



**AANKOOP VAN REGISTERGOED TEN BEHOEVE VAN
PROJECT "N&L GNN AANKOOP"**

TRANSACTIONNR: 9701

Ondergetekenden:

1. **Koevar Hendriks I B.V.** KvK 05085690, gevestigd aan Kavelweg 4, 8181 SX Heerde, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door [REDACTED], geboren op 16 oktober 1974 te Apeldoorn, wonende aan de Kavelweg 4, 8181 SX te Heerde, in zijn hoedanigheid als bevoegd bestuurder;

ter ener zijde,

hierna te noemen "**verkoper**",

en

2. de publiekrechtelijke rechtspersoon **Provincie Gelderland**, gevestigd te Arnhem, Markt 11 (correspondentieadres: postbus 9090, 6800 GX Arnhem), te deze vertegenwoordigd door de afdelingsmanager van de afdeling Uitvoering Werken, thans de heer [REDACTED], te deze handelende krachtens het Algemeen reglement mandaat Gelderland 2009, rechtsgeldig vertegenwoordigend en handelend ter uitvoering van het in mandaat genomen besluit van Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland, d.d. 9 juni 2021 zaaknummer 2015-007583;

hierna te noemen "**koper**",

zijn d.d. 9 juni 2021, onder het voorbehoud van goedkeuring door Gedeputeerde Staten van Gelderland het volgende overeengekomen:

Overwegingen

Het verkochte omvat een gemengd agrarisch bedrijf (varkens- en melkveebedrijf) met aangebouwde bedrijfswoning, ligboxenstal, varkenstallen, werktuigenberging, cultuurgrondpercelen, erf cultuurgrond en aanhorigheden.

Paraaf verkoper:



Pagina 1 van 8

Paraaf koper:



KOOPOVEREENKOMST, PERCEELSBESCHRIJVING, KOOPPRIJS

- a. Koper koopt van verkoper, die aan koper verkoopt, het registergoed, zoals hieronder nader omschreven en aangegeven op de aan deze akte gehechte en door partijen gewaarmerkte kadastrale tekening met nummer 08.NL_Algemeen.184.pdf en 08.NL_Algemeen.185.pdf
- b. Als bijlagen zijn toegevoegd een lijst van zaken en een vragenlijst voor de verkoop van een onroerende zaak van de vereniging Bemiddeling Onroerend Goed (VBO). Deze bijlagen maken onlosmakelijk deel van deze koopovereenkomst.
- c. Voor zover de koop betreft een gedeelte van het kadastraal perceel, onder andere blijkende uit de aanduiding "(ged.)" onder de perceelsnummers, vermeld in de hieronder volgende staat, zal de juiste bepaling van die gedeelten geschieden door afbakening op het terrein door ambtenaren van de provincie Gelderland.
- d.

Omschrijving	kadastrale omschrijving van het over te dragen registergoed				grondplan-nummer	grootte van het over te dragen registergoed		
	adres	gemeente	sectie	nummer		ha	a	ca
Grasland		Heerde	P	55		03	70	90
Grasland		Heerde	P	150		03	46	10
Grasland		Heerde	P	291		03	09	40
Grasland		Heerde	P	766		00	09	90
Grasland		Heerde	P	767		00	04	70
Grasland		Heerde	P	1019		03	87	90
Wonen		Heerde	P	1381		00	05	51
Erf/grasland		Heerde	P	1382		07	01	86
Grasland		Heerde	P	1854		00	35	80
Grasland		Heerde	P	1855		00	30	70
Grasland		Heerde	P	1856		00	31	30
					totaal	22	34	07

- d. De koop geschiedt voor de koopsom van € 2.550.000,- (zegge: twee miljoen vijfhonderd vijftigduizend euro).

De koop is gesloten onder de volgende:

BEDINGEN

Artikel 1 (notaris, datum levering)

De voor de overdracht vereiste akte van levering zal worden verleden ten overstaan van Notariskantoor mr. A.J. Nicolai te Balk, op 1 september 2021, of zoveel eerder of later partijen overeenkomen.

Artikel 2 (kosten en belastingen)

1. De kosten van overdracht, waaronder begrepen het kadastraal recht en de kosten van de akte van levering zijn voor rekening van de koper.
2. Koper doet een beroep op de vrijstelling van overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15, lid 1, letter c van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer.

Paraaf verkoper:

Pagina 2 van 8

Paraaf koper:

3. De kosten van royement van hypotheeken, verdeling van gemeenschappen, machtigingen van de kantonrechter alsmede daarmee vergelijkbare kosten, zijn voor rekening van de verkoper.
4. Alle eigenaarslasten, -belastingen en -heffingen zullen tussen verkoper en koper op en per de dag van het ondertekenen van de akte van levering worden verrekend over de lopende termijnen. Voor zover verrekening zal plaatsvinden op basis van begrote bedragen komt een eventueel voor- of nadelig saldo geheel ten bate of ten laste van verkoper. Ten aanzien van gebruikerslasten, -belastingen en -heffingen zal geen verrekening tussen partijen plaatsvinden.
5. Verkoper verklaart dat wegens de levering van het verkochte geen omzetbelasting is verschuldigd. Mocht daarentegen toch omzetbelasting verschuldigd zijn, dan is deze voor rekening van verkoper

Artikel 3 (betaling)

1. De betaling van de koopprijs en van de overige kosten, rechten en belastingen, vindt plaats via het kantoor van de notaris.
2. De koper is verplicht het verschuldigde voor het ondertekenen van de akte van levering te voldoen door storting op de kwaliteitsrekening van de notaris.
3. De notaris zal eerst tot uitbetaling aan verkoper overgaan, zodra hem is gebleken dat verkoper aan zijn verplichting heeft voldaan tot levering vrij van hypotheeken en beslagen. Verkoper is ermee bekend dat, in verband met daartoe strekkend onderzoek, tussen de dag van het ondertekenen en het uitbetalen meerdere werkdagen kunnen verstrijken.

Artikel 4 (feitelijke levering, staat van het verkochte)

1. De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte aan de koper zal geschieden in de staat waarin het zich bij het sluiten van deze overeenkomst bevindt.
2. In afwijking van de juridische levering zoals genoemd in artikel 1 zal de feitelijke levering van het verkochte geschieden op 31 december 2021. Het voortgezet gebruik/uitstel betreffende de feitelijke levering zoals verwoord in dit artikel is voor partijen voldoende duidelijk en hiervoor wordt geen aanvullende overeenkomst gesloten. Voor het gebruik zal verkoper geen vergoeding in welke vorm dan ook aan koper verschuldigd zijn. Door de notaris wordt een bedrag ter hoogte van € 50.000, - in depot gehouden tot aan het moment dat het voortgezet gebruik is geëindigd. Verkoper heeft het recht om het verkochte te blijven gebruiken op dezelfde wijze zoals thans geschiedt. De feitelijke levering vindt plaats in de staat waarin het verkochte zich bij de totstandkoming van deze overeenkomst bevindt, behoudens normale slijtage, leeg, ontruimd, bezemschoon en lege mestputten. De sleutels worden op de definitieve datum waarop het gebruik wordt beëindigd door gebruiker aan de Provincie overhandigd op het provinciehuis of danwel tussen partijen nader af te spreken locatie. Indien deze definitieve datum geen werkdag is, dan vindt de overhandiging plaats op de eerstvolgende werkdag.
3. De verkoper verplicht zich voor het verkochte zorg te dragen (zorgplicht) als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van feitelijke levering, alles behoudens het bepaalde in artikel 10.
4. De feitelijke levering van het verkochte zal geschieden ontruimd en ongevorderd en vrij van huur, huurkoop, pacht en andere aanspraken tot gebruik. Het jachtrecht is niet verhuurd.
5. Aan de verkoper is niet bekend dat het verkochte is 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

Paraaf verkoper:

Pagina 3 van 8

Paraaf koper:

met 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.

Artikel 5 (Gelders Natuur Netwerk)

De koper is voornemens het verkochte deels te gaan gebruiken ten behoeve van de realisatie van het 'Gelders Natuurnetwerk'. Een eventuele voor dit gebruik noodzakelijke herziening van het bestemmingsplan komt geheel voor rekening en risico van koper. Ten aanzien van dit gebruik zal verkoper geen zienswijzen kenbaar maken, bezwaar aantekenen of beroep instellen in het kader van een eventueel te voeren planologische procedure voor herziening van het bestemmingsplan of voor een omgevingsvergunning.

Artikel 6 (juridische levering)

- a. Het verkochte zal worden overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, vrij van beslagen en/of hypotheek en van inschrijvingen daarvan en met alle aanspraken uit hoofde van erfdienstbaarheden als heersend erf en met alle kwalitatieve rechten.
2. De verkoper heeft kennis gegeven van alle hem bekende lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend of heersend erf en van alle kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16 boek 3 van het Burgerlijk Wetboek en blijkend en/of voortvloeiend uit:
 - a. de (laatste) akte(n) van levering;
 - b. andere akten waarbij vooromschreven rechten werden bevestigd;
 - c. bevelen en/of beschikkingen die op grond van de Wet bodembescherming gepubliceerd zijn in openbare registers.
3. De verkoper is niet bekend met erfdienstbaarheden die door verjaring of door bestemming zijn ontstaan.
4. De koper aanvaardt de uit deze stukken voortvloeiende lasten en beperkingen uitdrukkelijk. Daarnaast aanvaardt de koper uitdrukkelijk de lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers als hiervoor omschreven, die voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

Artikel 7 (over- of ondermaat)

Over- en ondermaat van het verkochte zal aan geen van partijen enig recht verlenen.

Artikel 8 (garantieverklaring van verkoper)

De verkoper garandeert, onverminderd het hiervoor verklaarde in de artikelen 4 en 6, het navolgende:

1. De verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
2. Aan de verkoper zijn geen feiten bekend die erop wijzen dat het verkochte enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het in artikel 5 omschreven gebruik door de koper of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning (bodemsanering) van het verkochte, dan wel tot het nemen van andere maatregelen;
3. Aan de verkoper is niet bekend dat in het verkochte ondergrondse tanks voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig zijn;

Paraaf verkoper:



Pagina 4 van 8

Paraaf koper:



4. Het verkochte zal ten tijde van de feitelijke levering geheel vrij zijn van huur / pacht en/of van huurkoopovereenkomsten en/of van andere aanspraken tot gebruik, leeg en ontruimd en ongevorderd. Het verkochte zal eveneens niet zonder recht of titel in gebruik zijn bij derden;
5. Vanaf het tot stand komen van deze overeenkomst zal het verkochte niet geheel of gedeeltelijk worden verpacht / verhuurd, in huurkoop gegeven of op enigerlei andere wijze in gebruik worden afgestaan, tenzij met schriftelijke toestemming van koper;
6. Ten opzichte van derden bestaan overigens geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht;
7. Aan de verkoper zijn daarnaast geen andere bijzondere lasten of beperkingen van publiekrechtelijke aard bekend;
8. De lasten over voorafgaande jaren zijn voldaan.

Artikel 9 (informatieplicht verkoper, onderzoeksplicht koper)

1. Afgezien van het hiervoor bepaalde, staat de verkoper er voor in aan de koper met betrekking tot het verkochte die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis van de koper behoort te worden gebracht.
2. De koper aanvaardt uitdrukkelijk dat de resultaten van het onderzoek naar de feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, voor zijn risico komen voor zover deze aan de verkoper thans niet bekend zijn.

Artikel 10 (risico-overgang)

Het verkochte komt eerst voor risico van de koper zodra de akte van levering is ondertekend, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat op de koper.

Artikel 11 (ingebrekestelling, verzuim, ontbinding)

1. Een partij is in verzuim jegens de wederpartij als hij, na in gebreke te zijn gesteld, nalatig is of blijft aan zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst te voldoen.
2. Ingebrekestelling moet schriftelijk geschieden met inachtneming van een termijn van acht dagen. Gemelde termijn kan reeds lopen voordat een partij nalatig is.
3. Wanneer een partij in verzuim is, is deze verplicht de schade die de wederpartij dientengevolge lijdt te vergoeden en kan deze wederpartij de overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden.
4. Partijen doen bij de ondertekening van de akte van levering afstand van de bevoegdheid, c.q. het recht om van deze overeenkomst uit welke hoofde ook ontbinding of vernietiging te verlangen, daaronder begrepen – zij het niet beperkt tot – de gevallen als bedoeld in artikel 44 van boek 3 van het Burgerlijk Wetboek en de artikelen 228, 258 en 265 van boek 6 van het Burgerlijk wetboek.

Artikel 12 (twee of meer verkopers)

Ingeval twee of meer personen verkoper zijn, geldt het volgende:

Paraaf verkoper:

Pagina 5 van 8

Paraaf koper:

1. Verkopers kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, met dien verstande dat verkopers elkaar bij deze onherroepelijke volmacht verlenen om namens elkaar mee te werken aan de juridische levering;
2. Alle partijen zijn hoofdelijk verbonden voor de uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen.

Artikel 13 (risico, bodemverontreiniging)

Met betrekking tot het risico van bodemverontreiniging in de onroerende zaak komen de koper en de verkoper het navolgende overeen.

1. Verkoper verklaart dat het verkochte uitsluitend is gebruikt voor agrarische doeleinden en wonen.
2. Van bodemverontreiniging is sprake indien zich op en/of in de bodem van de onroerende zaak hogere concentraties van schadelijke stoffen bevinden dan op grond van natuurlijk voorkomen is te verwachten gelet op de streefwaarden vastgelegd in de "Circulaire Bodemsanering 2013" van 1 juli 2013 (kenmerk BWBR0003245) behorende bij de wet bodembescherming, de stand van de wetenschap, dan wel daarvoor in de plaats tredende of aanvullende algemeen gangbare kwaliteitseisen. Aan verkoper is, behoudens hetgeen hierna in de in lid 3a bedoelde vragenlijst is verklaard, niet bekend dat er feiten zijn, onder meer op grond van eigen deskundigheid, publicaties in lokale bladen, het gebezigde gebruik van het verkochte of anderszins waaruit blijkt dat er in het verkochte bodemverontreiniging aanwezig is.
3.
 - a. Verkoper heeft de door de Provincie aangereikte vragenlijst historisch onderzoek (vragenlijst eigenaar) inzake activiteiten volledig en naar waarheid ingevuld en ondertekend. De door verkoper ingevulde vragenlijst zal als bijlage worden gehecht aan deze overeenkomst.
 - b. Verkoper verklaart dat ten aanzien van eventuele bodemverontreiniging met betrekking tot het verkochte in de periode tussen het invullen van de vragenlijst en het tekenen van deze overeenkomst hem geen feiten bekend zijn geworden die zouden kunnen leiden tot bodemverontreiniging.
4.
 - a. Er zal onderzoek worden verricht naar de aanwezigheid van (water)bodemverontreiniging in het registergoed. Indien een vooronderzoek hiertoe aanleiding geeft, dan zal vóór aktepassering een verkennend bodemonderzoek en zo nodig nader onderzoek worden uitgevoerd. Het verkennend onderzoek zal zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen twee maanden na de wederzijdse ondertekening van deze overeenkomst in opdracht en voor rekening van de koper worden uitgevoerd. De resultaten van de onderzoeken worden aan verkoper ter beschikking gesteld. De onderzoeken worden uitgevoerd conform de algemeen gebruikelijke normeringen, met name NEN.
 - b. Indien uit de resultaten van de onderzoeken blijkt dat er sprake is van bodemverontreiniging, dan wordt door partijen vanwege de eventuele waardevermindering en/of saneringskosten opnieuw onderhandeld over de koopprijs. Een gewijzigde koopprijs wordt vervat in een aanvullende overeenkomst. Indien over de koopprijs geen overeenstemming wordt bereikt dan heeft de koper het recht om de overeenkomst per aangetekende brief aan verkoper te ontbinden binnen zes maanden na beschikbaarstelling van de laatste onderzoeksresultaten aan verkoper, zonder dat partijen aanspraak kunnen maken op welke schadevergoeding dan ook.

Paraaf verkoper:



Pagina 6 van 8

Paraaf koper:



- c. De aktepassering vindt niet plaats voordat de resultaten van de onderzoeken bekend zijn en, bij aanwezigheid van bodemverontreiniging niet voordat overeenstemming is bereikt over een aangepaste koopprijs. Opschorting van de datum van aktepassering vindt zo nodig plaats, zonder dat partijen aanspraak kunnen maken op verrekening van wettelijke rente of welke schadevergoeding dan ook.

