

Zaaknummer: 72868

MODEL KOOPVEREENKOMST
in verband met verkoop bij inschrijving

De ondergetekenden:

1. #
hierna tezamen genoemd: **verkoper**;
2. #
hierna tezamen genoemd: **koper**,

komen overeen als volgt:

Verkoper verkoopt aan koper, die van verkoper koopt:

een perceel landbouwgrond, gelegen nabij de Kolonie 4 te Balkbrug, gemeente Hardenberg, kadastraal bekend als gemeente Avereest, sectie I, nummer 4215, ongeveer groot 1.96.01 HA, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend

hierna ook te noemen: **het registergoed of het verkochte**,

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, of een waarnemer daarvan, verbonden aan het kantoor van **Linde Notarissen** gevestigd te Dedemsvaart (kantooradres: Egelantier 61 te 7701 NP Dedemsvaart, postadres: Postbus 80, 7700 AB Dedemsvaart, telefoonnummer 0523-613342), hierna te noemen: de notaris, uiterlijk op **29 december 2017** of zoveel eerder of later als partijen nader zullen overeenkomen.

kosten en belastingen

Artikel 2

paraaf verkoper : _____

paraaf kopers : _____

1. De overdrachtsbelasting berekend over de als grondslag geldende waarde van het verkochte, vermeerderd of verminderd als bepaald in de Wet op belastingen van rechtsverkeer, is voor rekening van **koper** waarbij artikel 15 lid 1 sub q van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer van toepassing kan zijn.
2. De notariële kosten ter zake van deze overeenkomst en de kosten wegens de levering en overdracht van het verkochte, alsmede de over die kosten verschuldigde omzetbelasting zijn voor rekening van **koper**, zulks ten bedrage van € 3.500,00.

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.

waarborg

Artikel 4

1. Tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen is koper verplicht uiterlijk op **15 december 2017** bij de notaris als waarborgsom een bedrag te storten van **10% van de koopsom** door creditering van bankrekening **NL85RABO0312904908** ten name van **Linde Notarissen**, per valuta van bovengenoemde dag.
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 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 tenminste 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.

paraaf verkoper : _____

paraaf kopers : _____

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

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 bepaalde in artikel 13.
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 leeg en ontruimd, vrij van huur-, pacht- of andere gebruiksrechten.
4. Koper heeft het recht het verkochte kort vóór de feitelijke levering te (doen) inspecteren.
5. Koper is voornemens het verkochte als volgt te gebruiken: **landbouwgrond**. Het is verkoper 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, hypotheek 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 haar 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 en blijkend en/of voortvloeiend uit de laatste akte(n) van levering.
Aan deze akte wordt een door koper getekende kopie gehecht van de navolgende stukken:

paraaf verkoper : _____

paraaf kopers : _____

- kadastraal bericht;
- kadastrale kaart;
- akte van levering de dato 25 april 1977.

Koper aanvaardt de uit deze stukken voortvloeiende lasten en beperkingen uitdrukkelijk.

overgang, overdracht aanspraken

Artikel 7

Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, 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 zal worden verrekend op basis van de betaalde prijs.

verrekening zakelijke lasten

Artikel 9

De zakelijke lasten met betrekking tot het verkochte, derhalve niet de gebruikerslasten, zullen op en per de dag van het ondertekenen van de akte van levering via de notaris worden verrekend, tenzij anders overeen te komen.

Het betreft hier de waterschapslasten.

garantieverklaringen van verkoper

Artikel 10

Verkoper garandeert, onverminderd het hiervoor verklaarde in de artikelen 4 en 5, het navolgende:

1. verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
2. indien het verkochte geheel of gedeeltelijk vrij van huur/pacht wordt overgedragen, zal het verkochte ten tijde van de feitelijke levering geheel of voor dat gedeelte vrij van huur/pacht zijn en/of van huurkoopovereenkomsten of andere aanspraken tot gebruik, leeg en ontruimd en ongevorderd. Het verkochte zal eveneens niet zonder recht of titel in gebruik zijn bij derden.

paraaf verkoper : _____

paraaf kopers : _____

3. van overheidswege of door Nutsbedrijven zijn tot op heden ten aanzien van het registergoed geen voorzieningen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet zijn uitgevoerd, of van overheidswege zijn uitgevoerd en nog niet zijn betaald.
4. het registergoed is niet betrokken in een landinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen;
5. aan verkoper is niet bekend dat het registergoed is opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 of artikel 8 dan wel in een voorstel als bedoeld in artikel 6 of artikel 8A van de Wet voorkeursrecht gemeenten;
6. het is haar 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. met betrekking tot het verkochte is geen rechtsgeding, bindend advies of arbitrage ahangig;
8. ten opzichte van derden bestaan overigens geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht;
9. de verschenen termijnen van de hiervoor in artikel 9 omschreven zakelijke lasten zijn voldaan;
10. het verkochte heeft rechtmatige en onbeperkte uitgang op de openbare weg op de wijze als ter plaatse blijkt.

