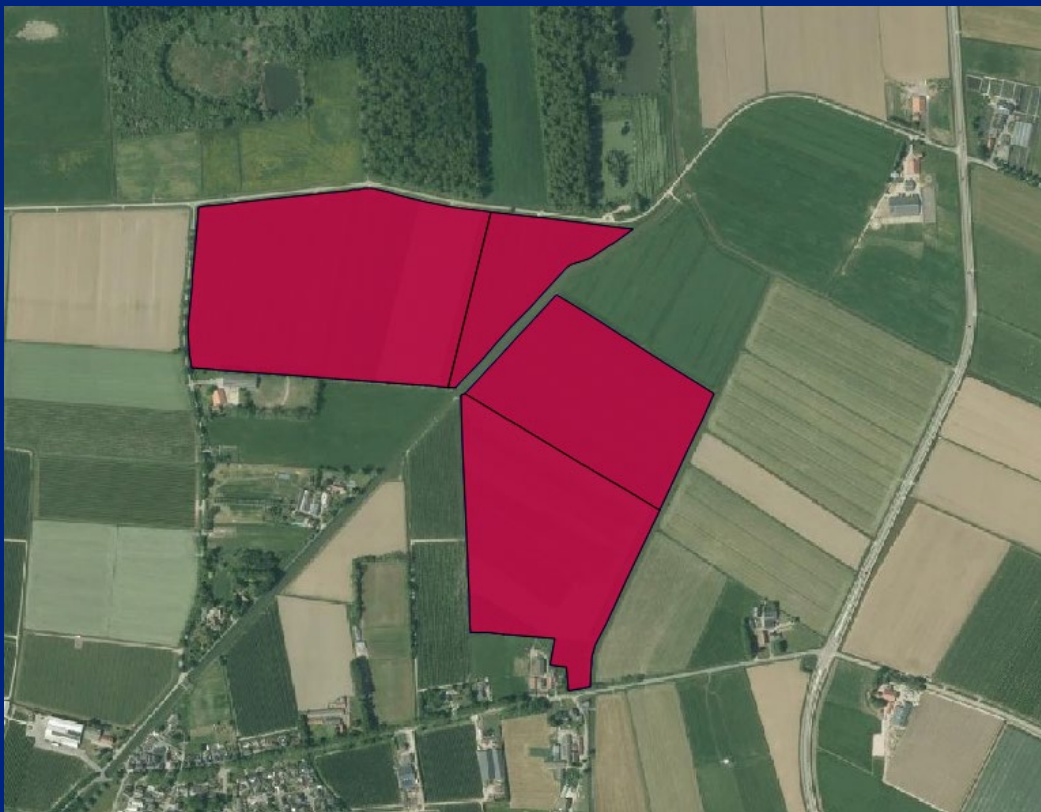




TE KOOP – bij algemene inschrijving

Percelen cultuurgrond gelegen aan en nabij de Ulandsestraat te Altforst

Totaal groot 37.53.15 ha

HET LAND VAN MORGEN

Nederland mooier, beter en duurzamer maken, met oog voor economie, mens en natuur. Dat drijft ons. Met onze waardebeoordelingen en adviezen op maat geven we mede vorm aan een toekomstbestendig Nederland en helpen wij uw ambities waar te maken.

Net even dat stapje verder denken en doen, om tot die Gloudemans-oplossing te komen die werkt. Simpel, eenvoudig en met beide benen op de grond. Hoe complex de opgave ook is.

Gloudemans voor Het Land van Morgen

Informatiebrochure

Percelen cultuurgrond gelegen aan en nabij de Ulandsestraat te Altforst

Kenmerk

4505.1-Brochure Appeltern

Gloudemans

Postbus 5044
5201 GA 's-Hertogenbosch
Dorpstraat 28
5391 AW Nuland, gemeente 's-Hertogenbosch
073 641 33 12
www.gloudemans.nl

1. ALGEMEEN

In opdracht van de eigenaren worden te koop aangeboden de percelen cultuurgrond, gelegen aan en nabij de Ulandsestraat te Altforst, zoals weergegeven op de luchtfoto op de voorkant van dit informatieblad.

2. BESCHRIJVING

Kadastrale omschrijving van het perceel dat geheel of gedeeltelijk wordt gekocht/verkocht			Grootte van het perceel			Grootte van het te kopen/verkoopen gedeelte van het perceel		
gemeente	sectie	nummer	ha	a	ca	ha	a	ca
Appeltern	S	129	15	33	50	15	33	50
Appeltern	S	130	03	61	55	03	61	55
Appeltern	S	148	08	24	05	08	24	05
Appeltern	S	152	10	34	05	10	34	05
Totaal			37	53	15	37	53	15

3. BESTEMMINGSPLAN

De te koop aangeboden percelen zijn gelegen in het bestemmingsplan "Buitengebied West Maas en Waal", zoals op 27 juni 2013 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente West Maas en Waal.

In voornoemd bestemmingsplan zijn de cultuurgronden bestemd als "Agrarisch - Komgebied".

Voor de van toepassing zijnde bestemmingsplanregels wordt korthedshalve verwezen naar de gemeente West Maas en Waal of naar de website www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart.

4. BODEMKWALITEIT

Door en/of namens de eigenaren is geen opdracht verstrekt voor het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek. De te koop aangeboden percelen zijn gebruikt voor landbouwkundige exploitatie. Er wordt, gegeven het gebruik in het verleden, van uitgegaan dat de cultuurgronden niet verontreinigd zijn.

5. GRONDSOORT

De te koop aangeboden percelen zijn op de Bodemkaart van Nederland hoofdzakelijk aangeduid als kalkloze poldervaaggronden; zavel en lichte klei.

6. PACT/JACT

De te koop aangeboden percelen zijn regulier verpact op basis van artikel 7:325 BW. De pachtprizen voor 2025 bedragen als volgt:

- Appeltern S 129 à € 861,81 per ha
- Appeltern S 130,148 en 152 à € 837,00 per ha

Op de te koop aangeboden percelen rust een jachtrecht tot 31 oktober 2030.

Na gunning zal inschrijver een verklaring veilige verpachter afgeven aan de huidige pachter(s), welke als bijlage 5 is aangehecht.

7. ZAKELIJKE RECHTEN

Het perceel kadastraal bekend gemeente Appeltern, sectie S nummer 152, is belast met een opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van Gasunie Transport Services B.V.

8. JURIDISCHE EN FEITELIJKE LEVERING

De voor de overdracht vereiste akte van levering zal worden verleden ten overstaan van een notaris verbonden aan uiterlijk binnen vijf en een halve week na gunning. De feitelijke levering van de cultuurgronden vindt gelijktijdig plaats met de juridische levering onder gestanddoening van hetgeen vermeld onder hoofdstuk 6 en 7.

9. KOOPOVEREENKOMST

Door inschrijving accepteert de inschrijver het concept van de koopovereenkomst, die als bijlage 4 aan deze informatiebrochure is gehecht.

10. ONDERZOEKSPlicht

Deze informatiebrochure is zo zorgvuldig mogelijk samengesteld om een beeld te geven van de cultuurgronden die te koop worden aangeboden. Aan deze brochure kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend en ontslaat de inschrijver niet van een onderzoeksverantwoordelijkheid.

11. INSchRIJVEN

Inschrijving is mogelijk door het inschrijfformulier, dat als bijlage 2 aan deze brochure is gehecht, op te sturen dan wel persoonlijk af te geven bij Gloudemans in een gesloten envelop onder vermelding in de linkerbovenhoek van "inschrijfformulier 4505.1/Appeltern/Ulandsestraat/GBR.". Het inschrijfformulier dient uiterlijk **7 november 2025 om 12:00 uur** aanwezig te zijn. Het risico van te late dan wel onjuiste bezorging ligt onvoorwaardelijk bij de inschrijver.

Inschrijver is hoofdelijk aansprakelijk voor nakoming van de uit de inschrijving en gunning voortvloeiende verplichtingen, ook indien hij of zij namens een andere natuurlijke persoon of rechtspersoon inschrijft.

De inschrijving kan ongeldig worden verklaard indien aanvullende voorwaarden aan de inschrijving worden gesteld, het inschrijfformulier onvolledig is ingevuld, niet is ondertekend en/of de gevraagde documenten niet zijn toegevoegd.

Gunning geschiedt in principe aan de hoogste inschrijver. Het staat de eigenaren vrij om desgewenst en zonder opgaaft van redenen niet aan de hoogste inschrijver te gunnen of niet tot gunning over te gaan.

Onverminderd het bepaalde in de voorgaande alinea, indien en voor zover twee of meer bieders voor eenzelfde koopsom hebben ingeschreven en deze koopsom tevens de hoogst ingediende is, zal de betreffende bieders de gelegenheid worden geboden opnieuw in te schrijven. Maakt geen van hen van deze mogelijkheid gebruik dan wordt door loting uitgemaakt wie als hoogste inschrijver wordt aangemerkt.

Voor de nadere inschrijffvoorwaarden wordt verwezen naar bijlage 3.

12. SLUITINGSDATUM – GUNNING

De inschrijving sluit op vrijdagmiddag **7 november 2025** om **12:00 uur**. Daaropvolgend zal de betrokken rentmeester de inschrijfformulieren openen en de geboden koopsommen bekendmaken. Naast de eigenaren hebben alleen de (vertegenwoordigers van de) inschrijvers het recht om hierbij aanwezig te zijn.

Uiterlijk **11 november 2025** zal de rentmeester schriftelijk aan alle inschrijvers bekendmaken of tot gunning zal worden overgegaan.

De inschrijvers waaraan niet uiterlijk op voornoemde datum is gegund, kunnen na die datum niet meer aan hun aanbod tot koop worden gehouden.

13. NADERE INFORMATIE

Voor nadere informatie en/of vragen kunt u contact opnemen met ons kantoor:

Gloudemans

Contactpersoon: J.P.A.M. (Giem) Broekmans
Postbus 5044
5201 GA 's-Hertogenbosch
Dorpstraat 28
5391 AW Nuland, gemeente 's-Hertogenbosch
073 641 33 12
www.gloudemans.nl

14. BIJLAGEN

1. Kadastrale informatie
2. Inschrijfformulier
3. Inschrijfvoorwaarden
4. Concept koopovereenkomst
5. Verklaring veilige verpachter

Aan deze brochure kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend.

HET LAND VAN MORGEN

GEBIEDSONTWIKKELING

GEBIEDSECONOMIE

GRONDSTRATEGIE EN -VERWERFING

TAXATIES

RENTMEESTERIJ

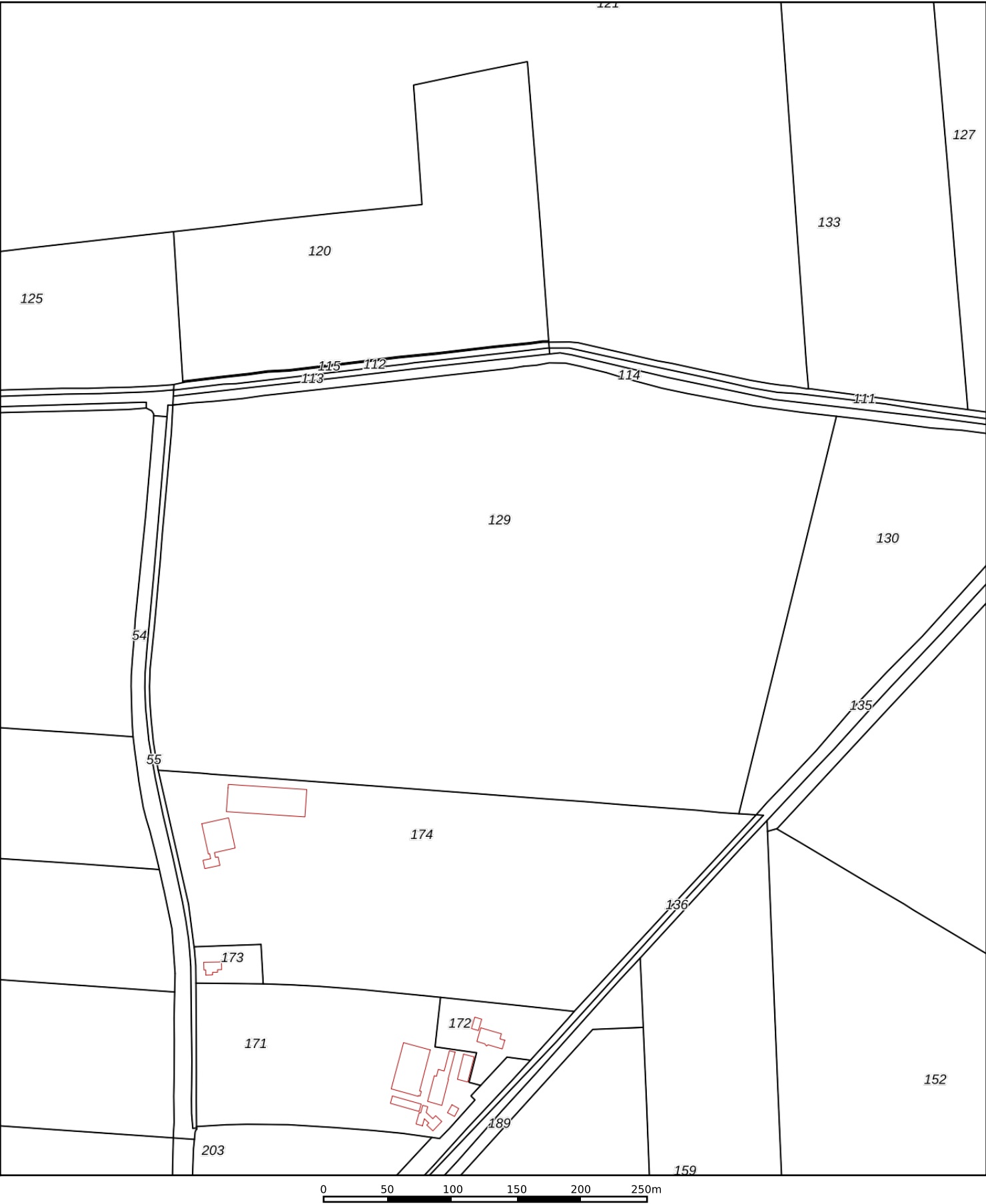
SCHADEVERGOEDINGSRECHT

TRANSITIES

AANBESTEDEN EN SELECTEREN

GLOUDEMANS VOOR **HET LAND VAN MORGEN**

BIJLAGE 1



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 3900

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Appeltern

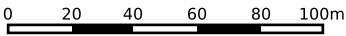
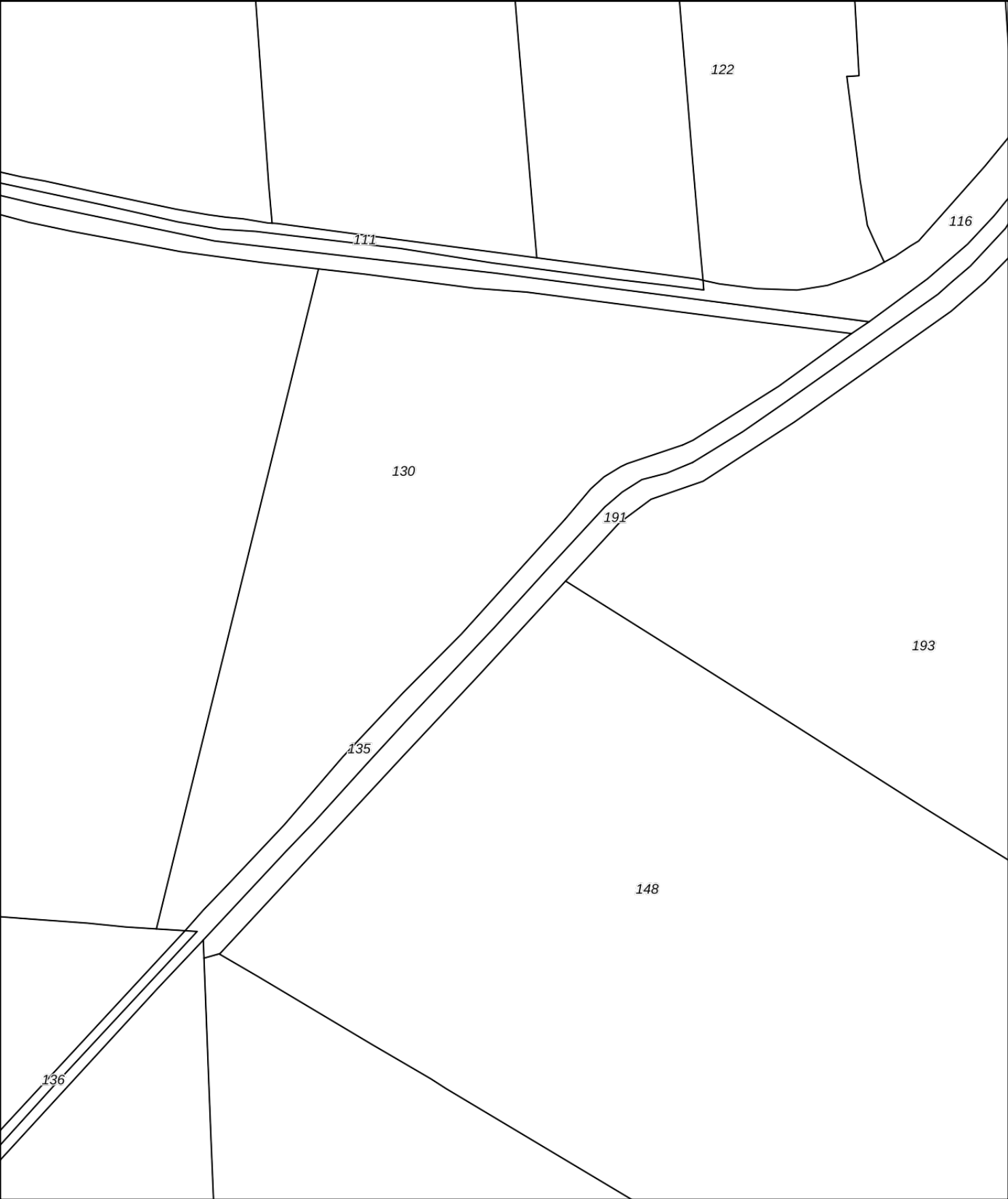
S

129

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 2400

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Appeltern

S

130

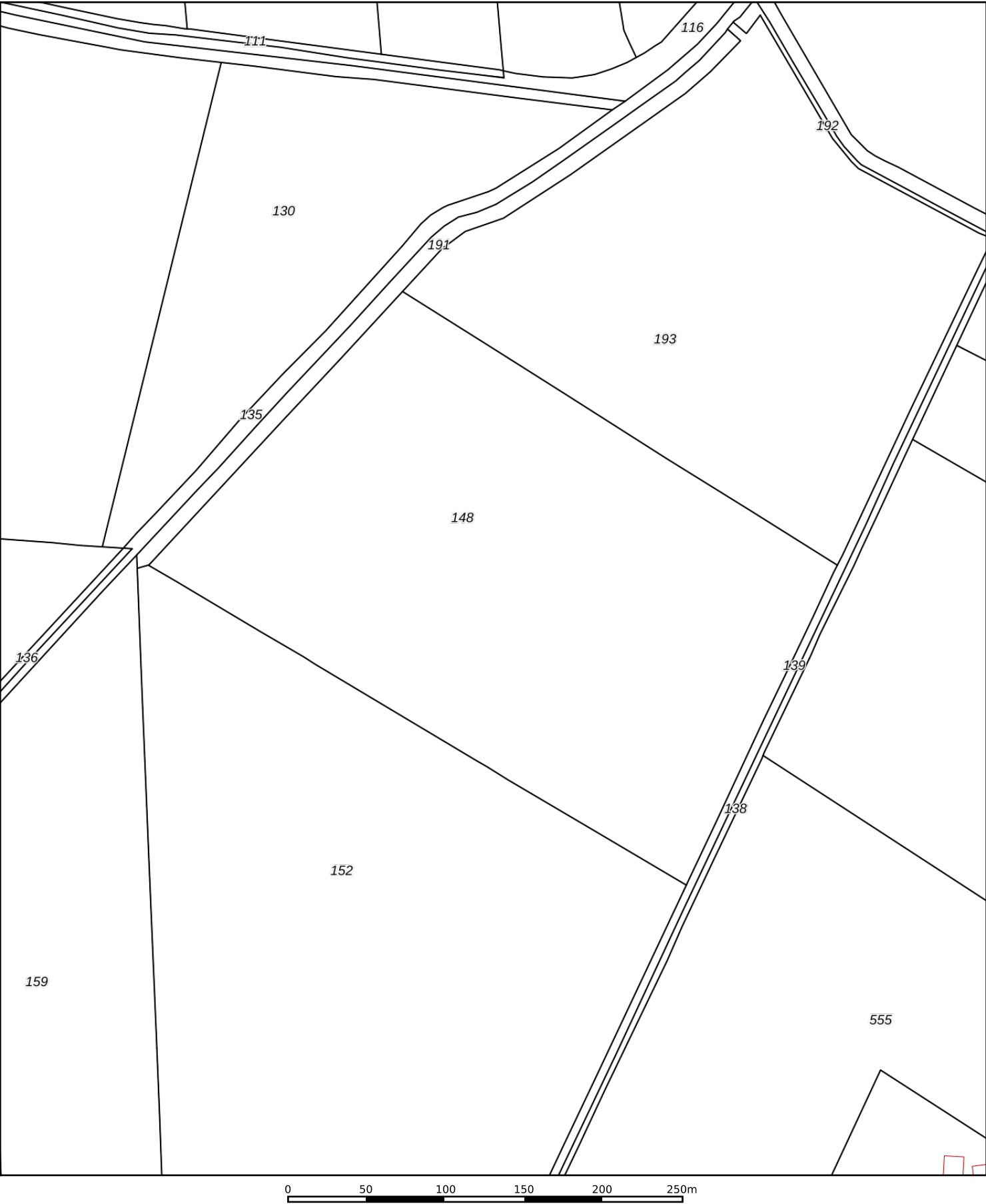
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 19 september 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 3200

