

# KOOPAKTE kavel ..

## VOORBLAD

met verkorte opgave van enige kerngegevens

### Verkoper:

De heer Cornelis van Heukelen, wonende te 3247 GE Dirksland, Haveloozeweg 2, geboren te Dirksland op een september negentienhonderd zevenenzestig; handelend als zelfstandig bevoegd bestuurder van de te Middelharnis gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Dotram B.V., kantoorhoudende te 3241 ML Middelharnis, De Hofjes 16, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel voor Rotterdam onder nummer 24330548, en deze rechtspersoon als zodanig rechtsgeldig vertegenwoordigende; Dotram B.V. handelend als zelfstandig bevoegd bestuurder van de te Middelharnis gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: ESTATE INVEST MIDDELHARNIS II B.V., kantoorhoudende te 3241 ML Middelharnis, De Hofjes 16, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel voor Rotterdam onder nummer 24391710, en deze rechtspersoon als zodanig rechtsgeldig vertegenwoordigende;

Hierna te noemen 'Verkoper',

### Koper :

.....

hierna zowel gezamenlijk als afzonderlijk te noemen 'Koper',

### Object:

een perceel bouwterrein gelegen in het project Zandweg, uitmakende een gedeelte ter grootte van circa ..... m2 van het perceel kadastraal bekend als gemeente Achthuizen sectie ... nummer ..... al dan niet gedeeltelijk, bestemd voor de bouw van een vrijstaande burgermanswoning, zoals aangegeven op bijgaande situatietekening (bijlage 1).

Koopprijs : € .....

Zegge : .....

Kosten : vrij op naam

Waarborg : ja

Datum levering : binnen twee weken nadat het gekochte bereikbaar is middels een door Verkoper aan te leggen bouwstraat.

Ontbindende voorwaarden : ja / nee

## KOOPAKTE REGISTERGOED

Ondergetekenden, Verkoper en Koper, hebben op .....2022 een koopovereenkomst gesloten, hierna kortweg ook aangeduid als: 'de koop'. De koopovereenkomst heeft de volgende inhoud:

### DE PARTIJEN

#### De verkoper:

De heer Cornelis van Heukelen, wonende te 3247 GE Dirksland, Haveloozeweg 2, geboren te Dirksland op een september negentienhonderd zevenenzestig; handelend als zelfstandig bevoegd bestuurder van de te Middelharnis gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Dotram B.V., kantoorhoudende te 3241 ML Middelharnis, De Hofjes 16, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel voor Rotterdam onder nummer 24330548, en deze rechtspersoon als zodanig rechtsgeldig vertegenwoordigende; Dotram B.V. handelend als zelfstandig bevoegd bestuurder van de te Middelharnis gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: ESTATE INVEST MIDDELHARNIS II B.V., kantoorhoudende te 3241 ML Middelharnis, De Hofjes 16, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel voor Rotterdam onder nummer 24391710, en deze rechtspersoon als zodanig rechtsgeldig vertegenwoordigende;

#### Koper :

.....

hierna zowel gezamenlijk als afzonderlijk te noemen 'Koper';

### 1. MEER PERSONEN

Indien bij deze koopovereenkomst meer personen als Koper zijn betrokken, zijn hun verplichtingen hoofdelijk. Is er meer dan één Koper, dan komen hen de rechten gezamenlijk, voor gelijke delen, toe, voor zover zij niet anders overeenkomen.

### 2. OVERDRACHT VAN RECHTEN AAN EEN ANDER

De Koper is bevoegd zijn rechten uit de koop 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 Verkoper op dezelfde wijze als de Koper gebonden en kan ten opzichte van Verkoper aan de koopovereenkomst geen andere rechten ontleen dan die welke de Koper zouden zijn toegekomen. Er zal slechts sprake zijn van contractsovername als de Verkoper daarmee schriftelijk heeft ingestemd.

