



De ondergetekenden:

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Van der Werf's Bouwbedrijf BV, welke vennootschap in staat van faillissement is verklaard bij onherroepelijke vonnis van de Rechtbank Noord-Nederland d.d. 5 maart 2013, bij welk vonnis mr. J.H. van der Meulen, kantoorhoudende aan het adres Nipkowsweg 17 te 8501 XH Joure is aangesteld als curator (KvK nummer Van der Werf's Bouwbedrijf BV: 01044332), zodat voor de vennoot Van der Werf's Bouwbedrijf BV ten deze optreedt mr. J.H. van der Meulen q.q.

hierna te noemen "verkoper"/~~hierna samen te noemen "verkoper"~~

B.	Koper(s)	Echtgeno(o)t(e) of partner
Naam:	Bies	
Voornamen:	Johanna Pietje	
Geboorteplaats:	Groningen	
Geboortedatum:	09 februari 1952	
Beroep:	--	
Straat:	De Jutte 1	
Postcode:	9367 RN	
Woonplaats:	De Wilp	
E-mailadres:	joke.bies@gmail.com	
Mobiel:		
Telefoon thuis:	0594-642792	
Telefoon werk:	--	
Burgerlijke staat:	Ongehuwd	
Legitimatie:	Paspoort NWFP43BRO	
Legitimatie	NVT	
partner:		

hierna te noemen "koper"/~~hierna samen te noemen "koper"~~

komen overeen: verkoper verkoopt aan koper, die van verkoper koopt:
een perceel bouwgrond, plaatselijk bekend Wunsstelling 7 te Makkum, kadastraal bekend gemeente Makkum, sectie F no. 777 deels, groot: 6 are 96 ca, perceel dient nog te worden uitgemeten, tegen een koopsom van € 80.040,= zegge TACHTIGDUIZEND VEERTIG EURO V.O.N., inclusief BTW.

Zij komen verder overeen:

artikel 1 Kosten, rechten en overdrachtsbelasting

1.1. Kosten, rechten en overdrachtsbelasting, op deze overeenkomst en de eigendomsoverdracht vallende, zijn voor rekening van **verkoper**.

1.2. Indien de overdrachtsbelasting voor rekening van koper komt en door koper met succes een beroep kan worden gedaan op vermindering van de heffingsgrondslag, zal koper aan verkoper **wel/niet** uitkeren het verschil tussen enerzijds het bedrag dat aan overdrachtsbelasting verschuldigd zou zijn zonder vermindering van de heffingsgrondslag en anderzijds het werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag. Indien partijen overeenkomen dat bedoeld verschil aan verkoper wordt uitgekeerd zal dit via de notaris gelijktijdig met betaling van de koopsom plaatsvinden.

artikel 2 Betaling

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

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

2.3. Indien partijen vooraf aan het moment van levering ingevolge artikel 3.1. de economische eigendom overdragen, is op dat moment overdrachtsbelasting verschuldigd.

artikel 3 Eigendomsoverdracht

3.1. De akte van levering zal gepasseerd worden op **1 april 2016** of zoveel eerder of later als partijen tezamen nader overeenkomen, ten overstaan van notaris **Harmsma & Nijenhuis Notarissen**, gevestigd te **Marconiweg 8, 8501 XM Joure**, postadres **Postbus 84, 8500 AB Joure**, telefoon **0513-413685**, fax **0513-416802**, hierna verder te noemen notaris.

