

KOOPOVEREENKOMST
BEDRIJFSMATIG ONROEREND GOED

gesloten tussen
Van Goethem Beheer B.V.
te
Vorden

en

Gemeente Bronckhorst
te
Hengelo (Gld)

Inzake
Stationsweg 31-33 te Vorden

KOOPOVEREENKOMST VOOR BEDRIJFS-ONROERENDGOED

Model koopovereenkomst voor bedrijfs-onroerend goed (model 2019).

Vastgesteld door de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars & Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A.

Gebruik van dit model is uitsluitend toegestaan indien de ingevulde, de toegevoegde of de afwijkende tekst duidelijk als zodanig herkenbaar is.

De ondergetekende(n):

A. Verkoper(s)

Van Goethem Beheer B.V.

Gevestigd/ wonende: Wilhelminalaan 28
7251 EN VORDEN

Ingeschreven in het Handelsregister
onder nummer

08822366

vertegenwoordigd door

De heer N.H.M. van Goethem

Geboren op:



Geboren te:

Glanerbrug

legitimatie:

Identiteitskaart: 

hierna (samen) te noemen “verkoper”,

B. Koper(s)

De publiekrechtelijke rechtspersoon de **Gemeente Bronckhorst**, kantoorhoudende aan de **Elderinkweg 2, 7255 KA te Hengelo (Gld)**, hierbij vertegenwoordigd door haar burgemeester, **mevrouw M. Besselink**, ingevolge het bepaalde in artikel 171 van de Gemeentewet en als zodanig bevoegd tot vertegenwoordiging van de gemeente.

Verkoper en koper worden hierna gezamenlijk ook wel aangeduid als “partijen”.

Betreft: Stationsweg 31-33 (7251 EL) te
Vorden

Paraaf verkoper(s):

2.

Paraaf koper(s):

Verkoper en koper komen overeen:

artikel 1 Verkoop en koop.

Verkoper verkoopt aan koper, die van verkoper koopt de eigendom van het perceel grond met **bedrijfsruimte** en verdere aanhorigheden:

- plaatselijk bekend (incl. postcode) **Stationsweg 31-33 (7251 EL) te Vorden**,
- kadastraal bekend gemeente **Vorden**, sectie **K**, no. **5225** en **5670**,
- groot **0** ha **5** a **33** ca,

hierna te noemen: "de onroerende zaak".

De koopsom van de onroerende zaak bedraagt **€ 359.000,-**, zegge

DRIEHONDERDNEGENENVIJFTIGDUIZEND euro.

De koopsom van de roerende zaken bedraagt **€ 11.000,-**, zegge **ELFDUIZEND** euro.

Over de koopsom van de onroerende zaak is **geen** omzetbelasting verschuldigd, die niet in de koopsom is begrepen.

Over de koopsom van de roerende zaken is **geen** omzetbelasting verschuldigd, die niet in de koopsom is begrepen.

artikel 2 Kosten, overdrachts- en omzetbelasting.

- 2.1** De kosten die betrekking hebben op de eigendomsoverdracht en die de notaris in rekening brengt, zoals overdrachts- en omzetbelasting, notariskosten en kadasterkosten, zijn voor rekening van **koper**. De notaris wordt aangewezen door **verkoper**.

De kosten die de notaris in rekening brengt in verband met de aflossing van overbruggingsleningen en/of aflossing en doorhaling van hypotheek en/of beslagen die op de onroerende zaak rusten, zijn voor rekening van verkoper.

De kosten die de notaris in rekening brengt in verband met het vestigen van een hypotheek met betrekking tot de onroerende zaak zijn voor rekening van koper.

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.

- 2.2** Indien de overdrachtsbelasting voor rekening van koper komt en de heffingsgrondslag wordt verminderd door toepassing van artikel 13 Wet op belastingen van rechtsverkeer, zal koper aan verkoper **niet** uitkeren het verschil tussen enerzijds het bedrag dat aan

Betreft: Stationsweg 31-33 (7251 EL) te
Vorden

Paraaf verkoper(s):

3.

Paraaf koper(s):

overdrachtsbelasting verschuldigd zou zijn zonder vermindering van de heffingsgrondslag en anderzijds het werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag.

Het bedrag dat koper aan verkoper uitkeert, wordt verminderd met een zodanig bedrag dat het totaal van het bedrag dat koper aan overdrachtsbelasting betaalt en het bedrag dat koper ingevolge dit artikellid aan verkoper betaalt, gelijk is aan het bedrag dat koper aan overdrachtsbelasting zou betalen indien artikel 13 Wet op belasting van rechtsverkeer niet van toepassing zou zijn.

Indien partijen overeenkomen dat bedoeld verschil aan verkoper wordt uitgekeerd zal dit via de notaris gelijktijdig met de betaling van de koopsom plaatsvinden.

artikel 3 Betaling.

- 3.1** De betaling van de koopsom, kosten en belastingen vindt plaats via de notaris bij het passeren van de akte van levering.
- 3.2** Koper is verplicht het verschuldigde bedrag te voldoen vóór het ondertekenen van de akte van levering op de derdenrekening van de notaris, zodat het verschuldigde bedrag op de dag van levering op die rekening is bijgeschreven.
- 3.3** Uitbetaling aan verkoper of aan één of meer door hem opgegeven derden zal eerst plaatsvinden, zodra de notaris uit onderzoek bij de openbare registers is gebleken, dat de levering is geschied zonder inschrijvingen die bij het verlijden van de akte van levering niet bekend waren.
- 3.4** Indien verkoper voorafgaand aan het moment van levering ingevolge artikel 4.1 de economische eigendom aan koper overdraagt, is op dat moment overdrachtsbelasting verschuldigd. Verkoper en koper zijn zich ervan bewust dat in een dergelijk geval overdrachtsbelasting verschuldigd is waarvoor zij hoofdelijk aansprakelijk zijn.

artikel 4 Eigendomsoverdracht

- 4.1** De akte van levering zal gepasseerd worden op :**zo spoedig mogelijk, zie artikel 14.3** of zoveel eerder of later als partijen tezamen nader overeen komen, ten overstaan van een notaris verbonden aan notariskantoor **nader te bepalen**, gevestigd te **Vorden**, hierna verder te noemen notaris.
- 4.2** Verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en tot eigendomsoverdracht ten tijde van het passeren van de akte van levering.

- 4.3** Indien sprake is van de verkoop van een recht van erfpacht moet in deze koopovereenkomst voor 'eigendomsoverdracht' gelezen worden 'de overdracht van het recht van erfpacht'.

~~artikel 5 Bankgarantie. Waarborgsom.~~

- 5.1** ~~Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper zal deze uiterlijk op **10 werkdagen na het ondertekenen van deze overeenkomst** een schriftelijke door een bankinstelling afgegeven bankgarantie doen stellen voor een bedrag van **€ 37.000,-**, zegge **ZEVENENDERTIGDUIZEND** euro. Deze bankgarantie moet (i) onvoorwaardelijk zijn, (ii) voortduren tot ten minste één maand na de overeengekomen datum van eigendomsoverdracht, en (iii) de clausule 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 11 is bepaald. Indien zich het gestelde in artikel 11.5 sub d voordoet, dient de bankgarantie te worden verlengd bij gebreke waarvan partijen de notaris ingevolge deze koopovereenkomst verplichten de bankgarantie te innen. Bij dezen 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 begrepen een bank of verzekeraar in de zin van artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht.~~
- 5.2** ~~In plaats van deze bankgarantie te stellen kan koper een waarborgsom storten ter hoogte van het in artikel 5.1 genoemde bedrag in handen van de notaris via diens derdenrekening.~~
- ~~De waarborgsom moet uiterlijk op de in artikel 5.1 genoemde dag zijn bijgeschreven op genoemde rekening.~~
- ~~Deze waarborgsom zal, behoudens het in artikel 11 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 koopovereenkomst heeft voldaan.~~
- ~~Over de waarborgsom wordt door verkoper geen rente vergoed. Eventuele kosten naar aanleiding van negatieve rente zijn voor rekening van koper.~~
- ~~Als de notaris over de waarborgsom rente vergoedt, komt deze rente aan koper toe.~~

~~5.3 Indien koper in staat van faillissement wordt verklaard en de curator de koopovereenkomst niet gestand wenst te doen, zal het in artikel 5.1 genoemde bedrag van de bankgarantie respectievelijk de waarborgsom van rechtswege als boete bedoeld in artikel 11.2 aan verkoper zijn verbeurd.~~

artikel 6 Staat van de onroerende zaak. Gebruik.

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

Koper aanvaardt deze staat en daarmee ook de op de onroerende zaak rustende publiekrechtelijke beperkingen voor zover dat geen "bijzonder lasten" zijn.

6.2 Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle lijdende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen die op de onroerende zaak rusten, e.e.a. voor zover blijkend en/of voortvloeiend uit de laatste en voorgaande notariële akten van levering en/of van vestiging van een beperkt recht op de onroerende zaak, dan wel blijkend en/of voortvloeiend uit een afzonderlijke notariële akte.

Verkoper heeft van al deze notariële akten de letterlijke tekst (in kopie) aan koper ter hand gesteld.

Koper verklaart kennis te hebben genomen van de inhoud van deze akten.

Verkoper heeft aan koper medegedeeld dat de volgende bijzondere publiekrechtelijke beperkingen op de onroerende zaak rusten: **n.v.t.**

Koper verklaart deze bijzondere publiekrechtelijke lasten uitdrukkelijk te aanvaarden.

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

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. Gebreken die het normale gebruik belemmeren en die aan koper bekend of kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van deze koopovereenkomst komen voor rekening en risico van koper.

Voor gebreken die het normale gebruik belemmeren en die niet aan koper bekend of kenbaar waren op het moment van het tot stand komen van deze koopovereenkomst is verkoper uitsluitend aansprakelijk voor de herstelkosten. Bij het vaststellen van de herstelkosten wordt rekening gehouden met de aftrek 'nieuw voor oud'.

Verkoper is niet aansprakelijk voor overige (aanvullende) schade, tenzij verkoper een verwijt treft.

6.4.1 Aan verkoper is niet bekend dat de onroerende zaak verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het in artikel 6.3 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.

6.4.2 Voor zover aan verkoper bekend is in de onroerende zaak **geen** ondergrondse tank voor het opslaan van (vloeistoffen) aanwezig.

Voor zover 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: **n.v.t.**

6.4.3 Aan koper is bekend dat in de onroerende zaak asbest is verwerkt.

6.4.4 Aan koper is niet bekend dat 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.

6.5 Koper heeft het recht om direct voorafgaand aan het passeren van de akte van levering de onroerende zaak van binnen en van buiten te inspecteren.

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

6.7.1 Aan koper is bekend dat de onroerende zaak is aangewezen of is betrokken in een procedure tot aanwijzing:

a. als rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet;

b. als provinciaal monument of gemeentelijk monument krachtens een provinciale verordening, gemeentelijke verordening of bestemmingsplan.

6.7.2 Aan koper is bekend dat de onroerende zaak is gelegen binnen een gebied dat is aangewezen of waarvoor een procedure loopt tot aanwijzing:

a. als rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in artikel 9.1 lid 1 onder a van de Erfgoedwet;

b. als beschermd stads- of dorpsgezicht krachtens een provinciale verordening, gemeentelijke verordening of bestemmingsplan.

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

6.9 Voor zover aan verkoper bekend is de onroerende zaak **niet** opgenomen in een (voorlopige) aanwijzing als bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten.

6.10 In de koop is niet begrepen datgene waarop huurders krachtens hun wettelijk wegneemrecht rechten doen gelden.

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

6.12 Verkoper verklaart dat de lasten over voorgaande jaren, voor zover de aanslagen zijn opgelegd en de canons die verschuldigd zijn geworden, zijn voldaan.

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

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

artikel 7 Feitelijke levering. Overdracht aanspraken.

7.1 De feitelijke levering en aanvaarding vindt plaats op het moment van het ondertekenen van de akte van levering zoals weergegeven in artikel 4.1, tenzij tussen verkoper en koper een ander tijdstip is overeengekomen, vrij van huur-, lease- en/of huurkoopovereenkomsten, met uitzondering van de volgende overeenkomsten welke door koper gestand worden gedaan: **n.v.t.**

7.2 Voor zover uit het artikel 7.1 niet anders voortvloeit staat verkoper ervoor in dat de onroerende zaak bij de feitelijke levering (i) vrij is van aanspraken tot gebruik, (ii) ongevorderd is en (iii) behoudens de eventueel meeverkochte roerende zaken, leeg en ontruimd is.

7.3 Indien koper de onroerende zaak geheel of gedeeltelijk aanvaardt onder gestanddoening

van lopende huur-, lease- of huurkoopovereenkomsten:

- a. staat verkoper ervoor in dat hij ten tijde van de feitelijke levering niet reeds betalingen heeft ontvangen voor toekomstige termijnen en dat er tevens geen beslag is gelegd op toekomstige termijnen;
- b. staat verkoper ervoor in dat vanaf het tot stand komen van deze koopovereenkomst bestaande huur-, lease- en/of huurkoopovereenkomsten niet worden gewijzigd, de onroerende zaak niet geheel of gedeeltelijk wordt verhuurd, in huurkoop wordt gegeven of op enigerlei andere wijze in gebruik wordt afgestaan, tenzij met schriftelijke toestemming van koper;
- c. verklaart koper bekend te zijn met de inhoud van de over te nemen genoemde huur-, lease- en/of huur(koop)overeenkomsten; en
- d. zullen eventuele uitstaande waarborgsommen bij de overdracht ter beschikking van koper worden gesteld.

7.4 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, waaronder begrepen de bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s), architect(en) en leverancier(s), zoals wegens verrichte werkzaamheden of ter zake van aan de onroerende zaak toegebrachte schade, zonder dat verkoper tot vrijwaring verplicht is. Deze overdracht vindt plaats per de datum van de eigendomsoverdracht. Vindt de feitelijke levering op een eerdere datum plaats dan de ondertekening van de akte van levering, dan wordt de overdracht van bovenvermelde aanspraken effectief per die eerdere datum.

In dat laatste geval verplicht verkoper zich hierbij de hem bekende gegevens ter zake aan koper te verstrekken en machtigt verkoper koper hierbij, voor zover nodig, deze overdracht van aanspraken voor rekening van koper te doen mededelen aan de desbetreffende derden overeenkomstig de wettelijke bepalingen.

artikel 8 Baten, lasten en canons.

De baten, lasten, belastingen, heffingen en verschuldigde canons komen voor rekening van koper met ingang van **datum notarieel transport**.

De dan lopende baten, lasten, belastingen, heffingen en canons, zullen per die datum tussen partijen naar rato van tijd worden verrekend. Deze verrekening vindt gelijktijdig plaats met de betaling van de koopsom. Voor zover er met betrekking tot de onroerende

zaak belastingen en/ of heffingen ten laste van het gebruik worden geheven zullen deze niet tussen partijen worden verrekend.

artikel 9 Hoofdelijkheid.

Indien verkoper en/of koper twee of meer (rechts)personen zijn, geldt het volgende:

- a. de (rechts)personen die verkoper, respectievelijk koper zijn, kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit deze koopovereenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, respectievelijk de voor hen uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen nakomen;
- b. de (rechts)personen die verkoper, respectievelijk koper zijn, verlenen elkaar bij dezen een onherroepelijke volmacht om namens elkaar de uit deze koopovereenkomst voortvloeiende rechten uit te oefenen, respectievelijk de voor hen uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen na te komen;
- c. de (rechts)personen die verkoper, respectievelijk koper zijn, zijn hoofdelijk verbonden voor de uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen.

artikel 10 Risico-overgang. Beschadiging door overmacht.