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Appeltern

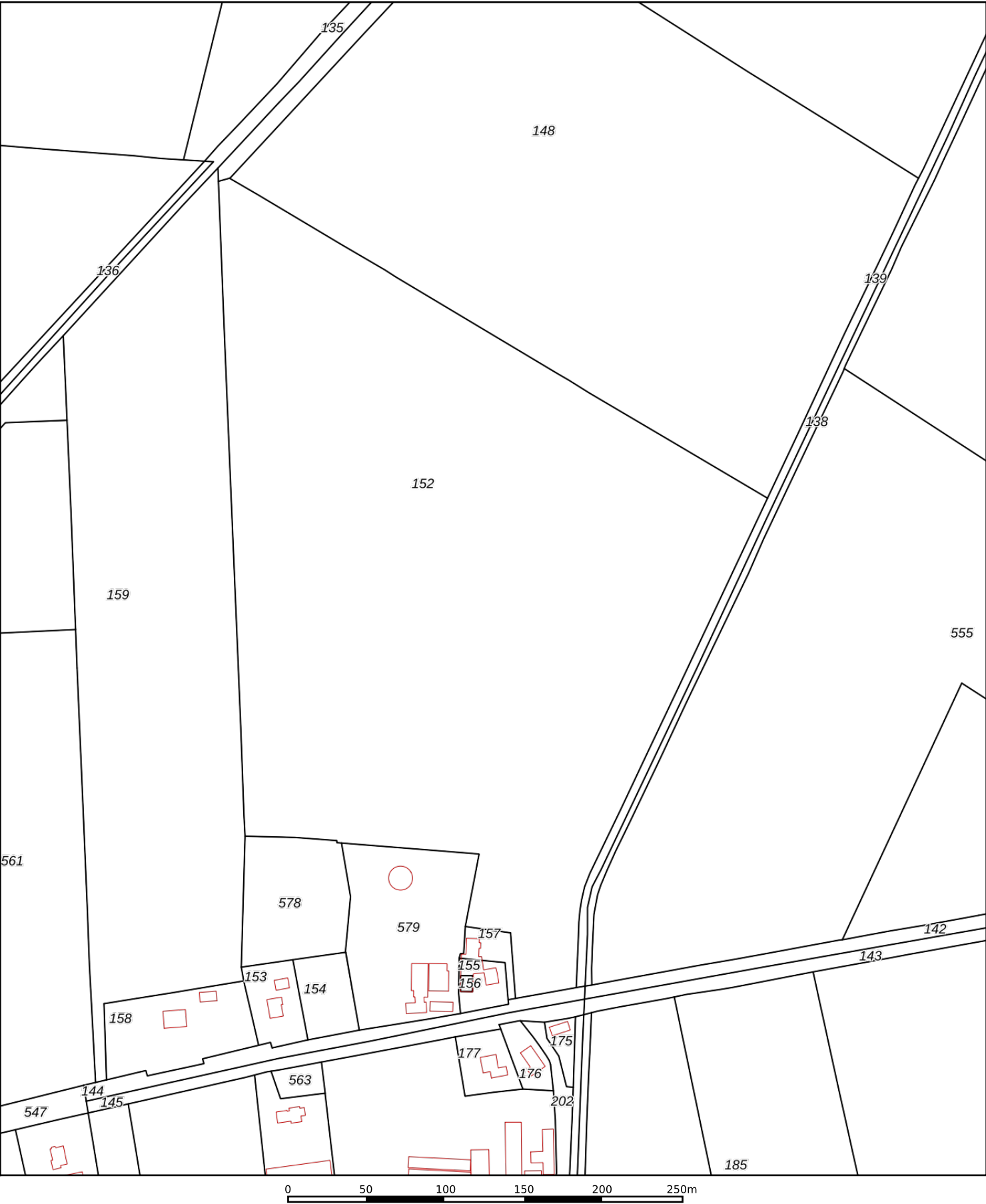
S

148

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 3200

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Appeltern

S

152

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 19 september 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

BIJLAGE 2

INSCHRIJFFORMULIER

Ten behoeve van de verkoop bij inschrijving van de percelen cultuurgrond gelegen aan en nabij de Ulandsestraat te Altforst, totaal groot 37.53.15 ha.

De ondergetekende:

Achternaam :

Voornamen (voluit) :

Geboorteplaats en datum :

Burgerlijke staat :

Adres :

Postcode en woonplaats :

Telefoon :

E-mailadres :

Legitimatiebewijs (soort) en nummer :

Kleurenkopie legitimatiebewijs aan dit inschrijfformulier te hechten door ondergetekende

Indien ondergetekende handelt namens een niet natuurlijk persoon, graag deze rechtspersoon hieronder vermelden en tevens een recent en gewaarmerkt uittreksel van de Kamer van Koophandel hechten aan dit inschrijfformulier waaruit de bevoegdheid tot vertegenwoordiging van ondergetekende blijkt.

Naam rechtspersoon :

Ondergetekende verklaart onder de voorwaarden, zoals die zijn opgenomen in de informatiebrochure, waarvan ondergetekende volledig kennis heeft genomen, zonder voorbehoud in te schrijven op de te koop aangeboden cultuurgronden voor de hierna vermelde koopsom (exclusief kosten koper):

Koopsom : € (in cijfers)

Zegge : (in woorden)

Ondergetekende verklaart bovenvermelde bieding onvoorwaardelijk en onherroepelijk gestand te doen tot en met 11 november 2025. Ingeval van gunning dient ondergetekende de bij de informatiebrochure gevoegde conceptkoopovereenkomst onvoorwaardelijk en zonder enig voorbehoud te ondertekenen en te zorgen voor de storting van 10% van de koopsom als waarborgsom, één en ander overeenkomstig artikel 4 van het concept van de koopovereenkomst.

Let op: De inschrijving kan ongeldig worden verklaard indien aanvullende voorwaarden aan de inschrijving worden gesteld, het inschrijfformulier onvolledig is ingevuld, niet is ondertekend en/of de gevraagde documenten niet zijn toegevoegd.

Aldus verklaard en ondertekend te d.d.

Door ondergetekende voornoemd,

.....

Bijlagen:

- ☐ Kleurenkopie geldig legitimatiebewijs
- ☐ Eventueel gewaarmerkt uittreksel van de Kamer van Koophandel

BIJLAGE 3

INSCHRIJFVOORWAARDEN

Bijzondere inschrijvingsvoorwaarden

Op de inschrijving zijn de navolgende termijnen van toepassing:

Einde inschrijftermijn	Inschrijven (inleveren inschrijfformulier) tot uiterlijk 7 november 2025 om 12:00 uur.
Datum van de zitting	Opening van de enveloppen vindt plaats op 7 november 2025 om 12:00 uur.
Gunning	Bij gunning krijgen inschrijvers bericht op 11 november 2025.
Voorbehoud financiering	Het is niet mogelijk om in te schrijven onder voorbehoud van financiering.
Storten waarborgsom	Binnen 5 werkdagen na de gunning (algemene inschrijfvoorwaarden artikel 12).
Eigendomsoverdracht	De eigendomsoverdracht (ook wel de juridische levering genoemd) vindt plaats uiterlijk op 18 december 2025.

Op de inschrijving zijn de navolgende afwijkende en/of aanvullende bepalingen van toepassing:

Het registergoed / onroerend goed	De landbouwgronden annex cultuurgronden aan en nabij de Ulandsestraat Alforst, kadastraal bekend als gemeente Appeltern, sectie S nummers 129, 130, 148 en 152, gezamenlijk groot 37.53.15 ha.
De roerende zaken	Het aangeboden registergoed omvat geen roerende zaken.
Notaris	Nader te bepalen.
Gebruik	Het registergoed is thans in gebruik als landbouwgrond.
Huur en pacht	Het registergoed wordt geleverd in regulier verpachte staat op basis van artikel 7:325 BW. Op het registergoed rust een jachtrecht tot 31 oktober 2030.

Algemene inschrijvingsvoorwaarden

BEGRIPPENLIJST

Verkoop bij inschrijving	De verkoop van het registergoed in het openbaar - anders dan bij veiling - ten overstaan van Gloudemans, waarbij het bod uitsluitend schriftelijk, door middel van een inschrijfformulier wordt uitgebracht.
De zitting	De openbare bijeenkomst waarop de inschrijfformulieren worden geopend.
Algemene inschrijvingsvoorwaarden	Deze (onderhavige) algemene voorwaarden.
Notaris	De notaris, zijn plaatsvervanger of de waarnemer van zijn kantoor, te wiens overstaan de akte van levering gepasseerd wordt .
Registergoed	De kadastrale percelen, zoals aangeduid in de bijzondere inschrijfvoorwaarden en nader uitgewerkt in artikel 1 van de algemene inschrijfvoorwaarden.
Verkoper	De eigena(a)r(en) van - of de gerechtigde(n) tot - het registergoed in wiens (wier) opdracht de verkoop bij inschrijving wordt gehouden.
De inschrijving	Het uitbrengen van een bod op de zitting door middel van het inleveren van een inschrijfformulier.
Bieder	Degene die door middel van de inschrijving een bod heeft uitgebracht.
Gunning	De verklaring van de verkoper waardoor, als resultaat van de verkoop bij inschrijving, de koopovereenkomst tussen de verkoper en de koper tot stand komt.
Rentmeester	Gloudemans, gevestigd aan de Dorpstraat 28, 5391 AW te Nuland.
Koper	Degene aan wie krachtens verkoop bij inschrijving wordt gegund.
Koopsom	Het bod waarvoor wordt gegund.
Levering	De rechtshandeling die nodig is om de koper eigenaar of gerechtigde te doen worden van het registergoed.

Artikel 1

Omschrijving registergoed

Het registergoed dat bij inschrijving wordt verkocht, zoals met de kadastrale aanduidingen genoemd in hierboven vermelde bijzondere inschrijfvoorwaarden.

Hieronder ook te verstaan (indien van toepassing): de grond, de ondergrond van de gebouwen en werken, de nog niet gewonnen delfstoffen, de met de grond verenigde beplantingen, alsmede de gebouwen en werken die duurzaam met de grond zijn verenigd, hetzij rechtstreeks, hetzij door vereniging met andere gebouwen of werken en al hetgeen dat volgens de verkeersopvattingen daarvan deel uitmaakt.

Het begrip registergoed omvat ook de roerende zaken welke tezamen met de onroerende zaak worden verkocht, maar uitsluitend voor zover genoemd in de bijzondere inschrijfvoorwaarden.

Artikel 2

Organisatie van de verkoop bij inschrijving

1. De organisatie, voorbereiding en volledige tenuitvoerlegging van de verkoop bij inschrijving berusten bij de rentmeester. De juridische levering geschiedt door een (nog nader te bepalen) notaris.
2. De rentmeester is bevoegd om vóór en tijdens de zitting al die maatregelen te nemen die, naar zijn oordeel, noodzakelijk zijn voor een ordelijk verloop van de verkoop bij inschrijving. Dit omvat de bevoegdheid, ook zonder opgave van redenen:
 - een bod niet als zodanig te erkennen;
 - één of meer gegadigden van de verkoop bij inschrijving uit te sluiten;
 - de verkoop bij inschrijving te schorsen, uit te stellen of af te gelasten.
3. De rentmeester stelt vast of er bij het uitbrengen van het bod een zodanige vergissing is gemaakt dat, naar het oordeel van de rentmeester, de bieder niet aan het uitbrengen van zijn bod gehouden kan worden.
4. Het oordeel van de rentmeester omtrent datgene wat zich tijdens de zitting afspeelt en de uitleg of de toepassing van de inschrijvingsvoorwaarden tijdens de zitting is beslissend.

Artikel 3

Het inschrijfformulier

1. Een bieder brengt zijn bod uit op het inschrijfformulier, welke als bijlage is aangehecht.
2. Het inschrijfformulier kan worden ingeleverd voor of op de zitting door overhandiging van het document aan de rentmeester. Inlevering geschiedt middels een gesloten envelop, waarin het inschrijfformulier en de vereisten bijlagen zijn bijgesloten.
Tenzij dit is uitgesloten, kan het inschrijfformulier ook worden ingeleverd vóór de zitting, door overhandiging van een envelop die het inschrijfformulier bevat aan het secretariaat van de kantoor van de rentmeester. De bieder kan zich hierbij laten vertegenwoordigen door een ander. Indien inschrijving geschiedt per post is dit geheel voor risico van inschrijver. De rentmeester is niet verantwoordelijk voor eventuele te late postbezorging.
Het eventueel insturen van de inschrijving per e-mail (info@gloudemans.nl) geschiedt ook geheel voor risico van inschrijver. Indien inschrijving geschiedt per e-mail word de inschrijving op het kantoor van de rentmeester, na binnenkomst, op het secretariaat in een envelop gevoegd, gesloten en bij de overige inschrijvingen bewaard tot de zitting.
3. De in lid 1 en 2 genoemde envelop dient gesloten aan de rentmeester te worden aangeboden en aan de buitenzijde te vermelden datgene wat onder het hoofdstuk 'Inschrijven' in de inschrijvingsbrochure is opgenomen. Laatstgenoemde wordt hierna genoemd "de aanbieder", onverschillig de vraag of hij ook bieder is.
Indien de aanbieder bij de aanbidding verklaart de envelop aan te bieden in opdracht van een ander en van die opdracht een schriftelijk bewijs overlegt, vermeldt de rentmeester ook de naam van de opdrachtgever op de envelop. Deze opdrachtgever kan ten aanzien van de aangeboden envelop dezelfde rechten uitoefenen als in deze voorwaarden toegekend aan de aanbieder, waaronder na te melden recht om de envelop terug te vragen.

4. De rentmeester controleert of aan de voorschriften is voldaan, neemt de envelop in aanwezigheid van de aanbieder in deze gesloten vorm in bewaring, nadat de aanbieder en de rentmeester daarop over de sluitrand aan de achterzijde hun handtekening hebben geplaatst en voorzien van de datum van aanbidding. De aanbieder ontvangt, indien gevraagd, een bewijs van ontvangst bestaande uit een door de rentmeester gewaarmerkte kopie van de voor- en achterzijde van de in bewaring genomen envelop.
Tot aan de opening van de envelop op de zitting mag de aanbieder de rentmeester verzoeken hem de envelop te tonen om zich ervan te vergewissen dat deze zich in de oorspronkelijke gesloten staat bevindt; ook kan de aanbieder tot aan het moment waarop de rentmeester op de zitting om het inleveren van de inschrijfformulieren vraagt om teruggave van de envelop verzoeken, aan welk verzoek de rentmeester voldoet tegen bewijs van afgifte, waarna de envelop op de zitting geen rol meer speelt. Bij het vorenstaande mag de aanbieder of diens opdrachtgever zich laten vertegenwoordigen doch alleen tegen overlegging van een schriftelijke en ondubbelzinnige volmacht.
De aanbieder dient zich te identificeren bij de aanbidding. Hetzelfde geldt voor de aanbieder of diens opdrachtgever indien om het tonen of teruggeven van de envelop wordt gevraagd.
5. Het inschrijfformulier dient te zijn voorzien van de eigenhandig geplaatste handtekening van de bieder, dan wel van de bestuurder(s) of perso(o)n(en) die de rechtspersoon wettelijk / in de rechte vertegenwoordigen.
6. De beoordeling omtrent de geldigheid van het inschrijfformulier en de betekenis van de inhoud daarvan berust uitsluitend bij de rentmeester.
Desgewenst kan de rentmeester tijdens de zitting onmiddellijk na het openen doch vóór het openbaarmaken van enig bod, om nadere invulling of informatie vragen aan de bieder of degene die een inschrijfformulier heeft ingeleverd, mits deze ter zitting aanwezig is, dit openbaar geschiedt en het geen verandering brengt in de identiteit van de bieder of de hoogte van zijn bod.

Artikel 4

De zitting en de inschrijving

1. De zitting is openbaar en wordt gehouden op het kantoor van de rentmeester.
2. De rentmeester opent de zitting, leidt deze in en verstrekt voor zover nodig en desgevraagd nadere gegevens en inlichtingen omtrent het registergoed en de verkoop bij inschrijving. Vervolgens stelt hij de aanwezigen in de gelegenheid de inschrijfformulieren bij hem in te leveren in gesloten enveloppen.
3. Zodra alle enveloppen met inschrijfformulieren zijn ingeleverd opent de rentmeester deze. Hetzelfde geldt voor de eventueel vóór de zitting overeenkomstig artikel 3 lid 3 of 4 ingeleverde enveloppen, nadat hij er zich van heeft overtuigd dat deze zich in de oorspronkelijke gesloten staat bevinden. De aldus aangetroffen inschrijfformulieren voegt hij samen. De rentmeester neemt vervolgens kennis van de inhoud van de inschrijfformulieren en beoordeelt deze op hun geldigheid en betekenis overeenkomstig de inschrijvingsvoorwaarden.
4. De rentmeester maakt alleen de bedragen bekend, zonder dat enige andere informatie van het betreffende inschrijfformulier verstrekt wordt.
5. Een bieder kan een ander aanwijzen die namens hem het inschrijfformulier inlevert. De rentmeester en personen werkzaam op het kantoor van de rentmeester zijn hiervan echter uitgesloten.
Deze persoon/niet-bieder wordt niet door het bod gebonden en ontleent daaraan geen rechten of verplichtingen. Hij is echter wel gebonden aan de voor de verkoop bij inschrijving geldende regels en maatregelen van organisatorische aard.
Indien de bieder niet persoonlijk op de zitting aanwezig is en het inleveren van het inschrijfformulier overlaat aan een ander of overeenkomstig artikel 3 lid 3 of 4 een inschrijfformulier vóór de zitting heeft ingeleverd, is de bieder ook gebonden aan datgene wat de rentmeester ter zitting, voorafgaande aan het inleveren, omtrent het registergoed en de verkoop bij inschrijving heeft bekend gemaakt.

6. In de periode gelegen tussen de opening van de enveloppen en de gunning is het bieders niet toegestaan inhoudelijk contact te onderhouden met verkoper, verkopend rentmeester en/of bieders in zake het registergoed.

Dit geldt niet indien het initiatief van dit contact komt vanuit verkoper en/of verkopend rentmeester, omdat verkoper nadere inlichtingen wenst te verkrijgen om tot gunning over te kunnen gaan.

Artikel 5

Het bod

1. Elk bod dient onvoorwaardelijk, onherroepelijk en zonder enig voorbehoud te zijn. Een bod in strijd hiermee is ongeldig. Enkel de op het inschrijfformulier voorgedrukte voorbehouden, vormen hierop een uitzondering.
2. Het bod moet worden uitgedrukt in één bedrag in euro's. Een niet in gehele euro's uitgedrukt bod wordt steeds naar beneden op euro's afgerond. Een bod dat is uitgedrukt in relatie tot een ander bod, zodanig dat het bod gelijk is aan het andere bod vermeerderd met een bedrag, is ongeldig.
3. Een op het inschrijfformulier uitgebracht bod kan na de inlevering niet worden verhoogd. Indien echter blijkt, dat het hoogste bod door meer bieders is uitgebracht, dan worden deze bieders - voor zover ter zitting aanwezig - terstond tijdens de zitting in de gelegenheid gesteld opnieuw door middel van nieuwe inschrijfformulieren te bieden totdat een van hen het hoogst heeft geboden. Maken de bieders van deze gelegenheid geen gebruik of is slechts één van hen ter zitting aanwezig, dan wordt de hoogste bieder aangewezen door loting tijdens de zitting ten overstaan van de aanwezige partijen.
4. Elke bieder blijft aan zijn bod, ook al is dit niet het hoogste, gebonden, totdat:
 - de verkoper gunt aan een ander; of
 - vaststaat dat niet wordt gegund; of
 - de termijn waarbinnen de verkoper tot gunning kan overgaan is verstreken zonder dat is gegund; of
 - de verkoop bij inschrijving wordt afgelast.

Artikel 6

Bieden voor een ander

1. De bieder is aan zijn bod gebonden ook als hij verklaart niet voor zichzelf te hebben geboden.
2. Elke bieder heeft, ook zonder dat hij zich dit uitdrukkelijk heeft voorbehouden, het recht overeenkomstig het hierna in lid 3 bepaalde te verklaren, dat hij het bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen, welke andere(n) hierna verder word(t)(en) aangeduid met "vertegenwoordigde".
3. Deze verklaring dient uiterlijk drie (3) werkdagen na de gunning, door de bieder aan de rentmeester schriftelijk te worden gedaan en door de vertegenwoordigde schriftelijk te zijn bevestigd.

De voorgenoemde bevestiging van de vertegenwoordigde omvat het volgende: de vertegenwoordigde verklaart zich onherroepelijk en hoofdelijk te verbinden en aansprakelijk te stellen voor de uit deze inschrijving voortvloeiende verplichtingen (met inbegrip van al hetgeen bieder reeds verschuldigd is of nog zal worden), alsmede de informatie bedoeld in artikel 14 lid 1 en 2 hierna.

Deze schriftelijke verklaring zal vervolgens onlosmakelijk deel uitmaken van onderhavige overeenkomst. Hierna treedt de vertegenwoordigde hoofdelijk, naast de bieder in de rechten en verplichtingen krachtens de verkoop bij inschrijving, alsof hij zelf het bod heeft uitgebracht, behoudens het hierna in lid 4 bepaalde.

Verkoper heeft tot en met 4 werkdagen na ontvangst van de verklaring, het recht de vertegenwoordigde te weigeren, indien de vertegenwoordigde niet ter goede naam en faam bekend staat en/of de financiële gegoedheid van de vertegenwoordigde niet onomstreden is.

Hieronder minimaal (maar niet-limitatief) te verstaan: [1] een vertegenwoordigde met een actuele negatieve BK -registratie en/of [2] een vertegenwoordigde die in de afgelopen 5 jaren (op enig moment) in staat van faillissement en/of surseance van betaling heeft verkeerd en/of deelgenomen heeft aan de wettelijke schuldsanering natuurlijke personen (Wsnp) en/of [3] een vertegenwoordigde die in de afgelopen 5 jaren negatief in de media is verschenen.

4. De bieder is en blijft tot de eigendomsoverdracht én tot de koopsom is betaald, naast de vertegenwoordigde, hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen van de koper krachtens de verkoop bij inschrijving.
Indien de bieder, in geval de vertegenwoordigde in gebreke is, de koopsom geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te hebben aangegaan, in welk geval de levering van het registergoed aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend.
5. Indien mocht blijken, dat een rechtspersoon die biedt overeenkomstig het bepaalde in artikel 3, onbevoegd vertegenwoordigd is, danwel haar verplichtingen krachtens de verkoop bij inschrijving niet nakomt, word(t)(en) degene(n) die overeenkomstig artikel 3, door ondertekening van het inschrijfformulier, het bod namens de rechtspersoon heeft (hebben) uitgebracht, geacht voor die rechtspersoon volgens lid 2 van dit artikel te zijn opgetreden waardoor het bepaalde in lid 4 van dit artikel van overeenkomstige toepassing is.
6. Indien de bieder een rentmeester in registergoed is en lid is van de NVM en/of NVR, kan deze zich, indien hij in die hoedanigheid voor een ander biedt, van zijn hoofdelijke aansprakelijkheid bevrijden door voor of tijdens de zitting aan de rentmeester over te leggen:
 - zijn schriftelijke opdracht; en
 - een bewijsstuk waaruit blijkt dat de vertegenwoordigde in staat moet worden geacht zijn financiële verplichtingen krachtens de verkoop bij inschrijving na te komen en op voorwaarde dat tevens wordt voldaan aan het bepaalde in lid 3.

Artikel 7

Meer bidders

Een bieding wordt slechts uitgebracht uit naam van één natuurlijk persoon óf door één enkele rechtspersoonlijkheid. Dit laat onverlet dat, op basis van artikel 6, na de gunning meerdere personen en/of rechtspersonen als uiteindelijke koper kunnen gaan fungeren. Zij zijn ieder hoofdelijk verbonden aan de verplichtingen krachtens de verkoop bij inschrijving. Nakoming aan een zal de verkoper ook jegens de andere kopers bevrijden.

Artikel 8

Gunning, beraad, niet gunning en afgelasting

1. De koopovereenkomst, ingevolge de verkoop bij inschrijving, komt tot stand door de gunning.
2. De verkoper heeft het recht niet te gunnen of zich omtrent het al of niet gunnen te beraden. De termijn van beraad eindigt op de in de bijzondere inschrijfvoorwaarden genoemde datum en tijd; of zoveel eerder als de verkoper mocht hebben gegund.
3. Nadat alle inschrijfformulieren zijn geopend en de hoogste bieding bekend is gemaakt, zal de rentmeester de verkoper hierover informeren en dient verkoper binnen 2 werkdagen aan de rentmeester te laten weten of zij tot gunning over wil gaan. Het staat de verkoper vrij aan een ander dan de hoogste bieder te gunnen.
4. Per e-mailbericht zal blijk worden gegeven van de gunning na beraad.
5. Indien de verkoper zich binnen de termijn van beraad niet heeft uitgesproken omtrent het al of niet gunnen, wordt hij geacht niet te hebben gegund.
6. Bij verkoop bij inschrijving van kavels, zowel afzonderlijk als in combinatie, kan de verkoper aan bidders voor afzonderlijke kavels gunnen, zelfs als het bod voor de combinatie van die kavels hoger is.
7. De verkoop bij inschrijving kan, zolang niet is gegund, steeds en zonder opgave van redenen worden afgelast.

8. De na gunning tot stand gekomen koopovereenkomst, als bedoeld in lid 1, kan tussen de gunning en de eigendomsoverdracht door verkoper worden ontbonden indien verkoper ingevolge de Wet voorkeursrecht gemeenten niet in staat is om de eigendom van het registergoed op de overeengekomen dag over te dragen.
Verkoper is verplicht om zodra duidelijk is dat hij ingevolge genoemde wet niet (tijdig) aan zijn verplichting tot levering kan voldoen, koper daarvan schriftelijk op de hoogte stellen.
De na gunning tot stand gekomen koopovereenkomst, als bedoeld in lid 1, kan (alleen voor zover koper daartoe op het inschrijfformulier expliciet voor geopteerd heeft) tot zes weken na de gunning door koper worden ontbonden indien koper voor de financiering van het registergoed tot een bedrag zoals vermeld op het inschrijfformulier, geen hypothecaire geldlening of het aanbod daartoe van een erkende geldverstrekende bankinstelling heeft verkregen.
Onder bankinstelling wordt in dit artikel begrepen een bank of verzekeraar in de zin van artikel 1:1 van de Wet op het financieel toezicht.
Koper verplicht zich al het redelijk mogelijke te doen teneinde de hierboven bedoelde financiering te verkrijgen.
Koper dient ervoor zorg te dragen dat de mededeling dat zij de ontbinding inroept, uiterlijk op de datum dat de betreffende ontbindende voorwaarde kan worden ingeroepen voor 16:00 uur door rentmeester is ontvangen. Op koper rust de bewijslast dat de mededeling de wederpartij tijdig heeft bereikt.
Deze mededeling dient schriftelijk en goed gedocumenteerd via gangbare communicatiemiddelen te geschieden (bijvoorbeeld per aangetekende brief of per e-mail bericht). Koper dient bij zijn mededeling in ieder geval te voegen: een afwijzing van een erkende geldverstrekende bankinstelling, inclusief de aanvraag waarop de bankinstelling afwijzend heeft gereageerd.
9. De wettelijke bedenktijd (op basis van artikel 7:3 BW) is niet van toepassing.

Artikel 9

Belasting en kosten

1. Voor zover verschuldigd, komen voor rekening van koper:
 - de overdrachtsbelasting of omzetbelasting;
 - het kadastraal tarief en de kosten van kadastrale recherche;
 - de notariskosten;
 - de kosten die de notaris in rekening brengt in verband met het vestigen van een hypotheek met betrekking tot het registergoed;
 - de overige aan de levering van de onroerende zaak verbonden kosten.
2. Voor zover verschuldigd, komen voor rekening van verkoper:
 - het rentmeesterscourtage;
 - de kosten voor de kadastrale splitsing;
 - de kosten van doorhaling van de inschrijvingen van hypotheek en beslagen;
 - de overige kosten en lasten ingevolge de bijzondere inschrijvingsvoorwaarden.
3. Eventuele overige kosten die de notaris in rekening brengt, zoals de kosten van een volmacht en de kosten van een tolk, zijn voor rekening van de partij die hiervan gebruik maakt.
4. De in lid 1 van dit artikel vermelde belastingen, kosten en lasten maken nimmer deel uit van het gedane bod, doch zijn daarboven verschuldigd.
5. De onroerende zaak belasting (anders dan wegens feitelijk gebruik) en andere heffingen ter zake van het registergoed over het lopende jaar, komen voor rekening van de koper vanaf de voor de levering bepaalde dag of zoveel later als ingevolge artikel 21 lid 2 de koopsom moet worden betaald.

Artikel 10

Tijdstip van betaling

1. Het door de koper verschuldigde dient te worden betaald binnen de volgende termijnen:
 - de koopsom, de kosten bedoeld in artikel 9 lid 1 en de te verrekenen bedragen van artikel 9 lid 5: gelijktijdig met de eigendomsoverdracht (de juridische levering).

- de waarborgsom volgens artikel 12 lid 1: uiterlijk de vijfde dag nadat om betaling daarvan is verzocht.
- 2. Indien de grootte van het te betalen bedrag op het moment van opeisbaar worden nog niet vaststaat, dient een door de rentmeester daarvoor te schatten bedrag te worden voldaan, ter nadere verrekening.
- 3. Zodra de koper of verkoper nalatig is in enige betalingsverplichting geldt dit als verzuim in de zin van artikel 22 en dient hij zonder dat enige ingebrekestelling nodig is, vanaf dat moment over het verschuldigde bedrag de wettelijke rente te vergoeden.

Artikel 11

Wijze van betaling en kwijting

1. Al het door de koper ter zake van de verkoop bij inschrijving verschuldigde, waaronder begrepen de koopsom inclusief de omzetbelasting, dient te worden gestort bij de notaris op de door de notaris aan te geven wijze, in Nederlands wettig betaalmiddel.
2. Indien krachtens de Wet op de omzetbelasting 1968 de heffing van de verschuldigde omzetbelasting is verlegd naar de koper, draagt de koper aan de notaris ter voldoening van de koopsom af het bedrag van het door hem uitgebrachte bod, verminderd met de daarin begrepen omzetbelasting.
3. Het recht van de koper om de betaling op te schorten of verrekening toe te passen wordt uitdrukkelijk uitgesloten, behoudens opschorting krachtens artikel 21 lid 2, of verrekening met de gestorte en niet bestede waarborgsom.
4. Zodra de koper aan al zijn betalingsverplichtingen krachtens de verkoop bij inschrijving heeft voldaan, zal daarvan blijken uit een door de notaris te verlijden akte van levering, kwijting of uit een notariële verklaring van betaling.

Artikel 12

Waarborgsom

1. De koper dient aan de notaris een waarborgsom te betalen, ten bedrage van tien procent (10%) van de koopsom, strekkende tot verhaal van het door de koper krachtens de verkoop bij inschrijving verschuldigde. Koper verplicht zich er voor te zorgen dat dit bedrag binnen 5 werkdagen na gunning, op de derdengeldenrekening van de notaris zal zijn bijgeschreven.
2. De notaris restitueert de waarborgsom aan de koper indien de koopovereenkomst anders dan door een toerekenbare tekortkoming van de koper is ontbonden, tenzij verkoper en koper anders zijn overeengekomen.
3. Indien verkoper en/of koper in gebreke zijn in de nakoming van hun verplichtingen of indien niet vaststaat wie van hen in gebreke is, houdt de notaris - behoudens eensluidende betalingsopdracht van beiden - de waarborgsom onder zich, totdat ingevolge een in kracht van gewijsde gegane beslissing van de bevoegde rechter of andere bindende uitspraak vaststaat aan wie uitbetaling moet plaats hebben. Onder een in kracht van gewijsde gegane beslissing wordt mede verstaan een aan de woonplaats van gedaagde betekend verstekvonnis, waar tegen binnen zes (6) weken na de datum van die betekening geen verzet is gedaan. De notaris brengt op de waarborgsom in mindering de in artikel 9 genoemde kosten, lasten en belastingen, voor zover verschuldigd en nog niet voldaan.
4. De koper kan aan zijn verplichting tot betaling van een waarborgsom ook voldoen door aan de notaris voor eenzelfde bedrag een (bank) garantieverklaring af te geven, welke:
 - onvoorwaardelijk is en geldig is tot ten minste één maand na de voor de betaling van de koopsom vastgestelde uiterlijke datum;
 - afgegeven dient te zijn door een bank of instelling welke onder toezicht staat krachtens de Wet Toezicht Kredietwezen of de Wet Toezicht Verzekeringsbedrijf;
 - de clause bevat, dat de desbetreffende bank of instelling op eerste verzoek van de notaris het bedrag van de garantie aan de notaris zal uitkeren.

Indien het bedrag van de garantie niet tot uitkering is gekomen en op de koper geen betalingsverplichtingen meer rusten, bericht de notaris de bank of instelling dat de garantie kan vervallen.

5. Indien de koper niet op tijd voldoet aan zijn verplichtingen tot storting van een waarborgsom casu quo afgifte van een garantieverklaring, geldt dit als verzuim waarop het bepaalde in artikel 22 van toepassing is, met dien verstande dat ingebrekestelling niet vereist is.

Artikel 13

Toerekening betalingen

1. De betalingen door of namens de koper aan de notaris gedaan, strekken ter voldoening van het door de koper verschuldigde, en wel in volgorde:
 - de koopsom, met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 lid 2;
 - rente, boete en schadevergoeding;
 - de ingevolge de inhoud van de akte(n) verschuldigde overdrachtsbelasting en de kosten en lasten volgens artikel 9 lid 1;
2. Indien in de betaling krachtens artikel 10 lid 1 onder a een bedrag bestemd voor overdrachtsbelasting is begrepen, die niet verschuldigd blijkt te zijn, wordt dit bedrag niet aan de koper gerestitueerd, maar aangemerkt als waarborgsom volgens artikel 12 casu quo toevoeging daaraan.

Artikel 14

Informatie- en identificatieplicht

1. Het inschrijfformulier dient te worden vergezeld van een kleuren kopie van legitimatiebewijs van ieder van de betrokken natuurlijke personen. Van dit legitimatiebewijs mag het Burgerservicenummer (bsn) onleesbaar zijn gemaakt (zwart gelakt) en mag het geheel van een (uniek) watermerk voorzien zijn. Het watermerk dient dusdanig geplaatst te zijn, dat het document voldoende goed en gedetailleerd leesbaar blijft.
2. Voor zover de bieder een rechtspersoon betreft:
 - geldt de in lid 1 genoemde verplichting tot het bijvoegen een kopie van een legitimatiebewijs evenwel voor alle personen die deze rechtspersoon wettelijk (gezamenlijk) vertegenwoordigen (als bestuurder (s) of gevolmachtigde(n)) en als zodanig het inschrijfformulier feitelijk hebben ondertekend.
 - dient tevens een (digitaal) gewaarmerkt uittreksel van de Kamer van Koophandel te worden bijgevoegd; alsmede alle verdere uittreksels van de Kamer van Koophandel, waaruit de vertegenwoordigingsbevoegdheid blijkt (ergo de relatie tussen de biedende rechtspersoonlijkheid en de perso(o)n(en) die het inschrijfformulier heeft/hebben ondertekend).
3. De bieder en koper zijn verplicht zich tegenover de rentmeester al die informatie te verstrekken die nodig is om te kunnen nagaan of aan de financiële verplichtingen ingevolge de verkoop bij inschrijving kan worden voldaan. Zij geven door het uitbrengen van het bod volmacht aan de rentmeester, waar nodig, die informatie in te winnen.

Artikel 15

Verklaringen van de verkoper

1. De verkoper verklaart gebonden te zijn aan al hetgeen door of namens hem schriftelijk is vermeld met betrekking tot het registergoed.
2. De verkoper verklaart voor zover in de bijzondere inschrijvingsvoorwaarden dan wel de inschrijvingsbrochure niet anders is vermeld, dat tot het uitbrengen van het bod waarvoor wordt gegund:
 - hem, door daartoe bevoegde instanties, geen nog niet uitgevoerde verbeteringen, herstellingen of andere voorzieningen zijn voorgeschreven noch dat een daartoe strekkend voorschrift hem schriftelijk is aangekondigd;
 - het registergoed niet is geplaatst op een door een daartoe bevoegde instantie opgemaakte voorlopige of definitieve monumentenlijst;
 - geen huur/koopovereenkomsten in de openbare registers zijn ingeschreven;

- geen rechten of plichten als bedoeld in de Belemmeringenwet Privaatrecht zijn gevestigd of opgelegd en dat hij geen kennisgeving heeft ontvangen als bedoeld in artikel 2 en volgende van voormelde wet;
 - in de laatste aankomsttitel van het registergoed geen erfdienstbaarheden en/of kwalitatieve verplichtingen zijn genoemd, behoudens als genoemd in de inschrijvingsbrochure
 - bij de laatste aankomsttitel en daarna geen erfdienstbaarheden zijn gevestigd en dat in die titel en daarna geen kwalitatieve verplichtingen werden overeengekomen;
 - het registergoed niet is betrokken in een ruilverkavelings- of herinrichtingsplan en niet ter onteigening is aangewezen;
 - het registergoed niet is gelegen in een gebied dat is aangewezen als beschermd dorps- of stadsgezicht of als beschermd natuurmonument of waarop het wettelijk voorkeursrecht van de gemeente van toepassing is;
 - aan het registergoed geen mandeligheid anders dan op grond van de wet is verbonden.
- De koper aanvaardt de in de inschrijvingsbrochure vermelde erfdienstbaarheden, buurwegen en/of kwalitatieve verplichtingen.
3. Het is de verkoper, tenzij in de bijzondere inschrijvingsvoorwaarden anders is vermeld, niet bekend dat er:
- subsidies zijn toegekend waaraan voorwaarden zijn verbonden waarvoor de koper kan worden aangesproken of die door de koper geheel of gedeeltelijk moeten worden terugbetaald;
 - op de koper of op het registergoed verhaalbare achterstallige zakelijke lasten zijn;
 - andere dan de in lid 2 bedoelde erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen bestaan;
 - een verplichting tot herbepplanting krachtens de Natuurbeschermingswet bestaat;
 - in het verkochte ondergrondse tanks voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig zijn.
4. Het is, tenzij in de bijzondere inschrijvingsvoorwaarden anders is vermeld, de verkoper, tot het uitbrengen van het bod waarvoor werd gegund, niet bekend dat het registergoed:
- a. niet de eigenschappen bezit die voor gebruik daarvan nodig zijn en waarvan de koper de aanwezigheid niet behoeft te betwijfelen;
 - b. naar geldende maatstaven en normen is verontreinigd met giftige, chemische of andere gevaarlijke stoffen, zodanig dat het ongeschikt is voor het gebruik.
- Onder a en b wordt onder gebruik verstaan de wijze waarop het registergoed in gebruik is of het laatst in gebruik was.
- De verkoper is desverlangd verplicht de koper na gunning in de gelegenheid te stellen het registergoed te (doen) onderzoeken op de aanwezigheid van verontreiniging(en) als hiervoor onder b bedoeld.
5. Indien blijkt dat er aan verkoper en koper niet bekende subsidies, achterstallige lasten, erfdienstbaarheden, mandeligheden of verplichtingen als hiervoor in lid 3 bedoeld en/of eigenschappen of verontreiniging(en) als hiervoor in lid 4 bedoeld bestaan, is de koper bevoegd, tot de dag waarop de koopsom moet worden betaald, de koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbonden te verklaren, mits hij aannemelijk maakt dat hij niet gekocht zou hebben, ook niet voor een lagere koopsom, als hij de betreffende feiten had gekend.
- Indien verkoper en koper van mening verschillen over de vraag of de koper voldoende aannemelijk heeft gemaakt dat hij in dat geval niet gekocht zou hebben, zal een bindende uitspraak worden gevraagd aan drie deskundigen, op verzoek van de meest gerede partij te benoemen door de kantonrechter binnen wiens ressort het registergoed is gelegen.
- De kosten van de uitspraak zijn voor rekening van de in het ongelijk gestelde partij, tenzij de deskundigen anders oordelen.
6. Indien het registergoed geheel of gedeeltelijk in verhuurde of verpachte staat wordt verkocht, garandeert de verkoper dat er geen verplichtingen zijn voor waarborgsommen die door de huurder of pachter zijn gestort, tenzij dit anders is aangegeven in de bijzondere inschrijvingsvoorwaarden.

7. De koper heeft geen recht op schadevergoeding of ontbinding ingevolge dit artikel indien de grond(en) waarop hij zijn aanspra(a)k(en) baseert, hem bij het uitbrengen van zijn bod bekend was (waren) of door middel van een in redelijkheid van hem te verlangen onderzoek bekend had(den) kunnen zijn.
8. Indien verkoper op grond van dit artikel tot schadevergoeding wordt aangesproken, heeft hij het recht de ontbinding van de koopovereenkomst in te roepen, door middel van een schriftelijke mededeling aan de notaris binnen één week nadat verkoper van de vordering van de schadevergoeding heeft kennis genomen. Alle kosten van de verkoop bij inschrijving vermeld in artikel 9, komen in dat geval voor rekening van de verkoper.

Artikel 16

Omschrijving van de leveringsverplichting

1. De verkoper is verplicht aan de koper de eigendom te leveren dat:
 - onvoorwaardelijk is en niet aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging ook onderhevig is;
 - niet is bezwaard met beslagen, hypotheken, inschrijvingen daarvan of pandrechten; en
 - niet is bezwaard met beperkte rechten of kwalitatieve verplichtingen welke daarop niet mogen rusten krachtens de in artikel 15 leden 1 en 2 door de verkoper gegeven garanties met inachtneming van de afwijkingen daarvan of aanvullingen daarop in de bijzondere inschrijvingsvoorwaarden.
2. Indien de door verkoper opgegeven maat of grootte van het registergoed niet juist is, zal geen van partijen daaraan enig recht ontlenen. Dit lijdt ten opzichte van de koper uitzondering indien de desbetreffende door de verkoper gedane opgave niet te goeder trouw is geschied.
3. Alle aanspraken ter zake van het registergoed tegenover derden, waaronder begrepen bouwers, (onder)aannemers, installateurs en leveranciers, gaan voor zover mogelijk door de overdracht over op de koper die deze aanvaardt. De verkoper is verplicht de hem daarover bekende gegevens aan de koper ter beschikking te stellen. De verkoper is overigens ter zake niet tot enige vrijwaring gehouden.
4. Het registergoed wordt vrij van huur, pacht en andere gebruiksrechten alsmede ongevorderd geleverd voor zover de bijzondere inschrijvingsvoorwaarden dan wel de inschrijvingsbrochure niet anders bepalen.
5. Indien het registergoed verhuurd of verpacht is, gaan de rechten en plichten uit de huur of pacht op de koper over voor zover de wet dit voorschrijft.
6. Roerende zaken welke op of in het registergoed aanwezig zijn en niet vallen onder de omschrijving bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek, zijn niet in de verkoop of levering begrepen, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld in de bijzondere inschrijvingsvoorwaarden.

Artikel 17

Levering

1. De akte van levering zal gepasseerd worden op de in de bijzondere inschrijfvoorwaarden genoemde datum (of zoveel eerder of later als partijen tezamen nader zullen overeenkomen), ten overstaan van de notaris als eveneens genoemd in de bijzondere inschrijfvoorwaarden. Indien de notaris op de voorgenoemde datum niet in de gelegenheid is de akte te passeren (door omstandigheden die uitsluitend en alleen aan de notaris en/of diens kantoor zelf te wijten zijn), zullen partijen in onderling overleg een nieuwe datum vaststellen. Indien binnen 7 dagen geen overeenstemming verkregen wordt, zal de notaris - indien koper en/of verkoper notaris daartoe verzoekt - bindend een nieuwe datum voor partijen vaststellen.
2. De notaris zal partijen horen en de nieuwe datum naar redelijkheid en billijkheid voor partijen vaststellen.
3. Voor zover de notariskeuze toekomt aan de koper, zal koper binnen 1 week na de gunning de notariskeuze bekend maken aan de rentmeester. Indien de keuze niet binnen voorgenoemde termijn kenbaar is gemaakt, vervalt de notariskeuze aan verkoper.
4. Na de levering kan ontbinding van de koopovereenkomst niet meer gevorderd worden.

Artikel 18

Risico en verzekering

1. Het registergoed is voor risico van de koper vanaf de dag waarop de koopsom moet worden voldaan of - ingeval van eerdere levering - vanaf de dag waarop de levering plaatsvindt.
2. De verkoper is niet verplicht het registergoed bij een verzekeringsmaatschappij te verzekeren. Indien de onroerende zaak door overmacht voor het tijdstip van risico-overgang in zeer ernstige mate wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is deze koopovereenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij binnen vier weken na het onheil, maar in ieder geval vóór de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht:
 - inschrijver uitvoering van deze koopovereenkomst 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 daarbij alle rechten welke verkoper ter zake van het onheil - hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit andere hoofde - jegens derden toekomen; dan wel
 - 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.

Ingeval zowel koper als verkoper verklaren gebruik te willen maken van de in dit lid toegekende rechten, prevaleert de keuze van inschrijver.

Artikel 19

Aflevering

1. Aflevering van het registergoed vindt, tenzij in de bijzondere inschrijvingsvoorwaarden anders is bepaald, plaats ter stond na de eigendomsoverdracht, mits de koper de koopsom en alle overige ter zake van de verkoop bij inschrijving door hem verschuldigde bedragen heeft voldaan.
2. Indien de aflevering op grond van de bijzondere inschrijvingsvoorwaarden of een nadere overeenkomst plaatsvindt voordat de koopsom betaald is, vergoedt de koper over de koopsom de wettelijke rente vanaf de dag van aflevering tot en met de dag van betaling. Indien de koper vervolgens nalatig is in de nakoming van zijn betalingsverplichtingen, eindigt zijn gebruikersrecht terstond en dient hij het registergoed onmiddellijk in de oorspronkelijke staat ter beschikking van de verkoper te stellen. De verplichting tot betaling van de wettelijke rente eindigt aan het einde van de dag waarop het registergoed weer in de voorgeschreven staat ter beschikking van de verkoper staat, onverminderd het bepaalde in artikel 10 lid 4.
3. De verkoper moet de koper in de gelegenheid stellen het registergoed voor de aflevering te bezichtigen.
4. Het registergoed moet worden afgeleverd in de feitelijke toestand waarin het zich bij het uitbrengen van het bod, waarvoor werd gegund, bevond.
5. Tenzij in de bijzondere inschrijvingsvoorwaarden anders is vermeld, wordt het registergoed vrij van gebruikers afgeleverd.

Artikel 20

Ontruiming

1. Indien het registergoed dat bij de eigenaar en de zijnen in gebruik is, niet vrij van gebruik wordt afgeleverd, kan de koper de ontruiming bewerkstelligen uit kracht van de grosse(n) van de daartoe benodigde akte(n), desnoods met behulp van de sterke arm. Dit geldt niet indien op grond van de bijzondere inschrijvingsvoorwaarden geen ontruimde aflevering behoeft plaats te vinden.
2. Indien zich bij aflevering in het registergoed nog roerende zaken bevinden, die niet in de verkoop zijn begrepen, heeft de koper het recht het registergoed voor rekening van de verkoper te (doen) ontruimen.

Artikel 21

Gevolgen gebreken bij aflevering

1. Indien het registergoed anders dan door een tekortkoming van de verkoper niet kan worden afgeleverd in de toestand bedoeld in artikel 19 lid 4, is de overeenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij:
 - a. de koper uitvoering van de overeenkomst verlangt, in welk geval het registergoed wordt afgeleverd in de toestand waarin het zich bevindt, met alle rechten die de verkoper ten gevolge van de hiervoor bedoelde tekortkomingen tegen derden kan uitoefenen;
 - b. de verkoper zo spoedig mogelijk na het betreffende voorval, doch in elk geval voordat de aflevering moet plaatsvinden, schriftelijk verklaart, het registergoed binnen twee maanden na de dag waarop de aflevering had moeten plaatsvinden, te zullen afleveren in de toestand bedoeld in artikel 19 lid 4.
2. In het geval in lid 1 sub b genoemd worden de verplichtingen tot levering, aflevering en betaling van de koopsom opgeschort tot de dag waarop overeenkomstig de verklaring sub b de aflevering plaatsvindt.

Ook als de verklaring in lid 1 sub b is afgelegd kan de koper steeds uitvoering als in lid 1 sub a omschreven verlangen op voorwaarde dat de koper de verkoper vrijwaart voor door deze inmiddels aangegane verplichtingen tot herstel.
3. Indien het registergoed, anders dan door een toerekenbare tekortkoming van de verkoper, niet vrij van bewoners en gebruikers als bedoeld in artikel 19 lid 6 kan worden afgeleverd, is het hiervoor in lid 1 en 2 bepaalde van overeenkomstige toepassing.
4. De tekortkomingen in de leden 1 en 2 bedoeld dienen door de koper te worden bewezen.
5. Indien - in het geval bedoeld in lid 1 sub b - de verkoper niet binnen de gestelde termijn aan zijn verplichtingen voldoet, is de overeenkomst alsnog ontbonden, tenzij de koper uitvoering van de overeenkomst verlangt op de wijze bedoeld in lid 1 sub a, of indien de koper dit niet verlangt, er sprake is van een betrekkelijk gering gebrek als bedoeld in artikel 22 lid 3, in welk geval het daar bepaalde van overeenkomstige toepassing is.
6. Indien verkoper en koper, in het geval bedoeld in lid 1 sub b, van mening verschillen over de vraag of de verkoper aan zijn verplichtingen heeft voldaan, zal een bindende uitspraak worden gevraagd aan drie deskundigen, op verzoek van de meest gerede partij te benoemen door de kantonrechter binnen wiens ressort het registergoed is gelegen. Nadat de meest gerede partij zich jegens de wederpartij schriftelijk op deze bepaling heeft beroepen, heeft de wederpartij gedurende een maand de gelegenheid om voor berechting van het geschil door de volgens de wet bevoegde rechter te kiezen.
7. De kosten van de uitspraak zijn voor rekening van de in het ongelijk gestelde partij, tenzij de deskundigen anders oordelen.

