HJ/222354516

KOOPOVEREENKOMST

De ondergetekenden:

1. de heer Hendrik Jacobus Gerardus Joosten, van Nederlandse nationaliteit, geboren te Nederweert op achttien april negentienhonderd eenenveertig, gehuwd, wonende 5758 RX Neerkant, Moostenstraat 20, ten deze handelend als zelfstandig bevoegd bestuurder van de statutair te **Neerkant**, gemeente Deurne, gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Beheersmaatschappij Jehabe B.V.**, kantoorhoudende te Neerkant op het adres Moostenstraat 20 (postcode 5758 RX, ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel onder nummer 17028980, en als zodanig bevoegd deze vennootschap rechtsgeldig te vertegenwoordigen, zulks conform het bepaalde in haar statuten,
   Beheersmaatschappij Jehabe B.V. voornoemd hierna te noemen "de verkoper";
2. a. de heer Adriaan Johannes Marie Cosijn, van Nederlandse nationaliteit, geboren te Tilburg op drie juli negentienhonderd zesenveertig, gehuwd, wonende 5758 PV Neerkant, Moostdijk 24;
   b. de heer Pieter Albertus Buis, van Nederlandse nationaliteit, geboren te Venlo op tien september negentienhonderd negenenveertig, geregistreerd partner, wonende 5725 RJ Heusden, Ooruilweg 1,

   ten deze handelend als voorzitter respectievelijk secretaris van de statutair te **Neerkant**, gemeente Deurne, gevestigde stichting **Stichting Techniek met een ziel**, kantoorhoudende te Neerkant op het adres Dorpsstraat 23 (postcode 5758 AM), ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel onder nummer 17251162, en als zodanig bevoegd deze stichting rechtsgeldig te vertegenwoordigen, zulks conform het bepaalde in artikel 7 van haar statuten,
   Stichting Techniek met een ziel hierna te noemen "de koper",

sluiten hierbij een koopovereenkomst met betrekking tot het bedrijfsregistergoed van de verkoper.

Verklaringen vooraf

Paraaf verkoper(s): Paraaf koper(s):

De koper wil het bedrijfsregistergoed van de verkoper kopen. Partijen zijn in overleg getreden over de voorwaarden waaronder deze verkoop en koop plaatsvinden en leggen die hierbij vast.
De verkoper heeft het bedrijfsregistergoed verhuurd aan de koper.
De verkoper en de koper hebben bij het tot stand komen van de koop geen makelaar of andere adviseur ingeschakeld.

Indeling
Deze koopovereenkomst is ingedeeld in de volgende hoofdstukken:
- Hoofdstuk 1. Algemene bepalingen
- Hoofdstuk 2. Object van de koop
- Hoofdstuk 3. Koopprijs en kosten
- Hoofdstuk 4. Juridische staat
- Hoofdstuk 5. Feitelijke staat
- Hoofdstuk 6. Ontbindende voorwaarden
- Hoofdstuk 7. Overdracht
- Hoofdstuk 8. Nakomen afspraken
- Slotbepalingen

Hoofdstuk 1. Algemene bepalingen
1. Op deze koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.
2. Op de in deze koopovereenkomst vermelde termijnen is de Algemene termijnenwet van toepassing.
3. Met "de notaris" wordt bedoeld Mr. H. Jagtenberg, notaris te Deurne, dan wel haar waarnemer of opvolger.
4. Met "schriftelijk" wordt ook bedoeld per e-mail.
5. Als er zaken worden voorgelegd aan de rechter, dan gebeurt dat bij de rechter in de plaats van het bedrijfspand.

Hoofdstuk 2. Object van de koop
1. **Het object**
   Object van deze koopovereenkomst is:
   het bedrijfspand met woonruimte, onder- en omliggende grond en verdere aanhorigheden, staande en gelegen te 5758 AM Neerkant, Dorpsstraat 21 en 23, kadastraal bekend gemeente Deurne sectie I nummer 3487, ter grootte van tien are en eenenvijftig centiare (10 a 51 ca),

Paraaf verkoper(s): Paraaf koper(s):

hierna te noemen "het object".
De hiervoor vermelde oppervlakte is gebaseerd op de gegevens van het kadaster.
De kadastrale kaart van het object is aan deze koopovereenkomst gehecht.

