebracht worden.

waarborgsom, bankgarantie

Artikel 4

1. Tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen is koper verplicht uiterlijk op 18 september 2020 bij de notaris als waarborgsom een bedrag te storten van: €_____ (10% van de koopprijs).
2. In plaats van deze waarborgsom kan koper desgewenst binnen de hiervoor genoemde termijn, bij en ten genoegen van de notaris, een bankgarantie tot laatstgemeld bedrag deponeren, afgegeven aan de notaris, door een kredietinstelling in de zin van artikel 1 Wet toezicht kredietwezen 1992, door een verzekeringsbedrijf in de zin van artikel 1 Wet toezicht verzekeringsbedrijf of door een, zulks ter beoordeling van de notaris, te goeder naam bekend staande buitenlandse bank. Deze bankgarantie dient onvoorwaardelijk te zijn en gedurende ten minste één maand na de in artikel 1 genoemde datum haar geldigheid te behouden en voorts de bepaling te bevatten, dat de bank op eerste verzoek van de notaris het bedrag van de garantie aan de notaris zal uitkeren.
3. De waarborgsom zal, behoudens ontbinding van deze overeenkomst op grond van een overeengekomen ontbindende voorwaarde en behoudens het in artikel 14 bepaalde, met de koopprijs worden verrekend.
4. Bij niet-nakoming van de bij dit artikel aan koper opgelegde verplichting is artikel 14 van overeenkomstige toepassing.
5. De door de notaris ontvangen rente over de waarborgsom wordt aan koper vergoed.

paraaf verkoper

paraaf koper

6. De negatieve rente die ontstaat als gevolg van de betalingen op de Kwaliteitsrekening als bedoeld in dit artikel zullen middels bij koper in rekening gebracht worden.

feitelijke levering, staat van het verkochte

Artikel 5

1. De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte aan koper zal geschieden in de staat waarin het zich bij het tot stand komen van deze overeenkomst bevindt, behoudens normale slijtage.
Verkoper verplicht zich voor het verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van feitelijke levering, alles behoudens het hierna bepaalde.
2. De feitelijke levering van het verkochte zal in beginsel geschieden bij de ondertekening van de notariële akte van levering. Indien de feitelijke levering plaatsvindt op een ander tijdstip dan bij de ondertekening van de notariële akte van levering, eindigt de zorgplicht van de verkoper per het tijdstip van feitelijke levering tenzij anders overeen te komen.
3. De feitelijke levering van het verkochte zal geschieden "vrij te aanvaarden", mitsdien vrij van huur, pacht of ander gebruiksrecht, leeg en ontruimd, behoudens de mee-verkochte roerende zaken ten aanzien waarvan partijen vóór de juridische levering overeenstemming dienen te bereiken omtrent overname of verwijdering.
4. Koper heeft het recht het verkochte kort vóór de feitelijke levering in- en uitwendig te (doen) inspecteren.
5. Koper is voornemens het verkochte als volgt te gebruiken:
woonhuis.
Ten aanzien van dit gebruik van het verkochte deelt verkoper nog het volgende mee:
 - hem is niet bekend dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.

juridische levering

Artikel 6

1. Het verkochte zal worden overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken en vrij van pandrechten, van beslagen, hypotheeken en van inschrijvingen daarvan, het registergoed tevens met alle aanspraken uit hoofde van erfdienstbaarheden als heersend erf en met alle kwalitatieve rechten.
2. Verkoper heeft aan koper kennis gegeven van alle hem bekende lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf en van alle kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 Burgerlijk Wetboek, alsmede van bevelen en/of beschikkingen, die op grond van de Wet bodembescherming gepubliceerd zijn in de openbare registers.
Koper aanvaardt de uit deze stukken voortvloeiende lasten en beperkingen uitdrukkelijk. Daarnaast aanvaardt koper uitdrukkelijk die lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers als hiervoor omschreven, die voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.
3. Er zijn verkoper erfdienstbaarheden bekend, zijnde deze erfdienstbaarheden aan koper kenbaar gemaakt door middel van de (digitale) brochure behorende bij gemelde veiling bij inschrijving.

overgang, overdracht aanspraken

Artikel 7

paraaf verkoper

paraaf koper

Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden waaronder begrepen bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s), gaan over op koper per het tijdstip van overdracht van het verkochte, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval de overgang van aanspraken per dat tijdstip plaats heeft. Voor zover bepaalde aanspraken alsdan niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek, is verkoper verplicht op eerste verzoek van koper mee te werken aan een overdracht van die aanspraken. Verkoper is tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot het verkochte mochten bestaan aan koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van koper te doen stellen.

overmaat, ondermaat

Artikel 8

Over- of ondermaat van het verkochte zal aan geen van partijen enig recht verlenen.

verrekening zakelijke lasten

Artikel 9

De zakelijke lasten met betrekking tot het verkochte, derhalve niet de gebruikerslasten, komen vanaf de juridische levering voor rekening van de koper en zullen via de notaris worden verrekend, tenzij anders overeen te komen.

garantieverklaringen van verkoper

Artikel 10

Verkoper garandeert, onverminderd het hiervoor verklaarde in de artikelen 5 en 6, het navolgende:

1. verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
2. het verkochte wordt overgedragen vrij van huur, pacht of van andere aanspraken tot gebruiken ongevorderd, leeg en ontruimd (behoudens de mee verkochte roerende zaken). Het verkochte is eveneens niet zonder recht of titel in gebruik bij derden.
3. Aan verkoper is betreffende het registergoed dan wel het gebied waarin het registergoed is gelegen geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, danwel aanwijzingsbesluit danwel registerinschrijving bekend:
 - a. als beschermd monument in de zin van artikel 3, 4 of 6 van de Monumentenwet;
 - b. tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet;
 - c. door de gemeente of provincie als beschermd stads- of dorpsgezicht;
4. het registergoed is niet betrokken in een landinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen; er is geen sprake van leegstand noch van vordering van het registergoed krachtens de Huisvestingswet en de uit die wet voortvloeiende regelingen;
5. Aan verkoper is niet bekend dat het registergoed is opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 of artikel 8 danwel in een voorstel als bedoeld in artikel 6 van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten;
6. het is hem niet bekend dat de gemeente een stadsvernieuwingsplan of een leefmilieuverordening in de zin van de Wet op de Stads- en dorpsvernieuwing en de daaruit voortvloeiende regelingen heeft vastgesteld, waarin het registergoed is begrepen;
7. ten opzichte van derden bestaan overigens geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht;
8. de verschenen termijnen van de hiervoor in artikel 9 omschreven zakelijke lasten zijn voldaan.

paraaf verkoper

paraaf koper

bepalingen bodemverontreiniging

Artikel 11

1. Verkoper verklaart dat –voor zij weten- het registergoed uitsluitend is gebruikt waarvoor het is verkocht, maar zij hebben het zelf niet (recentelijk) als zodanig gebruikt.
2. Het is hem niet bekend dat er feiten zijn, waaruit blijkt dat het registergoed in zodanige mate is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere (gevaarlijke) stoffen, dat het aannemelijk is dat deze verontreiniging ingevolge thans geldende milieuwetgeving en/of milieurechtspraak aanleiding zou geven tot sanering of tot het nemen van andere maatregelen.
3. Voor zover aan verkoper bekend zijn in het registergoed geen ondergrondse tanks voor het opslaan van milieu onvriendelijke stoffen aanwezig;
4. Verkoper staat niet in voor eventueel in het verkochte aanwezige asbesthoudende materialen. Koper vrijwaart verkoper uitdrukkelijk voor iedere aansprakelijkheid voortvloeiende uit de eventuele aanwezigheid of verwijdering van deze materialen.
5. Koper vrijwaart verkoper uitdrukkelijk voor iedere aansprakelijkheid, voortvloeiende uit de aanwezigheid of de verwijdering van – thans aan verkoper niet bekende - milieuverontreinigende stof(fen). Verkoper kan in dit verband niet wegens toerekenbare tekortkoming en/of onrechtmatige daad worden aangesproken tot sanering of vervanging of het nemen van maatregelen ten aanzien van het ten verkoop aangeboden of naburige percelen, dan wel tot vergoeding van enige schade, noch kan de koper de overeenkomst ontbinden of wegens dwaling vernietigen.
Uit het vorenstaande volgt, dat de risico van de aanwezigheid van – thans aan verkoper niet bekende - bodem- en/of grondwatervervuilende stoffen geheel voor risico van koper is.

informatieplicht verkoper, onderzoeksplicht koper

Artikel 12

Verkoper staat er voor in aan koper met betrekking tot het verkochte die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis van koper behoort te worden gebracht. Koper aanvaardt uitdrukkelijk:

- a. de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, voor zijn risico komen (voor zover deze aan verkoper thans niet bekend zijn);
- b. die lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers als hiervoor omschreven, die voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

risico-overgang, beschadiging en verzekering

Artikel 13

1. Het verkochte komt eerst voor risico van koper, zodra de notariële akte van levering is ondertekend, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval het risico met ingang van dat moment overgaat op koper. Verkoper is verplicht het verkochte ten genoegen van koper tot de feitelijke levering naar herbouwwaarde casu quo nieuwwaarde verzekerd te houden.
2. Indien het verkochte vóór het tijdstip van risico-overgang anders dan door toedoen van de koper, geheel of gedeeltelijk verloren gaat of in meer dan geringe mate wordt beschadigd, is verkoper verplicht koper daarvan onverwijld in kennis te stellen en is deze overeenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij binnen vier weken nadat de koper in kennis is gesteld, maar in ieder geval vóór de in artikel 1 genoemde datum van levering:

paraaf verkoper

paraaf koper

a. koper niettemin uitvoering van de onderhavige overeenkomst verlangt, in welk geval verkoper aan koper zal overdragen:
het verkochte in de staat waarin het zich alsdan bevindt, alsmede - zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de overeengekomen koopprijs - alle rechten, welke verkoper ter zake van vorenbedoelde schade, hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit anderen hoofde jegens derden kan doen gelden;

of

b. verkoper verklaart de schade vóór de in artikel 1 genoemde datum van levering dan wel binnen vier weken nadat deze is ontstaan voor zijn rekening te zullen herstellen. De juridische levering zal alsdan - zo nodig - worden opgeschort tot uiterlijk de dag, volgende op die, waarop de termijn van vier weken is verstreken. Indien binnen genoemde termijn het herstel niet naar behoren plaatsvindt, heeft de koper alsnog het recht deze overeenkomst te ontbinden. Maakt koper geen gebruik van dit recht, dan zal de juridische levering worden opgeschort totdat de schade naar behoren is hersteld. Een gestelde bankgarantie zal, in geval de juridische levering wordt uitgesteld, zo nodig moeten worden verlengd.

3. Het in lid 1 van dit artikel gestelde heeft geen toepassing waar het betreft van overheidswege of door nutsbedrijven gegeven aanschrijvingen tot het aanbrengen van veranderingen aan het registergoed, welke zullen worden uitgebracht in de periode na het tot stand komen van deze overeenkomst doch voor het tijdstip van risico-overgang.

De kosten verbonden aan de nakoming van deze voorschriften zullen voor rekening zijn van koper, tenzij uit de eisen van redelijkheid en billijkheid anders voortvloeit.

ingebrekestelling, verzuim, ontbinding en boete

Artikel 14

1. Bij niet of niet tijdige nakoming van de koopovereenkomst anders dan door overmacht is de nalatige partij jegens de andere partij aansprakelijk voor alle daaruit voor de andere partij ontstane schade met kosten en rente, ongeacht het feit of de nalatige in verzuim is in de zin van het hierna bepaalde.

2. Een partij is in verzuim jegens de wederpartij als hij, na in gebreke te zijn gesteld, nalatig is of blijft aan zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst te voldoen.

Ingebrekestelling moet schriftelijk geschieden met inachtneming van een termijn van acht (8) dagen.

Gemelde termijn kan reeds lopen voordat een partij nalatig is.

3. Wanneer een partij in verzuim is, is deze verplicht de schade die de wederpartij dientengevolge lijdt te vergoeden en kan deze wederpartij de overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden door middel van een schriftelijke verklaring aan de nalatige partij.

4. Wanneer het verzuim betrekking heeft op het meewerken aan de feitelijke en/of juridische levering danwel op de voldoening van de koopprijs, zal de nalatige partij daarnaast ten behoeve van de wederpartij een zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren.