- 10.1** 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 plaatsvindt, in welk geval het risico per dat moment overgaat op koper.
- 10.2** Indien de onroerende zaak voor het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is verkoper verplicht koper hiervan onverwijld in kennis te stellen.
- 10.3** Indien de onroerende zaak door overmacht voor het tijdstip van risico-overgang 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:
 - a. koper uitvoering van deze koopovereenkomst verlangt, in welk geval verkoper -zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de vastgestelde koopsom- 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 anderen hoofde- jegens derden toekomen. De levering van deze rechten geschiedt overeenkomstig het bepaalde in artikel 7.4; dan wel

b. 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. Vindt herstel niet ten genoegen van koper plaats, dan is deze koopovereenkomst 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 onder sub a. van dit artikel 10.3 toegekende recht, in welk geval de eigendomsoverdracht plaatsvindt op de overeengekomen datum dan wel, indien het onheil zich voordoet binnen vier weken voorafgaande aan de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht, uiterlijk zes weken na het onheil. Ingeval zowel koper als verkoper verklaren gebruik te willen maken van de in artikel 10.3 toegekende rechten, prevaleert de keuze van koper.

10.4 Indien koper na de eigendomsoverdracht de koop op goede gronden heeft ontbonden als bedoeld in artikel 7:10 lid 3 BW, blijft het risico in afwijking van die bepaling voor koper tot aan het moment van de terugoverdracht aan verkoper, indien en voor zover dat risico door koper is verzekerd of - bij gebreke daarvan - indien en voor zover dat risico bij een object als het verkochte door een gebruikelijke opstalverzekering pleegt te worden gedekt. Voor de overige risico's waartegen koper niet is verzekerd en die bij een object als het verkochte ook niet plegen te worden verzekerd, blijft het bepaalde in artikel 7:10 leden 3 en 4 BW van kracht.

artikel 11 Ingebrekestelling. Ontbinding.

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

11.2 Ontbinding op grond van tekortkoming is slechts mogelijk na voorafgaande ingebrekestelling. Bij ontbinding van de koopovereenkomst op grond van toerekenbare tekortkoming zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij een zonder rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete van tien procent (10%) van de koopsom verbeuren, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding, indien

de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijk opeisbare boete, en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal.

- 11.3** Indien de wederpartij geen gebruik maakt van haar recht de koopovereenkomst te ontbinden en nakoming verlangt, zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij na afloop van de in artikel 11.1 vermelde termijn van acht dagen voor elke sedertdien verstreken dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd zijn van drie promille (3 %) van de koopsom met een maximum van tien procent (10%) van de koopsom, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding, indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijk opeisbare boete, en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal.
- Indien de wederpartij na verloop van tijd de koopovereenkomst alsnog ontbindt dan zal de nalatige partij een boete verschuldigd zijn van tien procent (10%) van de koopsom verminderd met het reeds in de vorm van een dagboete betaalde bedrag, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding, indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijk opeisbare boete, en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal.
- 11.4** Indien de nalatige partij na ingebreke te zijn gesteld binnen de voormelde termijn van acht dagen alsnog haar verplichtingen nakomt, is de nalatige partij desalniettemin gehouden aan de wederpartij diens schade als gevolg van de niet-tijdige nakoming te vergoeden.
- 11.5** De notaris wordt bij dezen 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 bankgarantie 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 bankgarantie 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 5.3 zich voordoet het bedrag van de bankgarantie respectievelijk de waarborgsom als boete aan verkoper te betalen;
 - d. indien beide partijen tekortschieten of de notaris onvoldoende kan beoordelen wie van beide partijen tekortschiet dan wel of er sprake is van tekortschieten, - behoudens eensluidende betalingsopdracht van partijen - 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.

11.6 Dit artikel 11 heeft geen toepassing meer na de eigendomsoverdracht.

artikel 12 Woonplaats.

Deze koopovereenkomst wordt verzonden naar de notaris en partijen kiezen ter zake van deze koopovereenkomst woonplaats, ten kantore van de notaris.

artikel 13 Registratie koopovereenkomst.

Partijen geven de notaris hiermee **niet** de opdracht deze koopovereenkomst zo spoedig mogelijk in de openbare registers in te laten schrijven. De inschrijving vindt niet eerder plaats dan **notarieel transport**.

De aan deze inschrijving verbonden kosten komen voor rekening van **koper**.

artikel 14 Ontbindende voorwaarden.

~~**14.1** Deze koopovereenkomst kan door koper worden ontbonden indien uiterlijk op koper voor de financiering van de onroerende zaak voor een bedrag van, zegge geen bindend aanbod tot een hypothecaire geldlening van een erkende geldverstrekkende bankinstelling heeft verkregen.
Onder bankinstelling wordt in dit artikel begrepen een bank of verzekeraar in de zin van artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht.~~

14.2 Koper verklaart uitdrukkelijk geen financieringsvoorbehoud te zijn overeengekomen en verklaart zich bewust van de gevolgen hiervan.

14.3 Partijen zijn overeengekomen dat het transport zo spoedig mogelijk zal plaatsvinden nadat het collega van B&W en de Raad van de gemeente Bronckhorst besluiten in te stemmen met de aankoop van het betrokken pand en instemming met het beschikbaar stellen van de financiële middelen voor de aankoop van het pand. Na verwachting zal dit in het laatste kwartaal van 2021 plaatsvinden.

14.4 Deze koopovereenkomst kan door ieder van de 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.

~~14.5~~ Partijen verplichten zich over en weer al het redelijk mogelijke te doen teneinde de hierboven bedoelde financiering 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 werkdag na de datum waarvan in de betreffende ontbindende voorwaarde sprake is door de wederpartij of diens makelaar is ontvangen.~~

~~Deze mededeling dient schriftelijk en goed gedocumenteerd via gangbare communicatiemiddelen te geschieden. Indien koper de ontbinding wenst in te roepen als gevolg van het (tijdig) ontbreken van een financiering als bedoeld in artikel 14.1, wordt, tenzij partijen anders overeenkomen, onder 'goed gedocumenteerd' verstaan dat één afwijzing van een erkende geldverstrekende bankinstelling aan verkoper of diens makelaar dient te worden overgelegd. **In aanvulling hierop / In afwijking hiervan*** komen partijen overeen dat koper de/het volgende stuk(ken) dient over te leggen om te voldoen aan het vereiste van 'goed gedocumenteerd':~~

~~Alsdan zijn beide partijen van deze koopovereenkomst bevrijd. De door koper reeds gedane stortingen worden vervolgens gerestitueerd. Degenen die deze stortingen onder zich hebben worden daartoe bij dezen verplicht, en voor zover nodig onherroepelijk gemachtigd.~~

artikel 15 Nederlands recht.

Op deze koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.

artikel 16 Bijlagen

- indelingstekeningen;
- kadastrale kaart;
- kadastrale eigendomsinformatie;
- akte van levering;

artikel 17 Nadere afspraken.

17.1 Verzekering

Partijen zijn overeengekomen dat de gemeente Bronckhorst zorgt draagt om het pand te verzekeren vanaf het moment dat deze koop overeenkomst door beide partijen is ondertekend.

