

**BIJLAGE 1****GEMEENTE MEDEMBLIK****KOOPOVEREENKOMST****De ondergetekende:**

De **GEMEENTE MEDEMBLIK** zetelende te Wognum aan de Dick Ketlaan 21, 1687 CD, in deze krachtens artikel 171 van de Gemeentewet vertegenwoordigd door haar burgemeester, de heer F.R. Streng, handelende per uitvoering van het besluit van het College van burgemeester en wethouders van ..... hierna te noemen verkoper;

en

....., wonende te ..... (gemeente Medemblik), ....., ....., hierna te noemen koper;

die verklaart hierbij te hebben gekocht van verkoper:

een perceel grond groot ca. .... m<sup>2</sup> gelegen aan de ....., grenzend aan de ..... zijde van de ..... te ....., kadastraal bekend ....., sectie ....., nummer .....ged., gelegen in de gemeente Medemblik, zoals aangegeven op de bij deze overeenkomst behorende en gewaarmerkte tekening;

hierna te noemen het verkochte;

de totale koopprijs van het verkochte bedraagt, exclusief overdrachtsbelasting en andere kosten, € .....,

zegge ..... euro

hierna te noemen de koopsom;**de koop is gesloten onder de volgende bedingen****Artikel 1****kosten en belastingen**

1. alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen de overdrachtskosten, de belasting en het kadastrale recht zijn voor rekening van koper;
2. alle baten en lasten van het verkochte zijn voor rekening van koper met ingang van de onder artikel 2 lid 1 bedoelde datum van transport;

## **Artikel 2** **betaling**

1. het verkochte wordt door de koper in eigendom aanvaard op de dag van betaling der koopsom, welke betaling moet geschieden op de overeenkomstig het bepaalde onder artikel 2 lid 2 vast te stellen datum waarop de akte van transport zal worden verleden ten overstaan van notariskantoor ..... te .....
2. het passeren van de akte van transport zal **zo spoedig mogelijk doch uiterlijk op .....** plaatsvinden.
3. indien de betaling der koopsom plaatsvindt na datum genoemd in het voorgaande lid, zal de koper over de periode vanaf die datum tot aan de datum van de betaling, aan verkoper wegens renteverlies, een schadevergoeding verschuldigd zijnde een percentage, gelijk aan de wettelijke rente, van de koopsom of van het nog te betalen gedeelte daarvan te vermeerderen met de eventueel verschuldigde belastingen.
4. de feitelijke levering en aanvaarding van het verkochte vinden plaats op de onder artikel 2 lid 2 bedoelde datum;

## **Artikel 3** **feitelijke levering, staat van het verkochte**

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, welke staat bij beide partijen bekend wordt verondersteld. 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 9.
2. het verkochte zal bij de feitelijke levering de eigenschappen bezitten die voor het gebruik als in lid 6 van dit artikel omschreven, nodig zijn. Aan koper kenbare gebreken die daaraan in de weg zouden kunnen staan, komen voor diens risico.
3. 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.
4. de feitelijke levering van het verkochte zal geschieden leeg en ontruimd, vrij van pacht, huur of andere gebruiksrechten.
5. koper heeft het recht het verkochte vóór de feitelijke levering te inspecteren;
6. **het verkochte zal worden gebruikt als tuingrond.**

## **Artikel 4** **juridische levering/ontbindende voorwaarde**

1. het verkochte zal worden overgedragen met alle daarbij behorende rechten, lasten en aanspraken van beslagen en van inschrijvingen daarvan, tevens met alle aanspraken uit hoofde van erfdienstbaarheden als heersend erf en met alle kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek;
2. met betrekking tot het bepaalde in lid 1 heeft verkoper kennis gegeven van alle hem 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 16 Boek 3 BW en blijkend en/of voortvloeiend uit:
  - a. de (laatste) akte(n) van levering;
  - b. andere akten waarbij vooromschreven rechten werden gevestigd.

Koper aanvaardt de uit deze stukken voortvloeiende lasten en beperkingen uitdrukkelijk. Daarnaast aanvaardt koper uitdrukkelijk die lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers als hiervoor omschreven, die voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor hem geen wezenlijk zwaarder belasting betekenen;

### **Artikel 5**

#### **overgang, overdracht aanspraken**

1. alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden waaronder begrepen bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s), 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.
2. Voor zover bepaalde aanspraken alsdan niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 251 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek, is verkoper verplicht op eerste verzoek van koper mee te werken aan een overdracht van die aanspraken.
3. 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;

### **Artikel 6**

#### **overmaat, ondermaat**

Overmaat of ondermaat geeft geen aanleiding tot verrekening.