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

artikel 4 Bankgarantie/waarborgsom

~~**4.1.** Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper zal deze uiterlijk op een schriftelijke door een in Nederland gevestigde bankinstelling afgegeven bankgarantie doen stellen voor een bedrag van, zegge Deze bankgarantie moet onvoorwaardelijk zijn, voortduren tot tenminste één maand na de overeengekomen datum van eigendomsoverdracht, en de clause bevatten dat de desbetreffende bankinstelling op eerste verzoek van de notaris het bedrag van de garantie aan de notaris zal uitkeren. Indien het bedrag van de garantie aan de notaris wordt uitgekeerd, zal deze daarmee handelen als in artikel 10 is bepaald. Indien zich het gestelde in artikel 10.5 sub d voordoet, dient de bankgarantie te worden verlengd bij gebreke waarvan partijen de notaris ingevolge deze overeenkomst verplichten de bankgarantie te innen. Bij deze wordt de notaris verplicht en voor zover nodig onherroepelijk gemachtigd om, zodra koper aan zijn verplichtingen heeft voldaan en de juridische levering is voltooid, de bankinstelling te berichten dat de door koper gestelde bankgarantie kan vervallen. Onder bankinstelling wordt in dit artikel tevens begrepen een verzekeringsbedrijf in de zin van artikel 1 Wet financieel toezicht.~~

~~**4.2.** In plaats van deze bankgarantie te stellen kan koper een waarborgsom storten ter hoogte van het in artikel 4.1 genoemde bedrag in handen van de notaris via diens kwaliteitsrekening nummer~~

~~De waarborgsom moet uiterlijk op de in artikel 4.1 genoemde dag zijn bijgeschreven op genoemde rekening.~~

~~Deze waarborgsom zal, behoudens het in artikel 10 bepaalde, met de koopsom worden verrekend voor zover de koopsom en het overige door koper verschuldigde niet uit een door koper aangegane geldlening worden voldaan. Het gedeelte van de waarborgsom dat niet wordt verrekend, wordt aan koper terugbetaald zodra hij aan zijn verplichtingen op grond van deze overeenkomst heeft voldaan.~~

~~Over de waarborgsom wordt door verkoper geen rente vergoed.~~

~~Als de notaris over de waarborgsom rente vergoedt, komt deze rente aan koper toe.~~

~~**4.3.** Indien koper in staat van faillissement wordt verklaard en de curator de overeenkomst niet gestand wenst te doen, zal het in 4.1 genoemde bedrag respectievelijk de waarborgsom van rechtswege als boete bedoeld in artikel 10.2 aan verkoper zijn verbeurd.~~

artikel 5 Staat van de onroerende zaak, gebruik

5.1. De onroerende zaak zal aan koper in eigendom worden overgedragen in de staat waarin deze zich bij het tot stand komen van deze overeenkomst bevindt met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende erf-dienstbaarheden en kwalitatieve rechten, en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

5.2. Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle lijdende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, blijkend en/of voortvloeiend uit de laatste en voorgaande akte(n) van levering en/of van vestiging van het recht van erfpacht en/of opstal en/of afzonderlijke akte(n).

Verkoper heeft van al deze akten de letterlijke tekst aan koper ter hand gesteld. Koper verklaart kennis te hebben genomen van de inhoud van de hiervoor bedoelde akten, waaronder begrepen bij een recht van erfpacht en/of opstal van de algemene en bijzondere voorwaarden.

5.3. De onroerende zaak zal bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die nodig zijn voor een normaal gebruik als **bouwkavel**.

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. Verkoper staat ook niet in voor de afwezigheid van gebreken die dat normale gebruik belemmeren en die aan koper kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van deze koopovereenkomst.

5.4.1. Aan verkoper is niet bekend of/~~aan koper is bekend dat~~ de onroerende zaak verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het in lid 3 omschreven gebruik of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van de onroerende zaak, dan wel het nemen van andere maatregelen.

5.4.2. Voorzover aan verkoper bekend is in het verkochte ~~wel/~~**geen** ondergrondse tank voor het opslaan van (vloeistoffen) aanwezig.

Voorzover 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:

5.4.3. Aan verkoper is niet bekend of/~~aan koper is bekend dat~~ in de onroerende zaak asbest is verwerkt.

5.4.4. Aan verkoper is niet bekend of 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.

5.5. Koper heeft het recht voor het passeren van de akte van levering het gekochte te inspecteren.

5.6. Verkoper staat er voor in dat tot op de dag dat hij deze overeenkomst 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 de koper. De aankondiging of aanschrijving komt voor rekening en risico van de verkoper indien deze verband houdt met het niet-nakomen van uit de wet of deze overeenkomst voor hem voortvloeiende verplichtingen.