De Verkoper is bevoegd zijn rechten uit de overeenkomst over te dragen aan een ander of met een ander te delen. Dit brengt voor Verkoper echter geen verandering ten aanzien van het nakomen van zijn verplichtingen uit deze koopovereenkomst en de volledige aansprakelijkheid voor de verplichtingen uit deze koopovereenkomst.

## HET GEKOCHTE

### 3. OMSCHRIJVING VAN HET GEKOCHTE:

een perceel bouwterrein gelegen in het project Zandweg, uitmakende een gedeelte ter grootte van circa ..... m2 van het perceel kadastraal bekend als gemeente Achthuizen sectie ... nummer ..... al dan niet gedeeltelijk, bestemd voor de bouw van een vrijstaande burgermanswoning, zoals aangegeven op bijgaande situatietekening (bijlage 1).

#### - Eigendomsbewij(s)(zen) registergoed Verkoper

Het origineel of de originelen van het/de eigendomsbewij(s)(zen) en eventuele andere voor de rechtspositie van het gekochte van belang zijnde stukken, moet/moeten door Verkoper worden afgegeven aan de notaris.

#### - Roerende zaken:

Er worden geen roerende zaken overgedragen.

### 4. FEITELIJKE STAAT EN HET GEBRUIK VAN HET GEKOCHTE

Koper is bekend met de feitelijke staat van het gekochte en is voornemens het gekochte te gebruiken als bouwterrein voor de bouw van een burgermanswoning met bijbehorende faciliteiten. Koper heeft zich op de hoogte gesteld van het vigerende wijzigingsplan Zandweg Achthuizen fase II en het risico van het verkrijgen van vergunningen, toestemmingen, vrijstellingen, ontheffingen en dergelijke ten behoeve van de bouw van een burgermanswoning komt geheel voor rekening en risico van Koper.

Verkoper zal het plangebied waarbinnen het gekochte bouwrijp maken, waarmee wordt verstaan dat Verkoper een bouwstraat aan zal leggen alsmede een rioolstelsel tot aan de perceelgrens van de afzonderlijke bouw kavels binnen het plangebied. Koper dient zelf zorg te dragen voor de aanvraag huisaansluiting(en) nutsvoorzieningen zoals elektra, water, CAI en telefonie.

Verkoper is in dit verband niet aansprakelijk voor:

- eventuele voor dit gebruik, toekomstig ander gebruik en bouw of verbouw, benodigde toestemming of vergunningen;
- de structuur en de geschiktheid van de bodem voor bebouwing, beplanting of gebruik als cultuurgrond;
- overige alsnog blijvende gebreken, tenzij Verkoper deze kende of behoorde te kennen en nalatig is geweest deze aan Koper te melden. De Koper erkent zijn eigen onderzoeksplicht in deze, om welke reden Verkoper de Koper in de gelegenheid heeft gesteld het gekochte vóór de koop, eventueel met door de Koper ingeschakelde deskundige(n), te bezichtigen. Vóór de levering biedt Verkoper dezelfde gelegenheid. Deze onderzoeksplicht van de Koper geldt ook voor de regelgeving van de overheid met betrekking tot het gebruik en de mogelijkheden van het gekochte.

Verkoper is niet bekend met de aanwezigheid van verontreiniging in de bodem en/of het grondwater. In het verleden is er onderzoek verricht naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem van het gekochte en Koper heeft recht op inzage van deze rapportage.

Verschil tussen de werkelijke en de hiervoor opgegeven maat of grootte van het perceel geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.

## 5. LASTEN EN BEPERKINGEN

Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle lijdende en dienende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, blijkend en/of voortvloeiend uit de laatste en voorgaande akte(n) van levering en/of van vestiging van het recht van erfpacht en/of opstal en/of afzonderlijke akte(n). Verkoper heeft van al deze akten de letterlijke tekst aan de notaris ter hand gesteld. Hetzelfde geldt voor andere lasten of beperkingen die van zodanig geringe betekenis zijn, dat in redelijkheid niet aannemelijk is dat de Koper, indien hij daarvan had geweten, van de koop had afgezien of een duidelijk lagere koopprijs had geboden.