De hoogte van deze boete is gelijk aan tien procent (10%) van de totale koopprijs onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding, indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijk opeisbare boete, en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal.

paraaf verkoper

paraaf koper

5. Indien de wederpartij geen gebruik maakt van zijn recht de koopovereenkomst te ontbinden en nakoming verlangt, zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij na afloop van de in lid 1 vermelde termijn van acht dagen voor elke sedertdien verstreken dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd zijn van drie pro mille (3‰) van de koopsom met een maximum van tien procent (10%) van de koopsom, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding, indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijk opeisbare boete, en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal.
- Indien de wederpartij na verloop van tijd de koopovereenkomst alsnog ontbindt dan zal de nalatige partij een boete verschuldigd zijn van tien procent (10%) van de koopsom verminderd met het reeds in de vorm van een dagboete betaalde bedrag, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding, indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijk opeisbare boete, en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal.
6. Indien de nalatige partij na ingebreke te zijn gesteld binnen de voormelde termijn van acht dagen alsnog zijn verplichtingen nakomt, is de nalatige partij desalniettemin gehouden aan de wederpartij diens schade als gevolg van de niet-tijdige nakoming te vergoeden.

ontbindende voorwaarden

Artikel 15

****eventueel****

- a. Deze overeenkomst zal, mits met inachtneming van het navolgende, ontbonden (kunnen) worden als koper niet uiterlijk op **9 oktober 2020** een toezegging heeft verkregen voor het aangaan van één of meer geldleningen ter financiering van het verkochte onder de bij de grote geldverstrekking instellingen gebruikelijke voorwaarden en bepalingen. Koper zal ter verkrijging van de financiering(en), al het hem mogelijke verrichten;
- b. Op vervulling van een in sub a van dit artikel gemelde voorwaarde kan slechts koper zich beroepen. Dit beroep dient uiterlijk één dag na de in sub a genoemde datum te zijn ontvangen door genoemde notaris middels een schriftelijke mededeling onder overlegging van voldoende bewijsstukken. waaronder in ieder geval begrepen: indien dit artikel van toepassing is, de schriftelijke afwijzingen van ten minste twee in Nederland erkende geldverstrekking instellingen, uit welke afwijzingen dient te blijken voor welk bedrag door koper een geldlening ter financiering van het verkochte is aangevraagd en dat voor dit bedrag geen geldlening kan worden verkregen. Desgevraagd kan verkoper nadere bewijsstukken eisen waaronder de gedane aanvragen voor de geldlening.

****einde mogelijk voorbehoud financiering****

Deze overeenkomst is ontbonden als tussen het tijdstip van het sluiten van deze overeenkomst en het tijdstip van de Overdracht, het Registergoed (voorlopig) wordt aangewezen op grond van artikel 2, 6 lid 1 of 9a lid 1 of lid 2 Wet voorkeursrecht gemeenten, tenzij:

- Verkoper, ingevolge enig besluit van, dan wel enige termijnoverschrijding door, de betreffende gemeente, provincie of het Rijk, vrij is tot vervreemding aan koper;
- een in artikel 10 Wet voorkeursrecht gemeenten genoemde uitzondering van toepassing is.

energielabel

Artikel 16

paraaf verkoper

paraaf koper

Verkoper verklaart dat ten aanzien van het verkochte een energielabel (Energietabel C) aanwezig is hetwelk hij heden aan koper heeft overhandigd hetwelk koper verklaart van verkoper te hebben ontvangen.

twee of meer (ver)kopers

Artikel 17

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

- a. (ver)kopers kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, met dien verstande dat kopers elkaar bij deze onherroepelijk volmacht verlenen om namens elkaar mee te werken aan de juridische levering;
- b. alle partijen zijn hoofdelijk verbonden voor de uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen.

kosten onderzoek notaris

Artikel 18

Ingeval van ontbinding van deze overeenkomst in onderling overleg of op grond van het in vervulling gaan van een ontbindende voorwaarde zijn de kosten van de ter uitvoering van deze akte verrichte werkzaamheden voor rekening van verkoper en koper, ieder voor de helft.

Ingeval van ontbinding van deze overeenkomst op grond van een tekortkoming van één van de partijen komen bovenbedoelde kosten voor diens rekening.

bedenktijd

Artikel 19

1. De koop van een tot bewoning bestemde onroerende zaak of bestanddeel daarvan wordt, indien de koper een natuurlijk persoon is die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, schriftelijk aangegaan.
2. De tussen partijen opgemaakte en ondertekende akte of een afschrift daarvan moet aan de koper ter hand worden gesteld, tegen afgifte aan de verkoper van een gedateerd ontvangstbewijs. Gedurende drie dagen na deze terhandstelling heeft de koper het recht de koop te ontbinden. De bedenktijd begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand is gesteld.
Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn. Komt, nadat de koper van dit recht gebruik heeft gemaakt, binnen zes maanden tussen dezelfde partijen met betrekking tot dezelfde zaak of hetzelfde bestanddeel daarvan opnieuw een koop tot stand, dan ontstaat het recht niet opnieuw.
3. De leden 1-2 zijn van overeenkomstige toepassing op de koop van deelnemings- of lidmaatschapsrechten die recht geven op het gebruik van een tot bewoning bestemde onroerende zaak of bestanddeel daarvan.
4. Van het in de leden 1-3 bepaalde kan niet ten nadele van de koper worden afgeweken.
5. Partijen geven geen opdracht aan de notaris om de koop in te schrijven in de daartoe bestemde openbare Registers van de Dienst voor het kadaster en de openbare Registers door aanbidding van een afschrift van dit koopcontract aan de bewaarder van het betreffende kantoor van voormelde Dienst.
6. Voor deze registratie worden door de notaris geen kosten aan koper doorberekend.