5.7. Verkoper is ~~wel~~/**geen** (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit, dan wel registerinschrijving bekend van de onroerende zaak:

a. als beschermd monument in de zin van artikel 3, 4 of 6 van de Monumentenwet,
b. tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 35 Monumentenwet,

c. tot door de gemeente of de provincie verklaard beschermd monument.

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

5.9. Voorzover aan verkoper bekend is het verkochte ~~wel~~/**niet** opgenomen in een (voorlopige) aanwijzing als bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten.

5.10. Verschil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte verleent aan geen der partijen enig recht.

5.11. Verkoper verklaart dat de lasten over voorgaande jaren, voorzover de aanslagen zijn opgelegd en de canons die verschuldigd zijn geworden, zijn voldaan.

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

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

artikel 6 Feitelijke levering, overdracht aanspraken

6.1. De feitelijke levering en aanvaarding vindt plaats op **de datum van eigendomsoverdracht**.

6.2. De feitelijke levering vindt plaats vrij van huur.

6.3. 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, zonder dat verkoper tot vrijwaring verplicht is. Deze overdracht vindt plaats bij de eigendomsoverdracht van de onroerende zaak, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval de overdracht van bovenvermelde aanspraken op dat moment plaatsvindt.

Verkoper verplicht zich de hem bekende gegevens ter zake aan koper te verstrekken en machtigt koper hierbij, voor zover nodig, deze overdracht van aanspraken voor rekening van koper te doen mededelen overeenkomstig de wettelijke bepalingen.

artikel 7 Baten, lasten en canons

Alle baten, lasten en verschuldigde canons komen voor rekening van koper met ingang van **de datum van eigendomsoverdracht**.

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

artikel 8 Hoofdelijkheid

Indien meerdere personen als verkopers dan wel kopers betrokken zijn bij deze overeenkomst kunnen (ver)kopers slechts gezamenlijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, respectievelijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen nakomen. Bij deze verlenen (ver)kopers elkaar onherroepelijk volmacht om namens elkaar de uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten uit te oefenen, respectievelijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen na te komen.

Voor de uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen zijn (ver)kopers hoofdelijk verbonden.

artikel 9 Risico-overgang, beschadiging door overmacht

9.1. 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 plaats vindt, in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat op koper.

9.2. Indien de onroerende zaak voor het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is verkoper verplicht binnen 48 uur nadat het onheil hem bekend is geworden, koper hiervan in kennis te stellen.

9.3. Indien de onroerende zaak door overmacht voor het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is deze overeenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij binnen vier weken na het onheil, maar in ieder geval vóór de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht:

a. koper uitvoering van deze overeenkomst verlangt, in welk geval verkoper -zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de vastgestelde koopprijs- aan koper op de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht de onroerende zaak aflevert in de staat waarin deze zich dan bevindt, met alle rechten welke verkoper ter zake van het onheil -hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit andere hoofde- jegens derden toekomen; dan wel

b. verkoper verklaart de schade voor zijn rekening te zullen herstellen voor de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht of als dat later is binnen vier weken na het onheil. In het laatste geval verschuift een eerder overeengekomen dag van eigendomsoverdracht naar de dag volgend op die waarop die vier weken zijn verstreken. Vindt herstel niet ten genoegen van koper plaats, dan is deze overeenkomst 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 sub a. toegekende recht, in welk geval de eigendomsoverdracht plaatsvindt op de overeengekomen datum of, als dat later is uiterlijk zes weken na het onheil.

artikel 10 Ingebrekestelling, ontbinding

10.1. 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 overeenkomst voortvloeiende verplichtingen, kan de wederpartij van de nalatige deze overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden door middel van een schriftelijke verklaring aan de nalatige.

10.2. Ontbinding op grond van tekortkoming is slechts mogelijk na voorafgaande ingebrekestelling. Bij ontbinding van de overeenkomst op grond van toerekenbare tekortkoming zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij een zonder rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete van **€ 8.041,00** zegge:

ACHTDUIZEND EENENVEERTIG euro verbeuren, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding en vergoeding van kosten van verhaal.

