

2020.000178.01/O/Mo

**ONTWERP**  
**KOOPOVEREENKOMST INZAKE EEN WOONHUIS**

Ondergetekenden:

de erfgenamen/gerechtigden tot de nalatenschappen van:

**a.** de heer **GERHARDUS MARIA EVERS**, tijdens leven laatstelijk wonende te Heeten, het Hoogeland 19 (8111 CE), geboren te Raalte op zestien augustus negentien honderd vier en dertig, ten tijde van zijn overlijden gehuwd met mevrouw Willemina Maria Wichers Schreur; en

**b.** mevrouw **WILLEMINA MARIA WICHERS SCHREUR**, tijdens leven laatstelijk wonende te Heeten, Stevenskamp 11 (8111 AR), geboren te Raalte op acht november negentien honderd vier en dertig, ten tijde van haar overlijden weduwe van de heer Gerhardus Maria Evers,

hierna (tezamen) te noemen: **de verkoper**,

verklaren te hebben verkocht aan de mede-ondergetekende(n):

@ (*vermelding personalia koper*)

hierna (tezamen) te noemen: **de koper**,

die verklaart/verklaren van de verkoper te hebben gekocht **het volgende registergoed**, te weten:

**het woonhuis** met bijbehorende opstallen, ondergrond, erf en tuin, staande en gelegen te **Heeten** aan **het Hoogeland 19** (8111 CE), kadastraal bekend gemeente Raalte, sectie H, nummers 4962 en 5209, **tezamen groot zestien are en drie en twintig centiare (16 a 23 ca)**, hierna te noemen: **het verkochte**.

**KOOPPRIJS**

De koopprijs van het verkochte bedraagt @ (*vermelding koopprijs*).

De koopovereenkomst is voorts 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 (toegevoegd) notarissen van Notariaat Salland te Raalte, dan wel hun plaatsvervanger of opvolger, op 15 juni 2020 of zoveel eerder of later als partijen nader zullen overeenkomen.

**Kosten, belastingen**

**Artikel 2**

1. De overdrachtskosten, waaronder te verstaan de verschuldigde overdrachtsbelasting, de notariële kosten en het kadastraal tarief, inclusief daarover verschuldigde omzetbelasting, zijn voor rekening van **de koper**.  
Daaronder zijn tevens begrepen de kosten van de verkoop bij inschrijving.
2. De verkoper verklaart dat terzake van de levering van het verkochte géén omzetbelasting in rekening gebracht hoeft te worden.

**Betaling**

**Artikel 3**

1. De betaling van de koopprijs en van de overige kosten, tarieven en belastingen vindt plaats via het kantoor van de notaris.
2. De koper is verplicht het verschuldigde te voldoen vóór het ondertekenen van de akte van levering door creditering van de bankrekening van de notaris, uiterlijk per de dag van het ondertekenen van de akte van levering, per valuta van die dag en met opdracht aan de bankinstelling de creditering vóór het ondertekenen der akte aan de notaris te bevestigen.
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 ondertekenen van de akte van levering niet bekend waren.  
De verkoper is bekend met het feit dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van het ondertekenen en het uitbetalen één of meer dagen verstrijken.

## **Feitelijke levering, staat van het verkochte**

### **Artikel 4**

1. De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte aan de koper zal geschieden in de staat waarin het zich bij het tot stand komen van deze overeenkomst bevindt.  
De verkoper verplicht zich voor het verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van feitelijke levering.
2. Het verkochte zal bij de feitelijke levering de eigenschappen bezitten die voor het gebruik, als hierna in dit artikel omschreven, nodig zijn.  
Aan de 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 tenzij anders overeen te komen;  
het risico van het verkochte gaat eerst over op de koper overeenkomstig de gevallen als hierna bepaald in artikel 12.
4. De feitelijke levering van het verkochte zal geschieden leeg en geheel ontruimd (behoudens de eventueel meeverkochte roerende zaken), vrij van huur en andere gebruiksrechten van derden.
5. De koper heeft het recht het verkochte vóór de feitelijke levering in- en uitwendig te inspecteren.
6. De verkoper heeft het verkochte gebruikt als woonhuis met aanhorigheden.  
De verkoper heeft verklaard, dat voor zover hem bekend dit gebruik is toegestaan.  
Voorzover de koper voornemens is het verkochte te gebruiken in afwijking van het gebruik door de verkoper, dient de koper voor zijn risico voor de benodigde vergunningen, ontheffingen en dergelijke zorg te dragen. De verkoper geeft geen enkele garantie omtrent dit voorgenomen gebruik door de koper.