Aan Koper worden de navolgende **erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en overige bijzondere bepalingen** opgelegd:

- a. de regels van het wijzigingsplan Zandweg Achthuizen fase II en bijbehorend beeldkwaliteitsplan alsmede de eventuele welstandsnota;
- b. alle overige planologische randvoorwaarden en bestemming/wijzigingsplanbepalingen;
- c. alle overige voorwaarden en bepalingen die door de gemeente, waterschap, provincie en/of andere overheidsinstellingen worden opgelegd en/of van toepassing zijn;
- d. opstalrecht(en), kwalitatieve verplichtingen en/of overige bijzondere verplichtingen ten einde de aanleg, onderhoud en vernieuwing van riolering, elektriciteit, water, cai en telefonie mogelijk te maken voor zowel het gekochte alsmede de naastgelegen percelen.

Voorts worden door Verkoper aan Koper opgelegd de kwalitatieve verplichting in verband met het dulden van kabels, leidingen, riolering en dergelijke ten behoeve van de naastgelegen percelen en de gemeente casu quo de nutsbedrijven en andere instellingen, luidende:

Verkoper en Koper komen ten aanzien van het gekochte de vestiging van de volgende kwalitatieve verplichting ten behoeve van de Gemeente en/of naastgelegen percelen overeen, als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek: Koper duldt en staat toe aan de Gemeente, Verkoper dan wel aan door de Gemeente aan te wijzen nutsbedrijven en andere openbare instellingen dat palen, kabels, draden, leidingen, isolatoren, rozetten, aanduidingsbordjes, straatnaambordjes, rioleringen en pijpleidingen, bestemd voor openbare doeleinden, alsook alle tot een eventuele centrale-antenne-inrichting behorende voorzieningen op, in, aan of boven de grond en/of de daarop te stichten opstallen worden aangebracht, onderhouden, gecontroleerd, uitgebreid, vervangen, verwijderd en vernieuwd. Indien de Gemeente casu quo de door de Gemeente aan te wijzen derde(n) zulks verlangt (verlangt) is Koper casu quo diens rechtsopvolgers verplicht mee te werken aan de vestiging van de door de Gemeente casu quo de door de Gemeente aan te wijzen derde(n) nodig geachte opstalrechten, welke ertoe strekken de eigendom van de in dit artikel vermelde voorzieningen te doen toekomen aan de opstaller. Voor de vestiging van deze rechten zal/zullen Koper casu quo diens rechtsopvolgers geen recht hebben op een vergoeding, met dien verstande dat de kosten van vestiging niet voor zijn/hun rekening zullen komen.

## 6. AAN HET GEKOCHTE VERBONDEN AANSPRAKEN

De aanspraken van Verkoper met betrekking tot het gekochte gaan als kwalitatieve rechten over op de Koper, voor zover Verkoper daarbij geen belang houdt. Verkoper zal Koper hierover naar vermogen informeren. Verkoper zal datgene doen wat nodig mocht blijken om deze overgang te bewerkstelligen. Verkoper staat overigens niet in voor het bestaan en de inhoud van deze aanspraken.

## 7. VOLMACHT

Koper geeft bij dezen volmacht aan ieder die bij het gebruikmaken van de volmacht werkzaam is bij de notaris om voor en namens hen bij de notariële akte van levering erfdienstbaarheden zowel ten nutte als ten laste van het Verkochte respectievelijk het onderhavige perceel grond te vestigen, alsmede aan de totstandkoming van een mandeligheid voorzover dit wenselijk of noodzakelijk mocht zijn in verband met de ligging van het perceel ten opzichte van de naburige erven en/of het legaliseren van de feitelijke situatie van het gehele complex ten behoeve van het aanleggen, hebben, gebruiken, onderhouden, herstellen en wijzigen van leidingen, kabels, rioleringen en dergelijke. De notaris mag deze volmacht pas gebruiken nadat de Koper de onderliggende stukken heeft ingezien en in alle redelijkheid zijn opmerkingen hierover heeft kunnen maken.

