

KOOPOVEREENKOMST

Model koopovereenkomst voor een bestaande eengezinswoning (model 2021). Vastgesteld door de Nederlandse Coöperatieve vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A., Vastgoedpro, VBO Vereniging van makelaars en taxateurs, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

Bij deze koopovereenkomst behoort de 'Toelichting op de koopovereenkomst voor de consument'.

De ondergetekende(n):

A. Verkoper(s)

1: Naam: [REDACTED]
 Voornamen: [REDACTED]
 Geboorteplaats: [REDACTED]
 Geboortedatum: [REDACTED]
 Straat: [REDACTED]
 Postcode: [REDACTED]
 Woonplaats: [REDACTED]
 E-mailadres: [REDACTED]
 Telefoon: **Privé:** [REDACTED]
Mobiel: [REDACTED]
 Burgerlijke staat: **Gehuwd**
 Legitimatie: **Paspoort nr:** [REDACTED]

2: Naam: [REDACTED]
 Voornamen: [REDACTED]
 Geboorteplaats: [REDACTED]
 Geboortedatum: [REDACTED]
 Straat: [REDACTED]
 Postcode: [REDACTED]
 Woonplaats: [REDACTED]
 E-mailadres: [REDACTED]
 Telefoon: **Mobiel:** [REDACTED]
 Burgerlijke staat: **Gehuwd**
 Legitimatie: **Paspoort nr:** [REDACTED]

3: Naam: [REDACTED]
 Voornamen: [REDACTED]
 Geboorteplaats: [REDACTED]
 Geboortedatum: [REDACTED]
 Straat: [REDACTED]
 Postcode: [REDACTED]
 Woonplaats: [REDACTED]
 E-mailadres: [REDACTED]
 Telefoon: **Privé:** [REDACTED]
Mobiel: [REDACTED]
 Burgerlijke staat: **ongetrouwd**
 Legitimatie: **Paspoort nr:** [REDACTED]

Betreft: Groenlandweg 44, 7264 BN Drie



ve

1
Paraaf koper(s):

De onder (A) genoemde perso(o)n(en) hierna (samen) te noemen 'verkoper'.

- B. **Gemeente Berkelland (handelsregisternr. 09212462). Gevestigd te: Marktstraat 1 7271 AX BORCULO. Rechtsgeldig vertegenwoordigd door de burgemeester van de gemeente Berkelland, de heer drs. J.H.A. van Oostrum, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van 15 november 2022**

De onder (B) genoemde perso(o)n(en) hierna (samen) te noemen 'koper' en/of 'gemeente'

Verkoper en koper worden hierna gezamenlijk ook wel aangeduid als 'partijen'.

Verkoper en koper komen overeen:

artikel 1 Verkoop en koop

- 1: Verkoper 1 en 2 verkopen aan koper, die van verkoper 1 en 2 koopt, de eigendom van het perceel grond - plaatselijk bekend (incl. postcode): **Groenloseweg 44, 7261 RN Ruurlo**
- kadastraal bekend: gemeente **Ruurlo**, sectie **T** nummers: **764 en 48** gezamenlijk groot: **00** hectare, **35** are en **49** centiare
- 2: Verkoper 3 verkoopt aan koper, die van verkoper 3 koopt de eigendom van het perceel grond met woning, bedrijfsgebouwen en verdere aanhorigheden: plaatselijk bekend (incl. postcode): **Groenloseweg 44, 7261 RN Ruurlo**
- kadastraal bekend: gemeente **Ruurlo**, sectie **T** nummers: **765 en 766**.
Gezamenlijk groot: **00** hectare, **12** are en **27** centiare.

Het verkochte onder 1 en 2 totaal groot: **00** hectare, **47** are, **76** centiare,
hierna te noemen: 'het verkochte',

Tegen een koopsom van

met inbegrip van de zaken zoals omschreven in de bij deze koopovereenkomst behorende lijst.

