KOOPOVEREENKOMST BLOOT EIGENDOM ERFPACHT

Adres verkochte : 5.1.2e
Verkoper : **Gemeente Den Haag**

Koper : 5.1.2e

Koopprijs : **€ 1.238,00**
Datum levering : **25 juli 2016**

De ondergetekenden:

1. De gemeente Den Haag kantoorhoudende: Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Geo-Informatie en Erfpachtbedrijf, Postbus 12655, 2500 DP Den Haag,
   hierna te noemen: "verkoper", te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door
   mr. drs. 5.1.2e Expert Erfpachtbedrijf,

hierna genoemd: **Verkoper**;

en

2. 5.1.2e Den Haag
   Den Haag

hierna tezamen genoemd: **Koper**;
verklaren:

CONSIDERANS:

A. Verkoper is gerechtigd tot de bloot eigendom van het hierna te vermelden registergoed;

B. Koper is gerechtigd tot het eeuwigdurende recht van erfpacht, waarvan de verplichting tot betaling van de canon en beheerkosten eeuwigdurend is afgekocht, van het hierna te vermelden registergoed;

C. Koper is er mee bekend en aanvaardt dat een aantal verplichtingen welke hij als erfpachter had, onverkort van kracht blijven bij de aankoop van de bloot eigendom. Deze verplichtingen zijn in deze koopovereenkomst opgenomen in de artikelen 7.3. a tot en met 7.4.b., 8 tot en met 12;

D. Koper en Verkoper hebben overeenstemming bereikt over de verkoop door Verkoper aan Koper van de bloot eigendom van het perceel grond, plaatselijk bekend 5.1.2e te Den Haag, kadastraal bekend gemeente "s-Gravenhage, sectie **1** are en **23** centiare, hierna te noemen: **Verkochte**.

ARTIKEL 1
DEFINITIES:

A. **AB Bloot eigendom 2008 versie 2010**:
Algemene Bepalingen voor de verkoop en levering van bloot eigendom van gronden der gemeente 's-Gravenhage 2008 versie 2010.

B. **Akte van levering**:
De notariële akte waarbij het Verkochte door Verkoper aan Koper wordt geleverd en in eigendom door Koper wordt aanvaard.

C. **Bloot eigendom**:
De eigendom van de grond ten aanzien waarvan de Koper eerder de erfpacht als bedoeld sub D verkregen heeft.

D. **Erfpacht**:
Het recht van erfpacht ten aanzien van de grond die Koper reeds eerder verkregen had van de gemeente Den Haag dan wel een andere rechtsvoorganger op basis van:
- de Algemene Bepalingen voor de uitgifte in erfpacht van gronden der gemeente 's-Gravenhage 1986; dan wel
- de Algemene Bepalingen voor de uitgifte in erfpacht van gronden der gemeente 's-Gravenhage 1986 herziening 1993 (AB 1986 herz. 1993); dan wel
- de Algemene Bepalingen voor de uitgifte in erfpacht van gronden der gemeente 's-Gravenhage 1986 herziening 1993 versie 2008 (AB 1986 herz. 1993/2008);

en waarvan de erfpachtcanon eeuwigdurend is afgekocht.

E. **Grond**:
Mede de daarmee verenigde gebouwen, werken en beplantingen.

F. **Koopprijs:**
De prijs waarvoor het Verkochte door Verkoper aan Koper wordt verkocht.

G. **Koopovereenkomst**:
De in deze akte vervatte overeenkomst van koop.

H. **Notaris**:
Een nader aan te wijzen notaris, te wiens overstaan de hierna te vermelden akte van levering zal worden verleden.

ARTIKEL 2
KOOPOVEREENKOMST

2.1. Verkoper en Koper hebben ter zake van het Verkochte overeenstemming tot verkoop en koop bereikt ten gevolge waarvan Verkoper bij dezen het Verkochte verkoopt aan Koper die bij dezen het Verkochte van Verkoper koopt.

2.2. Op deze Koopovereenkomst zijn de AB Bloot eigendom 2008 versie 2010 van toepassing, voor zover daarvan in deze Koopovereenkomst niet wordt afgeweken. Koper verklaart een kopie van de AB Bloot eigendom 2008 versie 2010 te hebben ontvangen, met de inhoud daarvan bekend te zijn en met de inhoud in te stemmen.

ARTIKEL 3
KOOPPRIJS

De Koopprijs van het Verkochte bedraagt **éénduizendtweehonderdachtendertig euro (€ 1.238,00)** en wordt berekend conform het bepaalde in artikel 5 van de AB Bloot eigendom 2008 versie 2010.

ARTIKEL 4
LEVERING

De Akte van levering zal op **25 juli 2016**, of zoveel eerder of later als partijen tezamen overeenkomen, worden verleden ten overstaan van de Notaris.

ARTIKEL 5
KOSTEN EN BELASTINGEN

De ter zake van de levering van het Verkochte verschuldigde overdrachtsbelasting dan wel omzetbelasting is voor rekening van Koper.
Tevens komen voor rekening van Koper de kosten van de bijdrage in de afhandelingskosten welke de Gemeente moet maken en welke zijn vastgesteld op **€ 676,00.** Deze kosten zullen ten tijde van de notariële levering aan de Koper in rekening worden gebracht.
De notariskosten en het kadastraal recht, alsmede de over die kosten verschuldigde omzetbelasting komen voor rekening van Verkoper.

Datum :

Paraaf koper :

ARTIKEL 6

BETALING

6.1. De betaling van de Koopprijs en van de overige kosten, rechten en belastingen vindt plaats via de Notaris.

6.2. Koper is verplicht het verschuldigde als in artikel 6.1. bedoeld te voldoen vóór het ondertekenen van de Akte van levering, zodanig dat de Notaris ten tijde van het ondertekenen van de Akte van levering over het verschuldigde kan beschikken.

6.3. Uitbetaling van de Koopprijs zal eerst plaatsvinden, zodra uit onderzoek van de notaris bij de openbare registers is gebleken, dat er geen eerder ingeschreven beslagen, hypotheken, leveringen of inschrijvingen aan de levering in de weg staan. Verkoper is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van het ondertekenen en het uitbetalen één of meer werkdagen verstrijken.

ARTIKEL 7

FEITELIJKE LEVERING EN (MILIEUKUNDIGE) STAAT VAN HET VERKOCHTE

7.1. Het Verkochte wordt afgeleverd in de toestand, waarin zij zich bevindt op de datum van ondertekening van de Akte van levering, een en ander conform het bepaalde in artikel 8 van de AB Bloot eigendom 2008 versie 2010.

7.2. Koper is bekend met de feitelijke staat van het Verkochte aangezien hij daarvan reeds Erfpachter is.

7.3.a. Omtrent de aanwezigheid in de grond en het grondwater van voor het milieu en/of de volksgezondheid gevaar opleverende stoffen als bedoeld in artikel 6.2 van de Algemene Bepalingen voor de uitgifte in erfpacht van gronden der gemeente 's-Gravenhage 1986, herziening 1993, is (zijn) in relatie tot het gebruik dat van de grond zal worden gemaakt (bebouwing met woningen) bodemonderzoek(en) verricht.
De resultaten van dit (deze) onderzoek(en) zijn neergelegd in een bodemgeschiktheidsverklaring d.d. 31 maart 2005 waarvan een exemplaar aan de akte van vestiging van de erfpacht is gehecht en welke akte op 1 mei 2006 is verleden ten overstaan van de destijds te Leidschendam-Voorburg standplaats hebbende notaris mr 5.1.2e als waarnemer van mr. 5.1.2e

7.3.b. De in artikel 7.3.a. genoemde verklaring geeft aan dat de grond geschikt is voor het beoogde gebruik.

7.3.c. Door ondertekening van de akte van levering van de bloot eigendom verklaart de koper uitdrukkelijk bekend te zijn met de inhoud van de in artikel 7.3.a. genoemde verklaring en de grond met de daarin genoemde bodemkwaliteit te accepteren.

7.4.a. De koper verklaart zich te zullen houden aan de in de bodemkwaliteitsverklaring opgenomen verplichtingen en aanbevelingen.

7.4.b. Het in artikel 7.4.a. bepaalde zal op straffe van verbeurte van een boete groot € 4.537,80

Datum :

Paraaf koper :

aan de gemeente middels een kettingbeding worden opgenomen in de akte van levering van de bloot eigendom.

ARTIKEL 8
ERFAFSCHEIDINGEN

8.1. De koper is verplicht de op de erfgrens aangelegde erfafscheiding in stand te houden, te onderhouden en zo nodig te vernieuwen.

8.2. Het in artikel 8.1. bepaalde zal op straffe van verbeurte van een boete groot € 4.537,80 aan de gemeente middels een kettingbeding worden opgenomen in de akte van levering van de bloot eigendom.

8.3. Het is de koper niet toegestaan de in artikel 8.1. bedoelde erfafscheiding te vervangen door erfafscheidingen van een andere kwaliteit als bij de oplevering van de woning.

8.4. Het in artikel 8.3. van deze koopovereenkomst bepaalde zal als een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek in de akte van levering worden opgenomen, waarbij zal worden bepaald dat degene(n) die van de eigenaar een recht tot gebruik van de grond zullen verkrijgen, mede gebonden zullen zijn. Verkoper zal overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:252 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek in de akte van levering woonplaats kiezen ten kantore van de Notaris.

ARTIKEL 9
KLEURSTELLING WONING EN ERFAFSCHEIDING

9.1. De koper is verplicht de kleurstelling van de woning en tuinmuren c.q. tuinhekken in stand te houden overeenkomstig de kleurstelling na oplevering van de woning.

9.2. Het in artikel 9.1. bepaalde zal op straffe van verbeurte van een boete groot € 4.537,80 aan de gemeente middels een kettingbeding worden opgenomen in de akte van levering van de bloot eigendom.

ARTIKEL 10
ONDERHOUD WATERGANGEN EN BESCHOEIINGEN

10.1 Het onderhoud van de vlonders, beschoeiingen en een gedeelte oppervlaktewater (drie meter brede zogenaamde plasberm) dient te geschieden door en voor rekening van koper.

10.2 Voor de hoofdwatergang, waaraan de woningen zijn gelegen, is koper volgens de te dezen van toepassing zijnde "Algemene Keur" van het Hoogheemraadschap van Delfland ontvangstplichtig voor de uitkomende baggerspecie, welke op een voor milieu verantwoorde wijze zal moeten worden opgeslagen dan wel afgevoerd. Deze ontvangstplicht is bij de vestiging van erfpacht zoals genoemd in artikel 7.3.a. eeuwigdurend afgekocht bij het Hoogheemraadschap van Delfland.

10.3 Het in artikel 10.1 tot en met 10.3 bepaalde zal op straffe van verbeurte van een boete

groot € 4.537,80 aan de gemeente middels een kettingbeding worden opgenomen in de akte van levering van de bloot eigendom.

ARTIKEL 11
PARKEREN

Koper dient voor eigen rekening en risico zorg te dragen voor de aanleg, onderhoud en het instandhouden van minimaal één parkeerplaats per woning op eigen terrein.

ARTIKEL 12
VOETPAD

Het is koper bekend dat op een gedeelte van de grond een erfdienstbaarheid van voetpad is gevestigd om te komen van en te gaan naar de aan weerszijden van het pad grenzende bergingen en de openbare weg en omgekeerd, onder de volgende voorwaarden:

12.1. Deze erfdienstbaarheid houdt mede in dat de strook door de eigenaar van het heersend erf gebruikt wordt als voetpad om te voet, met de fiets, kruiwagen of ander klein voertuig te komen van en te gaan naar de openbare weg. Gemotoriseerde voertuigen mogen slechts met afgezette motor worden meegevoerd.