2. **Roerende zaken**
   Er zijn geen roerende zaken meeverkocht.
3. **Geen rechten bij onjuiste oppervlakte**
   Als de omschrijving van het object en de hiervoor vermelde oppervlakte niet juist of niet volledig is, kan geen van de partijen hier rechten aan ontlenen.

Hoofdstuk 3. Koopprijs en kosten

1. **Koopprijs**
   De koopprijs voor het object is **driehonderdduizend vijfhonderd euro (€ 350.000,00)**.
2. **Waarborgsom/bankgarantie**
   De koper hoeft geen zekerheid te geven voor het nakomen van de afspraken uit deze koopovereenkomst in de vorm van een waarborgsom of schriftelijke bankgarantie.
3. **Kostenverdeling**
   De kadasterkosten, de overdrachtsbelasting, de notariskosten, de kosten voor de koopovereenkomst en de overige kosten van de overdracht moeten worden betaald door de koper.
   De kosten van uitschrijving van een eventuele hypotheek en/of beslag bij het kadaster moeten worden betaald door de verkoper.
   Als er extra onderzoek nodig is naar de bevoegdheid van de verkoper tot overdracht, moeten de kosten die verband houden met dit onderzoek worden betaald door de verkoper.
4. **Heffingen en belastingen**
   De waarde op grond van de Wet waardering onroerende zaken is driehonderd negenenzestigduizend euro (€ 369.000,00). Dit is de waarde op peildatum één januari tweeduizend tweedrieëntwintig.
   De heffingen en belastingen over de vervallen perioden zijn door de verkoper betaald.
   De hiervoor vermelde heffingen en belastingen komen voor rekening van de koper per de datum van het ondertekenen van de akte van overdracht.
5. **Omzetbelasting**

Paraaf verkoper(s): Paraaf koper(s):

De verkoper staat ervoor in dat bij de levering van het object geen omzetbelasting betaald moet worden, omdat de verkoper bij de levering weliswaar kwalificeert als ondernemer zoals bedoeld in de Wet op de omzetbelasting 1968, maar het object niet kwalificeert als een gebouw zoals bedoeld in artikel 11 lid 1 onderdeel a, onder 1 van die wet, omdat de levering plaatsvindt na verloop van twee jaren na eerste ingebruikname overeenkomstig de bestemming die door de daartoe bevoegde instantie is afgegeven, en het object geen bouwterrein zoals bedoeld in artikel 11 lid 6 van die wet is. De verkoper en de koper doen geen verzoek om de levering als een met omzetbelasting belaste levering aan te merken. Een eventuele herziening van in vooraftrek gebrachte omzetbelasting komt voor rekening van de verkoper.
De koper is als huurder geen omzetbelasting verschuldigd over de huursom.

Hoofdstuk 4. Juridische staat

1. **Onderzoek openbare registers**

De juridische staat blijkt uit de bijlagen van deze koopovereenkomst, die bestaan uit de volgende onderdelen:

- Een kopie van de akte op grond waarvan de verkoper het object heeft verkregen. Hieruit blijken geen erfdienstbaarheden dan wel kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen.
- Een uittreksel uit het kadaster met datum twee juni tweeduizend drieëntwintig, waaruit onder meer blijkt:
  - > er is geen plicht het object aan het Rijk, de provincie of de gemeente te koop aan te bieden op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten;
  - > er zijn geen publiekrechtelijke beperkingen met betrekking tot het object op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen ingeschreven;
  - > er zijn door of in opdracht van de overheid met betrekking tot het object geen verplichtingen opgelegd, voorzieningen voorgeschreven op grond van de Woningwet die nog niet zijn uitgevoerd, of die van overheidswege zijn uitgevoerd, maar nog niet zijn betaald;
  - > het object is niet aangemerkt als rijksmonument zoals bedoeld in de Erfgoedwet, of als gemeentelijk of provinciaal monument;
  - > er zijn geen beperkte rechten (gedoogplichten) als bedoeld in de Belemmeringenwet privaatrecht of opstalrechten.