De in de koopsom opgenomen roerende zaken worden door partijen gewaardeerd op **€ 0,00, zegge NIHIL EURO**.

artikel 2 Kosten/ belastingen

- 2.1 De eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting, berekend over de als grondslag geldende waarde van het verkochte, vermeerderd of verminderd als bepaald in de Wet op belastingen van rechtsverkeer (Wbr), is voor rekening van **koper**.
- 2.2 Koper doet aanspraak op de in artikel 15 lid 1, sub c Wet belastingen van rechtsverkeer opgenomen vrijstellingsmogelijkheid voor de overdrachtsbelasting.
- 2.3 Omdat het verkochte niet tot bedrijfsvermogen van verkoper behoort, is over de koopsom geen omzetbelasting verschuldigd. Mocht op enig moment blijken dat over de koopsom of een deel van de koopsom toch omzetbelasting geheven wordt, dan komt de verschuldigde omzetbelasting geheel voor rekening van koper. Verkoper zal alsdan aan de koper een factuur uitreiken waarop de te betalen omzetbelasting in rekening wordt gebracht en zal de koper de alsdan verschuldigde omzetbelasting op eerste verzoek van de verkoper betalen.
- 2.4 Voor rekening van Koper zijn de notariële kosten en de onderzoekskosten ter zake van deze overeenkomst en de kosten wegens de levering van het Verkochte, daaronder begrepen het kadastraal recht dat is verschuldigd voor de inschrijving van een afschrift van de akte van levering alsmede de omzetbelasting die over voormelde bedragen wordt geheven.
- 2.5 De kosten voor de door verkoper ingeschakelde deskundige (Thoma Post Makelaars) komen tot een bedrag van maximaal € 15.000,- exclusief omzetbelasting voor rekening van koper. Thoma Post Makelaars factureert deze kosten rechtstreeks aan de gemeente.

Betreft: **Groenloseweg 44, 7261 RN Ruurlo**

f verkoper

2

Paraaf koper(s):

artikel 3 Betaling

De betaling van de koopsom, kosten en belastingen vindt plaats via de notaris bij het passeren van de akte van levering.

Verkoper stemt er mee in dat de notaris de koopsom onder zich houdt totdat zeker is dat de onroerende zaak wordt geleverd vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

De betaling van de deskundigenkosten vindt rechtstreeks tussen koper en deskundige plaats op basis van een door Thoma Post Makelaars aan de gemeente toegestuurde factuur.

artikel 4 Eigendomsoverdracht

4.1. De akte van levering zal gepasseerd worden op **27 december 2022** of zoveel eerder of later als partijen tezamen nader overeenkomen, ten overstaan van een notaris verbonden aan notariskantoor **Notariskantoor Kraayenhof**, gevestigd te **Marktstraat 2, 7271 AX Borculo**, telefoonnummer: **0545-272105**, e-mail: **info@notariskraayenhof.nl**, hierna verder te noemen notaris.

4.2. Verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en tot eigendomsoverdracht ten tijde van het passeren van de akte van levering.

artikel 5 Bankgarantie/ Waarborgsom N.V.T.

artikel 6 Staat van de onroerende zaak/ Gebruik/Bodem

6.1. De onroerende zaak zal aan koper in eigendom worden overgedragen in de staat waarin deze zich bij het tot stand komen van deze koopovereenkomst bevindt, derhalve met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten, zichtbare en onzichtbare gebreken en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan. Koper aanvaardt deze staat en daarmee ook de op de onroerende zaak rustende publiekrechtelijke beperkingen voor zover dat geen 'bijzondere lasten' zijn.

6.2. Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle lijdende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen die op de onroerende zaak rusten, e.e.a. voor zover blijkend en/of voortvloeiend uit de laatste en voorgaande notariële akten van levering en/of van vestiging van een beperkt recht op de onroerende zaak, dan wel blijkend en/of voortvloeiend uit een afzonderlijke notariële akte.

Verkoper heeft van al deze notariële akten de letterlijke tekst (in kopie) aan koper ter hand gesteld.

Koper verklaart kennis te hebben genomen van de inhoud van deze akten.

Verkoper heeft aan koper medegedeeld dat de volgende publiekrechtelijke beperkingen op de onroerende zaak rusten: **Aan verkoper zijn geen publiekrechtelijke beperkingen bekend.**

Koper verklaart deze bijzondere (publiekrechtelijke) lasten uitdrukkelijk te aanvaarden.