## GEBRUIKSSITUATIE VAN HET GEKOCHTE

### 8. LEVERING VRIJ EN ONTRUIMD

Het gekochte wordt geheel geleverd vrij van huur, pacht en gebruiksrechten en moet ontruimd en vrij van bewoners en gebruikers zijn.

## DE LEVERINGSVERPLICHTING VAN VERKOPER

### 9. BEVOEGDHEID. VRIJ VAN HYPOTHEEK

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.

Verkoper staat in voor levering **vrij van hypotheek**, retentierecht en/of beslag en zorgt voor doorhaling van de kadastrale inschrijving daarvan. 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** aan het volgende voldoen:

- de levering is onvoorwaardelijk;
- er bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen volgens een voorkeursrecht of een optie;
- het gekochte is niet betrokken in een lopend geding voor de rechter of arbiters;
- het is niet gelegen in een gebied waarin de bepalingen van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn;
- door overheid of nutsbedrijven zijn geen aanschrijvingen tot herstel of verandering gedaan of aangekondigd die ten tijde van de levering nog niet zijn uitgevoerd;
- er is geen sprake van leegstand of vordering van woonruimte in de zin van de Huisvestingswet;
- het gekochte is niet aangewezen als beschermd monument of gelegen in een gebied dat is aangemerkt als beschermd dorps- of stadsgezicht;
- het is niet voor onteigening aangewezen en ook niet betrokken in een plan volgens de Landinrichtingswet;

### 10. BEVOEGDHEIDSBEPERKING VERKOPER

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 Koper daarmee heeft ingestemd.

## FINANCIEEL

### 11. DE KOOPPRIJS

De koopprijs bedraagt: € ..... v.o.n.

Zegge: ..... vrij op naam

### 12. BELASTING EN KOSTEN

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

- omzetbelasting en kadastraal tarief zijn ten laste van Verkoper.
- notariële kosten en kosten die verband houden met het onderzoek naar en het opheffen van bijzondere bevoegdheid(sbelemmeringen) komen voor rekening van Verkoper.
- aan Verkoper komt bij de levering het "belastingvoordeel" wegens "overdracht binnen zes maanden" bedoeld in artikel 13 Wet op belastingen van rechtsverkeer toe.

### 13. WAARBORG VAN KOPER

Koper moet tot zekerheid voor de nakoming van zijn uit de koop voortvloeiende verplichtingen zorgen voor een waarborg, bestaande uit een **waarborgsom of bankgarantie** (ter keuze van de Koper) ter grootte van 10% van de koopsom, en wel uiterlijk binnen acht weken na ondertekening van deze overeenkomst.

De **waarborgsom** moet worden gestort op de daartoe bestemde rekening van de notaris. Eventueel over de waarborgsom gekweekte rente gaat deel uitmaken van de waarborgsom.

De **bankgarantie** moet bij geschrift worden afgegeven aan de notaris, zodanig dat deze uiterlijk op de hiervoor vermelde datum in het bezit is van de notaris.

De bankgarantie moet:

- afkomstig zijn van een kredietinstelling opgenomen in het register van artikel 52 van de Wet toezicht kredietwezen 1992;
- onvoorwaardelijk zijn;
- gelden tot ten minste één maand na de overeengekomen uiterste datum van levering; en
- de clause bevatten, dat de bank op eerste verzoek van de notaris, zonder nadere voorwaarden, tot uitbetaling aan de notaris overgaat.

Als de Koper niet tijdig heeft voldaan aan zijn verplichting tot storting van de waarborgsom of afgifte van de bankgarantie, geldt dit als verzuim van de Koper en staan Verkoper de in deze koopovereenkomst onder "Verzuim" vermelde rechtsmiddelen ter beschikking.

