Inschrijfvoorwaarden van de verkoop van de

Titus Brandsmastraat 17 te 6441 LD Brunssum

Betreft inschrijving op:

Titus Brandsmastraat 17 te 6441 LD Brunssum,
kadastrale aanduiding gemeente Brunssum, sectie I, nummer 104 en 87
ter grootte van 7.260 m² (0.72.60 ha.)

Artikel 1. Wijze van inschrijving

1. De biedingen hebben schriftelijk plaats op het door Aelmans Rentmeesters- & Makelaarskantoor BV uit te reiken inschrijvingsformulier(en), welk geheel dienen te zijn ingevuld en dienen te zijn voorzien van het bedrag/de bedragen welke hij/zij biedt en de handtekening van de inschrijver(s). Ongetekende of niet duidelijk leesbare formulieren zijn ongeldig.
2. Het geboden bedrag wordt in euro's vermeld. De koopsom van de onroerende zaak geschiedt vrij van BTW. Wanneer door handelen van bieder/koper de juridische levering onder BTW plaatsvindt, dan is deze BTW voor rekening van de bieder/koper en is dit bedrag niet in geboden koopsom inbegrepen.
3. De notaris of diens plaatsvervanger verbonden aan Metis Notarissen gevestigd aan de Australiëlaan 90 te 6199 AA Maastricht Airport, Beek hierna te noemen "de notaris" beslist over de geldigheid van de inschrijvingsformulieren en over de juiste lezing van het geboden bedrag.
4. Het inleveren van de inschrijvingsformulieren en de daarbij behorende verklaring van zijn/haar bankrelatie omtrent de financiële gegoedheid van de inschrijver/inschrijfster en een kopie geldig legitimatiebewijs kan geschieden tot donderdag 14 december 2017, 17:00 ten kantore van Metis Notarissen gevestigd aan de Australiëlaan 90 te 6199 AA Maastricht Airport, Beek.
5. De inschrijvingsformulieren dienen in bijgevoegde gesloten envelop te worden ingeleverd met daarop aangegeven ***"Inschrijving Titus Brandsmastraat 17 te 6441 LD Brunssum".***
6. Opening van de enveloppe zal plaatsvinden op vrijdag 15 december 2017 om 09:00 uur ten kantore van de notaris.

Artikel 2. Inschrijving door een lasthebber

1. Iedere inschrijver wordt geacht voor zichzelf te hebben geboden, tenzij hij/zij op het inschrijvingsformulier verklaart, zich het recht voor te behouden een andere persoon te noemen, voor wie hij/zij heeft ingeschreven. Inschrijver is verplicht deze derde of op het inschrijvingsformulier te noemen, dan wel uiterlijk binnen drie dagen na de toewijzing die andere persoon te noemen.
2. De inschrijver blijft in elk geval -met degene voor wie hij/zij verklaart te hebben ingeschreven - hoofdelijk aansprakelijk voor alle verplichtingen die uit de inschrijving en eventuele gunning voortvloeien. Bieder is onder meer gebonden aan betaling van de geboden koopsom binnen de daartoe gestelde termijn, nadat het bod is gegund en de koopovereenkomst tot stand is gekomen,

indien als zodanig aangegeven, onder voorwaarde van verkrijging van financiering en onder voorwaarde van wijziging van de vigerende bestemming.

Artikel 3. Opening inschrijvingsformulieren

1. Nadat de notaris of diens plaatsvervanger verbonden aan Metis Notarissen gevestigd aan de Australiëlaan 90 te 6199 AA Maastricht Airport, Beek, een ieder in de gelegenheid heeft gesteld de inschrijvingsformulieren bij hem in te leveren, worden de inschrijvingsformulieren in gesloten zitting, gezamenlijk met opdrachtgever(s) en geopend.
2. Indien blijkt dat twee of meer inschrijvers een even hoog bod hebben ingeschreven en zij de hoogste bieders zijn, zal, nadat de aan de hoogste bieders de gelegenheid is gegeven een hoger bod uit te brengen en deze hogere biedingen zijn wederom gelijk aan elkaar, de notaris door loting uitmaken wie van hen als hoogste inschrijver zal worden beschouwd.
3. In alle gevallen is verhoging van het bedrag, waarvoor ingeschreven is, niet toegestaan.

Artikel 4. Recht van beraad/gunning

1. Verkoper behoudt zich het recht voor om zich omtrent de gunning of niet-gunning te beraden gedurende 3 werkdagen na het uur van verstrijken van de inschrijvingstermijn. Op woensdag 20 december 2017 zal dan ook uiterlijk de eventuele gunning zowel aan de koper als andere bieders worden bekend gemaakt.
2. Iedere inschrijver moet zijn bod gestand doen tot aan de gunning, doch uiterlijk tot aan het einde van de termijn van beraad van de verkoper.
3. De inschrijver aan wie de inschrijving wordt gegund, is en blijft voor zijn gedane bod aansprakelijk en verplicht tot betaling van de door hem geboden som en tot nakoming van de gestelde verkoopbedingen.
4. De verkoper heeft het recht om zonder opgaaf van reden de te verkopen onroerende zaak niet te gunnen aan één van de inschrijvers, of niet aan de hoogst biedende te gunnen,.

Artikel 5. Omschrijving leveringsverplichtingen

1. Verkoper is verplicht de onroerende zaak te leveren vrij van pacht, huur en andere gebruiksrechten en in de toestand waarin het zich ten tijde van de inschrijving bevindt.
2. Verkoper verklaart met betrekking tot het perceel:
   - dat het perceel wordt geleverd vrij van hypothecaire inschrijvingen, beslagen, huurkoop, huur, huurbeschermingsrechten, pacht of andere aanspraken van derden, ongevorderd en vrij van optie- en voorkeursrecht(en);
   - dat hij bevoegd is tot verkoop en tot eigendomsoverdracht bij het passeren van de akte van eigendomsoverdracht.;
   - dat het perceel niet is bezwaard met zakelijke of beperkte rechten anders dan erfdienstbaarheden of die zakelijke rechten als bedoeld in de Belemmeringenwet Privaatrecht;
   - dat het vrij is van erfdienstbaarheden of die zakelijke rechten als bedoeld in de Belemmeringenwet Privaatrecht;

- dat hij niet bekend is met verontreinigingen van het object die nadelig zijn voor het in artikel 11 omschreven gebruik door koper, of die leiden of zouden kunnen leiden tot een verplichting tot sanering van het object, het vergoeden van schade, of het nemen van andere maatregelen. Hét risico van niet aan de verkoper bekende verontreiniging komt voorts voor rekening van de koper (zie bodemonderzoek met kenmerk: R002-1246954DSB-hgm-V02-NL).

Artikel 6. Overdrachtsbelasting, kosten en rechten

De overdrachtsbelasting en de kosten, rechten en de BTW daarover, inzake de eigendomsoverdracht, waaronder de akte van levering, eventuele volmachten daarvoor en de inschrijvingskosten en kadasterkosten zijn voor rekening van de koper. Eventuele vrijstellingen van kosten en belasting op grond van voorgaande overdrachten zullen eveneens aan koper toekomen.
De kosten voor de verkoopprocedure van inschrijving komen voor rekening van de verkoper.

Artikel 7. Eigendomsoverdracht (juridische levering)

1. De akte van eigendomsoverdracht en de benodigde overeenkomsten zullen gepasseerd resp. worden ondertekend ten overstaan van Metis Notarissen gevestigd aan de Australiëlaan 90 te 6199 AA Maastricht Airport, Beek., hierna te noemen de notaris.
2. De terzake aanwezige bescheiden zullen gedeponeerd worden bij de notaris. Het notariskantoor is voor zover nodig de wettelijke woonplaats van partijen.

Artikel 8. Passeren leveringsakte en betaling van de koopsom

1. Passeren van de leveringsakte vindt uiterlijk plaats binnen één maand, nadat de ontbindende voorwaarden zijn vervallen en de koopovereenkomst onherroepelijk is geworden ten overstaan van de notaris of diens plaatsvervanger verbonden aan Metis Notarissen gevestigd aan de Australiëlaan 90 te 6199 AA Maastricht Airport, Beek.
2. Betaling van de volledige koopsom, rechten, kosten en belastingen betrekking hebbende op de levering dient uiterlijk per valuta van de dag waarop de leveringsakte wordt gepasseerd ten gunste van een rekeningnummer ten name van genoemde notaris te zijn gestort.
3. Verkoper stemt ermee in dat de notaris de koopsom betaalt aan verkoper nadat zeker is dat met betrekking tot het object geen feiten zijn ingeschreven waarvan de verkoper in artikel 5 van deze overeenkomst verklaart dat die op het object niet van toepassing zijn.

Artikel 9. Beschikbaarstelling (feitelijke levering)

Het object is per datum van juridische levering te aanvaarden en zal vrij van gebruiksrechten worden geleverd aan de koper. Koper heeft het recht vooraf het object te inspecteren.

Artikel 10. Baten en lasten

Alle baten en lasten van het object komen voor rekening van koper met ingang van datum eigendomsoverdracht (juridische levering).

Artikel 11. Gebruik

1. Het object zal bij de eigendomsoverdracht (juridische levering) of - indien eerder - bij de feitelijke levering, de eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik als agrarisch bouwvlak met bedrijfswoning nodig zijn. Het object is al menige jaren niet meer als agrarische bedrijfslocatie in gebruik.
   Verkoper staat niet in voor andere eigenschappen dan die voor een normaal gebruik nodig zijn, en voor aan koper kenbare gebreken op het moment van het sluiten van deze koopovereenkomst, en hem onbekende onzichtbare gebreken.
2. Het is koper bekend dat de opstal(len) van oudere datum zijn en niet zullen voldoen aan de hedendaagse eisen en wensen. Wanneer de opstal(len) pand pas na verbouwing/restauratie/ renovatie de feitelijke eigenschappen zal bezitten die nodig zijn voor het hedendaags gebruik als woonhuis of bijgebouw, dan komen deze verbouwing/restauratie/renovatie komt geheel voor rekening en risico van koper evenals het aanvragen van benodigde vergunningen hiertoe.
3. Er is in het object asbest verwerkt, hetgeen blijkt uit het asbestinventarisatie-onderzoek dat verkoper aan koper in handen heeft gesteld. Koper is ervan op de hoogte dat volgens de huidige regelgeving per 1 januari 2024 deze asbesthoudende dakbedekking moet zijn gesaneerd.
4. Koper aanvaardt - voor zover van toepassing - uitdrukkelijk alle erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, blijkende en/of voortvloeiend uit:
   - de laatste akte van eigendomsoverdracht
   - de laatste akte(n) van vestiging van overige zakelijke rechten of verplichtingen.

   Koper verklaart voor zover van toepassing kennis te hebben genomen van de inhoud van de hiervoor bedoelde akten.

Artikel 12. Hoedanigheid van het object/overdracht aanspraken

1. Verschil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte, na uitmeting van het kadaster, wordt niet verrekend en geeft geen recht tot ontbinding van de koopovereenkomst, noch tot enige andere vordering tussen partijen, tenzij de afwijking substantieel is (meer dan 15% van de aangeven oppervlakte) (indien van toepassing).
2. In deze overeenkomst is voor zover mogelijk begrepen de overdracht van alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het object zal kunnen doen gelden tegenover derden, zonder dat verkoper tot vrijwaring verplicht is.
3. Het object wordt verkocht in de staat waarin het zich thans bevindt, met alle bestanddelen, alle rechten en aanspraken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten.

artikel 13. Risico-overgang. Beschadiging door overmacht

1. De onroerende zaak is met ingang van het moment van tekenen van de akte van levering voor risico van koper, tenzij de feitelijke levering eerder plaats vindt, in welk geval het risico per dat moment overgaat op koper.
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.
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 het zich dan bevindt, met daarbij alle rechten welke verkoper ter zake van het onheil -hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit andere hoofde- jegens derden toekomen;
dan wel

b. verkoper verklaart de schade voor zijn rekening te zullen herstellen vóór de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht danwel 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 danwel, indien het onheil zich voordoet binnen vier weken voorafgaande aan de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht, uiterlijk zes weken na het onheil.

Artikel 14. Ingebrekestelling, ontbinding

1. Indien een der partijen, na in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen nalatig blijft in de nakoming van zijn uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen, zal deze overeenkomst van rechtswege zonder rechterlijke tussenkomst ontbonden zijn, tenzij de wederpartij alsnog uitvoering van de overeenkomst verlangt.
2. In beide gevallen zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij een zonder rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete verbeuren van 10% van de koopsom, onverminderd het recht op verdere schadevergoedingen en vergoedingen van kosten van verhaal, waaronder begrepen de kosten van rechtskundige bijstand.
3. Indien de nalatige partij, na in gebreke te zijn gesteld, binnen de termijn van acht dagen alsnog zijn verplichtingen nakomt, is deze partij desalniettemin gehouden aan de wederpartij de schade als gevolg van de niet-tijdige nakoming te vergoeden.

Artikel 15 (wet Bibob en vastgoed)

1. De verkoper kan de overeenkomst onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, ontbinden of beëindigen, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, voor zover;
   a. Er sprake is van een ernstig gevaar dat de vastgoedtransactie mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten;
   b. Er sprake is van een ernstig gevaar dat in of met de onroerende zaak waar de vastgoedtransactie betrekking op heeft, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd;
   c. Er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat de contractspartner van de verkoper in relatie staat tot strafbare feiten;
   d. Er sprake is van feiten en omstandigheden die er op wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging van deze vastgoedtransactie een strafbaar feit is gepleegd;
   e. De contractspartner van de verkoper heeft nagelaten de vragen die hem door de verkoper zijn gesteld op grond van artikel 30 Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden, of
   f. De contractspartner van de verkoper heeft nagelaten de vragen die hem door het Landelijke Bureau Bibob zijn gesteld op grond van artikel 12, vierde lid Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden.
2. De begrippen ernstig gevaar, strafbare feiten, in relatie staan tot en feiten en omstandigheden die er op wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden hebben in deze overeenkomst de betekenis die hen in de Wet Bibob toekomt.
3. De verkoper kan het Landelijke Bureau Bibob met het oog op diens taak zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob, om advies vragen.

Artikel 16. Toestemming/ondeelbaarheid

(Ver)koper(s) verklaart/verklaren voor zover van toepassing en voor zover nodig, te handelen met toestemming van de echtgenote of partner en/of mede eigena(a)r(en) en/of medecontractanten, en staan in voor medewerking van deze betrokkenen bij de uitvoering van deze overeenkomst. De uit deze overeenkomst voor partijen ten opzichte van elkaar voortvloeiende verbintenissen zijn ondeelbaar.

Artikel 17. Ontbinding inroepen van de overeenkomst

De partij die ontbinding van de koopovereenkomst inroept, dient dit bij aangetekend schrijven of bij deurwaardersexploit te doen gerecht aan “de notaris”. Het schrijven waarin de ontbinding wordt ingeroepen dient uiterlijk één werkdag, nadat de termijn van ontbinding verloopt door de notaris te zijn ontvangen.

Artikel 18. Kredietwaardigheid

De koper zal aan de verkoper zijn kredietwaardigheid t.b.v. het ingeschreven bedrag moeten aantonen door overlegging van een bankverklaring waaruit zulks afdoende blijkt. Een dergelijke verklaring dient

tezamen met het biedingformulier ingeleverd te worden. Indien koper een voorbehoud maakt ten aanzien van het verkrijgen van een financiering voor de aankoop van de onroerende zaak, kan in plaats van deze verklaring worden volstaan met de verklaring zoals staat aangegeven in punt g. van het inschrijfformulier.

Artikel 19. Makelaars- en verkoopkosten

De makelaars-, notaris en verkoopkosten van de inschrijfprocedure zijn voor rekening van de verkoper. De notariskosten, overdrachtsbelasting en kosten van Kadaster met betrekking tot de juridische levering / eigendomsoverdracht zijn voor rekening van koper. Deze kosten bedragen € 809,65 incl. BTW, incl. kadasterkosten en overdrachtsbelasting.