6.3. De onroerende zaak zal bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die nodig zijn voor een normaal gebruik als: **(Bedrijfs-)woning met bijbehorende bebouwing en grond.**

Koper is voornemens het verkochte te gebruiken als ontwikkellocatie. Het al dan niet tot stand komen van de geplande ontwikkeling van de ontwikkellocatie op het verkochte is geheel voor rekening en risico van koper.

Het verkrijgen van (publiekrechtelijke) toestemming, vergunningen of benodigde bestemmingswijzigingen voor de geplande ontwikkellocatie is geheel voor rekening en risico van koper.

6.4 Koper is voornemens de onroerende zaak geheel te slopen ten behoeve van het ontwikkelen van de locatie.

6.5 Indien de feitelijke levering eerder plaatsvindt, zal de onroerende zaak op dat moment de eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn.

Verkoper staat niet in voor andere eigenschappen dan die voor een normaal gebruik nodig zijn. Gebreken die het normale gebruik belemmeren en die aan koper bekend of kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van deze koopovereenkomst komen voor rekening en risico van koper.

Voor gebreken die het normale gebruik belemmeren en die niet aan koper bekend of kenbaar waren op het moment van het tot stand komen van deze koopovereenkomst is verkoper uitsluitend aansprakelijk voor de herstelkosten. Bij het vaststellen van de herstelkosten wordt rekening gehouden met de aftrek 'nieuw voor oud'.

Verkoper is niet aansprakelijk voor overige (aanvullende) schade, tenzij verkoper een verwijt treft.

6.5.1. Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 90 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwiteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopovereenkomst komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal gebruik als gevolg van de ouderdom voor rekening en risico van koper.

6.6 Om de toestand van de bodem en het grondwater in beeld te krijgen zijn voorafgaand aan de verkoop diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. Het gaat hierbij om onderstaande onderzoeken:

- **Rapport van d.d. 30 augustus 2010, uitgevoerd door Witteveen en Bos, onder nummer RL6-22/holjz/031.**
- **Rapport d.d. 20-12-2021, uitgevoerd door Witteveen en Bos, onder nummer: 128979 / 21-019.194**
- **Rapport d.d. 07-06-2022, uitgevoerd door Witteveen en Bos, onder nummer: 131563 / 22-008.276**
- **Rapport d.d. 02-11-2022, uitgevoerd door Witteveen en Bos, onder nummer: 133021 / 22-013.844**

Uit bovengenoemde onderzoeken is gebleken dat er enige mate van verontreiniging (op een beperkt deel) van het verkochte is aangetroffen. De saneringskosten hiervan zijn door partijen ingeschat op ca € 25.000,-.

Tussen partijen is overeengekomen dat de ingeschatte saneringskosten tussen partijen gedeeld worden. Verkoper draagt derhalve € 12.500,- bij in de kosten. Deze kosten zijn reeds in mindering gebracht op de koopsom.

Koper aanvaardt het risico voor eventueel op en/of in het verkochte aanwezige verontreiniging en van de aanwezigheid van objecten in het verkochte en ontslaat verkoper van elke verplichting tot het doen van enig verder onderzoek daarnaar of het verstrekken van verdere informatie daarover.

Koper verleent verkoper na verrekening van het aandeel in de saneringskosten finale kwijting voor de saneringskosten. Verkoper kan door koper niet worden aangesproken op betaling van enige andere kosten inzake eventuele (rest) verontreiniging in het verkochte. Verkoper kan niet wegens toerekenbare tekortkoming en/of onrechtmatige daad worden aangesproken tot sanering of vervanging of het nemen van maatregelen ten aanzien van het verkochte of naburige percelen, dan wel tot vergoeding van enige schade. Koper kan deze overeenkomst niet ontbinden, of wegens dwaling vernietigen of doen wijzigen, indien blijkt van verontreiniging van het verkochte en deze verontreiniging op het moment van het ondertekenen van deze overeenkomst niet aan verkoper bekend is of op grond van aan verkoper bekende feiten bekend had behoeven te zijn.

6.7. Voor zover aan verkoper bekend is in de onroerende zaak ~~wel~~**geen** ondergrondse tank voor het opslaan van (vloeistoffen) aanwezig.

Voor zover verkoper bekend is met de aanwezigheid van een ondergrondse tank voor het opslaan van (vloeistoffen), verklaart hij met betrekking tot het al dan niet nog in gebruik zijn en/of het volgens wettelijke voorschriften onklaar gemaakt zijn, het volgende: **Niet van toepassing.**

6.8. ~~Aan koper is bekend dat~~**Aan koper is bekend dat** in de onroerende zaak asbest is verwerkt.

