



KOOPOVEREENKOMST

ONDERGETEKENDEN

Mw Anna Christine Francisca Vennix w/v Hoeven
Burgemeester J. Smulderslaan 2
5091 JT OOST WEST EN MIDDELBEERS
Geboren op: 14-09-1965 te: OOST-, WEST- EN MIDDELBEERS
hierna te noemen 'verkoper' Hierna te noemen '**verkoper**'

en

.....

Hierna te noemen '**koper**',

hebben op **29 maart 2024** een koopovereenkomst gesloten inzake

het object : perceel landbouwgrond

adres : De Hild

te : Moergestel

kadastrale aanduiding : gemeente Oisterwijk :

sectie: K

nr.: 316 oppervlakte: 1 hectare, 74 are, 85 ca

voor de prijs van €.....,-

zegge:

En verklaren verder te zijn overeengekomen:

Artikel 1 – Overdrachtsbelasting, kosten en rechten

De overdrachtsbelasting (indien verschuldigd), berekend over de als grondslag geldende waarde van het verkochte, vermeerderd of verminderd als bepaald in de Wet op belastingen van rechtsverkeer alsmede de kosten, rechten en de BTW daarover inzake de koop en de eigendomsoverdracht, zijn voor rekening van: koper.

Artikel 2 – Eigendomsoverdracht (juridische levering)

De akte van eigendomsoverdracht zal gepasseerd worden bij:

Notariskantoor Wedemeijer Marks Netwerk Notarissen, Oude Bestseweg 28, 5688DM Oirschot (of diens plaatsvervanger of ambtsopvolger) uiterlijk: **1 mei 2024** of zoveel eerder of later als partijen nader overeenkomen. Deze koopovereenkomst zal gedeponereerd worden bij de notaris. Het notariskantoor is voor zover nodig de gekozen woonplaats van partijen.

Artikel 3 – Beschikbaarstelling (feitelijke levering)

Het object wordt vrij van huur en gebruik en zal ter beschikking zijn van de koper uiterlijk: **datum aktepassering**

Koper heeft het recht vóóraf het object in- en uitwendig te (laten) inspecteren.

Artikel 4 – Betaling van de koopsom

De betaling van de koopsom en van de overige rechten, kosten en belastingen vindt uiterlijk plaats op de datum van het notariële transport.

Verkoper stemt ermee in dat de notaris de koopsom betaalt aan verkoper, nadat zeker is dat met betrekking tot het object geen feiten zijn ingeschreven, waarvan de verkoper in artikel 10 van deze overeenkomst verklaart dat die op het object niet van toepassing zijn (dit is doorgaans op de eerste werkdag ná de eigendomsoverdracht).

Artikel 5 – Baten en lasten

Alle baten en lasten van het object komen voor rekening van koper met ingang van: **datum aktepassering**.

De dan lopende baten en lasten zullen tussen partijen naar rato worden verrekend. Deze verrekening vindt gelijktijdig met de betaling van de koopsom plaats. Het betreft hier de Waterschapslasten en de Herinrichtingsrente.

Gebruikerslasten worden niet verrekend.

Artikel 6 – Ontbindende voorwaarden

Er zijn geen ontbindende voorwaarden overeengekomen

Artikel 7 – Waarborgsom

Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van koper wordt door deze uiterlijk op:

..... een bedrag van zijnde 10 % van de koopsom

Zegge; gestort als waarborgsom bij de notaris op diens bankrekeningnummer:

De door koper gestorte waarborgsom zal, behoudens het bepaalde in artikel 12, in mindering op de koopsom strekken.

In plaats van een waarborgsom te storten kan uiterlijk op voornoemde datum een schriftelijke bankgarantie gesteld worden tot voornoemd bedrag, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is, voortduurt tot tenminste zes weken na de overeengekomen datum van eigendomsoverdracht, afgegeven is door een in Nederland gevestigde bankinstelling en de clausule bevat dat de desbetreffende bankinstelling op eerste verzoek van de notaris het bedrag van de garantie aan de notaris zal uitkeren. Indien het bedrag van een garantie aan de notaris wordt uitgekeerd, zal deze daarmee handelen als in artikel 12 is bepaald.

Artikel 8 – Gebruik

Het object zal aan koper in eigendom worden overgedragen in de staat waarin het zich bij het tot stand komen van deze overeenkomst bevindt met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten, en vrij van hypotheeken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Het object zal bij de eigendomsoverdracht of – indien eerder – bij de feitelijke levering, de eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn en die uitdrukkelijk zijn overeengekomen.

Koper is voornemens het object als volgt te gebruiken: **als landbouwgrond**

De verkoper staat niet in voor:

andere eigenschappen dan die voor een normaal gebruik nodig zijn en die welke uitdrukkelijk zijn overeengekomen;

aan koper kenbare gebreken op het moment van het sluiten van deze overeenkomst;
hem onbekende onzichtbare gebreken.

Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle dienende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijk rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, blijkend en/of voortvloeiend uit:

a. de laatste akte van eigendomsoverdracht, waarvan de te dezer zake relevante onderdelen in (foto)kopie aan deze overeenkomst zijn gehecht;

b. de laatste akte(n) van vestiging van het recht van erfpacht en/of opstal dan wel overige beperkte en/of zakelijke rechten of verplichtingen voor zover van toepassing.

Koper heeft voor zover van toepassing kennis genomen van de inhoud van de hiervoor bedoelde akten (waaronder begrepen bij een recht van erfpacht en/of opstal, van de algemene en bijzondere voorwaarden) met speciale aandacht voor de volgende gebruiksbeperkingen:

Er zijn in dit verband géén waarde verminderende gebruiksbeperkingen.

Artikel 9 – Verklaringen verkoper

De verkoper verklaart:

a. dat hem tot heden door de overheid of door nutsbedrijven geen verbeteringen of herstellingen zijn voorgeschreven of aangekondigd die nog niet of niet naar behoren zijn uitgevoerd;

b. dat hij niet bekend is met een lopende adviesaanvraag, aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit, dan wel registerinschrijving bekend is van het object:

- als beschermd monument in de zin van artikel 3, 4 of 6 van de Monumentenwet,

- tot beschermd stads- of dorpsgezicht (of voorstel daartoe) als bedoeld in artikel 35 Monumentenwet,

- door de gemeente of de provincie als beschermd monument of beschermd stads- of dorpsgezicht;

c. niet bekend te zijn met verontreinigingen van het object die nadelig zijn voor het in artikel 8 omschreven gebruik door de koper, of die leiden of zouden kunnen leiden tot een verplichting tot sanering van het object, het vergoeden van schade, of het nemen van andere maatregelen;

d. dat er voor zover bekend in het object geen ondergrondse tanks voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig zijn;

e. dat er voor zover bekend in of aan het object geen asbest of asbesthoudende stoffen aanwezig zijn;

f. dat er geen subsidie van overheidswege aangevraagd of toegekend is, waarvan nog voorwaarden moeten worden nagekomen;

g. dat het object geen recht van erfpacht of opstal is;

h. dat inzake de levering van het object geen omzetbelasting is verschuldigd;

i. dat het object wel wordt geleverd vrij van hypothecaire inschrijvingen, beslagen, huurkoop, pacht, of andere aanspraken van derden op gebruik of bewoning, ongevorderd, en vrij van optie- en voorkeursrecht(en), en het object wel wordt geleverd vrij van pacht, huur en huurbeschermingsrechten; met uitzondering van het verhuurde jachtrecht.

j. dat het object heden niet is opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 of artikel 8 dan wel in een voorstel als bedoeld in artikel 6 of 8A van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten;

- k. dat het object heden niet is betrokken in een ruilverkavelings- c.q. herinrichtingsplan, of ter onteigening is aangewezen;
- l. dat heden door het bevoegd gezag geen beschikking of bevel in de zin van de Wet Bodembescherming is afgegeven met betrekking tot het object.

Artikel 10 – Hoedanigheid van het object/overdracht aanspraken

Indien de opgegeven maat of grootte van het object of verdere omschrijving daarvan niet juist of niet volledig is, ontlenen partijen daaraan géén rechten, tenzij een opgave blijktens deze overeenkomst is gegarandeerd door verkoper, of door verkoper niet te goeder trouw is gedaan.

Het object wordt verkocht in de staat waarin het zich thans bevindt, met alle bestanddelen, alle rechten en aanspraken, heersende erfdiensbaarheden en kwalitatieve rechten.