Artikel 14 (volmacht)

1. Verkoper geeft bij deze onherroepelijk volmacht aan ieder van de medewerkers verbonden aan het in artikel 1 genoemde notariskantoor om voor en namens hem het in deze overeenkomst vermelde aan de koper over te dragen, alle akten en stukken te tekenen en voorts al datgene meer te doen als de lastgever, zelf tegenwoordig zijnde, zou hebben, kunnen, mogen en moeten doen, alles met de kracht tot substitutie.
2. Deze volmacht eindigt niet bij het overlijden van de lastgever.

Artikel 15 (quota)

Partijen komen overeen dat er geen quota van welke aard ook aan de koper zullen worden overgedragen.

Artikel 16 (energielabels)

Uiterlijk op de overdrachtsdatum zal verkoper zorggedragen hebben voor de overhandiging aan koper van de definitieve energie labels als bedoeld in het Besluit Energieprestatie Gebouwen met betrekking tot de woning. Ten aanzien van de overige gebouwen is geen energielabel verplicht.

Artikel 17 (bijzondere voorwaarden)

- Tot het gekochte horen 5 toren-/krachtvoersilo's en 1 kunstmestsilo alsmede een noodstroomvoorziening (aggregaat). Partijen komen overeen indien het gekochte niet agrarisch wordt voortgezet, verkoper de mogelijkheid heeft om alsnog 3 silo's en de noodstroomvoorziening - om niet- mee te nemen. Bij niet agrarische voortzetting c.q. sloop van de bedrijfsmatige opstallen zullen verkoper en koper in overleg treden of er aanvullend nog functionele zaken tegen een eventuele overeen te komen vergoeding zijn die mee kunnen worden genomen door verkoper;
- Koper is voornemens om van het gekochte tenminste 15 hectare toe te voegen en te begrenzen als 'natuurambitieterrein' voor de realisatie van nieuwe natuur ten behoeve van het Gelders Natuur Netwerk (GNN). Verkoper heeft met de aanwijzing als 'natuurambitieterrein' de mogelijkheid om een subsidie aan te vragen op basis van de subsidieregeling Verplaatsing landbouwbedrijfsgebouwen voor het GNN;
- De koper heeft het recht het verkochte te betreden en eventuele onderzoeken en/of voorbereidende werkzaamheden in het kader van het beoogde project (GNN) en/of de hierna genoemde voorgenomen verkoop te verrichten, zonder daar een vergoeding voor verschuldigd te zijn;
- Verkoper is bekend met het feit dat koper het verkochte of delen daarvan na overdrachtsdatum wenst te verkopen (en leveren) aan een of meerdere derde(n). Koper wenst hiertoe het verkochte, met eventuele gegadigden te kunnen bezichtigen. Verkoper zal koper hiertoe alle gelegenheid bieden, mits koper minimaal vierentwintig (24) uur van tevoren de bezichtiging bij

Paraaf verkoper:

Pagina 7 van 8

Paraaf koper:

verkoper zal aankondigen. Verkoper stemt tevens in met eventuele openbare aankondigingen door koper en onderhandelingen door koper met derden aangaande de voorgenomen verkoop van het verkochte door koper. Verkoper zal het verkoopproces door koper op geen enkele wijze belemmeren;

- Fosfaatrechten en betalingsrechten maken geen deel uit van de Koopovereenkomst.

Artikel 18 (overname vergunningen)

De op het bedrijf aanwezige vergunningen(en) in het kader van de natuurbeschermingswet met Zaaknummer 2015-009643 en datum besluit 12 april 2016 blijven op de locatie. Verkoper ziet af van de rechten hoegenaamd ook betreffende deze vergunningen(en) en zal zijn medewerking verlenen aan het overschrijven van deze vergunning(en) aan koper.

Artikel 19 (jachtrecht)

In afwijking van artikel 4 lid 4 is het jachtrecht verhuurd aan [REDACTED] tot en met 1 oktober 2024. Een kopie van deze jachtovereenkomst wordt als bijlage aan deze aankoopovereenkomst gehecht.

Artikel 20 (domiciliekeuze)

Voor de uitvoering van deze overeenkomst kiezen partijen domicilie ten kantore van de notaris, bewaarder van de minuut van de nader te verlijden notariële akte.

Aldus gedaan en in drievoud getekend te

Heerde, d.d. 1.....6..- 2021
Verkoper,

[REDACTED]

Arnhem, d.d. 9 juni 2021
Koper,

[REDACTED]

Provincie Gelderland

[REDACTED]

Bijlagen:

- 08NL_Algemeen.184.pdf
- 08NL_Algemeen.185.pdf
- Lijst van zaken
- Vragenlijst VBO
- Vragenlijst Eigenaar
- Jachtrecht

Paraaf verkoper:

[REDACTED]

Pagina 8 van 8

Paraaf koper:

[REDACTED]



<i>Perceelnr</i>	<i>grootte</i>	<i>aan te kopen</i>
55	37.090 m2	geheel
150	34.610 m2	geheel
291	30.940 m2	geheel
766	990 m2	geheel
767	470 m2	geheel
1019	38.790 m2	geheel
1382	70.186 m2	geheel
1854	3.580 m2	geheel
1855	3.070 m2	geheel
1856	3.130 m2	geheel

Totaal	222.856 m2
---------------	------------

Eigenaar KOEVAR HENDRIKS I B.V.

*Gerechtigde WATERSCHAP VALLEI EN VELUWE
Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3,
onder b, van de Belemmeringenwet
Privaatrecht op percelen 767 en 1382
en LIANDER N.V.
Opstalrecht Nutsvoorzieningen op percelen
767 en 1382*

Paraaf koper

Datum 9 juni 2021

Paraaf verkoper

Datum 1-6-2021

Legenda

-  Kadastrale gemeentegrenzen
-  Kadastrale sectiegrenzen
-  Kadastrale perceelsgrenzen
-  Aankoop

N&L Algemeen



Afdeling: Uitvoeren Werken
Team: B&O/IVW
Opdrachtgever: A. Schurer
Auteur: A. ten Hoopen
Gemeente: Heerde
Schaal: 1:5.000
Datum: 06-05-2021
Projectnr.: 74810303
Zaaknr.: 2015-007583
Tekeningnr: 08.N&L_Algemeen.184



KAD. GEM. HEERDE SECTIE P

Perceelnr	grootte	aan te kopen
1381	551 m2	geheel
Totaal		551 m2

Eigenaar [REDACTED]

Gerechtigde WATERSCHAP VALLEI EN VELUWE
Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3,
onder b, van de Belemmeringenwet
Privaatrecht
en LIANDER N.V.
Opstalrecht Nutsvoorzieningen

Paraaf koper [REDACTED]

Datum 9 juni 2021

Paraaf verkoper [REDACTED]

Datum 1-6-2021

Datum wijziging

Omschrijving wijziging

Legenda

- Kadastrale gemeentegrenzen
- Kadastrale sectiegrenzen
- Kadastrale perceelsgrenzen
- Aankoop

N&L Algemeen

0 0,01 0,02
kilometer

Afdeling: Uitvoeren Werken
Team: B&O/IVW
Opdrachtgever: A. Schurer
Auteur: A. ten Hoopen
Gemeente: Heerde
Schaal: 1:1.000
Datum: 29-04-2021
Projectnr.: 74810303
Zaaknr.: 2015-007583
Tekeningnr: 08.N&L_Algemeen.185



Overeenkomst als bedoeld in artikel 34, lid 1 van de Flora- en faunawet (jachthuur, meerdere huurders en verhuurders) alsmede de toestemming van de grondgebruiker ten behoeve van de uitvoering van vrijstellingen (art 65), aanwijzingen (art 67) en ontheffingen (art 68)

 naam, adres woonplaats verhuurder c.q. grondgebruiker	omschrijving van de gronden (bvk kaart en/of kadastrale nrs.	Oppervlakte		looptijd over- eenkomst (min. max 12 jaar)		tegenprestatie (jaarlijks voor 1 december te voldoen)	datum onder- tekening	verhuur	toestemming
		ha	are ca	begin	einde			jachtgenot	grondgebruiker
	49. 768 . 54 170. 70. 14 1029-1030-1074 20-41-709 77 51.1401	20 ha	1/10/2013	1/10/2024	€ 50. p jaar	1/10/201	1/10/2013		
	761. 767. 768 291. 150. 146 145-55 1018-1019, 1302	21 ha	1/10/2013	1/10/2024	€ 50. p jaar		1/10/2013		
namen huurders	nootende en plaats		datum overeenkomst		handtekening				