### **Artikel 7**

#### **garantieverklaringen van verkoper**

verkoper garandeert, onverminderd het hiervoor bepaalde in de artikelen 3 en 4, het navolgende:

1. verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
2. voor zover aan verkoper bekend zijn er geen feiten die er op wijzen dat het verkochte enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het in artikel 3 lid 6 omschreven gebruik door koper.
3. Aan verkoper is niet bekend dat het verkochte is opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 of artikel 8 dan wel in een voorstel als bedoeld in artikel 6 van de Wet voorkeursrecht Gemeenten.
4. ten opzichte van derden bestaan overigens geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht;

### **Artikel 8**

#### **informatieplicht verkoper, onderzoeksplicht koper**

1. afgezien van het hiervoor bepaalde, staat verkoper er voor in aan koper met betrekking tot het verkochte die informatie te hebben gegeven die naar geldende opvattingen door hem ter kennis van koper behoort te worden gebracht.
2. Koper aanvaardt uitdrukkelijk dat de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende opvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, voor zijn risico komen.

### **Artikel 9**

#### **risico-overgang, beschadiging**

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 die dag overgaat op koper. Tot dat moment is verkoper verplicht het verkochte in de onder artikel 3, lid 1 genoemde staat te houden;

2. het in lid 1 van dit artikel gestelde heeft geen toepassing waar het betreft van overheidswege of door nutsbedrijven gegeven aanschrijvingen tot het aanbrenge van veranderingen aan het verkochte, 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;

## **Artikel 10**

### **ingebrekestelling, verzuim, ontbinding**

1. een partij is in verzuim jegens de wederpartij als hij, na in gebreke te zijn gesteld, nalatig is of blijft aan zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst te voldoen. Ingebrekestelling moet schriftelijk geschieden met inachtneming van een termijn van acht dagen. Gemelde termijn kan reeds lopen voordat een partij nalatig is;
2. wanneer een partij in verzuim is, is deze verplicht de schade die de wederpartij dientengevolge lijdt te vergoeden. Bovendien kan de wederpartij in dat geval zonder rechterlijke tussenkomst de overeenkomst ontbinden;
3. wanneer het verzuim betrekking heeft op het meewerken aan de feitelijke en/of juridische levering danwel op de voldoening van de koopprijs, zal de nalatige partij daarnaast ten behoeve van de wederpartij een zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren. De hoogte van deze boete is gelijk aan tien procent van de totale koopprijs. Voor zover de wederpartij meer schade lijdt, heeft hij, naast de boete, recht op aanvullende schadevergoeding. De notaris wordt bij deze onherroepelijk bevoegd verklaard om, na verloop van genoemde termijn van acht dagen:
  - indien koper in verzuim is, het bedrag van de door deze verschuldigde boete, indien verkoper zulks wenst, aan verkoper te betalen uit de bij de notaris door koper onderscheidenlijk door een bank krachtens een gestelde bankgarantie gestorte bedragen, voorzover deze daartoe toereikend zijn;
  - indien verkoper in verzuim is, de door koper gestorte bedragen aan hem terug te betalen.

## **Artikel 11**

### **Bijzondere bepaling**

1. Het verkochte is verkocht als tuingrond. Koper is ermee bekend dat op deze grond niet gebouwd mag worden. Met de verkoopprijs is hiermee ook rekening gehouden.
2. Als koper in de toekomst besluit een omgevingsvergunning aan te vragen voor een bouwwerk dat geheel of gedeeltelijk op het verkochte staat, dan dient er een verrekening plaats te vinden.
3. Als verrekening genoemd in lid 2 wordt aangehouden het verschil tussen de verkoopprijs en de op het moment van verrekening geldende vierkante meterprijs voor bouwkavels. Met dien verstande dat het te verrekenen bedrag nimmer negatief kan zijn.
4. Aan deze overeenkomst kunnen geen rechten worden ontleend die strijdig zijn met een geldend en van toepassing zijnd bestemmingsplan.

Aldus overeengekomen in tweevoud te Wognum op

..... 2011

Verkoper:

.....2011

koper: