



ALGEMENE VOORWAARDEN
VOOR VERKOOP VAN ONROERENDE ZAKEN
DOOR DE GEMEENTE DALFSEN

Akte d.d. 11 januari 2008



AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN

Heden, ELF JANUARI TWEEDUIZEND ACHT, _____
verschenen voor mij, mr. Petrus Adrianus Gijsbertus Maria van den Hout, notaris —
met plaats van vestiging de gemeente Dalfsen, kantoorhoudende te 7711 JK _____
Nieuwleusen, Burgemeester van Haersoltestraat 41: _____

1. mevrouw Lianca Mones, geboren te Meppel op vijftwintig december _____
negentienhonderd tachtig (25-12-1980), werkzaam ten kantore van notaris mr. —
P.A.G.M. van den Hout, adres: Burgemeester van Haersoltestraat 41 te _____
Nieuwleusen, gemeente Dalfsen, postcode 7711 JK, volgens haar verklaring ten —
deze handelende als gevolmachtigde - blijkens een aan deze akte gehechte _____
onderhandse akte van volmacht, en daarmee aan mij, notaris genoegzaam _____
bekend - van: _____

de heer Leonard Vincent Elfers, geboren te Smallingerland op negen januari _____
negentienhonderdzesenveertig (09-01-1946), wonende te Dalfsen, Polhaarweg —
40, postcode 7721 DX, van wie de identiteit is gebleken uit een nationaal _____
rijbewijs, nummer 4179352105, geldig tot negen januari tweeduizend zestien —
(09-01-2016), in algehele gemeenschap van goederen - in voor beiden eerste _____
echt -gehuwd met mevrouw Maria Irene Leguijt; _____

zulks op grond van het bepaalde in artikel 171 der Gemeentewet, strekkende —
deze volmacht tot vertegenwoordiging der **GEMEENTE DALFSEN**, _____
Burgemeester van Bruggenplein 1, postcode 7721 AZ, tot het vaststellen van —
algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken, en als zodanig de gemeente —
Dalfsen ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigende en ten deze handelende ter —
uitvoering van het besluit van de Raad der gemeente Dalfsen van zeventien _____
december tweeduizend zeven (17-12-2007); _____

De comparant, in hoedanigheid als gemeld, verklaarde: _____
-dat door de gemeente Dalfsen, bij raadsbesluit van zeventien december tweeduizend
zeven (17-12-2007) zijn vastgesteld de **ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR —**
VERKOOP VAN ONROERENDE ZAKEN DOOR DE GEMEENTE _____
DALFSEN; _____

- dat het door de gemeente Dalfsen wenselijk wordt geacht dat deze Algemene —
Voorwaarden in een notariële akte worden vastgelegd; _____
- dat deze Algemene voorwaarden worden geacht een onverbreekelijk geheel te —
vormen met de desbetreffende op te maken akten van levering inzake verkoop —
van bouwterreinen door de gemeente Dalfsen; _____
- dat de gemeente Dalfsen ermee instemt dat deze Algemene Voorwaarden zullen —
worden ingeschreven in de Registers van de Dienst van het Kadaster en de _____
Openbare Registers; _____
- dat de inhoud van deze Algemene Voorwaarden luidt als volgt: _____

ALGEMENE VOORWAARDEN

Definities.

Algemene verkoopvoorwaarden: deze voorwaarden van de gemeente Dalfsen zijn — bestemd te gelden bij verkoop van of vestiging van een beperkt recht van erfpacht of opstal op grond van de gemeente. —

Bouwrijp: het bereikbaar zijn van het verkochte langs voldoende verharde weg, het — aanwezig zijn van de mogelijkheid tot aansluiting op de gemeentelijke riolering en — op de leidingen van openbare nutsbedrijven. —

Burgemeester en wethouders: Burgemeester en wethouders van de gemeente — Dalfsen. —

Gemeente: de gemeente Dalfsen. —

Grond: de over te dragen grond die het object vormt van de verkoop- of — vestigingsovereenkomst. —

Ingebruikneming: het moment waarop de wederpartij voor het eerst feitelijk over de — onroerende zaak beschikt door deze te betrekken, er feitelijke werkzaamheden in of — op uit te voeren of er een afrastering omheen te zetten. Het uitvoeren van een — sonderingsonderzoek of een milieukundig bodemonderzoek valt hier echter niet — onder en kan gebeuren zonder dat er sprake is van ingebruikneming. —

Intentieovereenkomst: het aanbod van de gemeente tot verkoop van een onroerende — zaak onder voorbehoud van goedkeuring door burgemeester en wethouders. —