NB: Er is geen maximum aantal huurders. NB: Voor de duidelijkheid adviseren wij de huurders en grondgebruikers in het bezit te stellen van een kopie van deze overeenkomst

Ondergetekende, de eigenaar, verklaart over de historische en huidige activiteiten op het onderstaande beschreven terrein het volgende:

Indien er meerdere gebruikers zijn of de eigenaar niet de gebruiker is, dient door elke gebruiker de Vragenlijst Eigenaar te worden ingevuld. Dit kan achterwege blijven indien de eigenaar alle vragen volledig kan beantwoorden. Indien een gebruiker deze vragenlijst invult dan dient voor "eigenaar" "gebruiker" te worden gelezen.

a. Naam en adres eigenaar:

Koevar Hendriks B.V.
Kavelweg 4
8181 SX Heerde

b. Wat is het adres van de locatie? (straatnaam, nummer en plaatsnaam, kadastrale aanduiding):
Kavelweg 4 te Heerde
kadastraal: Heerde sectie P, nummer 55, 150, 291, 766, 767, 1019, 1381, 1382, 1854, 1855, 1856

c. Wat is het oppervlakte van de locatie? (ha)
Te verkopen oppervlakte 22.34.07 hectare

2. Algemeen

a. Bent u gebruiker van de locatie?

☒ Ja
☐ Nee

b. Zijn er meer gebruikers van de locatie? Zo ja Welke? (naam, woonadres)

☒ Nee
☐ Ja

c. Sinds wanneer bent u eigenaar? (datum)

.....
1999

d. Wie was de vorige eigenaar? (naam)

.....
[Redacted]

3. Gebruik

a. Is er mestopslag of een opslag van andersoortig materiaal aanwezig? Zo ja, om welk materiaal gaat het? En zo ja, welke bodembeschermende voorziening is hierbij aanwezig?

☐ Nee
☒ Ja

.....
gestort beton en een folie mestbak

b. Vinden er momenteel bedrijfsactiviteiten anders dan agrarisch gebruik plaats? Zo ja, welke? (meerdere antwoorden mogelijk)

.....
nee

- ☒ Nee
- ☐ Ja, nl:
- ☐ autogarage, periode.....
- ☐ timmerwerkplaats, periode.....
- ☐ tankstation, periode.....
- ☐ metaalbedrijf, periode.....
- ☐ anders (geef omschrijving).....
- ☐ periode.....

c. Vonden er in het verleden bedrijfsactiviteiten anders dan agrarisch gebruik plaats? Zo ja welke en in welke periode? (meerdere antwoorden mogelijk).

- ☒ Nee
- ☐ Ja, nl:
- ☐ autogarage, periode.....
- ☐ timmerwerkplaats, periode.....
- ☐ tankstation, periode.....
- ☐ metaalbedrijf, periode.....
- ☐ anders (geef omschrijving).....
- ☐ periode.....

d. Worden op de locatie milieugevaarlijke stoffen zoals bestrijdingsmiddelen, diesel of olie, etc. op andere wijze dan in tanks opgeslagen? Zo ja, wat wordt opgeslagen en op welke wijze?

Geef aan of b.v. de bestrijdingsmiddelen in een chemicaliënkast worden opgeslagen of olie in een oliedrum met lekbak.

- ☐ Nee
- ☐ Ja, nl:
- ☐ bestrijdingsmiddelen, opslagwijze.....
- ☒ diesel, opslagwijze *dubbel wandig tank*.....
- ☐ olie, opslagwijze.....
- ☐ anders.....
- ☐ opslagwijze.....

4. Tanks

a. Zijn er ondergrondse tanks (eventueel onder bebouwing) op de locatie aanwezig? Zo ja, wat is de ligging, wat wordt hierin opgeslagen en hoe groot is/zijn de tanks?

- ☒ Nee
- ☐ Ja

.....

.....

.....

b. Zijn er bovengrondse tanks op de locatie aanwezig? Zo ja, wat wordt hierin opgeslagen en hoe groot is/zijn de tanks? Ligging, jaar van plaatsing?

- ☒ Nee
- ☐ Ja

.....

.....

.....

- c. Is bij u bekend of er in het verleden ook bovengrondse tanks aanwezig zijn geweest? Zo ja, wat werd hierin opgeslagen, waar bevond(en) de tank(s) zich en wanneer is/zijn de tank(s) buiten gebruik gesteld?

☒ Nee

☐ Ja

.....
.....
.....

5. Opstallen

- a. Zijn er in het verleden opstallen gesloopt? Zo ja, bevatten de gesloopte opstallen asbesthoudende materialen en wat is hiermee gebeurd (bijv. ter plaatse verwerkt als funderingsmateriaal)?

☒ Nee

☐ Ja

☐ onbekend

.....
.....
.....

- b. Zijn er in het verleden opstallen afgebrand? Zo ja, bevatten de afgebrande opstallen asbesthoudende materialen en wat is hiermee gebeurd (bijv. ter plaatse verwerkt als funderingsmateriaal)?

☒ nee

☐ ja

☐ onbekend

.....
.....
.....

6. Overige invloeden

- a. Vindt er verbranding van afval plaats of heeft dit in het verleden plaatsgevonden? Zo ja, waar en welk afval?

☒ nee

☐ ja

☐ onbekend

.....
.....
.....

- b. Hebben er in het verleden op de locatie calamiteiten (b.v. morsingen, lekkages e.d.) plaatsgevonden waarbij milieugevaarlijke stoffen in de bodem zijn gekomen? Zo ja, omschrijf calamiteiten, om welke milieugevaarlijke stoffen het gaat en hoeveelheid.

☒ nee

☐ ja

☐ onbekend

.....
.....
.....

- c. Vinden of vonden er op aangrenzende percelen activiteiten plaats die mogelijk bodemverontreiniging kunnen veroorzaken (bedrijfsactiviteiten, ondergrondse / bovengrondse tanks, calamiteiten)? Zo ja, waar en omschrijf deze activiteiten.

☒ nee

☐ ja

☐ onbekend

.....
.....
.....

7. **Verhardingen**

- a. Zijn op de locatie verhardingen (erfverharding, kavelpaden en dammen) aanwezig?
☐ nee, ga verder met vraag 8a.
☒ ja, ga verder met vraag 7b.
- b. Welke verhardingsmaterialen zijn gebruikt.
☒ klinkers,
☒ betontegels,
☐ asfalt,
☒ beton,
☒ stelconplaten,
☐ asbestvrij puin,
☐ mogelijk asbesthoudend puin,
☐ slakken / sintels,
☐ kolen / steengruis,
☐ gebroken asbestplaten,
☐ anders, nl (omschrijf het verhardingsmateriaal):
.....
- c. Waaruit bestaat de fundering van de verharding?
☒ zand,
☒ asbestvrij puin,
☐ mogelijk asbesthoudend puin,
☐ slakken / sintels,
☐ anders,
nl:.....

8. **Ophoging en/of dempingen**

- a. Welke delen van de locatie zijn opgehoogd met materiaal anders dan gebiedseigen grond?
Indien delen zijn opgehoogd waar en met welk materiaal heeft dit dan plaatsgevonden?

Onder gebiedseigen grond wordt grond van de locatie zelf of naburige locatie verstaan. Mogelijke ophogingmaterialen zijn overige grond, zand, slib, puin, asbest, slakken / sintels, afval, anders (omschrijf het ophoogmateriaal).
☒ nee
☐ ja
.....
.....
.....
- b. Zijn er op de locatie sloten gedempt, gaten opgevuld of hebben stortingen plaatsgevonden met materiaal anders dan gebiedseigen grond? Indien dit het geval is, waar heeft dit dan plaatsgevonden en met welk materiaal?

Onder gebiedseigen grond wordt grond van de locatie zelf of naburige locatie verstaan. Mogelijke ophoogmaterialen zijn overige grond, zand, slib, puin, asbest, slakken / sintels, afval, anders (omschrijf het ophoogmateriaal).
☒ nee
☐ ja
.....
.....