10.3. Indien de wederpartij geen gebruik maakt van zijn recht de overeenkomst te ontbinden en nakoming verlangt, zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij na afloop van de in 10.1 vermelde termijn van acht dagen voor elke sedertdien verstreken dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd zijn van drie pro mille van de koopprijs, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding en vergoeding van kosten van verhaal. Indien de wederpartij na verloop van tijd de overeenkomst alsnog ontbindt dan zal deze boete verschuldigd zijn voor elke na afloop van de in 10.1 vermelde termijn van acht dagen verstreken dag tot aan de dag waarop de overeenkomst ontbonden is.

10.4. Indien de nalatige partij na ingebreke te zijn gesteld binnen de 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.

10.5. De notaris wordt bij deze verplicht, en voor zover nodig door partijen onherroepelijk gemachtigd, om:

a. indien koper een boete is verschuldigd, het bedrag van deze boete uit het aan de notaris uitgekeerde bedrag van de garantie dan wel uit de bij de notaris gestorte waarborgsom, aan verkoper te betalen;

b. indien verkoper een boete is verschuldigd, de aan de notaris ter hand gestelde garantie aan de bankinstelling terug te zenden dan wel de door koper bij de notaris gestorte waarborgsom aan koper terug te betalen;

c. indien het geval van artikel 4.3 zich voordoet de waarborgsom als boete aan verkoper te betalen;

d. indien beide partijen tekortschieten of de notaris onvoldoende kan beoordelen wie van beide partijen tekortschiet, de bankgarantie of waarborgsom onder zich te houden totdat

bij in kracht van gewijsde gegane uitspraak of uitvoerbaar bij voorraad verklaard vonnis is beslist aan wie hij het bedrag moet afdragen.

artikel 11 Verkoper en echtgeno(o)t(e)/partner

~~Verkoper verklaart voor zover nodig te handelen met toestemming van zijn echtgenote(o)t(e)/ partner die als bewijs daarvan deze akte medeondertekent.~~

artikel 12 Koper en echtgeno(o)t(e)/partner

~~Koper verklaart voor zover nodig te handelen met toestemming van zijn echtgeno(o)t(e)/partner, die hierbij aan koper toestemming en onherroepelijke volmacht geeft de onroerende zaak te bezwaren en zich onthoudt van activiteiten die koper tegenwerken bij het verkrijgen van de benodigde vergunning en/of financiering en/of Nationale Hypotheek Garantie en/of toezegging(en) en/of andere zaken en die als bewijs van een en ander deze akte mede ondertekent.~~

artikel 13 Domicilie

Deze akte zal berusten, en partijen kiezen ter zake van deze overeenkomst domicilie, ten kantore van de notaris.

artikel 14 Registratie-koopakte

~~Partijen geven de notaris hiermee wel/niet opdracht deze overeenkomst zo spoedig mogelijk in de openbare registers in te laten schrijven, doch niet eerder dan De aan deze inschrijving verbonden kosten komen voor rekening van koper/verkoper^{*)}.~~

artikel 15 Identiteit partijen

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

artikel 16 Ontbindende voorwaarden

16.1. Deze overeenkomst kan door koper worden ontbonden indien uiterlijk:

a. op **1 maart 2016** koper voor de financiering van de onroerende zaak voor een bedrag van: **koopsom + financieringskosten** geen hypothecaire geldlening of het aanbod daartoe van een erkende geldverstrekking instelling heeft verkregen, zulks tegen geen hogere bruto jaarlast dan **normaal** of een rentepercentage niet hoger dan **markt** %, bij de volgende hypotheekvorm: **een hypotheek op de bij de grote Nederlandse hypotheekcaire geldvertrekkers gangbare voorwaarden en tarieven tot maximaal 104% van de koopsom inclusief koop- en financieringskosten.**

~~b. op koper geen bouw, of uitritvergunning heeft verkregen voor de bebouwing/verbouwing van het verkochte met het oog op het gebruik daarvan overeenkomstig de in artikel 5.3 genoemde bestemming.~~

~~c. op koper geen toestemming heeft verkregen voor aansluiting op het riool en op de nutsvoorzieningen.~~

~~d. op koper geen vestigingsvergunning heeft gekregen in verband met het verkochte.~~

16.2. Deze overeenkomst kan door ieder der 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.

16.3. Partijen verplichten zich over en weer al het redelijk mogelijke te doen teneinde de hierboven bedoelde vergunning en/of financiering 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 1^e werkdag na de datum waarvan in de betreffende ontbindende voorwaarde sprake is door de wederpartij of diens makelaar is ontvangen.