Als de geldigheidstermijn van de bankgarantie dreigt te verlopen vóódat de koopprijs is voldaan en de levering is voltooid, is de notaris bevoegd de bankgarantie te innen, tenzij de geldigheidstermijn voldoende wordt verlengd. Zodra de koopprijs is voldaan en de levering is voltooid, stuurt de notaris de bankgarantie terug. Het staat ter uitsluitende beoordeling van de notaris of hij tot inning van de bankgarantie overgaat. De geïnde bankgarantie geldt als waarborgsom. Eventueel daarover gekweekte rente gaat deel uitmaken van de waarborgsom.

De notaris keert de waarborgsom of de als waarborgsom geïnde bankgarantie uit:

aan **Verkoper**:

als Koper in verzuim is en niet binnen de in deze koopovereenkomst onder "Verzuim" genoemde termijn alsnog aan zijn verplichtingen voldoet.

uit aan de **Koper**:

- ingeval van een waarborgsom, na het passeren van de akte van levering;
- als Verkoper in verzuim is en niet binnen de in deze koopovereenkomst onder "Verzuim" genoemde termijn alsnog aan zijn verplichtingen voldoet; en
- als de koopovereenkomst anders dan door verzuim van Koper is ontbonden.

Als de notaris niet kan vaststellen of en aan wie hij de waarborgsom of de als waarborgsom geïnde bankgarantie moet uitkeren, houdt hij deze – behalve een eensluidende betalingsopdracht van beide partijen - onder zich totdat de rechter hierover heeft beslist en tegen deze beslissing geen enkel rechtsmiddel meer openstaat.

#### **14. DE BETALING DOOR DE KOPER**

Koper moet het door hem verschuldigde uiterlijk op de datum van levering 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 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 een of meer werkdagen kunnen verstrijken.

#### **15. BATEN EN LASTEN**

De baten van het gekochte en de over het gekochte door publiekrechtelijke lichamen geheven periodieke lasten, waaronder ruilverkavelingsrenten, komen voor rekening van Koper vanaf de aflevering tenzij in deze koopovereenkomst anders is bepaald. Vooruit ontvangen baten worden bij de levering door de Verkoper met Koper verrekend. Het voor het lopende jaar ten laste van Koper komende deel van de periodieke lasten vergoedt Koper bij de levering aan Verkoper, die de aanslagen betaalt. Gebruikerslasten worden niet verrekend en blijven ten laste van Verkoper.

#### **DE AFLEVERING**

#### **16. BEZITSOVERGANG EN AFLEVERING**

De Verkoper is verplicht tot bezitsverschaffing en aflevering van het gekochte aan Koper. Aan deze bezitsverschaffing moet zijn voldaan direct na ondertekening van de akte van levering.

## 17. RISICO-OVERGANG. SCHADERISICO

Vanaf de aflevering is het gekochte voor rekening en risico van Koper. Verkoper stelt Koper dadelijk in kennis van eventuele vóór de aflevering ontstane schade aan het gekochte.

Als het gekochte vóór de aflevering door overmacht wordt beschadigd is de koopovereenkomst ontbonden, tenzij:

- a. Koper de uitvoering van de overeenkomst verlangt. in welk geval Verkoper het gekochte aan Koper levert en aflevert in de staat waarin dit zich dan bevindt met inbegrip van alle rechten die Verkoper met betrekking tot de schade ten opzichte van derden kan doen gelden wegens verzekering of uit anderen hoofde; òf
- b. Verkoper verklaart de schade voor zijn rekening te herstellen binnen twee maanden na het ontstaan daarvan, in welk geval de levering en aflevering wordt opgeschort tot dit herstel heeft plaatsgevonden. Is de schade niet binnen die tijd hersteld dan wordt de koopovereenkomst alsnog ontbonden, tenzij Koper dan binnen veertien dagen verklaart de voorkeur te geven aan het onder a bepaalde, in welk geval de levering en aflevering op de overeengekomen datum of uiterlijk 6 (zes) weken daarna geschiedt.