6.9. ~~Aan koper is bekend dat~~**Aan verkoper is niet bekend** dat ten aanzien van de onroerende zaak beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet Bodembescherming zijn genomen door het bevoegd gezag.

6.10. Koper heeft het recht om direct voorafgaand aan het passeren van de akte van levering de onroerende zaak van binnen en van buiten te inspecteren.

6.11. Verkoper staat ervoor in dat tot op de dag dat hij deze koopovereenkomst heeft ondertekend door de overheid of door nutsbedrijven geen verbeteringen of herstellingen zijn voorgeschreven of aangekondigd die nog niet, of niet naar behoren zijn uitgevoerd.

Indien op of na de dag van ondertekening en voor het moment van levering een verbetering of herstelling door de overheid of nutsbedrijven wordt aangekondigd of voorgeschreven, zijn de gevolgen van de aankondiging of aanschrijving voor rekening en risico van koper. De aankondiging of aanschrijving komt voor rekening en risico van verkoper indien deze verband houdt met het niet-nakomen van uit de wet of deze koopovereenkomst voor verkoper voortvloeiende verplichtingen.

6.11.1. ~~Aan koper is bekend dat~~**Aan verkoper is niet bekend of** de onroerende zaak is aangewezen of is betrokken in een procedure tot aanwijzing:

- a. als rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet;
- b. als provinciaal monument of gemeentelijk monument krachtens een provinciale verordening, gemeentelijke verordening of bestemmingsplan.

Betreft: **Groen**

Paraaf verkoper

4

Paraaf koper(s):

6.11.2. Aan verkoper is niet bekend of/Aan koper is bekend dat de onroerende zaak is gelegen binnen een gebied dat is aangewezen of waarvoor een procedure loopt tot aanwijzing:

- a. als rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in artikel 9.1 lid 1 onder a van de Erfgoedwet.
- b. als beschermd stads- of dorpsgezicht krachtens een provinciale verordening, gemeentelijke verordening of bestemmingsplan.

6.12. Verkoper verklaart dat ten aanzien van de onroerende zaak geen verplichtingen ten opzichte van derden bestaan wegens voorkeursrecht, optierecht, recht van wederinkoop.

6.13. Voor zover aan verkoper bekend is de onroerende zaak ~~wel~~**niet** opgenomen in een (voorlopige) aanwijzing als bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten.

6.14. In de koop is niet begrepen datgene waarop huurders krachtens hun wettelijk wegneemrecht rechten doen gelden.

6.15. Verschil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte verleent aan geen der partijen enig recht. In afwijking hiervan komen partijen het volgende overeen: **Niet van toepassing.**

6.16. Verkoper verklaart dat de lasten over voorgaande jaren, voor zover de aanslagen zijn opgelegd en de canons die verschuldigd zijn geworden, zijn voldaan.

Voor zover de genoemde aanslagen en/of canons nog niet zijn voldaan, verklaart verkoper deze op eerste verzoek te voldoen.

artikel 7 Feitelijke levering/ Overdracht aanspraken

7.1. De feitelijke levering en aanvaarding vindt plaats op het moment van het ondertekenen van de akte van levering zoals weergegeven in artikel 4.1, tenzij tussen verkoper en koper een ander tijdstip is overeengekomen. Verkoper heeft tot **1 maart 2023** de tijd om de na levering nog aanwezige roerende zaken uit het verkochte te halen.

Levering vindt plaats vrij van huur-, lease- en/of huurkoopovereenkomsten met uitzondering van de volgende overeenkomsten welke door koper gestand worden gedaan: **Niet van toepassing.**

7.2. Voor zover uit het artikel 7.1 niet anders voortvloeit staat verkoper ervoor in dat de onroerende zaak bij de feitelijke levering vrij is van aanspraken tot gebruik, ongevorderd is, en behoudens de eventueel meeverkochte roerende zaken, leeg en ontruimd is.