paraaf verkoper

paraaf koper

7. Verkoper en koper zijn ermee bekend dat de kadastrale inschrijving van deze koopovereenkomst de koper alleen dan beschermt indien de levering binnen zes maanden na de inschrijving geschiedt.

termijnen

Artikel 20

Op de in deze overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

domiciliekeuze

Artikel 21

Deze akte zal berusten ten kantore van de notaris, alwaar partijen ter zake van deze overeenkomst woonplaats kiezen.

Niet bewonersclausule

Artikel 22

Koper verklaart bekend en akkoord te zijn met de staat van onderhoud van het registergoed en bekend te zijn met het feit dat verkoper er zelf nooit heeft gewoond, dan wel niet recentelijk heeft bewoond.

Verkoper staat niet in voor de bouwkundige staat van het registergoed en verkoper verleent ook geen garanties, noch ter zake van de materiële conformiteit van het verkochte, noch ter zake van de juridische conformiteit van het verkochte. Het door koper voorgenomen gebruik komt voor rekening en risico van de koper. Koper vrijwaart verkoper dienaangaande voor alle gebreken die nu nog mochten blijken. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening komen van de koper en dat bij het vaststellen van de koopsom hiermee rekening is gehouden. Om dit risico te beperken heeft verkoper koper in de gelegenheid gesteld een bouwkundige inspectie te doen uitvoeren.

Ouderdomsclausule

Artikel 23

Het is koper bekend dat het registergoed meer dan dertig 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 koopovereenkomst en in artikel 7:17 lid 1 en lid 2 Burgerlijk Wetboek komt geheel of te dele ontbreken van een of meer eigenschappen van het registergoed voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper. Bij de vaststelling van de koopprijs is met voorgaande rekening gehouden zulks onverminderd de verplichting van verkoper om koper op de hoogte te stellen van gebreken waarvan hij behoort te weten dat ze voor koper van belang zijn en waarvan hij behoort te weten dat ze voor koper van belang zijn en waarvan hij weet of vermoedt te weten dat koper ze niet kent. Anderzijds moet koper bij twijfel vragen stellen en/of zelf onderzoek (laten) verrichten.

Huur grond achter verkochte

Artikel 24

Een strook grond ter grootte van ongeveer 145 m² grenzende aan het verkochte wordt gehuurd van de gemeente Waadhoeke.

De gemeente Waadhoeke heeft aangegeven dat een nieuwe eigenaar vermoedelijk een huurovereenkomst onder ongeveer dezelfde bepalingen kan aangaan met de gemeente. De opdrachtgevers staan niet in voor de totstandkoming van een nieuwe huurovereenkomst. Indien er geen huurovereenkomst wordt gesloten met de gemeente Waadhoeke voor de juridische levering, dient de koper de huidige erfafscheiding op eerste verzoek van de verkoper of de gemeente te verwijderen, bij

gebreke waarvan de koper de door verkoper en/of de gemeente te maken (on)kosten dient te vergoeden.

In het perceel van de gemeente grenzende aan het gehuurde perceel, is een gasbuis gelegen (zie tekening behorende bij de huurovereenkomst).

Voorwaarden veiling bij inschrijving

Artikel 25

Voor zover er bij deze overeenkomst niet van wordt afgeweken, blijven van toepassing de aan gemelde proces-verbaal akte gehechte voorwaarden voor de veiling bij inschrijving, waarmee koper verklaart bekend te zijn.

Aldus overeengekomen en getekend te Berltsum op

2020.

verklaring van koper

Koper verklaart op _____ 2020 een door beide partijen ondertekend exemplaar van deze koopovereenkomst te hebben ontvangen.

Getekend voor ontvangst op _____ 2020.

paraaf verkoper

paraaf koper