## DE LEVERING

### 18. DE LEVERINGSAKTE

De overdracht van het gekochte registergoed komt tot stand door middel van de notariële akte van levering en de inschrijving daarvan in de openbare registers van het kadaster. De eventueel meegekochte roerende zaken worden overgedragen door hun aflevering aan Koper, tegelijk met de levering van het registergoed.

### 19. DATUM LEVERINGSAKTE

De hiervoor bedoelde leveringsakte zal worden verleden voor een van de notarissen van Benschop & Sterling Netwerk Notarissen (mr J.M. Benschop, notarissen te Middelharnis, of een plaatsvervanger), kantoorhoudende te Middelharnis, aan de Raadhuisstraat 3-5, postadres: Postbus 107, 3240 AC Middelharnis, telefoonnummer 0187-476111, faxnummer 0187-486376, email: info@notarissengo.nl **binnen twee weken nadat het perceel bereikbaar is middels een door Verkoper aan te leggen bouwstraat.**

## NALATIGHEID

### 20. 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, zonder dat enige ingebrekestelling nodig is. Dit geldt niet indien die partij aantoont 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 €500,00 (zegge: vijfhonderd euro); of
  - b. het invoeren 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 nietnalatige 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 uitgesloten in de akte van levering en met ingang daarvan.

## **ONTBINDENDE VOORWAARDEN**

### **21. ONTBINDENDE VOORWAARDEN VOOR DE VERKOPER/KOPER**

Deze koopovereenkomst wordt ontbonden door het rechtsgeldig inroepen door Koper van de volgende ontbindende voorwaarde(n):

- indien Koper op ..... voor de financiering van de onroerende zaak, geen hypothecaire geldlening of een aanbod daartoe van een erkende geldverstreckende instantie heeft verkregen.

Deze koopovereenkomst wordt ontbonden door het rechtsgeldig inroepen door Verkoper en Koper van de volgende ontbindende voorwaarden:

- Wet voorkeursrecht Gemeenten

Als er tussen het tijdstip van het sluiten van de koopovereenkomst en het tijdstip van de juridische levering ten aanzien van het gekochte een aanwijzing op grond van de artikelen 2 of 8 van de Wet voorkeursrecht gemeenten of een voorstel op grond van artikel 6 of artikel 8A van die wet is geschied.

Het inroepen van de ontbindende voorwaarde

Het inroepen van de ontbindende voorwaarde door de Verkoper/Koper is alleen rechtsgeldig als:

- dit **SCHRIFTELIJK** geschiedt, door middel van een uiterlijk op de **EERSTE WERKDAG** na de hiervoor vermelde uiterlijke datum, door de notaris ontvangen bericht, eventueel per fax, waarbij het risico van de verzending bij Verkoper/Koper berust; en
- Verkoper/Koper aantoont dat de voorwaarde is vervuld, met inbegrip van het bewijs dat hij zich hiervoor voldoende heeft ingespannen. Wordt de ontbindende voorwaarde binnen de gestelde termijn, niet of niet rechtsgeldig, ingeroepen dan is deze vervallen en niet meer in te roepen. Verkoper/Koper moet reeds vóór het de afloop van de termijn de notaris inlichten over de omvang, het verloop en de resultaten van zijn inspanningen en zijn verwachtingen daarover. Hij geeft onherroepelijk volmacht aan de notaris hierover informatie in te winnen en Koper/Verkoper van de stand van zaken op de hoogte te stellen. Overlijden na de koop en vóór de leveringsdatum of enige andere een partij persoonlijk treffende gebeurtenis die de partij zou hebben doen afzien van de koop, gelden **NIET** als ontbindende voorwaarde en evenmin als overmacht. Partijen verplichten zich over en weer al het redelijke te doen teneinde de hierboven bedoelde vergunning en/of financiering en/of toezegging(en) en/of andere zaken te verkrijgen.