bepalingen bodemverontreiniging

Artikel 11

1. Verkoper verklaart het registergoed uitsluitend te hebben gebruikt voor landbouwgrond.
2. Het is haar niet bekend dat er feiten zijn, onder meer op grond van:
 - eigen deskundigheid;
 - publicaties in lokale bladen;
 - een in het verleden uitgevoerd bodemonderzoek;
 - het gebezigde gebruik van het registergoed;
 - of anderszins;
 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:
 - a. is met betrekking tot het registergoed door de daartoe bevoegde instanties nooit een aanwijzing voor een verkennend onderzoek naar verontreiniging uitgebracht;

paraaf verkoper : _____

paraaf kopers : _____

- b. zijn krachtens de Wet bodembescherming tot op heden ten aanzien van het registergoed door de daartoe bevoegde instanties geen beschikkingen of bevelen uitgevaardigd.
- 4. Betreffende de eventuele verontreiniging in het registergoed zal geen opdracht voor een bodem- en grondwateronderzoek worden gegeven.
- 5. Voor zover aan verkoper bekend zijn in het registergoed geen ondergrondse tanks, zoals olie- en septic tanks, voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig.
- 6. Het is verkoper niet bekend dat zich in het registergoed asbesthoudende materialen bevinden.

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 haar 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 haar uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor haar 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.
- 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: 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, dan wel verkoper verklaart de schade vóór de in

paraaf verkoper : _____

paraaf kopers : _____

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.

3. Het in lid 1 van dit artikel gestelde heeft geen toepassing waar het betreft van overheidswegen 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 overeenkomst anders dan door niet toerekenbare tekortkoming (overmacht) is de nalatige aansprakelijk voor alle daaruit voor de wederpartij ontstane schade met kosten en rente, ongeacht het feit of de nalatige in verzuim is in de zin van het volgende lid.
2. Indien één van de partijen, na bij deurwaardersexploot in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen tekortschiet in de nakoming van één of meer van haar verplichtingen is deze partij in verzuim en heeft de wederpartij de al dan niet subsidiaire keus tussen:
 - a. uitvoering van de overeenkomst te verlangen, in welk geval de partij die in verzuim is na afloop van voormelde termijn van acht dagen voor elke sedertdien ingegane dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van drie pro mille van de koopprijs; of
 - b. de overeenkomst door een schriftelijke verklaring voor ontbonden te verklaren en betaling van een onmiddellijk opeisbare boete te vorderen van tien procent van de koopprijs.
3. Betaalde of verschuldigde boete strekt in mindering op eventueel verschuldigde schadevergoeding met rente en kosten.
4. Eventueel over de boete verschuldigde omzetbelasting is daarin begrepen.

ontbindende voorwaarden

Artikel 15

1. Er geldt geen ontbindende voorwaarde voor financiering.

paraaf verkoper : _____

paraaf kopers : _____

2. De koop is ontbonden, als er tussen het tijdstip van het sluiten van de koopovereenkomst en het tijdstip van de juridische levering ten aanzien van gemeld registergoed 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, tenzij:
- of verkoper ingevolge enig besluit van, dan wel enige termijnoverschrijding door, de betreffende gemeente vrij is tot vervreemding aan koper,
 - of een in artikel 10 van genoemde wet gemelde uitzondering van toepassing is.
- In verband met het vorenstaande geven partijen opdracht aan de notaris deze koopovereenkomst zo nodig te doen registreren of blijkens een notariële akte van een dagtekening te voorzien.

twee of meer (ver)kopers

Artikel 16

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 17

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.

termijnen

Artikel 18

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

domiciliekeuze

Artikel 19

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

paraaf verkoper : _____

paraaf kopers : _____

In drievoud getekend te _____ op _____.

(verkoper)

In drievoud getekend te _____ op _____.

#
(koper)

#
(koper)

paraaf verkoper : _____

paraaf kopers : _____

BIJLAGEN BIJ DE KOOPVEREENKOMST VAN HET REGISTERGOED

- kadastraal uittreksel perceel
- kadastrale situatietekening perceel
- akte van levering de dato 25 april 1977

Koper verklaarde een kopie van de hiervoor omschreven stukken te hebben ontvangen en voldoende bekend te zijn met de inhoud van deze stukken.

Getekend te _____ op _____.

#
(koper)

#
(koper)

paraaf verkoper : _____

paraaf kopers : _____