De termijn van opschorting wordt in dit geval verlengd met de termijn, die de deskundigen nodig hebben voor hun uitspraak.
8. Ook indien de koopovereenkomst wordt ontbonden, blijft de koper tegenover de notaris verplicht tot betaling van de door hem ter zake van de verkoop bij inschrijving verschuldigde kosten.
9. Bij toepassing van dit artikel is het bepaalde in lid 8 van artikel 15 van overeenkomstige toepassing.

Artikel 22

Niet nakoming

1. Bij niet of niet tijdige nakoming van de koopovereenkomst, anders dan door een niet aan één van partijen toe te rekenen tekortkoming, is de nalatige partij aansprakelijk voor alle daaruit voor de wederpartij ontstane schade met kosten en rente, ongeacht het feit of de nalatige partij in verzuim is in de zin van het volgende lid.

2. Indien één van de partijen, na bij deurwaardersexploot of aangetekend schrijven in gebreke te zijn gesteld, gedurende drie (3) dagen met de nakoming van één of meer van haar verplichtingen nalatig blijft, is deze partij in verzuim en heeft de wederpartij de keuze tussen:
 - nakoming van de koopovereenkomst te vorderen indien dit in redelijkheid van de nalatige verlangd kan worden, in welk geval de nalatige na afloop van de vermelde termijn van drie dagen voor elke sedertdien ingegane dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van drie/tiende procent (0,3%) van de koopsom met een minimum van € 1.000,00, of;
 - de koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbonden te verklaren en betaling van een onmiddellijk opeisbare boete van vijftien procent (15%) van de koopsom te vorderen.
3. In geval van een niet nakoming door de verkoper heeft de koper het in lid 2 sub b vermelde recht slechts indien het gebrek van zodanige aard en omvang is, dat de koper aannemelijk kan maken, dat hij niet gekocht zou hebben indien hij van dit gebrek op de hoogte zou zijn geweest. Zo niet, dan heeft de koper alleen recht op vergoeding van de door het gebrek veroorzaakte waardevermindering en andere schade. Indien partijen van mening verschillen omtrent het in lid 3 bepaalde of de omvang van de hiervoor bedoelde schade, is de uitspraak van drie deskundigen, die op de in lid 4 vermelde wijze worden benoemd, beslissend.
4. De door ontbinding ingevolge dit artikel geleden schade worden vastgesteld door drie deskundigen, op verzoek van de meest gerede partij door de kantonrechter, binnen wiens ressort het registergoed is gelegen, te benoemen. Nadat de meest gerede partij zich jegens de wederpartij schriftelijk op deze bepaling heeft beroepen, heeft de wederpartij gedurende een maand de gelegenheid om voor berechting van het geschil door de volgens de wet bevoegde rechter te kiezen.
5. Betaalde of verschuldigde boete strekt in mindering van verschuldigde schadevergoeding met rente en kosten.

Artikel 23

Slotbepalingen

1. Het inschrijfformulier en de algemene en bijzondere inschrijfvoorwaarden vormen één onlosmakelijk geheel met elkaar.
2. Van eventuele aanvullingen op- of afwijkingen van deze algemene inschrijvingsvoorwaarden dient uit de bijzondere inschrijvingsvoorwaarden te blijken. In geval van tegenstrijdigheid tussen de algemene en de bijzondere inschrijvingsvoorwaarden gelden deze laatste.
3. De Algemene Termijnenwet (Staatsblad 1964, nummer 314) is van toepassing op de termijnen, welke in de inschrijvingsvoorwaarden zijn vermeld.

BIJLAGE 4

VERSIE ...

KOOPOVEREENKOMST

De ondergetekenden:

1. [voornamen] [naam], geboren op [datum] te [geboorteplaats], thans wonende [adresgegevens] en [voornamen] [naam], geboren op [datum] te [geboorteplaats], thans wonende [adresgegevens]

hierna tezamen te noemen: **"(de) Verkoper"**

en

2. [voornamen] [naam], geboren op [datum] te [geboorteplaats], (gehuwd met) [voornamen] [naam], geboren op [datum] te [geboorteplaats], (beiden) thans wonende [adresgegevens],

hierna te noemen: **"(de) Koper"**

De ondergetekenden onder 1. en 2. hierna tezamen te noemen: **"(de) Partijen"**

Verklaren het navolgende te zijn overeengekomen:

Artikel 1. Het Verkochte

1. De Koper koopt van de Verkoper, die aan de Koper verkoopt, de registergoederen, zoals hieronder nader omschreven en met rood omlijnde kaders aangegeven op de tekeningen, die als bijlage 1 is aangehecht, het betreft cultuurgronden gelegen aan te, hierna te noemen: **"het Verkochte"**.

Kadastrale omschrijving van het perceel dat geheel of gedeeltelijk wordt gekocht/verkocht			Grootte van het perceel			Grootte van het te kopen/verkoen gedeelte van het perceel		
gemeente	sectie	nummer	ha	a	ca	ha	a	ca
Totaal								

Artikel 2. Koopsom, kosten en belastingen

1. De (ver)koop van het Verkochte geschiedt voor een totale koopsom van € (zegge: euro).
2. De betaling van de koopsom dient plaats te vinden bij gelegenheid van de juridische levering. De Verkoper is ermee bekend dat de notaris die met de juridische levering is belast, het betaalde bedrag onder zich houdt, totdat zeker is dat het Verkochte geleverd kan worden vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan, die bij het verlijden van de akte van levering niet bekend waren.

3. Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen de notariskosten en de eventuele (overdrachts-)belasting en het kadastraal tarief, zijn voor rekening van de Koper.

Artikel 3. Juridische levering

1. De juridische levering van het Verkochte vindt plaats ten overstaan van een door de Koper nader aan te wijzen notaris binnen een straal van maximaal 25 km van het Verkochte, uiterlijk op 18 december 2025, of zoveel eerder of later als Partijen overeenkomen.
2. Ingeval de juridische levering niet binnen de in lid 1 overeengekomen termijn heeft plaatsgevonden, vanwege een oorzaak die aan de Koper te wijten of toe te rekenen is, dan is de Koper verplicht de wettelijke rente voor niet-handelstransacties aan de Verkoper te voldoen. De wettelijke rente voor niet-handelstransacties is verschuldigd over het bedrag dat bij de juridische levering verschuldigd is, vanaf de uiterlijke datum van de juridische levering, als vermeld in lid 1, tot de daadwerkelijke datum van de juridische levering.
3. De Verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en voor zijn bevoegdheid tot eigendomsoverdracht bij gelegenheid van de juridische levering. Partijen verplichten zich in de akte van levering uitdrukkelijk te verklaren afstand te doen van het recht, om welke reden dan ook, ontbinding van deze overeenkomst te vorderen.

Artikel 4. Waarborgsom

1. Tot meerdere zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van de Koper, zal de Koper uiterlijk op 5 werkdagen na gunning van het Verkochte een waarborgsom van 10% van de koopsom, groot € (zegge: euro) storten in handen van de notaris als genoemd in artikel 3 lid 1, via diens kwaliteitsrekening. Deze waarborgsom zal met de koopsom als bepaald in artikel 2 lid 1 worden verrekend voor zover de koopsom en het overige door de Koper verschuldigde niet uit een door de Koper aangegane geldlening worden voldaan. Het gedeelte van de waarborgsom dat niet wordt verrekend, wordt door de notaris aan de Koper terugbetaald zodra de Koper aan zijn verplichtingen op grond van deze overeenkomst heeft voldaan.
2. Over de waarborgsom als bedoeld in lid 1 van dit artikel wordt geen rente vergoed.
3. Indien de Koper in staat van faillissement wordt verklaard en de curator de onderhavige overeenkomst niet gestand wenst te doen, zal de waarborgsom als bedoeld in lid 1, als een boete aan de Verkoper zijn verbeurd. Het bepaalde in artikel 13 is hierbij van toepassing.

Artikel 5. Feitelijke levering – Staat van het Verkochte

1. De feitelijke levering van het Verkochte vindt plaats gelijktijdig met de juridische levering.
2. De feitelijke levering geschiedt in regulier verpachte staat en onder gestanddoening van de lopende pachtovereenkomst(en). Van de hiervoor bedoelde pachtovereenkomst(en) is een kopie aan onderhavige overeenkomst gehecht (bijlage 2). De pachtsom over 2025, te weten de op uiterlijk 1 november 2025 te betalen pachtsom, komt ten goede van de Verkoper.

3. De Verkoper heeft de Koper uitdrukkelijk gewezen op het feit dat hij het Verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en op het feit dat hij de Koper om die reden niet kan informeren over eigenschappen van en gebreken aan het Verkochte, waarvan de Verkoper op de hoogte zou zijn geweest, indien hij het Verkochte zelf feitelijk zou hebben gebruikt. In dit verband zijn Partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen van en gebreken aan het Verkochte voor rekening en risico van de Koper zijn. Bij de vaststelling van de koopsom is hiermee rekening gehouden. De Verkoper is in zoverre niet aansprakelijk voor verborgen gebreken, welke beperking van aansprakelijkheid door de Koper wordt aanvaard.

Artikel 6. Aanvaarding rechten en lasten, publiekrechtelijke beperkingen

1. Het Verkochte zal aan de Koper in eigendom worden overgedragen in de staat waarin het zich bij het tot stand komen van deze overeenkomst bevindt met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten, en verder vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.
2. De Verkoper geeft kennis van de volgende met het Verkochte verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend of heersend erf, van kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen van publiekrechtelijke aard:
Het perceel kadastraal bekend gemeente Appelteren, sectie S nummer 152, is belast met een opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van Gasunie Transport Services B.V.

De Verkoper staat niet in voor (de aanwezigheid en/of afwezigheid van) hem niet bekende erfdienstbaarheden, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen. De Verkoper is niet bekend met door verjaring, herleving dan wel bestemming ontstane erfdienstbaarheden, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, doch staat niet in voor de aanwezigheid en/of afwezigheid daarvan.

3. De Koper aanvaardt die lasten en beperkingen als in lid 2 omschreven uitdrukkelijk. Daarnaast aanvaardt de Koper uitdrukkelijk die lasten en beperkingen die voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen. Indien uit onderzoek bij de openbare registers als hiervoor omschreven blijkt, dat met het Verkochte lasten en beperkingen verbonden zijn die niet voor de Koper kenbaar waren en die tevens voor hem een wezenlijk zwaardere belasting betekenen, dan heeft de Koper het recht, onder opgaaf van redenen, tot het moment van juridische levering aan de Verkoper mee te delen dat hij die zwaardere belasting niet (voetstoots) aanvaardt.