7.3. Indien koper de onroerende zaak geheel of gedeeltelijk aanvaardt onder gestanddoening van lopende huur-, lease- of huurkoopovereenkomsten: **Niet van toepassing.**

7.4. In deze koopovereenkomst is voor zover mogelijk begrepen de overdracht van alle aanspraken die verkoper ten aanzien van de onroerende zaak kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen de bouw(er)s, (onder)aannemer(s), installateur(s), architect(en) en leverancier(s), zoals wegens verrichte werkzaamheden of ter zake van aan de onroerende zaak toegebrachte schade, zonder dat verkoper tot vrijwaring verplicht is. Deze overdracht vindt plaats per de datum van de eigendomsoverdracht. Vindt de feitelijke levering op een eerdere datum plaats dan de ondertekening van de akte van levering, dan wordt de overdracht van bovenvermelde aanspraken effectief per die eerdere datum.

In dat laatste geval, verplicht verkoper zich hierbij de hem bekende gegevens ter zake aan koper te verstrekken en machtigt verkoper koper hierbij, voor zover nodig, deze overdracht van aanspraken voor rekening van koper te doen mededelen aan de desbetreffende derden overeenkomstig de wettelijke bepalingen.

artikel 8 Baten, lasten en canons

De baten, lasten, belastingen, heffingen en verschuldigde canons komen voor rekening van koper met ingang van **de dag der notariële overdracht.**

De dan lopende baten, lasten, belastingen, heffingen en canons, zullen per die datum tussen partijen naar rato van tijd worden verrekend. Deze verrekening vindt gelijktijdig plaats met de betaling van de koopsom.

artikel 9 Hoofdelijkheid

Indien verkoper en/of koper twee of meer (rechts)personen zijn, geldt het volgende:

- a. de (rechts)personen die verkoper, respectievelijk koper zijn, kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit deze koopovereenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, respectievelijk de voor hen uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen nakomen;
- b. de (rechts)personen die verkoper, respectievelijk koper zijn, verlenen elkaar bij dezen onherroepelijk volmacht om namens elkaar de uit deze koopovereenkomst voortvloeiende rechten uit te oefenen, respectievelijk de voor hen uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen na te komen; en
- c. de (rechts)personen die verkoper, respectievelijk koper zijn, zijn hoofdelijk verbonden voor de uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen.

Betreft: **Groenloseweg 44 7261 BN Ruurlo**

artikel 10 Risico-overgang/ Beschadiging door overmacht

10.1. De onroerende zaak is met ingang van het moment van tekenen van de akte van levering voor risico van koper, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval het risico per dat moment overgaat op koper.

10.2. Indien de onroerende zaak voor het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is verkoper verplicht koper hiervan onverwijld in kennis te stellen.

10.3. Indien de onroerende zaak door overmacht voor het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, zijn partijen gerechtigd deze koopovereenkomst te ontbinden, tenzij binnen vier weken na het onheil, maar in ieder geval vóór de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht:

a. koper uitvoering van deze koopovereenkomst verlangt, in welk geval verkoper -zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de vastgestelde koopsom - aan koper op de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht de onroerende zaak aflevert in de staat waarin deze zich dan bevindt, met daarbij alle rechten welke verkoper ter zake van het onheil -hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit anderen hoofde- jegens derden toekomen. De levering van deze rechten geschiedt overeenkomstig het bepaalde in artikel 7.4; dan wel

b. verkoper verklaart de schade voor zijn rekening te zullen herstellen vóór de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht dan wel indien het onheil zich voordoet in de vier weken voorafgaande aan de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht, binnen vier weken na het onheil. In het laatste geval verschuift een eerder overeengekomen datum van eigendomsoverdracht naar de dag volgend op die waarop die vier weken na het onheil zijn verstreken. Vindt herstel niet ten genoegen van koper plaats, dan is deze koopovereenkomst alsnog ontbonden, tenzij koper binnen veertien dagen nadat op basis van dit artikel herstel plaatsgevonden behoort te hebben, verklaart alsnog gebruik te willen maken van het hem onder sub a. van dit artikel 10.3 toegekende recht, in welk geval de eigendomsoverdracht plaatsvindt op de overeengekomen datum dan wel, indien het onheil zich voordoet binnen vier weken voorafgaande aan de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht, uiterlijk zes weken na het onheil.

Ingeval zowel koper als verkoper verklaren gebruik te willen maken van de in artikel 10.3 toegekende rechten, prevaleert de keuze van koper.