## OVERIGE BEPALINGEN

### 22. TERMIJNEN

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

### 23. REGISTRATIE

Zowel Verkoper als Koper kan verlangen dat deze koopovereenkomst wordt geregistreerd bij het Kadaster. Dit geschiedt tot zekerstelling van zijn rechten uit deze overeenkomst voor zover de wet aan die registratie dat gevolg verbindt. Het verzoek tot registratie moet schriftelijk aan de notaris worden gedaan. De aan deze registratie verbonden kosten zijn voor rekening van de verzoeker.

### 24. 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 van de door Verkoper te bepalen notaris.

### 25. 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.

### 26. BIJZONDERE BEPALINGEN

1. Voor aanvang van eventuele bouwwerkzaamheden op het gekochte zal Koper contact opnemen met Verkoper, in verband met transport, schade, routing, (tijdelijke) aanpassingen op de erfscheiding met het openbare gebied, etc.
2. Vanaf het moment dat het gekochte in eigendom is overgedragen aan Koper is het de verantwoordelijkheid van Koper er zorg voor te dragen dat er bij de uitvoering van de bouwwerkzaamheden van diens woning geen beschadigingen ontstaan aan de (bouw)straten, de in de omgeving aanwezige bebouwing alsmede het openbare gebied. Eventuele schade(s) aan de (bouw)straten, de in de omgeving aanwezige bebouwing alsmede het openbare gebied zullen door koper en voor rekening van Koper worden hersteld. Voorts dient Koper er zorg voor te dragen dat gedurende de bouwwerkzaamheden de (bouw)straten en de openbare weg geheel vrij blijft. Er mag derhalve geen gebruik worden gemaakt van de (bouw)straten en de openbare weg voor het plaatsen van bouwmaterialen, voertuigen en materieel.
3. In de onder 11 genoemde koopprijs is begrepen een vergoeding voor (eventuele) planschade als c.q. tekort voortkomend uit de ontwikkeling van het gebied rondom het gekochte. Koper is op de hoogte van de plannen van Verkoper hieromtrent. Met deze overeenkomst wordt eventuele schade geacht te zijn gecompenseerd en Koper verleent de gemeente dan wel de betalingsplichtige finale kwijting voor schadevergoeding die eventueel voortvloeit uit de door Verkoper voorgestane plannen. Verder komen Koper en Verkoper overeen dat Koper tegen de voornoemde ontwikkelingen geen bezwaren en/of bedenkingen zal indienen en/of beroep zal gaan en dat Koper zich te allen tijde zal onthouden van rechts- en/of andere handelingen, hoe dan ook genaamd, die de voortgang van voornoemde ontwikkelingen kunnen frustreren of vertragen.

**27. AANVULLENDE BEPALINGEN**

1. Verkoper zal eenmalig de nieuw te vormen grenzen van het gekochte uitzetten op een nader door Verkoper te bepalen moment en op basis van de bij deze koopovereenkomst gevoegde situatietekening en de daarop opgenomen coördinaten.
2. De daadwerkelijke oppervlakte van het gekochte zal blijken uit een door het kadaster uit te voeren meting. De basis voor de door het kadaster uit te voeren meting is eveneens de bij de koopovereenkomst gevoegde situatietekening en de daarop opgenomen coördinaten.

Getekend te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_ 2022

HANDTEKENINGEN:

Verkoper: ...

Koper: ...

- Bijlage(n): .....

CONCEPT

**ONTVANGSTVERKLARING KOPER  
(ivm bedenktijd)**

Koper:

.....

hierna zowel gezamenlijk als afzonderlijk te noemen Koper;

verklaart overeenkomstig artikel 7:2 lid 2 Burgerlijk Wetboek met deze ondertekening dat op de hierna vermelde datum de koopakte aan hem ter hand is gesteld. Gedurende drie dagen nadat een afschrift van deze koopakte aan Koper ter hand is gesteld, heeft Koper het recht de koop te ontbinden.

Datum ontvangst afschrift koopakte: ...

Handtekening Koper: ...

CONCEPT