## **Juridische levering**

### **Artikel 5**

1. Het verkochte zal worden overgedragen met alle daarbij behorende rechten, waaronder alle rechten uit hoofde van erfdienstbaarheden als heersend erf en alle kwalitatieve rechten, doch vrij van hypotheek, beslagen of inschrijvingen daarvan.
- 2a. Voorzover aan het verkochte lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf en van kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen zijn verbonden, welke kenbaar zijn uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16 Boek 3 BW heeft de verkoper daarvan kennis gegeven.
- b. Daarnaast aanvaardt de koper uitdrukkelijk die lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers als hiervoor bedoeld, die voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.
3. In de akten van eigendomsverkrijging de dato 20 januari 1960 respectievelijk 18 augustus 1986, waarbij de verkoper de eigendom heeft verkregen van het verkochte, zijn geen erfdienstbaarheden, en/of andere bijzondere verplichtingen opgenomen.  
Met betrekking tot het verkochte is geen erfdienstbaarhedenonderzoek door het Kadaster uitgevoerd.

## **Overgang, overdracht rechten**

### **Artikel 6**

1. Alle rechten die de 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 de koper per het tijdstip van overdracht van het verkochte, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval de overgang van rechten per dat tijdstip plaatsheeft. Voor zover bepaalde rechten alsdan niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 251 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek, is de verkoper verplicht op eerste verzoek van de koper mee te werken aan een overdracht van die rechten.  
Voorts is de verkoper verplicht de garantiebewijzen, welke met betrekking tot het verkochte mochten bestaan, aan de koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van de koper te doen stellen.

2. Eigendomsbewijzen en eventuele andere bescheiden met betrekking tot het verkochte, welke de verkoper bezat casu quo bezit, zullen - voor zover van belang - zo spoedig mogelijk na ondertekening van de akte van levering aan de koper ter hand worden gesteld.
3. Energielabel  
De verkoper is vanaf één januari twee duizend vijftien verplicht in het kader van de onderhavige verkoop een definitief energielabel te overhandigen aan de koper.  
Aan deze koopovereenkomst is geen kopie van een energielabel gehecht. Indien het origineel aanwezig is, wordt dit uiterlijk bij de juridische levering door de verkoper aan de koper overhandigd.  
Het niet hebben van een definitief energielabel is voor rekening en risico van de verkoper.

### **Géén verrekening van overmaat of ondermaat**

#### **Artikel 7**

Indien mocht blijken, dat de werkelijke grootte van het verkochte afwijkt van de in de omschrijving van het verkochte vermelde grootte, zal géén van partijen hieraan enig recht ontlenen.

### **Verrekening zakelijke lasten en belastingen**

#### **Artikel 8**

De zakelijke lasten en belastingen met betrekking tot het verkochte komen voor rekening van de koper vanaf de datum van juridische levering; zij zullen over het lopende jaar tussen partijen worden verrekend.

Het betreft hier de volgende lasten en belastingen: onroerende-zaakbelasting (niet het gebruikersgedeelte) en waterschapslasten.

### **Verklaringen van de verkoper**

#### **Artikel 9**

##### 1. Verklaringen

De verkoper verklaart het volgende:

- a. hij is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
- b. het verkochte is niet betrokken in een landinrichtingsplan; het is niet ter onteigening aangewezen;
- c. voor de verkoper bestaan tegenover derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht, recht van wederinkoop, huurkoop of leasing;
- d. op het verkochte rusten de gebruikelijke zakelijke lasten en belastingen, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan;
- e. aan de verkoper zijn van overheidswege of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende het verkochte voorgeschreven of aangekondigd, welke nog niet zijn uitgevoerd;
- f. de verkoper is geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit, dan wel registerinschrijving bekend van het verkochte:
  - als beschermd monument in de zin van de Monumentenwet 1988, zoals die wet luidde voor inwerkingtreding van de Erfgoedwet danwel op grond van de Erfgoedwet;
  - tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet 1988, zoals die wet luidde voor inwerkingtreding van de Erfgoedwet danwel op grond van de Erfgoedwet;
  - door de gemeente of provincie als beschermd monument of beschermd stads- of dorpsgezicht;
- g. het verkochte is niet opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 in samenhang met artikel 3, 4 of 5 of artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 3, 4 of 5, dan wel voorlopige aanwijzing als bedoeld in artikel 6 of in artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 6 van de Wet voorkeursrecht gemeenten;
- h. voor zover aan de verkoper bekend zijn er geen feiten die er op wijzen dat het verkochte enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het hiervoor omschreven gebruik door de koper of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot sanering van het verkochte, dan wel tot het nemen van andere maatregelen;
- i. er is geen sprake van leegstand in de zin van de Leegstandswet noch van vordering van het verkochte krachtens de Huisvestingswet;
- j. voor zover aan de verkoper bekend zijn in het verkochte geen ondergrondse tanks voor het opslaan van (vloei)stoffen aanwezig, @behoudens een septictank;
- k. aan de verkoper is niet bekend dat ten aanzien van het verkochte beschikkingen of bevelen

in de zin van artikel 55 van de Wet bodembescherming zijn genomen door het bevoegd gezag.

## 2. Asbest

In en/of op de tot het verkochte behorende opstallen bevinden zich asbesthoudende materialen, waaronder het asbestdakbeschot van het woonhuis en het asbestgolfplatendak van de schuur. Bij eventuele verwijdering of bewerking van asbesthoudende materialen dienen op grond van wettelijke voorschriften speciale maatregelen te worden genomen. De koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart de verkoper voor elke aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van asbest in het verkochte kan voortvloeien.

## 3. Geen garantie of vrijwaring

De enkele verklaring dat de verkoper niet bekend is met bepaalde feiten of omstandigheden houdt geen garantie of vrijwaring in voor de koper of de verkoper.

### **Uitsluiting aansprakelijkheid in verband met de staat van het verkochte**

#### **Artikel 10**

De koper verklaart ermee bekend te zijn dat de tot het verkochte behorende opstallen zich grotendeels in oorspronkelijke staat bevinden, hetgeen betekent dat de bouwkwaliteit (veel) lager ligt dan die bij nieuwe opstallen. De verkoper staat niet in voor de bouwkundige kwaliteit van vloeren, daken, houtwerk, leidingen voor elektriciteit, water en gas, riolering en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Bouwkundige kwalitatieve gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het hiervoor gebruik als woonhuis met aanhorigheden.

De koper heeft tijdens de bezichtiging(en) de gelegenheid de opstallen van binnen en buiten voldoende te inspecteren en zal de verkoper nimmer aanspreken op eventuele bouwkundige gebreken. Ook zal de koper de verkoper nimmer aanspreken op de aanwezigheid van eventuele houtvernietigende organismen in de opstallen.

### **Informatieplicht van de verkoper, onderzoeksplicht van de koper**

#### **Artikel 11**

Met inachtneming van het hiervoor bepaalde, staat de verkoper er voor in aan de koper met betrekking tot het verkochte die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis van de koper behoort te worden gebracht. De koper aanvaardt uitdrukkelijk dat 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 de verkoper thans niet bekend zijn).

### **Risico-overgang, beschadiging**

#### **Artikel 12**

1. Het verkochte komt eerst voor risico van de 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 de koper.  
Tot dat tijdstip is de verkoper verplicht het verkochte ten genoegen van de koper naar herbouwwaarde verzekerd te houden.
2. Indien het verkochte vóór het tijdstip van risico-overgang door een niet toerekenbare tekortkoming (overmacht) geheel of gedeeltelijk verloren gaat of in meer dan geringe mate wordt beschadigd, is de verkoper verplicht de koper daarvan onverwijld schriftelijk in kennis te stellen en is deze overeenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij binnen twee weken nadat het onheil is geschied, maar in ieder geval voor de in artikel 1 genoemde datum van levering:
  - a. de koper niettemin uitvoering van de onderhavige overeenkomst verlangt, in welk geval de verkoper aan de 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 de verkoper terzake van vorenbedoelde schade, hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit anderen hoofde jegens derden kan doen gelden;
  - b. de verkoper – ingeval de koper géén gebruik mocht maken van zijn hiervoor onder a omschreven recht - schriftelijk verklaart de schade vóór de in 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 de koper geen gebruik van dit recht, dan zal de juridische levering worden opgeschort totdat de schade naar behoren is hersteld.