Het voorgezet zorgvuldig gebruik na het tot stand komen van deze overeenkomst tot aan de feitelijke levering, wordt geacht behoudens normale slijtage geen wijziging te brengen in de staat van het object.

Artikel 11 – Risico-overgang, beschadiging door overmacht

Het object is met ingang van de dag van het passeren van de akte van eigendomsoverdracht voor risico van koper, tenzij de feitelijke levering eerder plaats heeft, in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat op koper.

Indien het object vóór het tijdstip van risico-overgang in meer dan geringe mate wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is deze overeenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij binnen één week na het onheil, maar in ieder geval vóór de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht:

- a. koper verklaart uitvoering van deze overeenkomst te verlangen, in welk geval verkoper – zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de vastgestelde koopsom – het object aan koper aflevert in de staat waarin het zich dan (dus mét schade) bevindt, met alle rechten welke verkoper inzake het onheil – op grond van verzekering, of anderszins – ten opzichte van derden toekomen, dan wel,
- b. verkoper verklaart de schade binnen vier weken ná het onheil voor zijn rekening te zullen herstellen, in welk geval de feitelijke/juridische levering zonodig wordt uitgesteld tot de dag volgend op die waarop die vier weken zijn verstreken; vindt herstel niet naar behoren plaats, dan is de overeenkomst alsnog ontbonden.

De verkoper is verplicht om koper onmiddellijk in kennis te stellen van beschadiging of (gedeeltelijk) verloren gaan van het object.

Artikel 12 – Ingebrekestelling, ontbinding

Indien één der partijen, na in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen nalatig blijft in de nakoming van zijn uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen zal deze overeenkomst van rechtswege zonder rechterlijke tussenkomst ontbonden zijn, tenzij de wederpartij alsnog uitvoering van de overeenkomst verlangt. In beide gevallen zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij een zonder rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete verschuldigd zijn van 10 % van de koopsom alsmede schadevergoeding en vergoeding van kosten van verhaal, waaronder begrepen de kosten van rechtskundige bijstand.

De notaris wordt bij dezen door partijen onherroepelijk gemachtigd, om:

- a. indien de nalatige partij in gebreke blijft, het bedrag van de door hem verbeurde boete uit de bij de notaris gestorte waarborgsom dan wel het aan de notaris uitgekeerde bedrag van de bankgarantie aan de wederpartij te betalen;
- b. de door de (niet-nalatige) wederpartij bij de notaris gestorte waarborgsom aan de wederpartij terug te betalen dan wel de gestelde garantie aan de bankinstelling terug te zenden.

Indien de nalatige partij na in gebreke te zijn gesteld binnen de termijn van acht dagen alsnog zijn verplichtingen nakomt, is deze partij desalniettemin gehouden aan de wederpartij de schade als gevolg van de niet-tijdige nakoming te vergoeden.

Artikel 13 – Herinrichtingsrente

n.v.t.

Artikel 14 – Beregeningsvergunning

n.v.t.

Artikel 15 – Betalingsrechten

n.v.t.

Artikel 16 – Toestemming/Ondeelbaarheid/Bevoegdheid

Partijen zijn bevoegd, voor zover van toepassing en voor zover nodig, te handelen met toestemming c.q. volmacht van de echtgeno(o)t(e) of partner en/of mede-eigena(a)r(en), en staan in voor de medewerking van deze betrokkenen bij de uitvoering van deze overeenkomst. Verkoper verklaart bevoegd te zijn tot verkoop en tot eigendomsoverdracht bij het passeren van de akte van eigendomsoverdracht. De uit deze overeenkomst voor partijen ten opzichte van elkaar voortvloeiende verbintenissen zijn ondeelbaar.

De echtgeno(o)t(e) of partner van koper geeft voor zover nodig door medeondertekening van deze overeenkomst toestemming het object te bezwaren met de voor betaling benodigde hypothecaire geldlening.

Bekendheid inhoud koopovereenkomst

Verkoper en koper verklaren dat zij, voordat zij deze koopovereenkomst ondertekenen, zorgvuldig kennis hebben genomen van alle bepalingen en voldoende informatie hebben ontvangen, om de inhoud en de gevolgen van deze overeenkomst te overzien.

Plaats en datum:

Plaats en datum:

De verkoper,

De koper,