-
.....
c. Zijn van de verhardings-, ophogings- en dempingmaterialen partijkeuringen of erkende kwaliteitsverklaringen beschikbaar? Zo ja, overleg kopieën)
O ja
☒ nee

9. **Bodemonderzoek**

- a. Zijn er op de locatie (water) bodemonderzoeken uitgevoerd of hebben (water) bodemsaneringen plaatsgevonden?
O ja
☒ nee
- b. Zo ja, welke onderzoeken / saneringen zijn uitgevoerd en wat waren de conclusies?
(kopieën van onderzoeksrapporten / evaluatierapporten bijvoegen)

Geef bij de onderzoeken aan wat de aard van het onderzoek is (verkenkend, oriënterend, nader), welk onderzoeksbureau het onderzoek heeft uitgevoerd en de datum van onderzoek. Bij conclusies de hoofdlijnen aangeven: maximaal licht / matig of ernstig verontreinigd en of er wel of geen vervolgonderzoek noodzakelijk is.

.....
.....

10. **Algemeen**

- a. Heeft u nog bijzonderheden te melden die relevant kunnen zijn i.v.m. de eventuele aanwezigheid van (water) bodemverontreiniging?

Nee

.....
.....
.....
.....

Aldus naar waarheid en naar beste vermogen ingevuld d.d. 29. - 4. - 2021

 I
namens Koevar Hendriks B.V.

Handtekening: 

.....

VRAGENLIJST VOOR DE VERKOOP VAN EEN ONROERENDE ZAAK

Deze vragenlijst is samengesteld, omdat bij het kopen en verkopen van een woning (onroerende zaak) op de koper een eigen onderzoeksverantwoordelijkheid rust om zich zo op een goede wijze een beeld te vormen over het woning dat hij wil kopen, terwijl op de verkoper de verplichting rust om aan de koper alle relevante omstandigheden te melden die hem bekend zijn en waarvan hij in redelijkheid mag verwachten dat deze informatie van belang is voor de besluitvorming bij de koper.

Een verkoper is in de regel niet alleen verplicht om hem bekende (verborgen) gebreken te melden aan de koper, maar de verkoper is bovendien verplicht om een woning in eigendom over te dragen dat niet belast is met juridische beperkingen, zoals een hypotheekrecht of erfdienstbaarheid, tenzij de koper van dergelijke beperkingen op de hoogte is en deze aanvaardt. Indien achteraf blijkt dat er wel sprake is van dergelijke beperkingen en de koper heeft deze niet aanvaard, dan komt dit als verkoper voor uw risico.

Om uw VBO-makelaar in de gelegenheid te stellen om op een zorgvuldige wijze een koopovereenkomst voor te bereiden en op een zorgvuldige wijze te laten regelen welke feitelijke of juridische gebreken voor rekening en/of risico komen van de koper, is deze vragenlijst samengesteld. Het is daarom van belang dat u deze lijst zorgvuldig en naar waarheid invult. Als u vragen heeft, of over bepaalde zaken twijfelt, dan kunt u dat voorleggen aan uw VBO-makelaar. Tenslotte is uw VBO-makelaar als deskundige in onroerende zaken bij uitstek de aangewezen persoon voor de voorbereiding, begeleiding, advisering en vastlegging van de aan- of verkoop van een woning.

Deze vragenlijst kunt u zowel digitaal als met de pen invullen. Als u dit digitaal doet, klikt u na het invullen op het grijze vinkje achter 'adres' bij vraag 1. Daarna springt u via de tab-toets naar de volgende vragen.

Vragenlijst voor de verkoop van een onroerende zaak

Als u een vraag met "ja" beantwoordt, geeft u dan een toelichting bij de vraag. Is er onvoldoende ruimte, geeft u in dat geval een toelichting op de "lijst met bijzonderheden/aanvullingen", die u bij dit document aantreft. Zet het nummer van de vraag dan voor uw toelichting. Als u twijfelt over de juiste beantwoording of als u een vraag niet begrijpt, zet dan een vraagteken bij de vraag en neem zo snel mogelijk contact op met uw VBO-makelaar.

1. Deze vragenlijst heeft betrekking op de volgende woning:

Adres:

Postcode/woonplaats

Bouwjaar

Kavel weg 4
0101 SX Heerde
51970

2. Aankoop en gebruik

- a. Zijn er nadat u destijds eigenaar geworden bent, nog andere (aanvullende) akten opgesteld met betrekking tot het perceel en de woning? ☐ ja ☒ nee
- b. Zijn er afspraken gemaakt met een eigenaar van een van de aangrenzende percelen? ☐ ja ☐ nee
(Denk hierbij o.a. aan: afspraken / regelingen over het gebruik en / of onderhoud van een poort, tuin, grond, schuur, erfafscheiding, garage of (mondelinge) overeenkomsten met verschillende burens, toezeggingen)
- c. Staan de huidige terreinafscheidingen volgens u op de kadastrale grens? ☐ ja ☐ nee
- d. Staan uw gebouwen/ bouwsels en die van uw burens helemaal op het eigen perceel? ☐ ja ☐ nee

3. Erfpacht, vruchtgebruik, erfdienstbaarheden, opstal, overige rechten en verplichtingen

Hieronder staan enkele rechten, en verplichtingen die op woningen en percelen kunnen rusten. Is een van de navolgende zaken u bekend:

- a. U heeft (als een erfdienstbaarheid) het recht om gebruik te maken van (een deel) van een naburig perceel van een ander. ☐ ja ☒ nee
- b. U heeft (als een erfdienstbaarheid) de verplichting om een ander gebruik te laten maken van (een deel) van uw perceel. ☐ ja ☒ nee
- c. U heeft bij verkoop de verplichting om een bijzonder beding op te leggen aan de koper (bijv. dat een bijbehorende garage niet los verkocht mag worden). ☐ ja ☒ nee
- d. U heeft een bijzonder recht (bijv. een recht van opstal (om bijv. een bouwwerk op andermans grond te mogen bouwen en gebruiken), pachtrecht (bij agrarische grond)) ☐ ja ☒ nee

- e. Er is sprake van erfpacht
Zo "nee" kunt u de rest van deze vraag overslaan.
Zo "ja" graag de volgende vragen beantwoorden:
- De te betalen canon bedraagt: €
 - Per welke datum kan de canon worden aangepast:
 - Is deze eeuwigdurend?
 - Zo "nee", wat is de einddatum:
 - Is de erfpacht afgekocht?
 - Zo "ja", wat is de einddatum:
 - Bestaat de mogelijkheid de erfpachtgrond in eigendom te verkrijgen?
 - Zo "ja", voor welk bedrag: €
- f. U mag een (gedeelte) van een andermans eigendom gebruiken tegen een vergoeding (= vruchtgebruik) of zonder vergoeding (= recht van gebruik en bewoning)
- g. Heeft u aan iemand een eerste recht van koop afgestaan of een recht van wederinkoop (= recht van terugkoop)?
- h. Zijn er met derden nog andere bedingen of afspraken gemaakt met betrekking tot uw eigendom?
- i. Is er voor zover aan u bekend een subsidie of premie overdraagbaar aan een koper?
- j. Is er u een ander recht of verplichting aangaande uw woning of perceel bekend?
Zo "ja", welk recht of welke verplichting?
- ☐ ja ☒ nee
- ☐ ja ☐ nee
- ☐ ja ☐ nee
- ☐ ja ☐ nee
- ☐ ja ☐ nee
- ☐ ja ☐ nee
- ☐ ja ☐ nee
- ☐ ja ☐ nee

4. Huur / verhuur

Is er reeds sprake van huur of verhuur of van in gebruik geven aan anderen?

Bij "nee", kunt u de rest van deze vraag overslaan.

Bij "ja", graag de onderstaande vragen beantwoorden.

- a. Verhuurd /gehuurd/ in gebruik gegeven is:
- b. Is er een huurcontract?
- c. Zijn er delen die onder gezamenlijk gebruik vallen?
Zo "ja", graag hier of op de daarvoor bestemde lijst specificeren:
- ☐ ja ☒ nee
- ☐ ja ☐ nee
- ☐ ja ☐ nee

- d. Zijn er zaken van de huurder die hij mag/moet verwijderen bij ontruiming (bijv. verlichting, geiser, vloerbedekking, keuken)? ☐ ja ☒ nee
 Zo "ja", graag hier of op de daarvoor bestemde lijst specificeren:
- e. Heeft de huurder een waarborgsom gestort? ☐ ja ☐ nee
 Zo "ja", welk bedrag: €
- f. Heeft u nog andere afspraken gemaakt met de huurder(s)? ☐ ja ☐ nee
 Zo "ja", graag hier of op de daarvoor bestemde lijst specificeren:

5. Publieksrechtelijke beperkingen

- Is er, naar u weet, sprake van een van onderstaande situaties? ☐ ja ☒ nee
 Zo "ja", graag hieronder aanvinken wat van toepassing is
- ☐ de Wet Voorkeursrecht Gemeenten (u bent verplicht uw woning eerst aan de gemeente ter verkoop aan te bieden)
- ☐ ruilverkaveling (herindeling van het gebied)
- ☐ onteigening

6. Procedures

Zijn er over het pand procedures gaande bij de huurcommissie, rechter of een andere instantie (bijv. onteigening)? ☐ ja ☒ nee

Zo "ja", graag hier of op de daarvoor bestemde lijst specificeren.

Is er bezwaar gemaakt tegen de WOZ-beschikking? ☐ ja ☒ nee

Zo "ja", graag hier of op de daarvoor bestemde lijst specificeren.

7. btw-heffing

Weet u of er sprake kan zijn van de heffing van btw bij de verkoop?

(Dit komt voor bij de verkoop van een voormalig bedrijfspand of bij een woning met een praktijkruimte of bij zeer ingrijpend verbouwde gebouwen)

☒ ja ☐ nee

8. Opstalverzekering (alleen in te vullen als u géén appartement bezit)

a. Heeft u volgens uw tussenpersoon of verzekeringsmaatschappij een opstalverzekering met voldoende verzekerd bedrag tegen herbouwwaarde?

☐ ja ☐ nee

b. Voor welk bedrag is uw opstal verzekerd?

Graag het bedrag noteren: €

Graag een kopie van het polisblad toevoegen.

9. Aanschrijvingen

Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet, niet volledig of niet naar behoren zijn uitgevoerd?

☐ ja ☒ nee

Zo "ja", graag schriftelijke documenten toevoegen.

10. Terug te vorderen subsidies

Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van het pand voor een deel kunnen worden teruggevorderd?

☐ ja ☒ nee

(Denk aan o.a. subsidies voor onderhoud, verbouwing, isolatie, verkoop van huurwoning. Deze gelden vooral bij monumentenpanden en bij de particuliere woningbouwverbetering)

11. Appartementsrecht (Vereniging van Eigenaren) of lidmaatschapsrecht (Coöperatieve Vereniging)

Is er sprake van een appartementsrecht (Vereniging van Eigenaren (VvE)) of een lidmaatschapsrecht van een Coöperatieve Vereniging?

Zo "nee", dan kunt u de rest van deze vraag overslaan.

Zo "ja", graag de onderstaande vragen beantwoorden.

☐ ja ☒ nee

a. Inschrijvingsnummer van de Kamer van Koophandel:

b. Gegevens administrateur/bestuurder:

Naam:

Adres:

Postcode/woonplaats:

Telefoonnummer:

c. Kosten maandelijkse betalingen: €

d. In deze maandelijkse betalingen is begrepen:

- Opstalverzekering
- Glasverzekering
- Schoonmaakkosten
- Conciërge/huismeester
- Voorschot stookkosten
- Voorschot (groot) onderhoud

☐ ja ☐ nee

☐ ja ☐ nee

☐ ja ☐ nee

☐ ja ☐ nee

☐ ja ☐ nee

☐ ja ☐ nee

- Andere kosten, te weten:

- e. MeerJarenOnderhoudsPlan aanwezig ☐ ja ☐ nee
- f. Is er een opstalverzekering, een aansprakelijkheidsverzekering en een rechtsbijstandsverzekering van de VvE aanwezig? ☐ ja ☐ nee
- g. Aantal vergaderingen per jaar:
- h. Andere gegevens die van belang zijn:
- i. Indien u een "harde" vloer heeft, voldoet deze aan de isolatienorm, die door de VvE is gesteld? ☐ ja ☐ nee
- j. Heeft u toestemming voor de "harde vloer" van de VvE? ☐ ja ☐ nee
- k. Hebben de burens problemen met/overlast van uw vloer? ☐ ja ☐ nee

Graag toevoegen:

- Notulen laatste VvE vergadering
- Begroting en financiële jaarverslag van het laatste jaar
- MeerJarenOnderhoudsPlan
- Akte van splitsing
- Reglement van splitsing
- Huishoudelijk reglement

12. Onderhoudscontracten, garanties

- a. Is er in uw woning sprake van huur, lease of huurkoop van een apparaat of bouwonderdeel? (bijv. een huurgeiser of een geleasede dakkapel)
Zo "ja", kan de koper dit contract overnemen?
(zo "ja", dan graag contractdocumenten toevoegen) ☐ ja ☒ nee
- b. Zijn er onderhoudscontracten en/of garantieregelingen van goederen die mee verkocht worden (bijv. GIW-garantie, CV-ketel onderhoudsabonnement, garantie op keukenapparatuur, boiler).
Zo "ja", welke? ☐ ja ☒ nee
- c. Bent u in het bezit van een GIW-certificaat
Zo "ja", dan graag het certificaat toevoegen
Zo "ja", staat het op uw naam? ☐ ja ☒ nee

13. Particuliere woningverbetering

- a. Is het u bekend dat het pand mogelijk wordt aangewezen en/of in aanmerking komt voor particuliere stads- of woningverbetering?
Zo "ja", is er ook een begroting/kostenraming bekend van de totale kosten en evt. subsidies?
(zo "ja", dan graag documenten toevoegen) ☐ ja ☒ nee
- b. Bent u ook schriftelijk akkoord gegaan met de uitvoering van de werkzaamheden? ☐ ja ☒ nee
- c. Heeft u ook gebruik gemaakt van een lening om deze werkzaamheden te bekostigen?
Zo "ja", bij welke bank: ☐ ja ☒ nee
- d. De werkzaamheden beginnen op:

14. Onbewoonbaar

Is het pand onbewoonbaar verklaard of in het verleden onbewoonbaar verklaard geweest?

☐ ja ☒ nee

15. Monumenten, beschermd stads- of dorpsgezicht

Is u bekend of er een aanvraag loopt voor of een besluit is genomen tot aanwijzing van uw pand als beschermd monument / beschermd stads- of dorpsgezicht / gemeentelijk monument / beeldbepalend pand?

☐ ja ☒ nee

16. Verbouwingen

a. Is er een verbouwing uitgevoerd waarvoor formeel toestemming nodig was van de gemeente (bouwvergunning)?
Zo "ja", welke?

☐ ja ☒ nee

b. Als er sprake is van een verbouwing, waarvoor toestemming nodig was van de gemeente, heeft de gemeente u toestemming gegeven?
Zo "nee", waarom niet?

☐ ja ☒ nee

17. Gebruik

a. Hoe wordt de woning nu gebruikt (als woning, praktijk, winkel, opslag of...)?

b. Is dat gebruik volgens u door de overheid toegestaan?

☒ ja ☐ nee

c. Wat is thans, zoals het bij de gemeente vermeld staat, volgens u de bestemming die op de woning rust?

woning

d. Informatie over de linker buren (gezien met gezicht kijkend naar de straat)
Samenstelling:

Leeftijden van linker buren (ook kinderen meenemen):

Buurman: jaar

Buurvrouw: jaar

Buurkind(eren): jaar (vermeld leeftijden van alle kinderen)

e. Informatie over de rechter buren (gezien met gezicht kijkend naar de straat)
Samenstelling:

Leeftijden van rechter buren (ook kinderen meenemen):

Buurman: jaar

Buurvrouw: jaar

Buurkind(eren): jaar (vermeld leeftijden van alle kinderen)

- f. Heeft u van een van uw burens geregeld overlast (ook van eventuele boven- / onderburen)?

Zo "ja" wat voor overlast?

☐ ja

☒ nee

Staat van het gebouw

Als verkoper dient u de koper zo goed mogelijk te informeren over de aan u kenbare gebreken. Als u een vraag met "ja" beantwoordt, geeft u dan een toelichting bij betreffende vraag of op de daarvoor bestemde lijst.

18. Fundering, kruipruimte, kelder

- a. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?
Zo "ja", welke? ☐ ja ☒ nee
- b. Is de kruipruimte vochtig of met water? ☐ ja ☒ nee
- c. Is er een toegang naar de kruipruimte? ☒ ja ☐ nee
- d. Is er bij de kelder vochtdoorslag of binnendringen van water? ☐ ja ☒ nee
- e. Is de grondwaterstand de laatste jaren volgens u gewijzigd? ☐ ja ☒ nee

19. Gevels

- a. Is er sprake van vochtdoorslag of vochtige plekken?
Zo "ja", namelijk: ☐ ja ☒ nee
- b. Is er sprake van scheurvorming die niet hersteld is?
Zo "ja", namelijk: ☐ ja ☒ nee
- c. Zijn de gevels geïsoleerd? ☒ ja ☐ nee
- d. Is er voor zover u bekend sprake van chloridenschade/roestvorming (betonrot)?
(Betonrot komt o.a. voor in kruipruimtes van woningen gebouwd in de periode van 1965 t/m 1980 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van o.a. het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere betonelementen, bijv. balkons kunnen aangetast zijn.) ☐ ja ☒ nee
- e. Er zijn betonnen vloerelementen van o.a. het merk Kwaaitaal of Manta in het pand aanwezig. ☐ ja ☒ nee
- f. Is de gevel ooit gereinigd/geïmpregneerd?
Zo "ja", volgens welke methode? ☐ ja ☒ nee
☐ droog (met grit)
☐ nat (chemisch met water nagespoeld)
☐ anders, nl.
- g. Zijn de gevels in het verleden gereinigd? ☐ ja ☒ nee

20. Kozijnen, deuren en ramen

- a. Zijn er ramen, deuren of sloten, die niet functioneren?
Zo "ja", welke: ☐ ja ☒ nee

- b. Ontbreken er sleutels?
Zo "ja", welke: ☐ ja ☒ nee

- c. Is er bij het dubbel glas sprake van condens tussen het glas (lekkende ruiten)?
Zo "ja", welke: ☐ ja ☒ nee

- d. Zijn er kozijnen met houtrot?
Zo "ja", welke: ☐ ja ☒ nee

- e. In welk jaar werd de buitenzijde voor het laatst geschilderd?

ix Kantoorram Voorgevel

gedeelte 2020

21. Vloeren, plafonds en wanden

- a. Is er sprake van optrekkend vocht en/of vochtdoorslag?
Zo "ja", waar: ☐ ja ☒ nee

- b. Is schimmelvorming aanwezig?
Zo "ja", waar: ☐ ja ☒ nee

- c. Zijn er gebreken aan de vloeren bekend?
Zo "ja", waar: ☐ ja ☒ nee

- d. Lig er onder de huidige vloerbedekking een andere vloer(bedekking)?
Zo "ja", welke en waar: ☐ ja ☒ nee

- e. Is er sprake van isolatie?
Zo "ja", wat voor isolatie en waar: ☒ ja ☐ nee

Dak, spouw

f. De vloer op de begane grond is van:

- ☒ beton
☐ hout
☐ anders, nl.:

g. De verdiepingsvloer(en) is/zijn van:

- ☒ beton
☐ hout
☐ anders, nl.:

h. Kwaliteit:

22. Daken

a. Heeft u last van lekkages aan de daken (gehad)?

Zo "ja", waar:

☒ ja ☐ nee

Kielgoat THV de trap

b. Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen/repanderen?

Zo "ja", waar en wanneer:

☐ ja ☒ nee

Kielgoat THV de trap

c. Is er sprake van platte daken (dus ook uitbouwen, garage, bergingen etc.)?
 Zo "ja", hoe oud is/zijn het dak/de daken:

☐ ja ☒ nee

d. Zijn er gebreken aan het dak bekend?

Zo "ja", welke:

☐ ja ☒ nee

e. Is er sprake van dakisolatie?

☒ ja ☐ nee

f. Is een probleem bekend met afvoer van regenwater?

☐ ja ☒ nee

g. Is er een gebrek aan een van de dakgoten?

☐ ja ☒ nee

23. Installaties

a. Zijn u gebreken of bezwaren bekend van de technische installaties?
 (Denk hierbij aan de leidingen voor gas, water en electra, CV, mechanische installatie, apparatuur, zonneschermen, kachels, thermostaat, etc.)
 Zo "ja", welke:

☐ ja ☒ nee

b. Zijn er radiatoren of vertrekken die niet verwarmd worden?
 Zo "ja", welke:

☐ ja ☒ nee

c. Zijn er radiatoren of waterleidingen die lekken?

☐ ja ☒ nee

Δ n 1

Zo "ja", welke:

- d. Is de elektrische installatie vernieuwd (uitbreiding groepen, bedrading, etc.)? ☐ ja ☒ nee
Zo "ja", wanneer en wat:

24. Afvoeren

- a. Het open haardkanaal / de rookafvoeren zijn voor het laatst geveegd in:
- b. Is het pand aangesloten op de openbare riolering? ☐ ja ☒ nee
Zo "nee", op welke wijze dan:
- c. Normaliter dient elk gebouw aangesloten te zijn op de openbare riolering.
Is dit bij dit gebouw anders? ☐ ja ☐ nee
Wordt er gebruik gemaakt van een septictank of beerput? ☐ ja ☐ nee
Is er nog een septictank of beerput aanwezig? ☒ ja ☐ nee
- d. Zijn er problemen met afvoeren van wastafels, bad, douche, gootstenen, toiletten, etc? ☐ ja ☒ nee
Zo "ja", welke:
- e. Zijn er problemen met de afvoer van regenwater? ☐ ja ☒ nee
Zo "ja", welke:
- f. Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toilet(ten), gootstenen, kranen, etc.? Zo "ja", waar: ☐ ja ☒ nee

Als in het verleden maatregelen zijn getroffen tegen een of meer van in deze vraag genoemde gebreken, dan graag aangeven welke en eventuele (garantie-)bewijzen toevoegen.

25. Verontreinigingen

- a. Is het u bekend of de bodem verontreinigd is, of dat daar een sterke kans op bestaat? ☐ ja ☒ nee
Zo "ja", kent u de veroorzaker van deze verontreiniging? ☐ ja ☒ nee
Zo "ja", waarom is daar een sterke kans op?
- b. Heeft de gemeente of de provincie u een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd? ☐ ja ☒ nee
- c. Is of was er een olietank in de grond aanwezig? ☐ ja ☒ nee
Zo "ja", is deze geleeegd / geschoond / verwijderd? ☐ ja ☐ nee

Client:

Paraaf Makelaar:

Paraaf Opdrachtgever:



12 van 18

Graag documenten toevoegen waaruit e.e.a. blijkt zoals een KIWA-certificaat)

- d. Is/zijn er in het pand (en/of in de schuur) eternietplaten of asbesthoudend materiaal aangebracht? ☒ ja ☐ nee
(Eternietplaten zijn harde platen, ongeveer een halve centimeter dik, grijskleurig indien ze ongeverfd zijn.)

26. Overige zaken / gebreken

- a. Is het pand, voor zover u bekend, aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte, zwammen of andere schimmels? ☐ ja ☒ nee
Zo "ja", aangetast door:
- b. Zijn er aan de woning andere gebreken of bezwaren bekend die van doorslaggevend belang kunnen zijn voor een koper bij het nemen van een koopbeslissing? ☐ ja ☒ nee
(Denk hierbij aan verzakkingen, lekkages, etc.)
Zo "ja", welke:
- c. Is er om te parkeren in de straat een parkeervergunning nodig? ☐ ja ☒ nee

27. Bouwtechnische keuring

- a. Is er een bouwtechnisch rapport van de woning? ☐ ja ☒ nee
Zo "ja", graag een kopie toevoegen.
- b. Is er een Energielabel /-certificaat aanwezig? ☒ ja ☐ nee
Zo "ja", het Energielabel heeft nummer:
Zo "ja" het Energielabel a.u.b. als bijlage toevoegen
Zo "nee", overleg dan met de Makelaar over het laten vervaardigen van een Energielabel.

28. Gemeente- en waterschapsbelastingen

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslagen?

- a. Onroerend zaakbelasting (bij een woning) Aanslagjaar: 2021 € 229,04
- b. Onroerend zaak belasting bij een niet-woning Aanslagjaar: 2021
eigenaarsdeel € 1630,71
gebruikersdeel € 1209,10
- 2020 c. Waterschapslasten bedrijf € 1426,92 prive € 87,89
- d. Verontreinigingsheffing/rioolrecht Aanslagjaar: 2021 € -
- e. De WOZ-waarde van de woning Belastingjaar: 2021 € 153000
- f. Bent u nog achterstallig in de betalingen van deze belastingen / aanslagen? ☐ ja ☒ nee
- g. Bent u, indien van toepassing, achterstallig in het betalen van de erfpachtcanon? ☐ ja ☒ nee

afvalstoffen heffing

€ 164,90

29. Energienota

- a. Bij welk nutsbedrijf neemt u energie af?
- b. Welk voorschotbedrag betaalt u maandelijks aan het nutsbedrijf
- c. Dit bedrag heeft betrekking op:
- ☐ water
 - ☐ elektriciteit
 - ☐ gas
 - ☐ kabelantenne
 - ☐ anders, nl.:

green choice
€
NB Bedrijf niter
oek op

30. Boedel bij overlijden

- a. Is een van de eigenaren, nadat het pand destijds is gekocht, overleden?
Zo "ja", zijn er minderjarige kinderen?
- b. Welke notaris behandelt/behandelde de nalatenschap:
- Naam:
- Adres:
- Postcode/woonplaats:
- Telefoonnummer:

☐ ja ☒ nee
☐ ja ☐ nee

Object:

Paraaf Makelaar:

Paraaf Opdrachtgever:

14 van 18

31. Boedel bij echtscheiding

- a. Is er sprake van een echtscheiding, nadat het pand destijds is gekocht? ☐ ja ☒ nee
 Zo "ja", op welke grond kunt u over het pand beschikken:
☐ mondelinge afspraak
☐ schriftelijke afspraak
☐ convenant
☐ notariële akte
☐ regeling tussen advocaten
☐ anders, nl.:

32. Gehuwd

- a. Bent u gehuwd of geregistreerd partner? ☒ ja ☐ nee
 b. Wordt het te verkopen pand door u beiden bewoond? ☒ ja ☐ nee
 Zo "ja", heeft u toestemming van uw echtgeno(o)t(e)/ partner om het pand te verkopen? ☒ ja ☐ nee

33. Samenwonend

- a. Bent u ongehuwd samenwonend? ☐ ja ☐ nee
 b. Bestaat er tussen u en uw partner een samenlevingscontract waarin bepalingen zijn opgenomen over de verkoop of bewoning van het pand? ☐ ja ☐ nee

34. Nadere informatie

Overige zaken die de koper naar uw mening moet weten en zaken die een toelichting vereisen vanuit de voormelde vragen, vermeldt u op de lijst met bijzonderheden/aanvullingen.

Ondertekening

Ondergetekende(n) verklaart/verklaren voorgaande vragen naar waarheid te hebben ingevuld.

Afgezien van het hiervoor bepaalde, staat/staan verkoper(s) ervoor in aan koper met betrekking tot het verkochte die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis aan koper behoort te worden gebracht. Verkoper(s) is/zijn zich ervan bewust dat bij een niet juiste en/of volledige vermelding van feiten de koper de mogelijkheid heeft schadevergoeding/reparatie te vorderen.

Verkoper verklaart de woning tot de notariële levering op een manier te zullen bewonen en onderhouden welke in het maatschappelijke verkeer als gebruikelijk wordt beschouwd.

Persoonlijke gegevens

Achternaam en evt. tussenvoegsel:

Voornaam/voornamen:

Straat + huisnummer:

Postcode:

Woonplaats:

E-mail adres:

Telefoon privé:

Telefoon mobiel:

Telefoon zakelijk:

Plaats en datum:

Heerde
13-12-2020

Plaats en datum:

Handtekening:

Deze vragenlijst inclusief bijlagen mag uitsluitend worden gebruikt door leden van VBO Makelaar.
(Copyright VBO Makelaar 2018, versie 1).

Bijlage:

Lijst met bijzonderheden/aanvullingen

Object:

Paraaf Makelaar:

Paraaf Opdrachtgever:

16 van 18

LIJST VAN ZAKEN BEHORENDE BIJ KOOPAKTE (agrarisch onroerend goed)

Object:

ZAKEN WONEN	blijft achter	gaat mee	kan worden overgenomen	niet van toepassing
tuinaanleg/(sier)bestrating	☒	☐	☐	☐
beplanting/erfafscheiding	☒	☐	☐	☐
buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
tuinhuisje/buitenberging	☐	☐	☐	☐
broeikas	☐	☐	☐	☒
vlaggenmast	☐	☐	☐	☒
voet droogmolen	☐	☐	☐	☒
antenne	☐	☐	☐	☒
brievenbus	☒	☐	☐	☒
(voordeur)bel	☐	☐	☐	☒
veiligheidssloten	☒	☐	☐	☐
alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
rolluiken/zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
gordijnrails	☒	☐	☐	☐
gordijnen	☐	☒	☐	☐
vitrages	☐	☒	☐	☐
losse horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
vloerbedekking/linoleum	☒	☐	☐	☐
parketvloer/kurkvloer	☒	☐	☐	☐
warmwatervoorziening, te weten:	☐	☐	☐	☐
- Pvc vloer woonkamer	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
cv met toebehoren	☒	☐	☐	☐
klokthermostaat	☒	☐	☐	☐
gashaard	☐	☐	☐	☒
kachels	☐	☐	☐	☒
isolatievoorzieningen, te weten:	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
keukenblok met bovenkasten	☒	☐	☐	☐
keuken (inbouw) apparatuur:	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
inbouwverlichting/dimmers	☒	☐	☐	☐
opbouwverlichting	☐	☐	☐	☒
inbouwkasten	☒	☐	☐	☒
spiegelwanden	☒	☐	☐	☒
losse kasten, (boeken)planken	☒	☒	☐	☒
wastafels met accessoires	☒	☐	☐	☐
toiletaccessoires	☒	☐	☐	☐
sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
(huis) telefoontoestellen	☐	☒	☐	☐
	☐	☐	☐	☐

ZAKEN AGRARISCH	blijft achter	gaat mee	kan worden overgenomen	niet van toepassing
...5... st. kalverligboxen				
..... st. eenlingboxen	☐	☒	☐	☐
melkstalinrichting	☒	☐	☐	☐
melktank met koeling	☒	☐	☐	☐
volledige tanklokaalinrichting	☒	☐	☐	☐
voerbulken <i>onkele</i>	☒	☒	☐	☐
krachtvoerboxen	☒	☐	☐	☐
voercomputer methalsbanden	☒	☐	☐	☐
.....koeborstel(s)	☐	☒	☐	☐
grondwater/hydrofoorinstallatie	☒	☐	☐	☐
mestmixer elektrisch	☐	☐	☐	☒
mestpomp	☐	☐	☐	☒
ligboxenbedekking (rubbermatten)	☐	☐	☐	☒
hangkettingen	☐	☐	☐	☒
mestschuif/ketting	☒	☐	☐	☐
schrikdraadapparaat	☐	☒	☐	☐
hekken <i>onkele</i>	☐	☒	☐	☐
voetbad	☐	☒	☐	☐
melkrobot	☐	☐	☐	☒
<i>Ventilators + bediening</i>	☐	☒	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Overige				
erfverharding	☒	☐	☐	☐
kuilplaten	☒	☐	☐	☐
sleufsilo's	☒	☐	☐	☐
kunstmestbolk	☒	☐	☐	☐
dieselolietank en bak	☐	☒	☐	☐
afrasteringen	☒	☐	☐	☐
autobanden	☒	☐	☐	☐
kuilkleden	☐	☒	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Voorraden				
krachtvoer/ruwvoer	☐	☒	☐	☐
kunstmest	☐	☒	☐	☐
stro/hooi	☐	☒	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
vaste mest wordt afgevoerd	<i>ja/nee</i>			
drijfmestkelders worden zuigleeg opgeleverd	<i>ja/nee</i>			

9