### **Ingebrekestelling, ontbinding en boete**

#### **Artikel 13**

1. Indien één van 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.
2. In beide gevallen zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij een zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete van tien procent (10%) van de koopprijs verbeuren, onverminderd het recht op verdere schadevergoeding en vergoeding van kosten van verhaal.  
Indien de nalatige partij na in gebreke te zijn gesteld binnen voormelde termijn van acht dagen alsnog zijn verplichtingen nakomt, is deze partij desalniettemin gehouden aan de wederpartij diens schade als gevolg van de niet-tijdige nakoming te vergoeden.

### **Twee of meer (ver)kopers**

#### **Artikel 14**

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 (ver)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 15**

Ingeval van ontbinding van deze overeenkomst:

- a. 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 @de verkoper en de koper, ieder voor de helft;
- b. op grond van een toerekenbare tekortkoming (wanprestatie) van één der partijen komen bovenbedoelde kosten voor diens rekening;
- c. door de koper op grond van het hierna in artikel 16 bepaalde, komen bovenbedoelde kosten voor rekening van de koper.

### **Bedenktijd koper**

#### **Artikel 16**

1. Indien de koper een natuurlijk persoon is die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, heeft de koper conform het bepaalde in artikel 7:2 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek, het recht de koopovereenkomst te ontbinden, zulks overeenkomstig dit artikel.
2. Indien de koper gebruik wenst te maken van het in lid 1 bedoelde ontbindingsrecht, dient hij schriftelijk de ontbinding van deze koopovereenkomst in te roepen, welke mededeling tijdig door de verkoper moet zijn ontvangen, conform het bepaalde in artikel 7:2 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek.  
De koper zal alsdan tevens ter kennisneming de notaris van vorenbedoelde ontbinding op de hoogte stellen.

### **Ontbindende voorwaarde(n)**

#### **Artikel 17**

Deze overeenkomst kan worden ontbonden indien de koper uiterlijk binnen @ weken na ondertekening van deze koopovereenkomst voor de financiering van het verkochte niet één of meer geldleningen tot een bedrag van voormelde koopprijs of het aanbod daartoe heeft verkregen.

De koper verplicht zich al het redelijk mogelijke te doen teneinde de hierboven bedoelde

financiering te verkrijgen.

Indien deze voorwaarde wordt vervuld heeft de koper het recht om op grond daarvan de ontbinding van deze overeenkomst in te roepen.

De mededeling dat hij deze ontbinding inroept dient uiterlijk op de vijfde werkdag na de betreffende datum door de verkoper te zijn ontvangen.

Deze mededeling dient te geschieden bij aangetekende brief met bericht van ontvangst of deurwaardersexploit. Alsdan zijn beide partijen van deze overeenkomst bevrijd.

### **Geen roerende zaken**

#### **Artikel 18**

In het kader van de onderhavige verkoop en koop van vorenomschreven registergoed, heeft de verkoper niet tegelijkertijd samenhangend aan de koper roerende zaken verkocht.

### **Inschrijving koopovereenkomst**

#### **Artikel 19**

1. Partijen hebben het recht de koopovereenkomst in te schrijven in de openbare registers. Partijen hebben verklaard thans géén gebruik te maken van hun recht tot inschrijving.
2. Indien (één van) partijen thans of op een later tijdstip gebruik mocht(en) maken van het in lid 1 bedoelde recht tot inschrijving, komen de kosten verband houdende met deze inschrijving voor rekening van de desbetreffende partij(en).

#### **Termijnen**

#### **Artikel 20**

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

#### **Domiciliekeuze**

#### **Artikel 21**

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

Getekend in drievoud ten kantore van Notariaat Salland te Raalte, op @ (*vermelding datum*) in tegenwoordigheid van notaris mr.M.M.M. Oors, die ten blijke daarvan deze overeenkomst heeft mee-ondertekend.

Handtekeningen verkoper

Handtekening(en) koper

Handtekening mr.M.M.M. Oors

De koper verklaart een getekend exemplaar van deze koopovereenkomst te hebben ontvangen.

Handtekening(en) koper