De verkoper en de koper hebben deze bijlagen ingezien.

2. Lasten en beperkingen

Voor de verkoper geldt:

- De verkoper staat ervoor in dat er geen lasten en beperkingen zijn die voortvloeien uit feiten die in de openbare registers van het kadaster inschrijfbaar zijn, maar die niet zijn ingeschreven.
- De verkoper zijn geen andere juridische feiten bekend dan in de bijlagen vermeld.

  Zo is de verkoper niet bekend met:
  - een (aanstaande) aanwijzing van het object als rijksmonument, gemeentelijk of provinciaal monument, beeldbepalend pand of als onderdeel van beschermd stads- of dorpsgezicht;
  - aanstaande wijzigingen in het bestemmingsplan met betrekking tot de omgeving waarin het object ligt;
  - voornemens van de gemeente met betrekking tot onteigening van het object;
  - een (aanstaande) schriftelijke aankondiging met betrekking tot het object op grond van de Woningwet voor voorzieningen die nog niet zijn uitgevoerd, of die van overheidswege zijn uitgevoerd, maar nog niet zijn betaald;
  - een antispeculatiebeding met betrekking tot het object;
  - een stadsvernieuwingsplan of een leefmilieuverordening met betrekking tot het object op grond van de per 1 juli 2008 ingetrokken Wet op de stads- en dorpsvernieuwing dan wel de Wet op de ruimtelijke ordening.

  Als ná de ondertekening van deze koopovereenkomst publiekrechtelijke beperkingen zoals hiervoor bedoeld als besluit worden toegestuurd of uitgereikt aan de verkoper en/of ingeschreven in de openbare registers van het kadaster, deelt de verkoper dit zo spoedig mogelijk, maar uiterlijk vóór de datum van het ondertekenen van de akte van overdracht, aan de koper mee. Als deze beperkingen voor de koper onredelijk bezwarend zijn, dan heeft de koper het recht deze koopovereenkomst te ontbinden. De koop wordt daarom aangegaan onder de in hoofdstuk 6 lid 1 onder c vermelde ontbindende voorwaarde.

  Voor de koper geldt:
  - De koper heeft onderzoek verricht naar de feitelijke situatie ter plaatse. Uit dit onderzoek heeft de koper geen lasten en beperkingen kunnen afleiden.

Paraaf verkoper(s): Paraaf koper(s):

- De koper ziet af van het laten verrichten van een erfdienstbaarhedenonderzoek bij het kadaster. De koper aanvaardt hiermee het risico dat er andere erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen kunnen bestaan die niet in de laatste akte van overdracht staan, behalve voor zover de verkoper hiervoor het risico draagt.

Het gebruik dat op grond van het bestemmingsplan is toegestaan is "centrum".

3. **Overige garanties verkoper**

De verkoper staat ook in voor het volgende:

- Er is geen sprake van leegstand als bedoeld in de Leegstandwet en daaruit voortvloeiende regels.
- Het object is niet verhuurd aan derden en is niet op grond van een ander recht bij een derde in gebruik.
- Er zijn geen optierechten en/of voorkeursrechten aan derden verleend.
- De verkoper is geen verplichting aangegaan om het object te koop aan te bieden.
- Er bestaan met betrekking tot het object geen verplichtingen uit huurkoopovereenkomsten.
- Het object is niet betrokken in een herinrichtingsprocedure, een onteigeningsprocedure of een ruilverkavelingsprocedure.
- Er is bij of door de overheid voor het object geen subsidie aangevraagd of toegekend waarvoor nog voorwaarden moeten worden nagekomen.
- Met betrekking tot het object loopt geen rechtszaak, bindende adviesprocedure, arbitrage of mediation.

4. **Verklaringen in verband met de verhuur**

Het object is verhuurd aan de koper. Deze huurovereenkomst eindigt van rechtswege op de datum van overdracht van het object. De verkoper en de koper zijn op de datum van overdracht van het object niets meer aan elkaar verschuldigd uit hoofde van de huurovereenkomst.

Hoofdstuk 5. Feitelijke staat

1. **Verklaringen met betrekking tot het gebruik als bedrijfspand**

De verkoper verklaart dat het object de eigenschappen bevat die voor een normaal gebruik daarvan nodig zijn, namelijk als museum en woonruimte. De koper is als huurder van het object voldoende op de hoogte van eventuele

Paraaf verkoper(s): Paraaf koper(s):

gebreken. De koper is bekend met diens eigen onderzoeksplicht naar eventuele gebreken van het object.
De koper verklaart het object te blijven gebruiken als museum.

2. **Oppervlakte**
Het is de verkoper niet bekend dat de feitelijke grenzen van het perceel van het object afwijken van de kadastrale grenzen.

3. **Garanties verkoper**
De verkoper staat in voor het volgende:
   - De verkoper heeft geen verbouwingen uitgevoerd of andere bouwactiviteiten verricht zonder een daarvoor benodigde gemeentelijke vergunning of melding aan de gemeente. Ook heeft de verkoper de koper naar beste weten geïnformeerd over verbouwingen en andere bouwactiviteiten door de vorige eigena(a)r(en) en de daarvoor benodigde gemeentelijke vergunningen of meldingen aan de gemeente.
   - De verkoper heeft bij een eventuele aan- of verbouw steeds de daarvoor destijds geldende wettelijke voorschriften nageleefd. Ook heeft de verkoper de koper naar beste weten geïnformeerd over een eventuele aan- of verbouw door de vorige eigena(a)r(en) en de daarbij nageleefde wettelijke voorschriften.

4. **Verontreiniging**
Voor de verkoper geldt:
   - De verkoper is op grond van eigen deskundigheid en gebruik niet bekend met verontreiniging in het object. Voor zover de verkoper weet is er in het verleden geen bodemonderzoek gedaan.
   - De verkoper is niet bekend met opslagtanks, zoals olie- en septictanks in het object en staat er niet voor in dat er geen opslagtanks, zoals olie- en septictanks, in het object zijn.
   - De verkoper is niet bekend met asbest in het object en staat er niet voor in dat er geen asbest in het object zit.

   De koper aanvaardt het object in de huidige milieukundige staat en laat geen milieukundig bodemonderzoek verrichten. Het risico dat er na de overdracht toch verontreiniging, opslagtanks en/of asbest blijkt te zijn, is voor rekening van de koper.

5. **Ouderdomsclausule**
Het object is ongeveer zestig (60) jaar oud. Het object is gebouwd en/of verbouwd met de destijds gebruikelijke materialen. Deze materialen zijn nog

aanwezig. Dit geldt in het bijzonder voor leidingen en bedradingen, de leidingen voor afvalwater, het dak, de technische installaties en voor materialen die voor de bouw en verbouw van het object gebruikt zijn.
De koper is bekend met de ouderdom van het object en weet dat dit betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit van het object gesteld mogen worden aanzienlijk lager zijn dan bij nieuwe bedrijfs- en woonpanden. De gebreken die een normaal gebruik van het object verhinderen én het gevolg zijn van de ouderdom van het object, komen voor risico van de koper.
Voor zover de verkoper bekend is er geen sprake van ongedierte, schimmels en wateroverlast.

Hoofdstuk 6. Ontbindende voorwaarden

1. **Ontbindende voorwaarden**
   Aan deze koopovereenkomst zijn de volgende ontbindende voorwaarden verbonden:
   a. het college van B&W en de gemeenteraad van de gemeente Deurne besluiten niet uiterlijk op zeven november tweeduizend drieëntwintig dat de gemeente voor een periode van tien (10) jaar een exploitatiesubsidie verstrekt aan de koper ten bedrage van achtenveertigduizend euro (€ 48.000,00) per jaar, welke subsidie ingaat in het jaar tweeduizend vierentwintig;
   b. de verkoper beroept zich op een na de ondertekening van deze koopovereenkomst ontstane, maar op de dag van het ondertekenen van de akte van overdracht bestaande verplichting om het object te koop aan te bieden aan het Rijk, de provincie of de gemeente (Wet voorkeursrecht gemeenten).
2. **Inroepen ontbindende voorwaarden**
   Een ontbindende voorwaarde wordt door een partij ingeroepen door aan de notaris te verklaren dat de partij deze koopovereenkomst ontbindt. Deze verklaring moet schriftelijk aan de notaris worden gedaan en binnen een termijn van:
   - vijf werkdagen na de onder 1.a vermelde datum, wat betreft de ontbindende voorwaarde onder 1.a;
   - vijf werkdagen na de ontvangst van de mededeling van de aanwijzing, wat betreft de ontbindende voorwaarde onder 1.b.
3. **Gevolg inroepen ontbindende voorwaarden**

Paraaf verkoper(s): Paraaf koper(s):

Als de koper of de verkoper een terecht beroep doet op een ontbindende voorwaarde wordt de koop ontbonden en werkt deze tussen partijen terug naar het tijdstip van het aangaan van de koop. Geen van partijen heeft recht op een vergoeding van de ander.

Hoofdstuk 7. Overdracht

1. **Akte en datum van overdracht**
   Het object wordt door de verkoper aan de koper overgedragen doordat zij beiden de notariële akte van overdracht ondertekenen en de notaris vervolgens een afschrift daarvan inschrijft in de openbare registers van het kadaster. De verkoper draagt (de eigendom van) het object aan de koper over met alle daaraan verbonden rechten en bevoegdheden.
   De akte van overdracht (juridische levering) wordt ondertekend bij de notaris uiterlijk op **een december tweeduizend drieëntwintig**. Met het ondertekenen van deze akte vindt ook de aflevering (feitelijke levering) van het object plaats.
2. **Staat object**
   Het object wordt bij de ondertekening van de akte van overdracht aan de koper in de huidige staat opgeleverd.
   Het object is bij de koper als huurder in gebruik. Deze huur eindigt automatisch bij de ondertekening van de akte van overdracht.
   Eventueel nog te betalen of vooruitbetaalde huurtermijnen worden bij de overdracht via het betalingsoverzicht van de notaris verrekend.
   De koper aanvaardt de staat van het object zoals deze op het moment van het ondertekenen van de akte van overdracht is.
3. **Verplichtingen verkoper bij overdracht**
   De verkoper staat ervoor in op het moment van het ondertekenen van de akte van overdracht en de inschrijving daarvan in de openbare registers van het kadaster bevoegd te zijn het object aan de koper over te dragen.
   De verkoper draagt het object vrij van hypotheken, beslagen of inschrijvingen daarvan over. Dit betekent dat op het moment van de inschrijving van de akte van overdracht in de openbare registers van het kadaster het object vrij moet zijn van hypotheken en beslagen dan wel de verkoper in het bezit is van onherroepelijke volmachten van de hypotheekhouder(s) en/of, bij beslag, schriftelijke toezeggingen van de deurwaarder tot doorhaling van deze rechten in de openbare registers van het kadaster.

Ook moet de verkoper ervoor zorgen dat het recht van eigendom op het moment van de inschrijving van de akte van overdracht in de openbare registers van het kadaster:
- onvoorwaardelijk is;
- niet ingekort, ontbonden of vernietigd kan worden door een derde.

Verder moet de verkoper ervoor zorgen dat het object op het moment van de inschrijving van de akte van overdracht:
- niet bezwaard is met andere beperkte rechten dan in deze koopovereenkomst of in de bijlagen vermeld;
- niet bezwaard is met andere kwalitatieve verplichtingen dan in deze koopovereenkomst of in de bijlagen vermeld;
- niet bezwaard is met andere bijzondere lasten of beperkingen dan in deze koopovereenkomst of in de bijlagen vermeld.