Koopsom: de terzake van de verkoop door de wederpartij verschuldigde prijs in geld; de eventueel verschuldigde omzetbelasting zal daarin niet zijn begrepen. —

Levering: de overdracht van de onroerende za(a)k(en) of de vestiging van een — beperkt recht als erfpacht of opstal, door middel van de daartoe bestemde door de — gemeente en de verkrijger opgemaakte notariële akte, gevolgd door de inschrijving — daarvan in de daartoe bestemde openbare registers. —

Notariële akte: de voor de overdracht vereiste akte van levering. —

Onroerende zaak: de grond en/of de opstallen die het object van de verkoop vormen — waarbij deze algemene voorwaarden behoren. —

Verkoopovereenkomst: de door burgemeester en wethouders goedgekeurde — intentieovereenkomst tot het geven in eigendom van een onroerende zaak aan een — belangstellende die daarvoor een koopsom zal betalen. —

Vestigingsovereenkomst: de overeenkomst tot vestiging van het recht van erfpacht of het recht van opstal. —

Wederpartij: koper of beperkt gerechtigde. —

ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR VERKOOP VAN ONROERENDE — ZAKEN DOOR DE GEMEENTE DALFSEN DECEMBER 2007.

Hoofdstuk 1: bepalingen algemeen.

Artikel 1.1: Geldigheid.

Deze algemene verkoopvoorwaarden behoren bij iedere overeenkomst van verkoop — en koop en iedere overeenkomst van vestiging van erfpacht en opstal tussen de — gemeente Dalfsen en haar wederpartij(en) waarin ze uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard. Ze vormen daarmee één onverbreekelijk geheel. —

Artikel 1.2: Definities.



De in de aanhef aangegeven definities zijn van toepassing op de termen algemene —
verkoopvoorwaarden, bouwrijp, Burgemeester en Wethouders, gemeente, grond, —
ingebruikneming, intentieovereenkomst, koopsom, levering, notariële akte, —
onroerende zaak, verkoopovereenkomst, vestigingsovereenkomst, wederpartij. —

Artikel 1.3: Tekening.

Van elke verkoop- en/of vestigingsovereenkomst maakt een tekening deel uit, —
waarop de over te dragen onroerende zaak staat aangegeven. Aan deze tekening —
kunnen geen maten worden ontleend. —

Hoofdstuk 2: overige bepalingen

Artikel 2.1: Staat van aflevering.

- a. De onroerende zaak wordt bouwrijp afgeleverd in de toestand waarin zij zich —
bevindt op de datum van de notariële akte. Bij eerdere ingebruikneming wordt —
zij overgedragen in de toestand waarin zij zich bevindt op de datum van —
ingebruikneming. —
- b. De onroerende zaak of het beperkte recht wordt vrij van hypotheken of beslagen
overgedragen. De onroerende zaak of het beperkte recht zal niet anders —
bezwaard zijn dan met de beperkte rechten en/of kwalitatieve verplichtingen, —
die: —

- aan de gemeente bekend zijn; —
- uit de openbare register kenbaar zijn; —
- uit de feitelijke situatie kenbaar zijn, en/of; —
- voor de wederpartij geen wezenlijke zwaardere belasting betekenen. —

In verband hiermede zal de gemeente medelen dat haar met betrekking tot het —
verkochte geen beperkte rechten en/of kwalitatieve verplichtingen bekend zijn —
en het bestaan daarvan niet uit de openbare registers kenbaar is of aan de —
wederpartij mededelen welke beperkte rechten en/of kwalitatieve verplichtingen —
haar bekend zijn en/of uit de openbare registers kenbaar zijn. —

- c. De gemeente staat er voor in dat zij gerechtigd is de eigendom over te dragen of —
het beperkte recht te vestigen. —

Artikel 2.2: Overdracht en aanvaarding.

- a. De akte strekkende tot levering wordt ondertekend binnen een maand na het tot —
stand komen van de verkoopovereenkomst. De notaris verschaft aan partij(en) —
een afschrift van deze akte. De keuze van de notaris ligt bij de wederpartij. —
Indien deze geen notaris kan of wil aanwijzen wijst de gemeente Dalfsen een bij —
voorkeur in de gemeente Dalfsen gevestigde notaris aan. —
- b. De wederpartij kan de onroerende zaak in eigen gebruik nemen, zodra de akte —
streckende tot levering is gepasseerd en de koopsom inclusief de eventueel —
verschuldigde omzetbelasting volledig is betaald. —

Artikel 2.3: Lasten en betalingen.

- a. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de verkoop, de uitgifte en —
de levering, waaronder begrepen de notariskosten en de kosten van de kadastrale
meting, zijn voor rekening van de wederpartij. Voor zover de kadastrale —
inmeting reeds voor de levering heeft plaatsgevonden, zijn deze kosten in de —
koopprijs gegrepen. —
- b. Alle lasten en belastingen, welke van de onroerende zaak worden geheven, —

komen met ingang van één (1) januari van het jaar volgende op de datum van de notariële akte voor rekening van de wederpartij.

- c. Indien er ter zake van de verkoop omzetbelasting verschuldigd is, zal de gemeente dit in de verkoopovereenkomst vermelden. Alsdan is de wederpartij verplicht de over de koopsom verschuldigde omzetbelasting (tegelijk met de koopsom) aan de gemeente te betalen.

Artikel 2.4: Perceelsomschrijving, meting, terreingrenzen.

Voor de datum van de feitelijke ingebruikneming van de onroerende zaak zullen de grenzen door de gemeente met piketten in het terrein worden aangeduid en aan de wederpartij op diens verzoek worden aangewezen.

Artikel 2.5: Over- en ondermaat.

Verschil tussen de werkelijke grootte zoals die blijkt te zijn ná ambtshalve opmeting door het kadaster en de grootte, zoals die door de gemeente is aangegeven wordt niet verrekend en geeft ook geen grond tot ontbinding van de verkoopovereenkomst. Vermelding door de gemeente van de oppervlakte wordt geacht als aanduiding bedoeld te zijn.

Artikel 2.6: Milieukundig onderzoek.

- a. Wanneer de grond bestemd is voor woningbouw, wordt omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de uit te geven grond, een in de verkoop- of vestigingsovereenkomst nader aangegeven indicatief onderzoek verricht. De resultaten van dit onderzoek worden vastgelegd in een rapport waarin de toestand van de grond wordt omschreven. Uit het rapport dient te blijken of er wel of geen reden is om aan te nemen dat zich in de grond in onaanvaardbare mate stoffen bevinden, die naar de maatstaven op het moment van de koopovereenkomst schadelijk zijn te achten voor het milieu of de volksgezondheid, of die anderszins onaanvaardbaar zijn. De wederpartij heeft recht op inzage in het rapport.
- b. Indien van toepassing, verklaart de gemeente in de verkoop- of vestigingsovereenkomst dat er geen reden is om aan te nemen dat dergelijke stoffen zich in de grond zouden bevinden. Wanneer de resultaten van het onderzoek zodanig zijn dat deze verklaring niet kan worden afgegeven, zal met de wederpartij ter zake overleg worden gevoerd en zijn partijen niet verplicht de verkoop- of vestigingsovereenkomst na te komen.

Artikel 2.7: Ontbinding in geval van verontreiniging.

- a. Indien voor de datum van de feitelijke ingebruikneming van de grond, zou blijken dat er voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen aanwezig zijn, van zodanige aard dat van de wederpartij in redelijkheid niet kan worden gevergd dat hij, zonder dat wordt gesaneerd, de onroerende zaak aanvaardt, heeft de wederpartij eenzijdig het recht de overeenkomst te ontbinden en de grond ter vrije beschikking van de gemeente te stellen, voor zover mogelijk in de toestand waarin deze zich bevond bij het aangaan van de overeenkomst.
- b. Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen worden niet verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, stobben van bomen of struiken en de aanwezigheid van draagkracht van de



grond beïnvloedende omstandigheden. Op deze zaken heeft dit artikel derhalve –
geen betrekking. _____

- c. Van dit artikel kan in de overeenkomst worden afgeweken. _____

Artikel 2.8: Faillissement en beslag. _____

- a. Indien de wederpartij op of na de datum van de verkoop-of _____
vestigingsovereenkomst, doch vóór de datum van ondertekening van de _____
leveringsakte in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van _____
betaling heeft gekregen, alsmede wanneer er voor de datum van ondertekening _____
van de notariële akte executoriaal beslag op zijn roerende en onroerende zaken _____
wordt gelegd, is de gemeente bevoegd de overeenkomst als ontbonden te _____
beschouwen, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal _____
zijn vereist. _____

- b. Reeds betaalde gedeelten van de koopsom zullen aan de wederpartij worden _____
terugbetaald voor zover ze het bedrag van de kosten en boeten ingevolgt deze _____
overeenkomst te boven gaan. _____

Artikel 2.9: Hoofdelijkheid. _____

Indien in de verkoop- of vestigingsovereenkomst omtrent één en hetzelfde object _____
meer dan één natuurlijke- of rechtspersoon als wederpartij van de gemeente staat _____
genoemd, zijn deze personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de _____
verplichtingen die uit de overeenkomst voortvloeien. _____

Artikel 2.10: Voortuinen. _____

- a. De wederpartij moet, voorzover het verkochte een tot zogenaamde voortuin _____
bestemde strook bevat, deze strook inrichten als siertuin. _____
- b. De in lid a. bedoelde strook mag na voltooiing van de bouw niet worden _____
gebruikt anders dan als siertuin en/of oprit. Het gebruiken van deze strook als _____
opslagplaats voor goederen, in de ruimste zin, levert een overtreding in de zin _____
van deze algemene voorwaarden op. Het omheinen of afheinen van deze tot _____
voortuin bestemde strook met een uitzicht belemmerende omheining of afheining _____
is niet toegestaan. _____

Artikel 2.11: Betaling koopsom. _____

- a. Binnen een maand na het tot stand komen van de verkoopovereenkomst, dient _____
volgens een door de gemeente aan wederpartij verstrekte factuur, de volledige _____
koopsom en de eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting te zijn voldaan _____
aan de gemeente of ter gelegenheid van het passeren van de notariële akte, aan _____
de notaris die de akte verlijdt. _____
- b. Indien de koopsom niet binnen de in het eerste lid van dit artikel gestelde termijn _____
door de gemeente of de notaris is ontvangen, is de wederpartij in verzuim en zal _____
daarover, overeenkomstig het bepaald in artikel 6: 83 Burgerlijk Wetboek _____
zonder ingebrekestelling, over de periode vanaf die datum tot aan de datum van _____
betaling de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6: 119 Burgerlijk Wetboek _____
verschuldigd zijn. _____
- c. Indien de akte strekkende tot levering van de onroerende zaak niet binnen zes _____
maanden na het tot stand komen van de verkoopovereenkomst wordt gepasseerd _____
en/of de koopsom inclusief eventueel verschuldigde omzetbelasting wordt _____
voldaan, behoudt de gemeente zich het recht voor de verkoopovereenkomst te _____

ontbinden. _____

Artikel 2.12: Bebouwing bij koopovereenkomsten. _____

- a. De wederpartij is verplicht de grond te bebouwen met de in de _____ verkoopovereenkomst aangegeven opstal(len), die al naar gelang de bestemming van de grond (een) woning(en), bedrijfsgebouw(en) of kanto(o)r(en) of _____ bijzondere- of andere nader omschreven bebouwing kan betreffen. _____
- b. Met de bebouwing van de grond moet een aanvang zijn gemaakt binnen vier _____ maanden na de dagtekening van de voor de bouw vereiste bouwvergunning, _____ welke vergunning uiterlijk moet zijn aangevraagd binnen één maand na het _____ verlijden van de notariële akte van levering, één en ander behoudens verlenging - van deze termijn, na ontvangst van een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van wederpartij door burgemeester en wethouders. _____
- c. Binnen twee jaar na datum van levering moet de op de grond te stichten _____ bebouwing voltooid en gebruiksklaar zijn; indien daartoe aanleiding bestaat kan - deze termijn door Burgemeester en wethouders worden verlengd. _____
- d. Zolang niet is voldaan aan de in lid c. vermelde verplichting mag de wederpartij - de grond niet zonder toestemming van Burgemeester en Wethouders in _____ eigendom of economische eigendom overdragen met beperkte rechten _____ waaronder die van erfpacht en opstal bezwaren, verhuren of verpachten. Aan _____ deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Voor vestiging van - hypotheek is geen toestemming nodig. _____
- e. Het bepaalde in lid d. is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop en verkoop op grond van artikel 3:174 Burgerlijk Wetboek. _____
- f. De gemeente behoudt zich het recht tot terugkoop voor van de grond of van een - door haar aan te wijzen gedeelte daarvan voor het geval de wederpartij binnen de gestelde termijn niet heeft nagekomen de in dit artikel onder a, b. en c. aan hem - opgelegde verplichtingen, onverminderd haar recht om de boete als bedoeld in - artikel 2.21 op te leggen. _____
- g. Indien de gemeente van dit recht tot terugkoop gebruik wenst te maken, dient _____ zulks bij aangetekende brief of deurwaardersexploit aan wederpartij te worden - meegedeeld. _____
- h. Wederpartij is dan zonder uitstel verplicht de grond aan de gemeente binnen één maand na ontvangst van voormeld aangetekende brief of de betekening van het - betreffende deurwaardersexploit in eigendom terug te leveren tegen een prijs _____ gelijk aan de oorspronkelijke koopsom, exclusief de eventueel ten gevolge van - deze terugoverdracht verschuldigde omzetbelasting. Indien slechts een gedeelte - van de grond wordt teruggekocht, wordt de koopsom bepaald door omrekening - van de oorspronkelijke koopsom tot een prijs per centiare en vermenigvuldiging - van het aldus gevonden bedrag met een getal, dat aangeeft de oppervlakte van _____ het terug te kopen gedeelte in centiaren. Indien in de terug te kopen grond zijn - begrepen gedeelten van terreinen met uiteenlopende prijzen, dan wordt bij de _____ hiervoor bedoelde omrekening uitgegaan van de oorspronkelijke koopsom en _____ oppervlakte van elk afzonderlijk terreingedeelte. _____
- i. Alle kosten en rechten van de notariële (terug)levering, van de tenuitvoerlegging daarvan, alsmede de kosten van een eventuele kadastrale opmeting, zijn voor _____



- j. rekening van degene van wie het registergoed wordt teruggekocht. _____
Het hiervoor in dit artikel bepaalde geldt voorzover de wederpartij nog niet _____
volledig aan zijn verplichtingen heeft voldaan, tevens voor alle rechtsopvolger(s) _____
onder algemene of bijzondere titel van de wederpartij. _____

Artikel 2.13: Afzonderlijke verkoop. _____

Indien het planologisch mogelijk is om op het gekochte een bedrijfswoning te _____
bouwen, is de latere afzonderlijke verkoop van deze woning (dus zonder _____
bedrijfsruimte) danwel de latere afzonderlijke verkoop van de bedrijfsruimte (dus _____
zonder woning) zonder toestemming van burgemeester en wethouders niet _____
toegestaan. _____

Artikel 2.14: Eerdere ingebruikneming. _____

Het is de wederpartij niet toegestaan om de onroerende zaak in gebruik te nemen _____
vóórdat de notariële akte is ondertekend, tenzij vóóraf schriftelijke toestemming van -
Burgemeester en Wethouders is verkregen én de koopsom en de eventueel daarover -
verschuldigde omzetbelasting is voldaan. Eventuele gevolgen voor verschuldigdheid -
van omzetbelasting door de eerder ingebruikneming zijn voor rekening van _____
wederpartij. _____

Artikel 2.15: Verplichting tot bewoning. _____

- a. Wederpartij is verplicht de te bouwen casu quo gebouwde woning als (juridisch -
én economisch) eigenaar en eerste bewoner minimaal vijf jaren, ingaande op de -
datum van aanvang eerste bewoning, zelf te bewonen. Burgemeester en _____
wethouders kunnen van deze verplichting in de hieronder genoemde gevallen na
ontvangst van een schriftelijk daartoe strekkend verzoek van koper ontheffing -
verlenen, ingeval van: _____
1. verandering van werkkring van wederpartij op grond waarvan redelijkerwijs
verhuisd dient te worden; _____
 2. overlijden van wederpartij of diens echtgeno(o)t(e) of partner; _____
 3. ontbinding van het huwelijk van wederpartij door echtscheiding of _____
ontbinding van het samenlevingsverband; _____
 4. verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van wederpartij -
of van één van zijn gezinsleden. _____

Zij zijn bevoegd aan deze ontheffing voorwaarden te verbinden. Deze bepaling -
geldt niet in geval van openbare verkoop krachtens artikel 3:268 Burgerlijk _____
Wetboek en in andere gevallen van onvrijwillige verkoop _____

- b. Dit artikel is niet van toepassing op de verkoop van bedrijven- of _____
industrieterrein, ook niet indien daarop een bedrijfswoning is gebouwd. _____

Artikel 2.16: Opstalrecht voor kabels en leidingen. _____

- a. Ten laste van een daartoe uitdrukkelijk op de bij de verkoop-of _____
vestigingsovereenkomst behorende tekening aangegeven gedeelte van de _____
onroerende zaak en ten behoeve van de gemeente en/of, voor zoveel mogelijk _____
één of meer andere in de overeenkomst aangegeven begunstigde(n), wordt een _____
opstalrecht gevestigd, inhoudende het recht om in, op of boven de betreffende _____
onroerende zaak nutsvoorzieningen in eigendom te hebben, die te houden, te _____
inspecteren, te onderhouden en te vernieuwen. _____
- b. Bij dit opstalrecht wordt bepaald dat op, respectievelijk in of boven dat gedeelte -

van het verkochte waarop het recht van opstal is gevestigd geen bouwwerken — mogen worden opgericht, noch een gesloten wegdek mag worden aangebracht, — ontgrondingen mogen worden verricht of bomen, danwel diepwortelende — struiken worden geplant, of aan derden toestemming tot zulk een handeling — wordt verleend. Voor de vestiging van dit zakelijk recht is de begunstigde geen — enkele vergoeding verschuldigd. _____

- c. In de verkoop- of vestigingsovereenkomst wordt bepaald ten laste van wie de — kosten van het vestigen van het opstalrecht komen. _____

Artikel 2.17: Erfdienstbaarheden over en weer voor opstallen. _____

- a. Ten behoeve en ten laste van de in de verkoop- of vestigingsovereenkomst — vermelde onroerende zaak en ten behoeve en ten laste van de in de — overeenkomst vermelde andere onroerende zaak, wordt gevestigd en — aangenomen, al de zodanige erfdienstbaarheden, waardoor de toestand waarin — die percelen zich ten opzichte van elkaar bevinden, gehandhaafd blijft, na — voltooiing van de bouwplannen volgens afgegeven bouwvergunning. _____

- b. Dit geldt ondermeer voor de verplichting om op, boven of onder een van beide — erven de aanwezigheid en het onderhoud te dulden (vernieuwing daaronder — begrepen) van ondergrondse en bovengrondse kabels en leidingen, rioleringen, — waterafvoeren, ventilatiesystemen, lichtinval, inankeringen, inbalkingen en — overbouwingen. Hieronder kan echter nooit een verbod tot bouwen of — verbouwen worden verstaan. _____

Artikel 2.18: gedoogverplichtingen. _____

- a. Voorzover vorenbedoelde verplichtingen om op, boven, in of onder de verkochte — onroerende zaak de aanwezigheid van- en het onderhoud aan ondergrondse en — bovengrondse kabels en leidingen, rioleringen, waterafvoeren, — ventilatiesystemen, lichtinval, inankeringen, inbalkingen en overbouwingen te — dulden, niet kan worden gevestigd in de vorm van een recht van opstal of een — erfdienstbaarheid, wordt de verplichting om de aanwezigheid daarvan en het — onderhoud daaraan te dulden, bij deze aan koper opgelegd. _____

- b. Indien het een verplichting ten behoeve van de gemeente en niet een recht van — opstal of een erfdienstbaarheid betreft, is het hierna onder artikel 2.23 bepaalde — van toepassing (kwalitatieve verplichting). _____

- c. Indien het een verplichting ten behoeve van (een) ander(en) dan de gemeente en — niet een recht van opstal of een erfdienstbaarheid betreft, is ten aanzien van deze — verplichting het hierna onder artikel 2.22 vastgelegde kettingbeding — uitdrukkelijk van toepassing. _____

Artikel 2.19: Overdracht van rechten. _____

Het is partijen verboden om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de — andere partij rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst en/of eventuele met — deze overeenkomst samenhangende andere overeenkomsten tussen partijen, geheel — of gedeeltelijk over te dragen aan derden; partijen zijn bevoegd om aan het verlenen — van toestemming voorwaarden te verbinden. _____

Artikel 2.20: Voorwaarde voor financiering. _____

- a. Deze overeenkomst is ontbonden, indien de wederpartij binnen een maand na de — datum van de verkoopovereenkomst geen garantie van de Stichting Nationale —



Hypotheek Garantie (of een daarvoor in de plaats komend(e) instelling of ——— orgaan) voor een hypothecaire lening kan verkrijgen, indien dit nodig is voor de financiering van de aan hem verkochte onroerende zaak en de daarop in eerste — instantie te stichten opstellen. ———

- b. Bij vervulling van deze ontbindende voorwaarde dient de wederpartij binnen ——— zeven dagen na de bedoelde datum de ontbinding van de overeenkomst bij ——— aangetekende brief aan Burgemeester en Wethouders in te roepen. ———
- c. Dit artikel is niet van toepassing op de verkoop van industrieterrein. ———

Artikel 2.21: Boetebeding. ———

- a. Burgemeester en wethouders kunnen een boete opleggen bij niet-nakoming of ——— overtreding van: ———
1. artikel 2.10 lid b; een boete van maximaal vijftig euro (€ 50,00) voor elke ——— dag dat wederpartij de in dit artikel genoemde verplichting niet nakomt. ———
 2. Artikel 2.2 lid a, artikel 2.12 de leden a, b en c; een boete van maximaal tien procent (10%) van de koopsom. ———
 3. Artikel 2.12 de leden f, h en j; een boete van maximaal honderd euro (€ ——— 100,00) voor elke dag of een gedeelte van een dag dat de weigering inzake ——— het verlenen van medewerking bij de uitoefening van de rechten van de ——— gemeente voortduurt. ———
 4. Artikel 2.12 lid d in geval van woningbouw, artikel 2.14, artikel 2.15 lid a, ——— artikel 2.19 in geval van woningbouw; een boete van maximaal ——— vijftigduizend euro (€ 50.000,00). ———
 5. Artikel 2.12 lid d in geval van bedrijventerrein, artikel 2.13, artikel 2.19 in ——— geval van bedrijventerrein en artikel 2.22 een boete van maximaal ——— tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00). ———
- b. Alle hiervoor genoemde boeten zijn dadelijk opeisbaar en worden verbeurd door het enkele feit der niet-nakoming zelve, zonder dat enige ingebrekestelling zal ——— zijn vereist. Daarnaast is de gemeente bevoegd een vergoeding voor eventueel ——— geleden schade te vorderen. ———
- c. Onverminderd het in de voorgaande leden van dit artikel bepaalde zal, wanneer ——— aan de eis van de gemeente tot herstel, verandering of verwijdering binnen de ——— door burgemeester en wethouders en een daartoe strekkende aanschrijving ——— gestelde termijn niet wordt voldaan, de geëiste herstelling, verandering of ——— verwijdering door of vanwege de gemeente kunnen geschieden op kosten van de overtreder of diens rechtverkrijgende(n) en diens erf en woning zullen daartoe ——— kunnen worden betreden door de daartoe door burgemeester en wethouders aan ——— te wijzen personen. ———

Artikel 2.22: Kettingbeding. ———

- a. De wederpartij is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor ——— zich aanvaardt, deze algemene verkoopvoorwaarden bij overdracht van het ——— geheel of een gedeelte van de onroerende zaak, alsmede bij de verlening daarop ——— van een zakelijk genotsrecht, aan de nieuwe eigenaar of zakelijke gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om deze voorwaarden in de notariële akte of ——— verlening van zakelijk genotsrecht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte ——— van een direct opeisbare boete zoals vermeld in artikel 2.21 sub a onder 5. In de —

- plaats van voormelde boete kan de gemeente naast vergoeding voor eventueel —
 (meer) geleden schade ook nakoming vorderen —————
- b. Op gelijke wijze als hiervoor onder lid a. bepaald, verbindt de wederpartij zich —
 jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding ten laste van de —
 nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in ———
 alsook de in lid a. bedoelde artikelen, alsmede de in lid a. en in het onderhavige —
 lid b. opgenomen verplichting zal doorgeven en zal opleggen aan diens —————
 rechtsopvolgers/zakelijk gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt ———
 daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan. —————

Artikel 2.23: Kwalitatieve verplichting. —————

Indien in de verkoop- of uitgifteovereenkomst verplichtingen staan vermeld om iets —
 te dulden of niet te doen ten aanzien van het in de overeenkomst genoemde ———
 registergoed en die zijn gevestigd ten behoeve van de gemeente, (een zogenaamde —
 kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek) blijven —
 deze verplichtingen rusten op het registergoed en zullen deze van rechtswege ———
 overgaan op degene(n) die het goed onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, ———
 waarbij tevens wordt bepaald dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de ———
 rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen. Aangezien van —
 deze overeenkomst tussen partijen een notariële akte wordt opgemaakt die daarna zal
 worden ingeschreven in de openbare registers, is voldaan aan de eis van artikel ———
 6:252, lid 2 Burgerlijk Wetboek. —————

Artikel 2.24: Waarborgsom. —————

- a. Alvorens een verzoek tot verkoop van bouwterrein in behandeling te nemen ———
 kunnen Burgemeester en Wethouders vorderen, dat een waarborgsom in de ———
 gemeentekas wordt gestort. —————
- b. Deze waarborgsom bedraagt een twintigste deel van de door Burgemeester en —
 Wethouders voorlopig vastgestelde koopsom, met een minimum van —————
 vijftwintig euro (25,00). —————
- c. Het storten van de waarborgsom heeft geen ander gevolg dan het door de ———
 gemeente in behandeling nemen van het verzoek tot verkoop van (een) ———
 bouwterrein(en). —————
- d. De waarborgsom vervalt aan de gemeente, indien de gegadigde naar het oordeel —
 van Burgemeester en Wethouders zonder gegronde redenen zijn aanvraag intrekt
 of van de aanvraag afziet; onder meer wordt als gegronde reden aangemerkt: —
 1. het vaststellen van de definitieve koopsom op een bedrag, dat de voorlopig —
 vastgestelde met meer dan de waarborgsom overschrijdt; —————
 2. het niet kunnen verkrijgen van financiering met garantie van de Stichting —
 Nationale Gemeente Garantie, als bedoeld in artikel 2.20; —————
- e. De gestorte waarborgsom wordt terugbetaald binnen één maand: —————
 1. na het verlijden van de transportakte, of; —————
 2. nadat de gemeente de aanvrager heeft gemeld dat geen overeenkomst tot —
 stand is gekomen. —————
- f. Bij terugbetaling van de waarborgsom wordt geen rentevergoeding betaald. ———

Artikel 2.25: Kwaliteit bebouwing en inrichting grond. —————

- a. Voordat een verzoek tot verkoop van bouwterrein in behandeling wordt ———



- genomen, kunnen Burgemeester en Wethouders vorderen, dat de wederpartij de -
aard, kwaliteit en de uiterlijke welstand van de daarop te stichten bebouwing aan
hun goedkeuring onderwerpt. _____
- b. Ingeval van een vordering, als bedoeld in lid a., moet de wederpartij aan _____
Burgemeester en Wethouders overleggen: _____
1. een situatietekening, aangevende de grootte van de over te dragen grond en -
de situering van de te stichten bebouwing op schaal van tenminste één op _____
duizend; _____
 2. een tekening van het bouwplan op schaal van één op honderd, waarop de _____
plattegronden en gevels zijn aangegeven. _____
- c. Overlegging van de bovenvermelde tekening(en) dient te geschieden binnen _____
twee maanden na ondertekening van de intentieovereenkomst. _____
- d. Wederpartij zal met ingang van de vijfde maand na ondertekening van de _____
intentieovereenkomst wettelijke rente verschuldigd zijn over de koopsom _____
exclusief omzetbelasting. _____
- e. Voor de vaststelling van het besluit tot verkoop van de grond worden de in lid b.
van dit artikel bedoelde tekeningen ten blijke van de verkregen goedkeuring van
Burgemeester en Wethouders als zodanig door of vanwege dat college _____
gewaarmerkt, waarna een exemplaar van deze bescheiden aan de wederpartij zal
worden uitgereikt. _____
- f. Indien het verzoek, bedoeld in lid a. van dit artikel betrekking heeft op een _____
perceel gelegen op het bedrijventerrein, kunnen Burgemeester en Wethouders _____
vorderen, dat de wederpartij een ontwerp-inrichtingsplan met een daarbij _____
behorende toelichting overlegt van de aan te kopen grond. Het _____
ontwerp-inrichtingsplan behoeft de goedkeuring van het college van _____
Burgemeester en Wethouders. In dit inrichtingsplan dient de koper aan te geven:
1. hoeveel parkeerruimte wordt aangelegd ten behoeve van het personeel en/of
de bezoekers van het bedrijf; _____
 2. of en op welke wijze grondstoffen, materialen, producten, bewerkt en _____
onbewerkt op het terrein in de open lucht wordt opgeslagen en hoe deze _____
opslag wordt afgeschermd in verband met het zicht op die opslag vanaf de _____
openbare weg; _____
 3. de plaats waar de uitrit naar de openbare weg is gesitueerd; _____
 4. eventueel nadere door Burgemeester en Wethouders bij de vordering, als _____
bedoeld in lid a. gevraagde gegevens. _____
- g. De gemeente behoudt zich het recht voor de verkoopovereenkomst te ontbinden -
ingeval de wederpartij in de periode gelegen tussen het tot stand komen van de _____
verkoopovereenkomst en het passeren van de notariële akte de in lid b (en lid f) -
van dit artikel genoemde tekening(en en/of beschrijving) zonder goedkeuring _____
van het college van burgemeester en wethouders wijzigt. Onverminderd het _____
bepaald in artikel 2.21 behoudt de gemeente het recht aanvullende _____
schadevergoeding te vorderen. _____

Bekendheid comparanten. _____

De comparant is mij, notaris, bekend en de identiteit van de bij deze akte betrokken -
comparant/partij is door mij, notaris, aan de hand van de hiervoor vermelde en _____

daartoe bestemde documenten vastgesteld. _____

WAAR- _____

VAN AKTE is verleden te Nieuwleusen, gemeente Dalfsen, op de datum in het _____
hoofd van deze akte vermeld. _____

De inhoud van de akte is aan de comparant opgegeven en toegelicht. De comparant —
heeft verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor —
het verlijden een concept-akte te hebben ontvangen en van de inhoud van de akte te —
hebben kennisgenomen. _____

Vervolgens is deze akte beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna door de _____
comparant en mij, notaris, ondertekend om tien uur en tien minuten (10:10). _____
(w.g. :) L. Mones, P.A.G.M. van den Hout, notaris. _____

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT



[Handwritten signature]