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

De verkoper(s)

naam:

plaats:

datum:

De koper(s)

naam:

plaats:

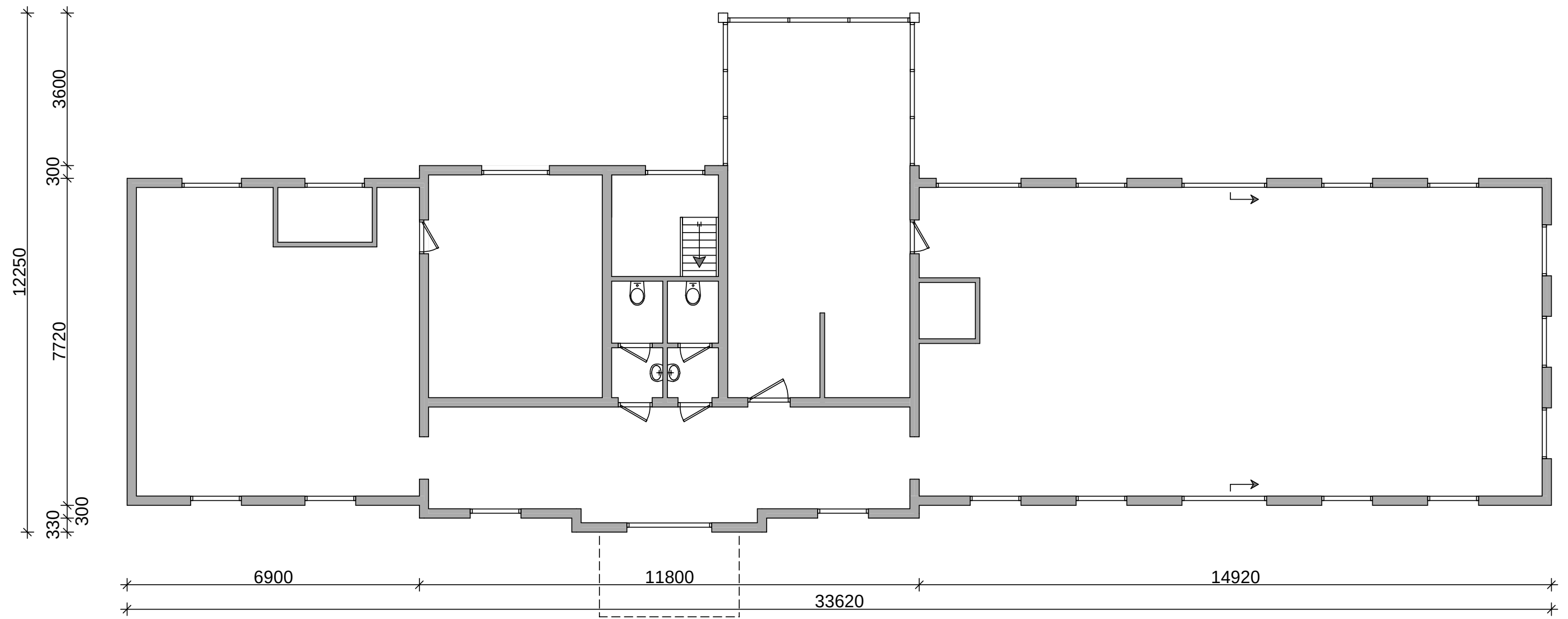
datum:

Voor gezien NVM-lid optredende voor de verkoper:

Voor gezien NVM-lid optredende voor de koper:

*) 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.



Begane grond

som =
som haalt alles uit huisvesting

Enschedesestraat 2
7575 AB Oldenzaal

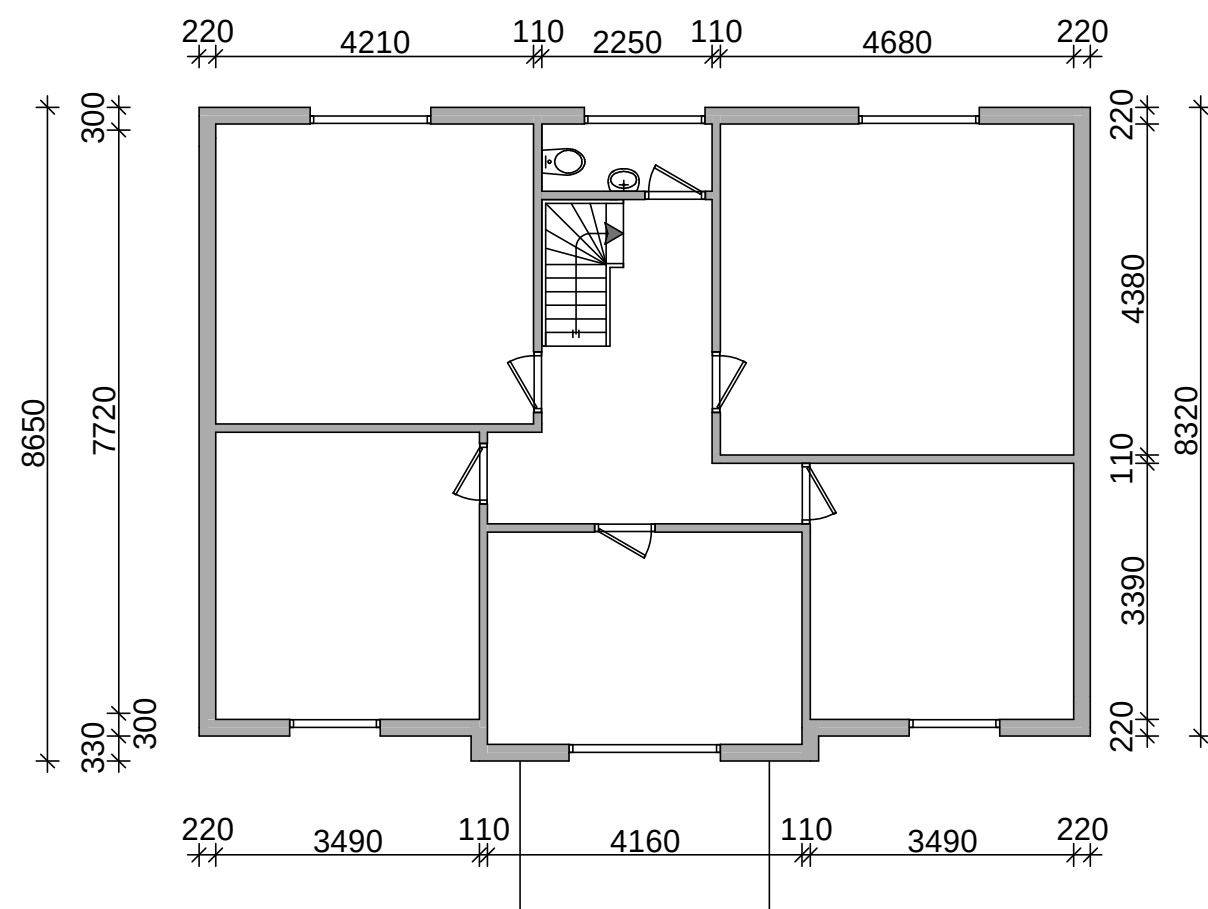
T +31 (0)541 760 050
F +31 (0)541 760 051
E www.somis.nl

opdrachtgever : van Goethem beheer
projectnummer : 14.19
project : Vorden Stationsgebouw
fase : Ontwerp

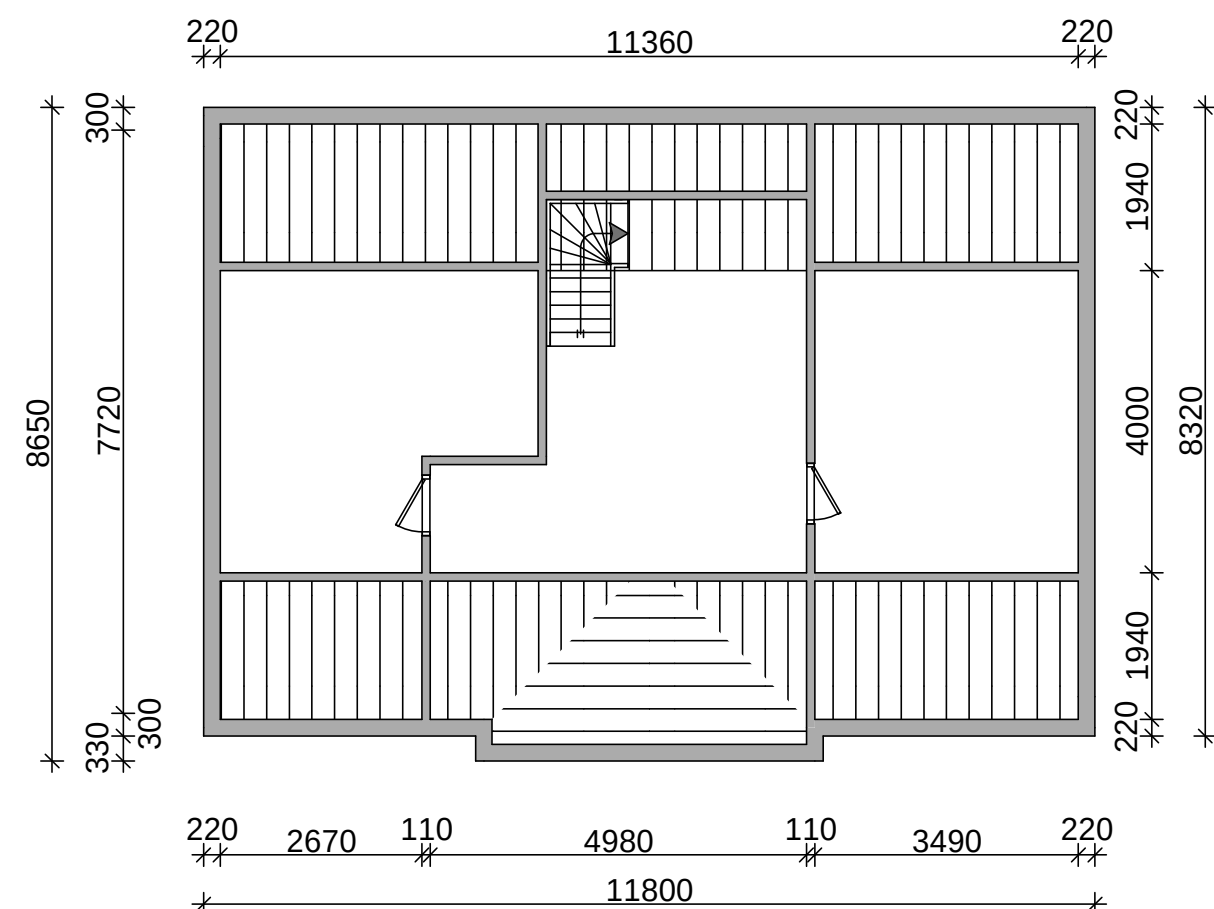
getekend : Tom Linneman
datum : 25-04-2014
schaal : 1:100
formaat : A0

wijziging: getekend:
a:
b:
c:
d:
tekeningnummer: **P-00**

onderdeel : **Plattegrond Begane grond**



1e verdieping



2e verdieping

som =
som haalt alles uit huisvesting

Enschedesestraat 2
7575 AB Oldenzaal

T +31 (0)541 760 050
F +31 (0)541 760 051
E www.somis.nl

opdrachtgever : van Goethem beheer
projectnummer : 14.19
project : Vorden Stationsgebouw
fase : Ontwerp

getekend : Tom Linneman
datum : 25-04-2014
schaal : 1:100
formaat : A0

wijziging: getekend:
a:
b:
c:
d:
tekeningnummer: P-01

onderdeel : Plattegrond 1e en 2e verdieping

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Vorden K 5225
	Kadastrale objectidentificatie : 086420522570000
Locaties	Stationsweg 31 7251 EL Vorden Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen Verblijfsobject ID: 1876010001012917
	Stationsweg 33 7251 EL Vorden Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen Verblijfsobject ID: 1876010001012918
Kadastrale grootte	310 m ²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	218741 - 458061
Omschrijving	Openbaar vervoer
Koopsom	€ 300.000
	Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2011
Ontstaan uit	Vorden K 4140

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Besluit monument, Gemeentewet
Basisregistratie Kadaster	
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Bronckhorst
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79062/00176
Ingeschreven op	18-09-2020 om 11:40
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
Overige aantekening	Kwalitatieve verplichting
Afkomstig uit stuk	Hyp4 17215/25 Arnhem
Ingeschreven op	08-12-1998

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 60163/101
Ingeschreven op	04-07-2011 om 09:00
Naam gerechtigde	Van Goethem Beheer BV



BETREFT

Vorden K 5225

UW REFERENTIE

IM1

GELEVERD OP

03-09-2021 - 15:58

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11106713617

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

02-09-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

02-09-2021 - 14:59

BLAD

2 van 2

Adres Wilhelminalaan 28
7251 EN VORDEN

Statutaire zetel VORDEN



BETREFT

Vorden K 5670

UW REFERENTIE

IM1

GELEVERD OP

06-09-2021 - 11:07

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11106773214

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

03-09-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

03-09-2021 - 14:59

BLAD

1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Vorden K 5670](#)

Kadastrale objectidentificatie : 086420567070000

Kadastrale grootte 223 m²**Grens en grootte** Vastgesteld**Coördinaten** 218759 - 458057**Omschrijving** Erf - tuin**Koopsom** € 300.000**Koopjaar** 2011

Met meer onroerend goed verkregen

Ontstaan uit [Vorden K 5481](#)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.**Basisregistratie Kadaster****Overige aantekening** Kwalitatieve verplichting**Afkomstig uit stuk** [Hyp4 17215/25 Arnhem](#)**Ingeschreven op** 08-12-1998

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 60163/101](#)**Ingeschreven op** 04-07-2011 om 09:00**Naam gerechtigde** [Van Goethem Beheer BV](#)**Adres** Wilhelminalaan 28

7251 EN VORDEN

Statutaire zetel VORDEN



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Vorden

Sectie K

Perceel 5225

kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 3 september 2021

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.



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Vorden

K

5670

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

191811/RKL/AKH

AKTE VAN LEVERING

Vandaag, één juli tweeduizend elf,
verschenen voor mij, mr. Daniël Siebelink, notaris gevestigd te Lochem:

1. mevrouw [REDACTED], geboren te Groenlo op [REDACTED]
[REDACTED], werkzaam op het kantoor van de in het hoofd van deze akte
genoemde notaris aan de Marinus Naefflaan 16, 7241 GD Lochem,
ten deze handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
 - a. de heer [REDACTED], geboren te Ravenstein op [REDACTED]
[REDACTED], wonende [REDACTED]
[REDACTED], gemeente Landerd, legitimatie: paspoort, nummer [REDACTED], afgegeven
te Landerd op één juni tweeduizend zeven, thans ongehuwd en niet geregistreerd
als partner;
 - b. de heer [REDACTED], geboren te Loon op Zand op [REDACTED]
[REDACTED], wonende [REDACTED]
[REDACTED], legitimatie: paspoort, nummer [REDACTED], afgegeven te Tilburg
op drie en twintig mei tweeduizend zeven, gehuwd met mevrouw [REDACTED]
[REDACTED]
- de volmachtgevers hierna tezamen te noemen: "verkoper";
2. de heer [REDACTED], geboren te Deventer op [REDACTED]
[REDACTED], werkzaam op het kantoor van de in het hoofd van deze akte genoemde
notaris aan de Marinus Naefflaan 16, 7241 GD Lochem,
ten deze handelende als schriftelijk gevolmachtigde van:
de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Van Goethem Beheer B.V.,
statutair gevestigd te Vorden, kantoorhoudende te Wilhelminalaan 28, 7251 EN Vorden,
gemeente Bronckhorst, handelsregisternummer 08822366 en als zodanig bevoegd de
vennootschap rechtsgeldig te vertegenwoordigen;
hierna te noemen: "koper".

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaarden het navolgende:

LEVERING, REGISTERGOED, GEBRUIK

Verkoper heeft bij een mondeling met koper aangegane overeenkomst van koop en verkoop
aan koper verkocht en verkoper levert op grond daarvan aan koper, die bij voormelde
overeenkomst van verkoper heeft gekocht en namens welke de verschenen persoon sub 2 bij
deze aanvaardt:

Het stationsgebouw met verdere aanhorigheden, ondergrond en aangrenzend perceel
grond, plaatselijk bekend Stationsweg 31 en 33, 7251 EL Vorden, gemeente Bronckhorst,
kadastraal bekend gemeente Vorden sectie K nummers:

- 5225, groot drie are en tien centiare (03.10 are);
- 5670, groot twee are en drie en twintig centiare (02.23 are);

tezamen groot vijf are en drie en dertig centiare (05.33 are);

in de kadastrale registers staat bij gemeld perceel nummer 5225 een vermelding,
woordelijk luidend:

Publiekrechtelijke Beperkingen

Gemeentelijk monument, Gemeentewet

Ontleend aan: 2006.0343.00 datum in werking 30-11-2004

(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)

Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Bronckhorst

In de kadastrale registers staat bij gemelde percelen nummers 5225 en 5670 een
vermelding woordelijk luidend:

Aantekening kadastraal object

Kwalitatieve verbintenis

Ontleend aan: Hyp 4 Arnhem 17215/25 d.d. 8-12-1998

hierna ook te noemen: "het verkochte".

Het hiervoor vermelde adres van het gekochte is overeenkomstig de Basisregistraties voor adressen en gebouwen.

Door koper te gebruiken voor commerciële doeleinden zoals mogelijk zijn op grond van het thans vigerende bestemmingsplan.

Ten aanzien van dit gebruik van het verkochte heeft verkoper het volgende meegedeeld:

- hem is niet bekend of dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan;
- verkoper staat niet in voor andere eigenschappen dan die voor een normaal gebruik nodig zijn, aan koper herkenbare gebreken op het moment van het sluiten van gemelde koopovereenkomst, noch verkoper onbekende onzichtbare gebreken.

VOORAFGAANDE VERKRIJGING

Het verkochte is door verkoper, ieder voor de onverdeelde helft, in eigendom verkregen door de inschrijving in de daartoe bestemde openbare registers op één en twintig juni tweeduizend zes in deel 50075 nummer 80 van het afschrift van de akte van levering op twintig juni tweeduizend zes voor een waarnemer van notaris mr. M.C. Aarts te Amsterdam verleden, uit welke akte niet blijkt dat er nog een beroep kan worden gedaan op een ontbindende voorwaarde.

KOOPPRIJS, VERREKENING DIVERSE BEDRAGEN

De koopprijs voor het verkochte bedraagt

Gemelde koopprijs is door koper voldaan door storting op een kwaliteitsrekening staande ten name van Tap Tromp Van Hoff Notarissen.

De zakelijke belastingen zijn verrekend voor wat betreft de lopende termijnen.

Verkoper verleent koper kwitantie voor de betaling van de koopprijs en vooromschreven lasten.

BEDINGEN

Voormelde koopovereenkomst is, voor zover ten deze nog van belang, gesloten onder de volgende bedingen:

kosten en belastingen

Artikel 1

1. Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen de overdrachtsbelasting en het kadastrale recht, zijn voor rekening van koper.
2. Wegens de levering van het verkochte is geen omzetbelasting verschuldigd.

leveringsverplichting, oppervlakte

Artikel 2

1. Verkoper is verplicht aan koper eigendom te leveren die:
 - a. onvoorwaardelijk is;
 - b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheek en met inschrijvingen daarvan;
 - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen; anders dan hierna vermeld;
 - d. niet bezwaard is met beperkte rechten of erfdienstbaarheden, anders dan hierna vermeld;
 - e. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst.
2. Indien de hiervoor vermelde grootte van het verkochte en/of de verdere omschrijving daarvan niet juist of niet volledig is, ontleent noch verkoper noch koper daaraan rechten; derhalve is iedere vordering tussen partijen wegens over- of ondermaat uitgesloten. De kadastrale grenzen zijn de eigendomsgrenzen, behoudens tegenbewijs.

staat van het verkochte, tijdstip aflevering, risico

Artikel 3

1. Het verkochte wordt afgeleverd en aanvaard in de staat waarin het zich ten tijde van de totstandkoming van de koopovereenkomst bevond, ontruimd, vrij van huur, pacht of ander gebruiksrecht.
2. De verkoper is verplicht tot aflevering van het verkochte terstond na ondertekening van deze akte.
3. Het verkochte is vanaf heden voor risico van de koper.

De baten en lasten met betrekking tot het verkochte zijn eveneens vanaf heden voor rekening van de koper.

4. Het voortgezet gebruik van verkoper als zorgvuldig schuldenaar na het tot stand komen van de koopovereenkomst tot aan het tijdstip van aflevering wordt geacht geen wijziging te hebben gebracht in de staat van het verkochte.

titelbewijzen en bescheiden, aanspraken

Artikel 4

1. Voor zover verkoper daarbij zelf geen belang behoudt, is hij verplicht de aanwezige titelbewijzen en bescheiden (als bedoeld in artikel 7:9 van het Burgerlijk Wetboek) die op het verkochte betrekking hebben, aan koper af te geven. Voor zover verkoper daarbij zelf wel belang behoudt, is hij slechts verplicht om aan koper op diens verlangen en op diens kosten een uittreksel of afschrift af te geven.
2. Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s), architect(en) en leverancier(s) gaan over op koper. Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek is verkoper verplicht op eerste verzoek van koper aan een overdracht mee te werken. Verkoper is tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot het verkochte mochten bestaan, aan koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van koper te doen stellen.

garanties van verkoper

Artikel 5

Verkoper garandeert het navolgende:

- a. verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
- b. het verkochte is thans geheel vrij van huur en/of andere aanspraken tot gebruik, ontruimd en ongevorderd. Het verkochte is evenmin zonder recht of titel in gebruik bij derden;
- c. het verkochte is niet betrokken in een landinrichtingsplan of een besluit tot ruilverkaveling of herinrichting in de zin van de Wet inrichting landelijk gebied en is niet ter onteigening aangewezen; er is geen sprake van leegstand noch van een vordering van het verkochte krachtens de Huisvestingswet, noch van een aanwijzing tot het treffen van voorzieningen in de zin van de Woningwet;
- d. voor verkoper bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht, optierecht, huurkoop of leasing;
- e. op het verkochte rusten de gebruikelijke zakelijke lasten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan.

Verkoper heeft bij het aangaan van de koopovereenkomst ondermeer nog gegarandeerd dat:

- f. aan hem per dat tijdstip van overheidswege of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende het verkochte waren voorgeschreven of aangekondigd, welke toen nog niet waren uitgevoerd;
- g. aan hem op dat tijdstip betreffende het verkochte, anders dan voormelde aanwijzing als gemeentelijk monument van gemeld perceel nummer 5225, geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, danwel aanwijzingsbesluit danwel registerinschrijving bekend was:
 1. als beschermd monument in de zin van artikel 3, 4 of 6 van de Monumentenwet;
 2. tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet;
 3. door de gemeente of provincie als beschermd stads- of dorpsgezicht;
- h. aan hem per dat tijdstip niet bekend was of het verkochte was opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 in samenhang met artikel 3, 4 of 5 of artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 3, 4 of 5 dan wel voorlopige aanwijzing als bedoeld in artikel 6 of in artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 6 van de Wet voorkeursrecht gemeenten;

- i. aan hem op dat tijdstip niet bekend was of ten aanzien van het verkochte beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 Wet Bodembescherming genomen zijn door het bevoegd gezag.

Verkoper verklaart dat hem niet bekend is of zich ten aanzien van het onder f tot en met i gestelde sedertdien een verandering heeft voorgedaan.

Bodemgesteldheid/asbest

Artikel 6

1. Aan verkoper is niet bekend, of het verkochte enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het hiervoor omschreven gebruik door koper en die geleid heeft of zou kunnen leiden tot een verplichting tot sanering van het verkochte, dan wel het nemen van andere maatregelen.
2. Voor zover aan verkoper bekend zijn in het verkochte geen ondergrondse tanks voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig.
3. Aan verkoper is niet bekend of in het verkochte asbest of asbesthoudende stoffen zijn verwerkt. In het verkochte kunnen evenwel asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper is hiermee bekend en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in het verkochte kan voortvloeien.

BEKENDE ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE BEPALINGEN

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en of bijzondere bepalingen ten aanzien van het verkochte wordt verwezen naar:

- A. een akte van levering op vier december negentienhonderd acht en negentig verleden voor H.M.I.Th Breedveld, notaris te Rotterdam, bij afschrift overgeschreven in de daartoe bestemde registers te Arnhem op acht december negentienhonderd acht en negentig in deel 17125 nummer 25, waarin ondermeer woordelijk staat vermeld:

'4 BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN

4,1 RIT, RIB, NSVastgoed alsmede NSSstations zijn volledig bekend met het bepaalde voorkomende in, casu quo met:

(i) voor wat betreft het vervallen perceel kadastraal bekend gemeente Vorden, sectie K, nummer 1292, de op dertien januari negentienhonderdtweëntachtig voor Jhr Mr J J A Greven, destijds notaris te Vorden, verleden akte, ingeschreven bij afschrift op veertien januari negentienhonderdtweëntachtig in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen te Arnhem, in register Hypotheken 4, deel 6537, nummer 76, luidende: Ten behoeve van gemelde kadastrale percelen gemeente Vorden sectie K nummers 4140 en 1292 als heersende erven en ten laste van een ongeveer oostelijk gedeelte ter grootte van circa vijf are van gemeld kadastraal perceel dier gemeente en sectie nummer 4236 als lijdend erf -en wel zodanig gedeelte van laatstgemeld perceel als in kruisarcering is aangegeven op een aan deze minuut-akte gehechte situatietekening- wordt hierbij gevestigd een erfdienstbaarheid, inhoudende de verplichting voor het lijdend erf om te dulden dat het heersend erf over het lijdend erf volledig vrij uitzicht heeft op de openbare weg, thans genaamd de Burgemeester Galleestraat te Vorden Deze erfdienstbaarheid impliceert dat op het lijdend erf niets mag worden gedaan of gedoogd waardoor het vrije uitzicht als bovenomschreven wordt of kan worden belemmerd",

(ii) enzovoorts;

(iii) voor wat betreft het vervallen perceel kadastraal bekend gemeente Vorden, sectie K, nummer 4140

a de sub (i) vermelde akte (deel 6537, nummer 76) en het daaruit geciteerde, en

- b voor zover afkomstig uit het vervallen perceel nummer 3169 van diezelfde kadastrale gemeente en sectie, de sub (n) vermelde akte (deel 1542, nummer 140) en het daaruit geciteerde.

Het perceel kadastraal bekend als gemeente Vorden, sectie K, nummer 5225, is afkomstig uit het inmiddels vervallen perceel kadastraal bekend Vorden, sectie K, nummer 4140. Inzake de percelen kadastraal bekend gemeente Vorden, sectie K, nummers 5225 en 5481, is een besluit als bedoeld in artikel 55 Wet Bodembescherming ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Arnhem (MIL 2229).

- B. voormelde titel van aankomst deel 50075 nummer 80, waarin onder meer woordelijk staat vermeld:

"5.3 Bij deze wordt nog verwezen naar de bijzondere bepalingen van koopakte I welke eveneens van toepassing zijn verklaard in koopakte II, woordelijk luidend als volgt:

"I Koper is bekend met het volgende:

Op 20 januari 1997 is tussen NS Stations BV en de gemeente Vorden een huurovereenkomst gesloten voor het object Stationsweg 31 Uitgangspunt daarbij was de door de voormalige NV Nederlandse Spoorwegen voorziene sloop uit te stellen vanwege het beeldbepalende karakter van het gebouw. Het huurcontract, met een oorspronkelijke looptijd van 1 januari 1997 tot en met 31 december 2006, is inmiddels door verkoper van NS Stations BV overgenomen.

De huurder (gemeente Vorden) heeft bij brief van 14 oktober 2002 ingestemd met vervroegde beëindiging ten gunste van haar onderhuurder, zijnde de koper van het verkochte. Koper verklaart volkomen met vorenstaande bekend te zijn. De huurovereenkomst vervalt op de datum van het notariële transport.

- J *Betreffende eventuele bodemverontreiniging in het verkochte heeft in opdracht en voor rekening van verkoper een bodem- en grondwateronderzoek plaatsgevonden, zoals beschreven in de rapportering van het verkennend bodemonderzoek, verricht door Aveco de Bondt (SBNS 079 004) dd 10 februari 2003, kenmerk R-WdV/559. Koper aanvaardt koper het verkochte voor wat de bodemkwaliteit betreft in de staat waarin het zich thans bevindt en artikel 12 van de Algemene Bepalingen onverkort van toepassing.*
- N *Koper verklaart zich ermee bekend te zijn dat het verkochte meer dan 100 jaar oud is en dat er mogelijk sprake is van achterstallig (groot) onderhoud, hetgeen betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Verkoper staat niet in voor de vloeren in het verkochte, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand of doortrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken zijn geheel voor rekening en risico van koper. Bij het bepalen van de koopprijs is met de bouwkundige kwaliteit van de woning rekening gehouden. Koper zal verkoper nimmer erop aanspreken dat de woning in de huidige staat niet de eigenschappen bezit die nodig zijn voor een normaal gebruik daarvan.*
- O *Partijen verklaren ermee bekend te zijn dat ten tijde van de bouw casu quo renovatie van het verkochte het normaal was asbesthoudende materialen in de bouw te verwerken. Het is verkoper niet bekend dat in het verkochte asbesthoudende materialen zijn verwerkt dan algemeen gebruikelijke ten tijde van de bouw casu quo renovatie van het verkochte. Indien deze materialen in het verkochte aanwezig zijn, is dit voor rekening en risico van koper.*
- P *Partijen verklaren ermee bekend te zijn dat ten tijde van de bouw casu quo renovatie van het verkochte het normaal was lood casu quo loodhoudende materialen in de bouw te verwerken. Het is verkoper niet bekend dat in het verkochte meer*

loodhoudende materialen zijn verwerkt dan algemeen gebruikelijke ten tijde van de bouw casu quo renovatie van het verkochte. Indien deze materialen in het verkochte aanwezig zijn, is dit voor rekening van koper.

Q Verkoper heeft koper uitdrukkelijk erop gewezen dat hij het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en derhalve koper niet heeft 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. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk 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. Om dit risico te beperken heeft verkoper koper in gelegenheid gesteld om een bouwkundige inspectie uit te voeren "

5.4 Bij deze wordt nog verwezen naar de in de koopakte, met uitzondering van artikel 4, van toepassing verklaarde Algemene Bepalingen waarin ondermeer woordelijk voorkomt: **"Artikel 12. Bodem/kwalitatieve verplichting/kettingbeding "**

12.1 Koper aanvaardt het verkochte voor wat de bodemkwaliteit betreft in de staat waarin het zich thans bevindt.

Terzake van het verkochte casu quo percelen waarvan het verkochte deel uitmaakt, heeft (oriënterend) bodemonderzoek plaatsgevonden, zoals nader aangeduid in de koopakte.

Verkoper en koper verklaren met het bodemonderzoek bekend te zijn en de uitkomsten daarvan te aanvaarden.

12.2 Verkoper is niet aansprakelijk voor al dan niet uit het hiervoor genoemde bodemonderzoek blijkende verontreiniging of aanwezigheid van objecten in de bodem. Het risico dienaangaande is voor koper.

12.3 Onverminderd het overigens in dit artikel bepaalde komen de kosten voor het verwijderen van verontreiniging en/of objecten in de bodem, al dan niet blijkende uit het hiervoor bedoelde bodemonderzoek, waaronder mede dient te worden verstaan (eventueel hogere) storkosten voor grond die mogelijk vrijkomt bij bewerking van de grond, voor rekening en risico van koper.

12.4 Het is koper bekend dat bij de taxatie van de waarde en daarmee van de koopprijs van het verkochte rekening is gehouden met de inhoud van de bedoelde rapportering.

12.5 Aan de koper wordt de verplichting opgelegd dat hij de verkoper, of diens rechtsopvolger(s) onder algemene titel, of enige aan verkoper gelieerde onderneming niet zal aanspreken wegens enige tekortkoming en/of onrechtmatige daad, danwel tot sanering van, vervanging van of het treffen van maatregelen aan het verkochte, het verrichten van verder onderzoek naar eventuele verontreiniging of het verstrekken van verdere informatie daarover, danwel tot vergoeding van enige schade.

12.6 Koper vrijwaart verkoper tegen alle aanspraken en vorderingen welke derden mochten doen gelden terzake van in de bodem van het verkochte aan te treffen bodemverontreiniging of objecten. Koper heeft jegens verkoper geen enkele actie in verband met de bodemkwaliteit van het verkochte.

12.7 De in artikel 12 lid 5 genoemde verplichting wordt gevestigd als kwalitatieve verbintenis als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, rustend op het verkochte en ten behoeve van de verkoper en diens rechtsopvolgers. Deze verbintenis is zodanig gevestigd dat het bij gehele of gedeeltelijke overgang van de eigendom van het verkochte zal overgaan op degene(n) die het verkrijgt/verkrijgen hetzij onder algemene titel hetzij onder

bijzondere titel en dat medegebonden zullen zijn degenen die een recht tot gebruik ervan zullen verkrijgen.

12.8 Ten aanzien van de in artikel 12 lid 6 en de in artikel 12 lid 5 genoemde verplichtingen geldt dat, voorzover deze niet van rechtswege overgaan bij overgang of overdracht van het verkochte, de koper verplicht is deze aan zijn opvolgers in eigendom op te leggen en te doen aannemen, evenals de verplichting in deze zin vervat, op verbeurte van een direct opeisbare boete van twee maal de koopprijs verhoogd met de CPI-index alle huishoudens (2000=100) vanaf de datum van het tekenen van de levensakte ten behoeve van verkoper of zijn rechtsopvolgers, onverminderd het recht van verkoper om alsnog nakoming te vragen en/of vergoeding van verdere schade. De koper heeft deze verplichting bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het verkochte alsmede bij de vestiging van een beperkt gebruiksrecht daarop.

12.9 Degenen die gehouden zijn de uit deze voorwaarde voortvloeiende verplichtingen na te komen zullen in verzuim zijn door het enkele feit van toerekenbaar tekortkomen zonder dat enige ingebrekestelling daartoe zal worden vereist, zodat zowel de bedongen boete als de vergoeding der eventueel meer geleden schade terstond zullen kunnen worden gevorderd.

Artikel 13, Anti-speculatiebeding

13.1 Indien het verkochte binnen 5 jaar na het passeren van de akte van levering door koper of door diens rechtsopvolger onder algemene titel, hierna ook te noemen "vervreemder", wordt vervreemd, is vervreemder verplicht aan de verkoper of zijn rechtsopvolger onder algemene titel, hierna ook te noemen "gerechtigde", een in lid 5 aangegeven percentage van het verschil tussen de koopprijs bij vervreemding in de zin van dit artikel en de in de koopakte vermelde koopprijs af te dragen.

13.2 enzovoorts;

13.5 In dit geval van vervreemding in de zin van dit artikel zal de vervreemder het volgende percentage van het verschil tussen de koopprijs bij vervreemding in de zin van dit artikel en de in de koopakte genoemde koopprijs aan verkoper betalen:

- gedurende de periode van twee (2) jaar na het verlijden van de akte van levering vijftig procent (50%)
- gedurende de periode van twee (2) tot vier (4) jaar na het verlijden van de akte van levering veertig procent (40%)
- gedurende de periode van vier (4) tot vijf (5) jaar na het verlijden van de akte van levering vijftientwintig procent (25%)

enzovoorts

Artikel 14 Kwalitatieve verplichting ten behoeve van Railinfratrust B.V.

14.1 Koper is ermee bekend en aanvaardt uitdrukkelijk dat het verkochte is belast met, en aan koper wordt overgedragen onder de last van een kwalitatieve verplichting, inhoudende de verplichting van koper te dulden dat Railinfratrust B.V. als goederenrechtelijke gerechtigde tot de railverkeers- en vervoersinfrastructuur, op, boven en/of in het verkochte. Voorzieningen heeft als hierna nader omschreven. Deze kwalitatieve verplichting is bedongen en opgenomen in de akte waarbij verkoper het verkochte verkreeg. Op die akte zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden Vastgoed als vermeld in de in de vorige volzin bedoelde akte, in welke Algemene Voorwaarden deze kwalitatieve verplichting nader is uitgewerkt. Onder Voorzieningen worden in dit verband verstaan glasvezel-, koperen en overige kabels en daarbij behorende leidingen, (boven)leidingen, (dwerg)seinen, bovenleidingportalen - en eventuele daarbij behorende trekschoren en ankerblokken

en/of draagarmen -, voedings- en relaiskasten, duikers, lichtmasten, materpalen, railverkeersborden, overweginstallaties, (vrijdragende) perronoverkappingen en/of -luifels en overige tot de railverkeers- en vervoersinfrastructuur behorende voorzieningen zoals deze voorzieningen nader zijn omschreven in bedoelde Algemene Voorwaarden Vastgoed "

5 5 Blijkens de koopakte I en koopakte II hebben Haccou alsmede koper de hiervoor in artikel 5 2 en 5 3 vermelde bijzondere lasten en beperkingen uitdrukkelijk aanvaard.

5 6 Verkoper bedingt van Haccou en Haccou bedingt van koper de verplichtingen van persoonlijke aard die hem zijn opgelegd (kettingsbedingen) en welke hij op zijn beurt van koper dient te bedingen, zoals hiervoor in artikel 5 2 en 5 3 zijn vermeld.

Koper neemt die verplichtingen op zich, zal deze nakomen en zal deze ook van zijn rechtsopvolgers onder bijzondere titel bedingen Deze verplichtingen worden door verkoper voor en namens de belanghebbenden van deze verplichtingen aanvaard."

OPLEGGING EN AANNEMING VERPLICHTINGEN

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en wordt een en ander bij deze door koper aanvaard.

Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door verkoper voor die derden aangenomen.

GEEN ONTBINDENDE VOORWAARDEN

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt. Noch verkoper noch koper kan zich terzake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

KOOPOVEREENKOMST

Voor zover daarvan in deze akte niet uitdrukkelijk is afgeweken, blijft tussen partijen gelden hetgeen in de koopovereenkomst (en ook overigens) tussen hen is overeengekomen.

204 C BURGERLIJK WETBOEK

Het bepaalde in artikel 2:204c Burgerlijk Wetboek is op de in deze akte omschreven verkrijging niet van toepassing, aangezien koper op het moment van het aangaan van de koopovereenkomst reeds meer dan twee jaar stond ingeschreven in het Handelsregister.

VOLMACHTEN

Van voormelde volmachten blijkt uit twee onderhandse akten welke aan deze akte zullen worden gehecht.

AANHECHTING STUKKEN

Aan deze akte worden de volgende stukken gehecht:

- volmacht verkopers;
- volmacht koper.

WOONPLAATSKEUZE

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

SLOTBEPALINGEN

De identiteit van de verschenen personen, die mij notaris bekend zijn, is door mij - daar waar de wet zulks vereist - vastgesteld op de in de wet vermelde wijze.

WAARVAN AKTE, in minuut is verleden te Lochem op de datum als in het hoofd van deze akte vermeld.

Na mededeling van de zakelijke inhoud van deze akte en toelichting daarop aan de verschenen personen hebben zij allen verklaard op volledige voorlezing geen prijs te stellen, van de inhoud van deze akte kennis te hebben genomen en daarmee in te stemmen.

Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing onmiddellijk door de verschenen personen en mij, notaris, ondertekend, om veertien uur en zes en vijftig minuten.

Volgt ondertekening.

VOOR AFSCHRIFT:

(w.g.) D. Siebelink

Ondergetekende, mr. Daniël Siebelink, notaris gevestigd te Lochem, verklaart dat het registergoed waarop de vervreemding bij vorenstaande akte betrekking heeft, geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing van toepassing is in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

(w.g.) D. Siebelink

Ondergetekende, mr. Daniël Siebelink, notaris gevestigd te Lochem, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 04-07-2011 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 60163 nummer 101.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van DigiNotar Qualified CA met nummer 38C992BC48E53279E2AA154EFDE9C3D8 toebehoort aan

Naam bewaarder: [REDACTED]