De verkoper draagt verder aan de koper over:
- alle aanspraken die de verkoper nu of in de toekomst kan doen gelden op derden, zoals architecten, constructeurs, bouwers, (onder)aannemers en installateurs;
- alle rechten uit premieregelingen, garantieregelingen en garantiecertificaten;

voor zover deze aanspraken en rechten overdraagbaar zijn en zonder dat de verkoper tot enige vrijwaring verplicht is.
De verkoper staat ervoor in dat op het moment van overdracht op het object geen retentierecht rust.

4. Verzekering

De verkoper staat er, ten behoeve van de koper, voor in dat het object bij een verzekeringsmaatschappij met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht, onder de bij Nederlandse schadeverzekeringen gebruikelijke voorwaarden voor herbouwwaarde is verzekerd en verzekerd blijft tot aan het tijdstip van ondertekening van de akte van overdracht.

5. Risico

Het object is vanaf de dag van het ondertekenen van de akte van overdracht voor rekening en risico van de koper.

6. Baten en lasten

Alle baten en lasten van het object zijn met ingang van de dag van het ondertekenen van de akte van overdracht voor rekening van de koper. Alle in hoofdstuk 3 vermelde heffingen en belastingen worden per die dag voor de lopende periode tussen de verkoper en de koper verrekend.

Paraaf verkoper(s): Paraaf koper(s):

7. **Betaling koopprijs e.d.**
   De koper moet de koopprijs, de overdrachtsbelasting, de te verrekenen heffingen en belastingen en de andere kosten op grond van deze koopovereenkomst die ten laste van hem komen tijdig vóór de datum van ondertekening van de akte van overdracht betalen op een daartoe bestemde rekening van de notaris. De door de koper en de verkoper (eventueel) te betalen bedragen staan op het betalingsoverzicht dat door de notaris is opgesteld.
8. **Ontbindende voorwaarden**
   De aan de koop verbonden ontbindende voorwaarden hebben geen werking meer op het moment van de ondertekening van de akte van overdracht.
9. **Energielabel**
   De verkoper weet dat hij bij de overdracht van het object verplicht is een energielabel beschikbaar te stellen. De koper kan via de website van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, www.ep-online.nl, controleren of het energielabel beschikbaar is.
   De kosten van het energielabel zijn voor rekening van de verkoper, ook als het (definitieve) energielabel pas na de overdracht wordt aangevraagd en/of als deze kosten pas na de overdracht van het object door de betrokken instantie bij de verkoper in rekening worden gebracht. De maatregelen die de controlerende instantie neemt omdat het energielabel niet op tijd beschikbaar is, zijn voor rekening en risico van de verkoper.

Hoofdstuk 8. Nakomen afspraken

1. **Algemeen**
   Als de koper of de verkoper de verplichtingen uit deze koopovereenkomst niet nakomt, wordt deze door de ander schriftelijk in gebreke gesteld. Degene die niet is nagekomen heeft vervolgens acht dagen de tijd om alsnog de afspraken na te komen. Als dit niet gebeurt, is sprake van verzuim en heeft de ander de keuze tussen:
   a. uitvoering van deze koopovereenkomst, als dat redelijkerwijs nog mogelijk is. In dat geval kan de ander een boete opleggen van drie promille (3‰) van de koopprijs voor het object per dag, te rekenen vanaf de dag van verzuim tot en met de dag van nakoming; of
   b. ontbinding van de koop door een schriftelijke verklaring. In dat geval kan de ander daarnaast een onmiddellijk opeisbare boete opleggen van tien procent (10%) van de koopprijs voor het object.

Paraaf verkoper(s): Paraaf koper(s):

Als de niet-nalatige partij kiest voor het onder a bepaalde en de andere partij zijn verplichtingen na vier (4) weken nog niet is nagekomen, kan de niet-nalatige partij alsnog overgaan tot ontbinding. De andere partij is dan alleen de onder a vermelde dagboete verschuldigd.
Het hiervoor bepaalde heeft geen gevolg voor de bevoegdheid van de niet-nalatige partij om vergoeding van geleden schade die uitgaat boven de verschuldigde boete te eisen. Deze bepaling is alleen van toepassing als de overdracht en betaling van de koopprijs aan de verkoper en diens schuldeisers nog niet heeft plaatsgevonden.

2. **Schadevergoeding**
Als de koper of de verkoper de verplichtingen uit deze koopovereenkomst niet nakomt, is deze aansprakelijk voor alle schade die de ander als gevolg daarvan lijdt en die in direct verband staat tot de niet-nakoming (ook wel "transactieschade" genoemd), en voor de kosten die hieraan verbonden zijn, waarbij het niet uitmaakt of deze in verzuim is zoals bedoeld in het vorige lid. Als de koper of de verkoper een verwijt kan worden gemaakt vanwege de niet nakoming, is deze ook aansprakelijk voor de overige schade die de ander als gevolg daarvan lijdt (ook wel "gevolgschade" genoemd).
Als de koper of de verkoper de verplichtingen niet nakomt en de koop wordt ontbonden, vervallen de verplichtingen die voor het voltooien van de overdracht nodig zijn en zijn partijen voor zover nodig verplicht tot het ongedaan maken van de gevolgen van het aangaan van deze koopovereenkomst. De eventuele kosten hiervan komen voor rekening van de partij die niet nakomt. Als beide partijen niet nakomen, dan komen de kosten voor rekening van beiden, ieder voor de helft.

3. **Juridische en feitelijke gebreken**
Als na de ondertekening van deze koopovereenkomst blijkt dat:
   - het object is belast met andere dan de in hoofdstuk 4 opgenomen door de koper aanvaarde lasten en beperkingen, kan de koper van de verkoper eisen dat de last of de beperking wordt opgeheven, tenzij de koper het risico van het bestaan van deze lasten en beperkingen in deze koopovereenkomst heeft aanvaard;
   - het object niet voldoet aan de in hoofdstuk 5 tussen de verkoper en de koper overeengekomen feitelijke staat, kan de koper aan de verkoper vragen om:
     - aflevering van het ontbrekende; of
     - herstel,

   voor zover de verkoper hieraan kan voldoen.

Als de verkoper dit niet doet of dit niet kan doen, kan de koper deze koopovereenkomst ontbinden. Dit geldt niet als de koper aangeeft deze koopovereenkomst toch te willen uitvoeren. De koopprijs wordt dan verminderd met het bedrag van de schade die in direct verband staat tot het gebrek in de juridische of feitelijke staat ("transactieschade"). Het bedrag wordt door de verkoper en de koper vastgesteld. Als zij daar geen overeenstemming over kunnen krijgen, schakelen zij een deskundige in die wordt benoemd door de rechter op verzoek van een van partijen.
Als de last of beperking en/of het gebrek in de juridische of feitelijke staat pas ná de inschrijving van de akte van overdracht in de openbare registers van het kadaster aan de koper bekend wordt, kan de koper de verkoper aanspreken en schadevergoeding vragen voor de schade die de koper lijdt en die in direct verband staat tot het gebrek in de juridische of feitelijke staat ("transactieschade"). De verkoper is ook aansprakelijk voor de overige schade die de koper lijdt ("gevolgschade") als de verkoper een verwijt kan worden gemaakt met betrekking tot de last, de beperking en/of het gebrek. Het schadebedrag wordt door de verkoper en de koper vastgesteld. Als zij over het schadebedrag geen overeenstemming kunnen krijgen, schakelen zij een deskundige in die wordt benoemd door de rechter op verzoek van een van partijen.

4. Schade

a. Als sprake is van schade waardoor de verkoper deze koopovereenkomst niet of alleen gedeeltelijk kan nakomen, is de verkoper verplicht dit binnen twee dagen nadat de schade aan hem bekend is geworden schriftelijk aan de koper en de notaris te melden.

b. Deze koopovereenkomst is dan van rechtswege ontbonden, tenzij binnen vier weken nadat de schade is gemeld en vóór de datum van overdracht:
   - de koper het object toch overgedragen wil krijgen. De koopprijs blijft dan in principe gelijk. In de overdracht aan de koper zijn dan begrepen alle rechten die de verkoper in verband met de schade, ook ten opzichte van derden, heeft. Als de verkoper voor de schade niet (voldoende) verzekerd is, wordt het bedrag van de niet-verzekerde schade door de verkoper en de koper vastgesteld en de koopprijs verminderd met dit schadebedrag. Als zij over het schadebedrag geen overeenstemming kunnen krijgen, schakelen zij een deskundige in die wordt benoemd door de rechter op verzoek van een van partijen;

- de verkoper verklaart de schade te herstellen of te betalen vóór de overeengekomen dag van overdracht. Als herstel vóór die datum niet mogelijk is, moet dit uiterlijk vier weken nadat de schade hem bekend is geworden gebeuren. De dag van overdracht schuift dan vier weken op; als de koper niet tevreden is over het herstel moet de koper dit schriftelijk aan de verkoper en de notaris verklaren. Als de verkoper en de koper er in onderling overleg niet uitkomen, kunnen zij een deskundige inschakelen die wordt benoemd door de rechter op verzoek van een van partijen.

5. Overmacht

Als bij de koper of de verkoper sprake is van een niet toerekenbare tekortkoming (overmacht), waardoor deze de verplichtingen uit deze koopovereenkomst niet meteen of niet binnen dertig (30) dagen kan nakomen, is de koop na een schriftelijke verklaring ontbonden. De bovenstaande bepalingen over schadevergoeding en/of boetes zijn dan niet van toepassing.

Slotbepalingen

A. Overdracht van kooprechten aan een derde

De koper en de verkoper zijn niet bevoegd hun rechten uit deze koopovereenkomst over te dragen aan een ander of met een ander te delen.

B. Bedenktijd/Inschrijving koopovereenkomst in openbare registers

1. De koper heeft geen ontbindingsrecht als bedoeld in artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek (de wettelijke bedenktijd), omdat het object geen tot bewoning bestemde onroerende zaak is.
2. Zowel de verkoper als de koper kan verlangen dat deze koopovereenkomst wordt ingeschreven in de openbare registers van het kadaster. De kosten van de inschrijving en de latere doorhaling worden betaald door degene die om de inschrijving vraagt.
   De verkoper en de koper zijn ermee bekend dat de inschrijving van deze koopovereenkomst zoals bedoeld in artikel 7:3 leden 1 en 3 Burgerlijk Wetboek en/of artikel 10 lid 3 onder b Wet voorkeursrecht gemeenten de koper alleen dan beschermt als de uit deze koopovereenkomst voortvloeiende overdracht binnen zes maanden na de inschrijving plaatsvindt.
   Zowel de koper als de verkoper ziet af van de inschrijving van deze koopovereenkomst in de openbare registers van het kadaster.

C. Onlosmakelijke overeenkomst
Onlosmakelijk verbonden met deze koopovereenkomst is een overeenkomst tussen verkoper, koper en de bestaande hypotheekhouders. Een kopie van deze laatste overeenkomst is aan deze koopovereenkomst gehecht.

C. Woonplaats bij notaris
De koper en de verkoper kiezen met betrekking tot deze koopovereenkomst en alle gevolgen daarvan, waaronder de fiscale gevolgen, woonplaats op het kantoor van de notaris.

Slotverklaringen
De verkoper staat ervoor in aan de koper alle informatie te hebben gegeven waarvan de koper weet moet hebben. De koper heeft echter ook een eigen verantwoordelijkheid om onderzoek te doen.
De koper is bekend met diens onderzoeksplicht die niet alleen geldt voor de feitelijke gebreken maar ook voor de juridische staat, zoals overheidsregels voor het toekomstige gebruik of bouw/verbouw van het object.

Bijlagen
Dit zijn de bijlagen:
- de kadastrale kaart;
- een kopie van de laatste akte van overdracht;
- het uittreksel kadaster met datum 2 juni 2023;
- overeenkomst.

Ondertekend te Veerkant op 6/6-2023.

de verkoper

HJG Joosten

de koper

Paraaf verkoper(s):

Paraaf koper(s):