Deze mededeling dient goed gedocumenteerd te geschieden bij "aangetekende brief met bericht handtekening retour" of "telefaxbericht met verzendbevestiging". Alsdan zijn beide partijen van deze overeenkomst bevrijd. De door koper reeds gedane stortingen worden vervolgens gerestitueerd.

Degenen die deze stortingen onder zich hebben worden daartoe bij deze verplicht, en voor zover nodig onherroepelijk gemachtigd.

artikel 17 Kapitaalbescherming

Koper garandeert dat het bepaalde in artikel ~~2:94c/2:204c~~ van het Burgerlijk Wetboek ter zake van de verkrijging van het verkochte ~~niet~~ van toepassing is en dat de aldaar vermelde procedure ~~werd gevolgd/zo spoedig mogelijk zal worden gevolgd en uiterlijk vóór het ondertekenen van de akte van levering zal zijn afgerond~~*)).

Verkoper en koper verklaren dat zij, voordat zij deze koopovereenkomst ondertekend hebben, kennis hebben genomen van de bepalingen en zodanige informatie hebben ontvangen, dat de inhoud en de gevolgen van deze overeenkomst hun voldoende voor ogen staan.

artikel 18 Huidige staat

Verkoper heeft koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat hij het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en niet betrokken is bij de bouw van het verkochte en heeft derhalve koper niet kunnen informeren over eigenschappen c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt of betrokken was bij de bouw. In dit kader zijn partijen overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat bij de vaststelling van de koopsom hiermee rekening is gehouden.

artikel 19 Ontbindende voorwaarden

Deze verkoop geschiedt onder de ontbindende voorwaarde van goedkeuring van de bank van de verkoper.

Tevens kan deze overeenkomst worden ontbonden indien de te verkrijgen toestemming van de rechter-commissaris in het faillissement van Van der Werf's Bouwbedrijf BV niet wordt verleend.

artikel 20 Erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen etc.

Verkrijger geeft onherroepelijk volmacht aan de notaris om voor of namens hem erfdienstbaarheden, zowel ten nutte, als ten laste van de grond te vestigen, voor zover dit wenselijk of noodzakelijk mocht zijn in verband met de ligging van de grond ten opzichte van naburige erven, alsmede ten behoeve van het aanleggen, hebben, gebruiken, onderhouden, herstellen, wijzigen van leidingen, kabels, rioleringen, buizen en dergelijke dienende voor het verkrijgen van elektriciteit, water, gas, telefoon, radio en t.b.v. ontvangst en/of afvoer van rioolwater.

artikel 21 Kadastrale uitmeting

Het perceel wordt nog uitgemeten door het Kadaster, waarna de definitieve perceelsoppervlakte wordt vastgesteld en het perceel een definitieve kadastrale aanduiding krijgt. Onder- of overmaat van het verkochte geeft geen van beide partijen recht om aanpassing van de koopsom te vorderen. Verkoper geeft opdracht tot uitmeting. Kosten van deze uitmeting komen voor rekening van verkoper.

artikel 22 Makelaar

Deze overeenkomst is tot stand gekomen door bemiddeling van:

Makelaardij Hoekstra

Willemskade 9

8911 AW Leeuwarden

058- 2337333

optredend als makelaar voor de verkoper

artikel 23

Gelet op de aard van de overeenkomst (verkoop door curator uit failliete boedel) is op deze koopovereenkomst van toepassing de volgende aansprakelijkheidsuitsluitingsclausule. Partijen gaan er vanuit dat deze aansprakelijkheidsuitsluiting gerechtvaardigd is gelet op verkopers rol van faillissementscurator. Koper aanvaardt de exoneratie nu hij/zij voldoende in de gelegenheid is geweest zich van de staat van het gekochte op de hoogte te stellen.