Artikel 7. Mededelings- en onderzoeksplicht

1. De Verkoper verklaart, onverminderd het in deze overeenkomst bepaalde, al die informatie aan de Koper te hebben gegeven die naar geldende maatstaven en verkeersopvattingen tot zijn mededelingsplicht behoren.
2. Ter uitwerking (niet limitatief) van de in lid 1 opgenomen mededelingsplicht, verklaart de Verkoper het volgende:
 - a. dat het Verkochte wordt geleverd onder gestanddoening van een/de lopende pachtovereenkomst(en), die als bijlage 2 is/zijn aangehecht;
 - b. niet bekend te zijn met aan het Verkochte gelieerde erfdienstbaarheden die door verjaring zijn ontstaan;
 - c. niet ermee bekend te zijn dat zich in de bodem van het Verkochte asbest of asbesthoudende materialen bevinden;
 - d. niet ermee bekend te zijn dat in de bodem van het Verkochte tanks voor de opslag van vloeistoffen, zoals olie- en septictanks, aanwezig zijn;
 - e. dat het Verkochte niet is betrokken in een ruilverkavelings- of (land)herinrichtingsplan en niet ter onteigening is aangewezen;

- f. dat op het Verkochte geen voorkeursrecht is gevestigd als bedoeld in hoofdstuk 9 van de Omgevingswet;
 - g. met betrekking tot het Verkochte geen subsidie van overheidswege is aangevraagd of toegekend in verband waarmee nog voorwaarden moet worden nagekomen, noch zal de Verkoper zulks aanvragen voor het ondertekenen van de leveringsakte;
 - h. dat er ten aanzien van het Verkochte geen verplichtingen bestaan uit hoofde van huur/koopovereenkomsten, voorkeursrechten of optierechten ten opzichte van derden;
 - i. dat er met betrekking tot het Verkochte geen gerechtelijke procedures aanhangig zijn, waaronder eveneens begrepen arbitrage en bindend advies;
 - j. niet ermee bekend te zijn dat het Verkochte is gelegen binnen een gebied dat is aangewezen als beschermd natuurmonument, noch aanvraag is gedaan tot aanwijzing van het Verkochte als zodanig;
 - k. dat er op het Verkochte geen ruilverkavelinglasten rusten;
 - l. dat er op het Verkochte een jachtrecht rust tot 31 oktober 2030, welke als bijlage 2 is aangehecht;
 - m. niet bekend te zijn met beperkingen op het gebied van:
 - luchtkwaliteit;
 - waterhuishouding;
 - flora en fauna;
 - cultuurhistorische en archeologische waarden,die de beoogde gebruiksfunctie van het Verkochte van deze overeenkomst in de weg staat.
3. De in lid 2 opgenomen verklaringen van de Verkoper hebben tevens betrekking op het moment van juridische levering, tenzij het redelijkerwijs voor de Koper ten tijde van het sluiten van deze overeenkomst te voorzien of te verwachten was dat zich één of meer wijzigingen van bovengenoemde feiten en omstandigheden zouden kunnen voordoen.
4. Onverminderd het hiervoor bepaalde, staat de Verkoper ervoor in aan de Koper met betrekking tot het Verkochte die informatie te hebben gegeven, die naar geldende verkeersopvattingen door hem als Verkoper ter kennis van de Koper behoort te worden gebracht.
5. De Koper aanvaardt uitdrukkelijk dat de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden, die naar geldende maatstaven en verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, voor zijn risico komen, tenzij deze feiten en omstandigheden aan De Verkoper bekend zijn en niet aan de Koper zijn meegedeeld.

Artikel 8. Onder- of overmaat

Een verschil tussen de in artikel 1 van deze overeenkomst genoemde oppervlakte en de op grond van een eventuele kadastrale meting vast te stellen daadwerkelijke oppervlakte van het Verkochte, verleent Partijen geen recht op verrekening of op enigerlei ander recht. Bij vorenbedoelde kadastrale meting zal worden uitgegaan van de tekeningen, die als bijlage 1 zijn aangehecht.

Artikel 9. Zakelijke lasten

Alle zakelijke lasten en belastingen met betrekking tot het Verkochte, derhalve niet de gebruikerslasten, komen met ingang van de datum van juridische levering voor rekening van de Koper. De dan lopende zakelijke lasten en belastingen zullen tussen Partijen naar rato van tijd worden verrekend. Deze verrekening vindt gelijktijdig plaats met de betaling van de koopsom, als bedoeld in artikel 2 lid 2 van deze overeenkomst.

Artikel 10. Bodemverontreiniging

1. De Verkoper verklaart het Verkochte uitsluitend te hebben laten gebruiken als cultuurgrond.

2. De Verkoper verklaart niet bekend te zijn met feiten, die erop wijzen dat het Verkochte enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het gebruik door de Verkoper die kan leiden tot een verplichting tot sanering van het Verkochte dan wel tot het (laten) nemen van andere maatregelen.
3. Voor zover aan de Verkoper bekend:
 - a. is met betrekking tot het Verkochte door de daartoe bevoegde instanties nooit een aanwijzing voor een verkennend onderzoek naar verontreiniging uitgebracht;
 - b. zijn krachtens de Aanvullingswet bodem tot op heden ten aanzien van het Verkochte door de daartoe bevoegde instanties geen beschikkingen of bevelen uitgevaardigd.
4. Voor wat betreft eventuele verontreiniging van het Verkochte is of wordt door Partijen geen opdracht voor een bodem- en grondwateronderzoek gegeven. De Koper vrijwaart de Verkoper voor alle hiermee samenhangende gevolgen, hoe dan ook genaamd. De Verkoper is mitsdien niet aansprakelijk voor verontreinigingen van de grond en/of het grondwater van het Verkochte die na de juridische levering worden aangetroffen. Het risico van verontreiniging die de beoogde gebruiksfunctie van het Verkochte beperkt, is alsdan voor de Koper.

Artikel 11. Risico-overgang

Het Verkochte komt pas voor risico van de Koper, zodra de juridische levering heeft plaatsgevonden, tenzij de feitelijke levering op een eerder tijdstip plaatsvindt dan de juridische levering, in welk geval het risico op de Koper overgaat vanaf de datum van de feitelijke levering. Na het tijdstip van risico-overgang kan de Koper het Verkochte voor zijn rekening en op een door hem te bepalen wijze verzekeren.

Artikel 12. Verzuim

1. Indien een partij nalatig is in de nakoming van een uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichting, dient de wederpartij haar schriftelijk in gebreke te stellen. In de ingebrekestelling zal een termijn van acht werkdagen worden gesteld, waarbinnen de nalatige partij haar gebrek alsnog kan herstellen, zonder dat zij in verzuim is. Indien de nalatige partij, na schriftelijk in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht werkdagen nalatig blijft in de nakoming van een uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichting, is zij in verzuim jegens de wederpartij.
2. Indien de nalatige partij, na door de wederpartij in gebreke te zijn gesteld, binnen de in lid 1 gemelde termijn van acht werkdagen alsnog haar uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichting nakomt, is deze partij niettemin gehouden aan de wederpartij diens schade ten gevolge van de niet tijdige nakoming te vergoeden.
3. Indien de nalatige partij in verzuim is, derhalve na de in lid 1 gemelde termijn van acht werkdagen, is deze partij gehouden aan de wederpartij haar schade ten gevolge van de niet of niet tijdige nakoming te vergoeden en is tevens verplicht haar verzuim zo spoedig mogelijk te herstellen en haar verplichtingen uit de overeenkomst alsnog na te leven.
4. Indien het verzuim betrekking heeft op het meewerken aan de feitelijke en/of juridische levering dan wel op de voldoening van de koopsom zal de nalatige partij, onverminderd de schadevergoeding als bedoeld in lid 3, een zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete ter grootte van tien procent van de totale koopsom aan de wederpartij verschuldigd zijn, tenzij de niet of niet tijdige nakoming van de verplichting niet aan haar kan worden toegerekend.

Artikel 13. Geschillenregeling

1. Partijen verplichten zich om, indien er een geschil ontstaat omtrent de uitleg van deze overeenkomst, dan wel over de uitvoering daarvan, met elkaar in overleg te treden teneinde te trachten het geschil in der minne te beslechten.

2. Een geschil wordt geacht te bestaan, indien één der Partijen aan de andere Partij(en) schriftelijk te kennen geeft, dat er over een aan (de ten uitvoerlegging van) deze overeenkomst gelieerd essentieel onderwerp een zodanig verschil van mening aanwezig is, dat dit als een geschil moet worden aangemerkt. Deze kennisgeving wordt 'aangetekend' verzonden.
3. Indien tussen Partijen in het kader van deze overeenkomst een geschil mocht ontstaan dat niet in der minne – en in geval van hun aller instemming middels mediation – kan worden opgelost, dan is de bevoegde rechter in het arrondissement waarin het Verkochte is gelegen bevoegd om over dit geschil te oordelen.

Artikel 14. Productierechten, betalingsrechten en emissierechten

De eventuele op/aan het Verkochte rustende respectievelijk toegekende productierechten, betalingsrechten en/of emissierechten zijn niet in deze transactie begrepen.

Artikel 15. Overdracht contractpositie

Het is een partij zonder toestemming van de wederpartij niet toegestaan haar contractpositie geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. De wederpartij kan haar goedkeuring verlenen indien de rechtverkrijgende(n) zich op gelijksoortige wijze als de oorspronkelijk partij aan de wederpartij verplicht(en), waarbij de wederpartij de mogelijkheid heeft om nadere voorwaarden te stellen.

Artikel 16. Exclusiviteit

Met ondertekening van deze overeenkomst vervallen alle (eventueel) eerder tussen Partijen mondeling of schriftelijk gemaakte afspraken ter zake de in deze overeenkomst vastgelegde (ver)koop.

Artikel 17. Totstandkomingsvoorwaarden

Deze overeenkomst komt tot stand nadat Partijen onderhavige overeenkomst hebben ondertekend.

Artikel 18. Bijzonderheden

De Verkoper zal een "Verklaring veilige verpachter" als bedoeld in artikel 7:380 BW verzenden aan de pachter(s), uiterlijk vóór datum aktepassering.

Artikel 19. Overige bepalingen

1. Op deze overeenkomst is het Nederlands recht van toepassing.
2. Op de in deze overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene termijnenwet van toepassing.
3. Deze overeenkomst zal berusten ten kantore van de notaris, alwaar Partijen ter zake van de juridische levering woonplaats kiezen.
4. Indien meer dan één persoon verkoper of koper is, zijn de uit de onderhavige overeenkomst voortvloeiende verbintenissen van de Verkoper respectievelijk Koper ondeelbaar en hoofdelijk. Nakoming aan één zal ook gelden als nakoming de ander(en).

5. Indien één of meer artikelen van deze overeenkomst ongeldig of op andere wijze niet verbindend zou(den) zijn, wordt daardoor de geldigheid van de overige artikelen van deze overeenkomst niet aangetast. Partijen zullen dan in gezamenlijk overleg (en in de geest van deze overeenkomst) deze overeenkomst voor zover nodig aanpassen, in die zin dat de niet verbindende artikelen worden vervangen door bepalingen die zo min mogelijk verschillen van de betreffende niet-verbindende artikelen.

Artikel 20. Inhoud overeenkomst

Partijen verklaren dat zij, voordat zij deze overeenkomst hebben ondertekend, kennis hebben genomen van de bepalingen en zodanige informatie hebben ontvangen, dat zij zich bewust zijn van de inhoud en de gevolgen van deze overeenkomst. De bijlagen maken onlosmakelijk onderdeel uit van deze overeenkomst. Bij een eventuele discrepantie tussen de bijlagen en de bepalingen uit deze overeenkomst prevaleren eerstens de bepalingen uit deze overeenkomst.

Aldus overeengekomen en in drievoud ondertekend

te d.d.

te d.d.

de Verkoper,

de Koper,

.....

.....

Bijlagen:

1. Tekening van het Verkochte
2. Pachtovereenkomst / Jachthuuroverkomst
3. Verklaring veilige verpachter

BIJLAGE 5

VERKLARING EX TITEL 7.5 BW ARTIKEL 380 lid 1 e

ONDERGETEKENDE:

.....

hierna te noemen: **“verpachter”**;

VERKLAART AAN:

.....

hierna te noemen: **“pachter”**;

Met betrekking tot het perceel plaatselijk bekend als, hierna te noemen: **“het verpachte”**,

Kadastrale omschrijving perceel			Grootte van het perceel		
gemeente	sectie	nummer	ha	a	ca
Totaal					

HET NAVOLGENDE:

1. Verpachter zal zich nu en in de toekomst gedragen als een “veilig verpachter” als bedoeld in Titel 7.5 BW, artikel 380, en zal derhalve afstand doen van zijn bevoegdheid de pachtovereenkomst op te zeggen op de in artikel 370, lid 1 onder b bedoelde grond;
2.

Aldus verklaart en in tweevoud ondertekend te d.d.

De verpachter,

.....