12.2. Het zal niet toegestaan de betreffende stroken grond te blokkeren, waaronder begrepen het daarop plaatsen van welk voorwerp ook, dan wel de vrije doorgang te belemmeren. Het onderhoud van het voetpad is voor rekening van de eigenaren van de heersende en dienende erven gezamenlijk.

ARTIKEL 13
JURIDISCHE LEVERING

Koper is bekend met de juridische staat van het Verkochte aangezien hij reeds Erfpachter is. Koper is derhalve bekend met en aanvaardt alle lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden, onder andere bij de vestiging van erfpacht zoals genoemd in art 7.3.a overeengekomen, en van alle kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, al dan niet kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 Burgerlijk Wetboek.

ARTIKEL 14

Datum :

Paraaf koper :

ONTBINDENDE VOORWAARDE

14.1. Deze Koop is aangegaan onder de ontbindende voorwaarde dat:

A. niet uiterlijk op **11-07-2016** onder gebruikelijke voorwaarden en bepalingen voor het verstrekken van geldleningen onder hypothecair verband aan Koper een voor hem passende geldlening is verstrekt ter financiering van de Koopprijs en kosten, verschuldigd voor deze koop, of schriftelijke toezegging daartoe is gedaan door:

(i) een instelling als bedoeld in artikel 1:1 Wet Financieel Toezicht; of

(ii) een verzekeraar als bedoeld in de Wet Toezicht Verzekeringsbedrijf 1993.

B. Niet uiterlijk op **11-07-2016** schriftelijke toestemming voor de in deze koopovereenkomst vervatte koop is verkregen van allen die op de Erfpacht een recht van hypotheek hebben.

14.2. Het inroepen van artikel 14.1. sub A. gestelde ontbindende voorwaarde kan slechts door Koper uiterlijk op **14-07-2016** bij aangetekend schrijven aan Verkoper gemotiveerd geschieden onder overlegging van minimaal twee schriftelijke bewijzen van de in artikel 14.1. sub A. vermelde instellingen of verzekeraars dat er geen financiering als in het vorige lid bedoeld aan Koper verstrekt wordt.

Koper is verplicht Verkoper op diens verzoek die aanvullende (schriftelijke) informatie te verschaffen die aantoonbaar maakt dat de Koper zich voldoende moeite heeft getroost om, gezien zijn inkomen en uitgaven, een redelijkerwijs passende financiering te verkrijgen. Koper staat er jegens Verkoper voor in dat hij geen handelingen heeft verricht, informatie heeft achtergehouden dan wel onvolledige informatie heeft verstrekt, waardoor een instelling of verzekeraar als in het vorige lid bedoeld heeft besloten geen financiering aan de Koper te verstrekken.

14.3. Het inroepen van artikel 14.1. sub B. gestelde ontbindende voorwaarde kan slechts door Koper uiterlijk op **14-07-2016** bij aangetekend schrijven aan Verkoper geschieden onder overlegging van schriftelijk bewijs van de in artikel 14.1 sub B. bedoelde hypotheekhouder(s).

ARTIKEL 15
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 tussen partijen opgemaakte koopakte (in kopie) aan de Koper ter hand gesteld is. Ontvangst van (een kopie van) de akte bij het Notariskantoor wordt ook aangemerkt als terhandstelling aan Koper. 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.

ARTIKEL 16
TERMIJNEN

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

ARTIKEL 17
RECHTSKEUZE

17.1. Deze akte zal berusten ten kantore van de Notaris, alwaar partijen ter zake van deze overeenkomst woonplaats kiezen.

17.2. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

Aldus door Verkoper getekend te Den Haag op _____

_____
Gemeente Den Haag
mr. drs. 5.1.2e

Aldus door Koper getekend te _____ op _____

5.1.2e

MVN

Datum :

Paraaf koper :