- a. De koper kan zich er niet op beroepen dat het registergoed niet aan de koopovereenkomst beantwoordt en/of dat het registergoed behept is met een last op beperking welke er niet op had mogen rusten tenzij koper bewijst dat verkoper, ook gelet op zijn rol als curator, van het tekort als gevolg waarvan het registergoed niet aan de overeenkomst beantwoordt, of van de last of beperking wist dan wel behoorde te weten.
- b. De verkoper/curator staat op geen enkele wijze in voor de bouwkundige kwaliteit of hoedanigheid van het verkochte. De verkoper/curator kan niet aangesproken worden tot schadevergoeding ter zake van enig bouwkundig gebrek. Evenmin kan enig bouwkundig gebrek aanleiding geven tot ontbinding van de koopovereenkomst. Een en ander behoudens wettelijke verplichtingen tot schadevergoeding aan de zijde van de verkoper/curator.
- c. De verkoper/curator aanvaardt ook overigens geen enkele aansprakelijkheid voor kwaliteit en hoedanigheid van het verkochte registergoed. Koper heeft het registergoed voorafgaand aan de koop geïnspecteerd althans is koper in de gelegenheid gesteld het verkochte registergoed te inspecteren. Koper aanvaardt het gekochte in de staat waarin het zich heden bevindt. Daarna naar voren komende tekorten geven geen aanleiding tot ontbinding van deze overeenkomst of tot schadevergoeding. Over- en/of ondermaat geeft geen aanleiding tot verrekening. Een en ander behoudens wettelijke verplichtingen tot schadevergoeding aan de zijde van de verkoper/curator.
- d. De curator/verkoper aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid ter zake van het wel of niet bestaan van rechten en verplichtingen jegens derden welke uit de eigendom van het verkochte voortvloeien, ongeacht of deze rechten en verplichtingen wel of niet uit de openbare registers kenbaar zijn; de curator bedingt hierbij ter zake van deze rechten en verplichtingen een vrijwaring door koper ten gunste van de faillissementsboedel. Het bestaan van deze rechten of plichten zal geen aanleiding kunnen zijn tot ontbinding van de koopovereenkomst. Een en ander behoudens wettelijke verplichtingen tot schadevergoeding aan de zijde van de verkoper/curator.
- e. De curator/verkoper aanvaardt geen aansprakelijkheid ter zake van enige bodem- of grondwaterverontreiniging in of bij het verkochte; de risico's voor dergelijke verontreiniging komen louter ten laste van koper. Koper verklaart voldoende in de gelegenheid geweest te zijn zich van eventuele verontreiniging op de hoogte te

stellen. Een en ander behoudens wettelijke verplichtingen tot schadevergoeding aan de zijde van de verkoper/curator.

Artikel 24

Koper heeft kennis genomen van het geldende beeldkwaliteitsplan "melkvaart te Makkum" d.d. 20 juni 2005.

Artikel 25

Voorzover een verkochte bouwkaavel grenst aan water geldt het volgende:

De koper verwerft drie meter water in eigendom; het onderhoud van het gedeelte van de sloot dat gekocht wordt alsmede de nieuw aangekochte walbeschoeiing is voor rekening van koper. Het is de koper niet toegestaan obstakels, zoals meerpalen of steigers in het gekochte water aan te brengen buiten de eigendomsgrenzen.

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 akte behorende toelichting en dat zij zodanige informatie hebben ontvangen, dat de inhoud en de gevolgen van deze overeenkomst hun voldoende voor ogen staan.

Getekend te **Joure**

Getekend te **Sneek**

Op **2016**

op **2016**

De verkoper:

De koper:

Mr. J.H. van der Meulen

Mevrouw J.P. Bies

*) Doorhalen wat niet van toepassing is

Deze uitgave is bestemd voor gebruik door leden van de NVM.
Gebruik door anderen dan NVM-leden en nadruk is niet toegestaan.