10.4. Indien koper na de eigendomsoverdracht de koop op goede gronden heeft ontbonden als bedoeld in artikel 7:10 lid 3 BW, blijft het risico in afwijking van die bepaling voor koper tot aan het moment van de terugoverdracht aan verkoper, indien en voor zover dat risico door koper is verzekerd of - bij gebreke daarvan - indien en voor zover dat risico bij een object als het verkochte door een gebruikelijke opstalverzekering pleegt te worden gedekt. Voor de overige risico's waartegen koper niet is verzekerd en die bij een object als het verkochte ook niet plegen te worden verzekerd, blijft het bepaalde in artikel 7:10 leden 3 en 4 BW van kracht.

artikel 11 Ingebrekestelling/ Ontbinding

11.1. Indien één van de partijen, na in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen nalatig is of blijft in de nakoming van één of meer van haar uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen, kan de wederpartij van de nalatige partij deze koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden door middel van een schriftelijke verklaring aan de nalatige partij.

11.2. Ontbinding op grond van tekortkoming is slechts mogelijk na voorafgaande ingebrekestelling. Bij ontbinding van de koopovereenkomst op grond van toerekenbare tekortkoming zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij een zonder rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete van tien procent (10%) van de koopsom verbeuren, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding, indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijk opeisbare boete, en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal.

11.3. Indien de wederpartij geen gebruik maakt van haar recht de koopovereenkomst te ontbinden en nakoming verlangt, zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij na afloop van de in artikel 11.1 vermelde termijn van acht dagen voor elke sedertdien verstreken dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd zijn van drie promille (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.

11.4. Indien de nalatige partij na ingebreke te zijn gesteld binnen de voormelde termijn van acht dagen alsnog haar verplichtingen nakomt, is de nalatige partij desalniettemin gehouden aan de wederpartij diens schade als gevolg van de niet-tijdige nakoming te vergoeden.

11.5. Niet van toepassing

Betreft: **Groenlosewee 44. 7261 RN Ruurlo**

Paraaf verkoper(s)

6

Paraaf koper(s):

11.6. Er kunnen geen boetes meer worden verbeurd op grond van artikel 11.2 en/of artikel 11.3 zodra de koopsom is betaald en de levering van de onroerende zaak heeft plaatsgevonden. De boetes die tot dat moment ingevolge artikel 11.3 zijn verbeurd, blijven verschuldigd. De omstandigheid dat geen boetes meer kunnen worden verbeurd krachtens artikel 11.2 en/of artikel 11.3 (nadat de koopsom is betaald en de onroerende zaak aan koper is geleverd), laat onverlet dat een partij schadevergoeding kan vorderen indien aan de daarvoor geldende wettelijke eisen is voldaan.

artikel 12 Woonplaats

Deze koopovereenkomst wordt verzonden naar de notaris en partijen kiezen ter zake van deze koopovereenkomst woonplaats ten kantore van de notaris.

artikel 13 Registratie koopovereenkomst

Partijen geven de notaris hiermee ~~wel/niet~~ de opdracht deze koopovereenkomst zo spoedig mogelijk in de openbare registers in te laten schrijven. De inschrijving vindt niet eerder plaats dan **na onherroepelijk worden van onderhavige koopovereenkomst en op uitdrukkelijk, schriftelijk verzoek van koper.**

De aan deze inschrijving verbonden kosten komen voor rekening van **koper/verkoper.**

artikel 14 Identiteit partijen

Koper en verkoper stemmen ermee in, dat indien één van partijen daarom verzoekt, de wederpartij zich jegens de verzoekende partij zal identificeren door het tonen van een geldig identiteitsbewijs.

artikel 15 Totstandkomingsvereiste en ontbindende voorwaarden

15.1. Deze koopovereenkomst komt pas tot stand nadat de gemeenteraad van Berkelland goedkeuring heeft verleend. Koper spant zich, gelet op het bepaalde in artikel 4 lid 1, er voor in dat het raadsbesluit tot instemming met deze aankooptransactie uiterlijk op 20 december 2022 is genomen. Koper informeert Thoma Post Makelaars en de verkoper op de 1^e werkdag na de betreffende raadsvergadering over het genomen raadsbesluit.

15.2. Deze koopovereenkomst kan door ieder van de partijen worden ontbonden indien verkoper ingevolge de Wet voorkeursrecht gemeenten niet in staat is om de eigendom van de onroerende zaak op de overeengekomen dag over te dragen. Verkoper is verplicht om zodra duidelijk is dat hij ingevolge genoemde wet niet of niet tijdig aan zijn verplichting tot levering kan voldoen, koper daarvan schriftelijk op de hoogte te stellen.

15.3. Partijen verplichten zich over en weer al het redelijk mogelijke te doen teneinde de hierboven bedoelde financiering en/of Nationale Hypotheek Garantie en/of toezegging(en) en/of andere zaken te verkrijgen. De partij die de ontbinding inroept, dient er zorg voor te dragen dat de mededeling dat de ontbinding wordt ingeroepen, uiterlijk op de ~~eerste~~ werkdag na de datum waarvan in de betreffende ontbindende voorwaarde sprake is door de wederpartij of diens makelaar is ontvangen.

Deze mededeling dient schriftelijk en goed gedocumenteerd via gangbare communicatiemiddelen te geschieden. Indien koper de ontbinding wenst in te roepen als gevolg van het (tijdig) ontbreken van een financiering als bedoeld in artikel 15.1 onder sub a, wordt, tenzij partijen anders overeenkomen, onder 'goed gedocumenteerd' verstaan dat één afwijzing van een erkende geldverstreckende bankinstelling aan verkoper of diens makelaar dient te worden overgelegd. **In aanvulling hierop**/In afwijking hiervan komen partijen overeen dat koper de/het volgende stuk(ken) dient over te leggen om te voldoen aan het vereiste van 'goed gedocumenteerd': **In het kader van een mededeling dat ontbinding wordt ingeroepen op grond van een financieringsvoorbehoud wordt onder "goed gedocumenteerd" in ieder geval verstaan dat de mededeling vergezeld moet gaan van bewijsstukken dat koper bij tenminste 1 geldverstreckende instelling een offerte heeft gevraagd of heeft laten vragen en dat geen van die aanvragen tot het gewenste resultaat heeft geleid. Indien de mededeling niet goed gedocumenteerd is, behoeft verkoper geen genoegen te nemen met ontbinding.** Indien koper de ontbinding wenst in te roepen als gevolg van de bouwtechnische keuring als bedoeld in artikel 15.1 onder c wordt onder 'goed gedocumenteerd' verstaan dat een kopie van het keuringsrapport, met daarin een overzicht van de kosten voor het direct noodzakelijk herstel van gebreken en het achterstallig onderhoud, aan verkoper of diens makelaar dient te worden overgelegd. Alsdan zijn beide partijen van deze koopovereenkomst bevrijd. De door koper reeds gedane stortingen worden vervolgens gerestitueerd. Degenen die deze stortingen onder zich hebben worden daartoe bij dezen verplicht, en voor zover nodig onherroepelijk gemachtigd.

artikel 16 Bedenktijd

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om deze koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de door partijen ondertekende koopovereenkomst (in kopie) aan koper ter hand gesteld is.

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.

Als koper binnen de bedenktijd de koopovereenkomst wil ontbinden, moet hij ervoor zorgdragen dat de ontbindingsverklaring verkoper of diens makelaar voor het einde van de bedenktijd bereikt.

artikel 17 Schriftelijke vastlegging

17.1. Uit deze koopovereenkomst vloeien pas verplichtingen voort als beide partijen deze koopovereenkomst hebben ondertekend.

17.2. De partij die deze koopovereenkomst als eerste ondertekent, doet dit onder voorbehoud dat hij uiterlijk op de **tiende** werkdag nadat hij de koopovereenkomst ondertekend heeft (een kopie van) de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst heeft ontvangen. Indien de partij die als eerste heeft ondertekend niet tijdig (een kopie van) de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst heeft ontvangen, heeft deze partij het recht zich op het voorbehoud te beroepen, waardoor hij niet (meer) gebonden is. Dit recht vervalt als daar niet uiterlijk op de tweede werkdag nadat alsnog (een kopie van) de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst is ontvangen, gebruik van is gemaakt.

artikel 18 Nederlands recht

Op deze koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.

artikel 19 Bijlagen

Tot deze koopovereenkomst behoren de volgende bijlagen:

- ontvangstbevestiging;
- toelichting op de koopovereenkomst voor de consument;
- lijst van zaken;
- vragenlijst verkoop woning;
- **eigendomsinformatie;**
- **kadastrale kaart;**
- **akte van levering.**

artikel 20 Nadere afspraken

Geen.

Betreft: **Groenl**

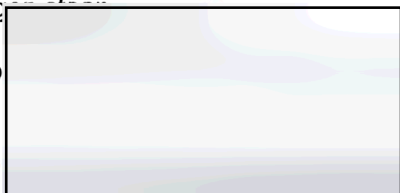
Paraaf verkop

8

Paraaf koper(s):

Verkoper en koper verklaren dat zij, voordat zij deze koopovereenkomst ondertekend hebben, kennis hebben genomen van de bepalingen, zoals nader uitgelegd in de bij deze koopovereenkomst behorende toelichting en dat zij zodanige informatie hebben ontvangen, dat de inhoud en de gevolgen van deze koopovereenkomst hun voldoende voor ogen zijn.

Verkoper



Naam:
Plaats:
Datum:



8-11-2022



Naam:
Plaats:
Datum:



08-11-2022



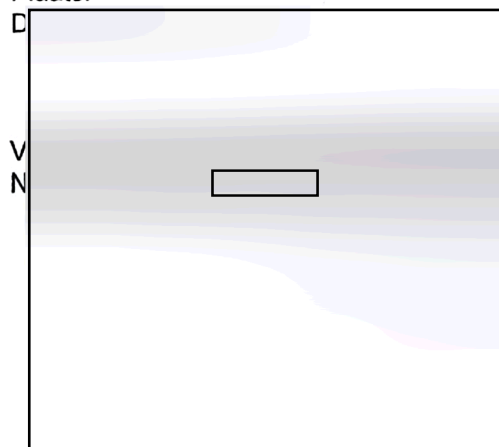
Naam:
Plaats:
Datum:



08-11-2022

Koper(s)

Naam: **J.H.A. van Oostum**
Plaats:



Verkoper:

Voor gezien optredende voor de koper:
Naam:

Ontvangstbevestiging

Behorende bij Model koopovereenkomst (model 2021).

De ondergetekende(n):

- B. **Gemeente Berkelland (handelsregisternr. 09212462). Gevestigd te: Marktstraat 1 7271 AX BORCULO. Rechtsgeldig vertegenwoordigd door de burgemeester van de gemeente Berkelland, de heer drs. J.H.A. van Oostrum, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van 15 november 2022**

hierna (samen) te noemen 'koper'.

Koper verklaart dat op een afschrift van de op 08-11-2022 door verkoper en op 08-11-2022 tevens door koper ondertekende koopovereenkomst aan koper ter hand is gesteld waarbij is verkocht: **Groenloseweg 44, 7261 RN Ruurlo** door:

	Verkoper(s)	
Naam:	[REDACTED]	[REDACTED]
Voornamen:	[REDACTED]	[REDACTED]
Geboorteplaats:	[REDACTED]	[REDACTED]
Geboortedatum:	[REDACTED]	[REDACTED]
Straat:	[REDACTED]	[REDACTED]
Postcode:	[REDACTED]	[REDACTED]
Woonplaats:	[REDACTED]	Ruurlo
E-mailadres:	[REDACTED]	[REDACTED]
Telefoon:	Privé: [REDACTED]	Mobiel: [REDACTED]
	Mobiel: [REDACTED]	
Burgerlijke staat:	Gehuwd	Gehuwd
Legitimatie:	[REDACTED]	[REDACTED]
Naam:	[REDACTED]	
Voornamen:	[REDACTED]	
Geboorteplaats:	[REDACTED]	
Geboortedatum:	[REDACTED]	
Straat:	[REDACTED]	
Postcode:	[REDACTED]	
Woonplaats:	[REDACTED]	
E-mailadres:	[REDACTED]	
Telefoon:	Privé: [REDACTED]	
	Mobiel: [REDACTED]	
Burgerlijke staat:	[REDACTED]	
Legitimatie:	[REDACTED]	

De koper(s)

Naam:
Plaats:
Datum: