

**ADRIAAN**

VAN DEN

**HEUVEL**

**MAKELAARS  
ADVISEURS**



**ONTGINNINGSWEG 8**  
**ODILIAPEEL**

**HEUVEL.NL • WÉRKT VOOR U**

## Kenmerken

Inhoud woonhuis	Ca. 750 m <sup>3</sup>
Oppervlakte perceel	4,97.45 ha
Capaciteit, bouwblok	Ca. 1,50.00 ha
Vergunning	1.224 vleesvarkens, 2.892 vleesvarkens, 2 stuks jongvee en 60 fokstieren

## Perspectieven

- Alle hierbij vermelde gegevens zijn naar beste kennis en wetenschap en te goeder trouw door ons weergegeven. Mocht nadien blijken dat er afwijkingen zijn dan kan men zich hierop niet beroepen. Aan de inhoud van deze documentatie kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.



Vleesvarkenshouderij met bedrijfswoning en cultuurgrond gelegen in het buitengebied van Odiliapeel.

## **VERKOOP PER INSCHRIJVING**

Aanvaarding in overleg

ONTGINNINGSWEG 8 ODILIAPEEL

## TE KOOP PER INSCHRIJVING

Op een landelijke locatie in het vrije buitengebied van Odiliapeel bieden wij u bij inschrijving te koop aan het varkensbedrijf met bedrijfswoning en cultuurgrond: Ontginningsweg 8.

U kunt zich aanmelden voor een bezichtiging via 0492-661884 of [heuvel@heuvel.nl](mailto:heuvel@heuvel.nl).

Het inschrijfformulier kunt u inleveren tot en met 13 mei 2024 vóór 15:00 uur, bij:  
Gerrits & Van Gulick Notarissen Gemert  
Komweg 150  
5421 LH Gemert

U kunt het inschrijfformulier opvragen via ons kantoor. (0492-661884 of [heuvel@heuvel.nl](mailto:heuvel@heuvel.nl))



## **OMSCHRIJVING BEDRIJF**

De bedrijfswoning betreft een boerderijvorm met een woondeel van circa 750 m<sup>3</sup>, een achterhuis en een aangebouwde schuur / garage.

Het bedrijf heeft 3 varkensstallen:

Stal 1 heeft 11 afdelingen van 816 vleesvarkens. 7 afdelingen zijn aangesloten op een chemische luchtwasser, 4 afdelingen zijn nog traditioneel. Deze stal is met abc-golfplaten gedekt.

Stal 2 heeft 13 afdelingen voor totaal 972 vleesvarkens. De hokinrichting is vervangen in 2018 (alsmede roosters). Deze stal is nog traditoneel en is voorzien van abc golfplaten.

Stal 3 is gebouwd in ca. 2012, heeft 2.304 vleesvarkensplaatsen, is volledig aangesloten op een chemische luchtwasser en is asbestvrij.

De aanwezige cultuurgrond is in een mooie blok recht achter het bedrijf gelegen.

## **OMGEVINGSVERGUNNING**

Het bedrijf is voorzien van een omgevingsvergunning d.d. 28 januari 2016 voor het houden van:

- 1.224 vleesvarkens, opfokberen van circa 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van circa 25 kg tot eerste dekking; (traditioneel)
- 2.892 vleesvarkens, opfokberen van circa 25 kg tot 7 maanden, okfokzeugen van circa 25 kg tot eerste dekking; (chemische luchtwasser, 95%)
- 2 vrouwelijk jongvee jonger dan 2 jaar, fokstieren jonger dan 2 jaar;
- 60 fokstieren en overig rundvee ouder dan 2 jaar.

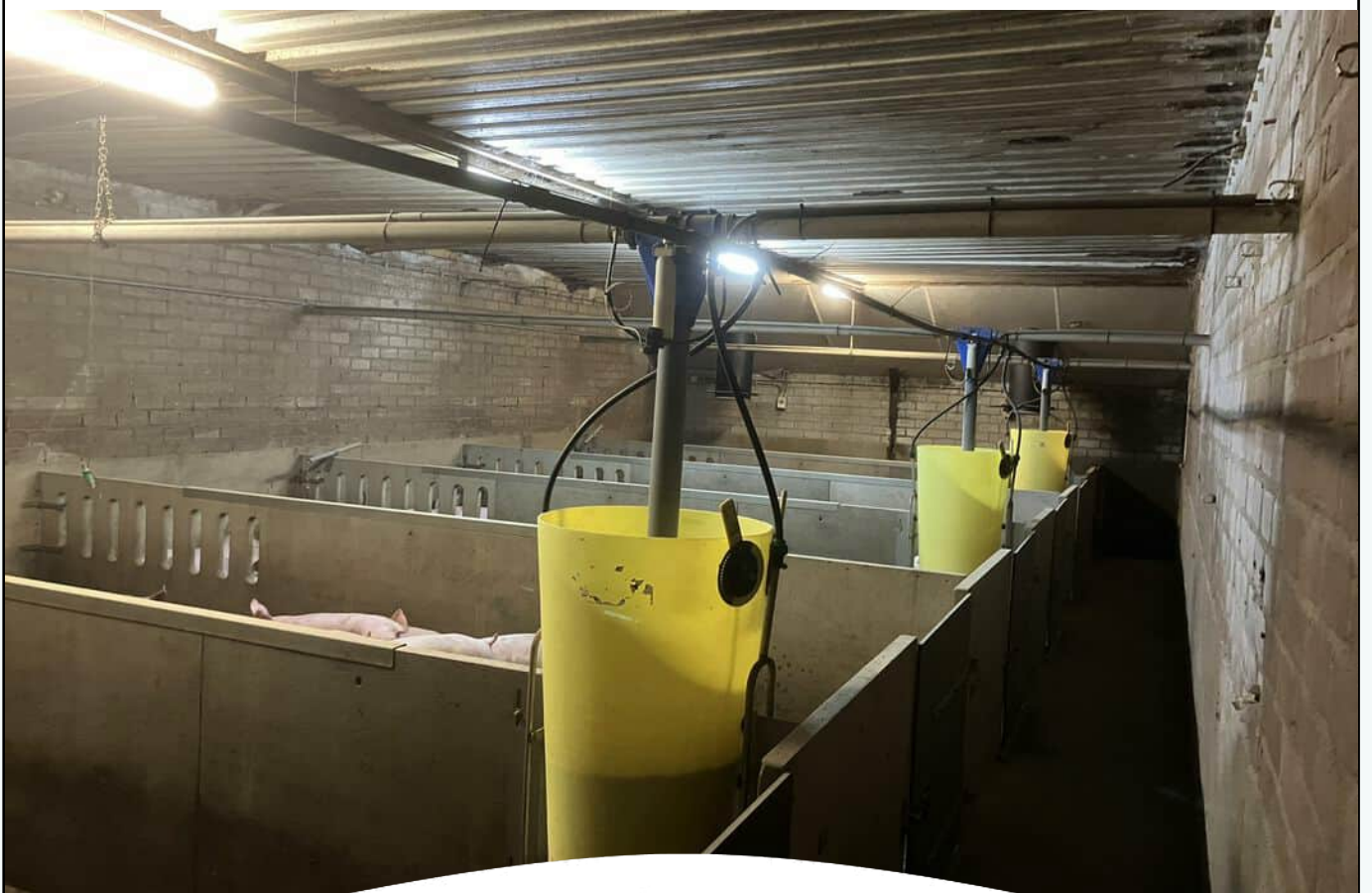
Het bedrijf is tevens voorzien van een verklaring van geen bedenkingen in het kader van de wet natuurbescherming d.d. 6 november 2015.

Impressie bedrijf



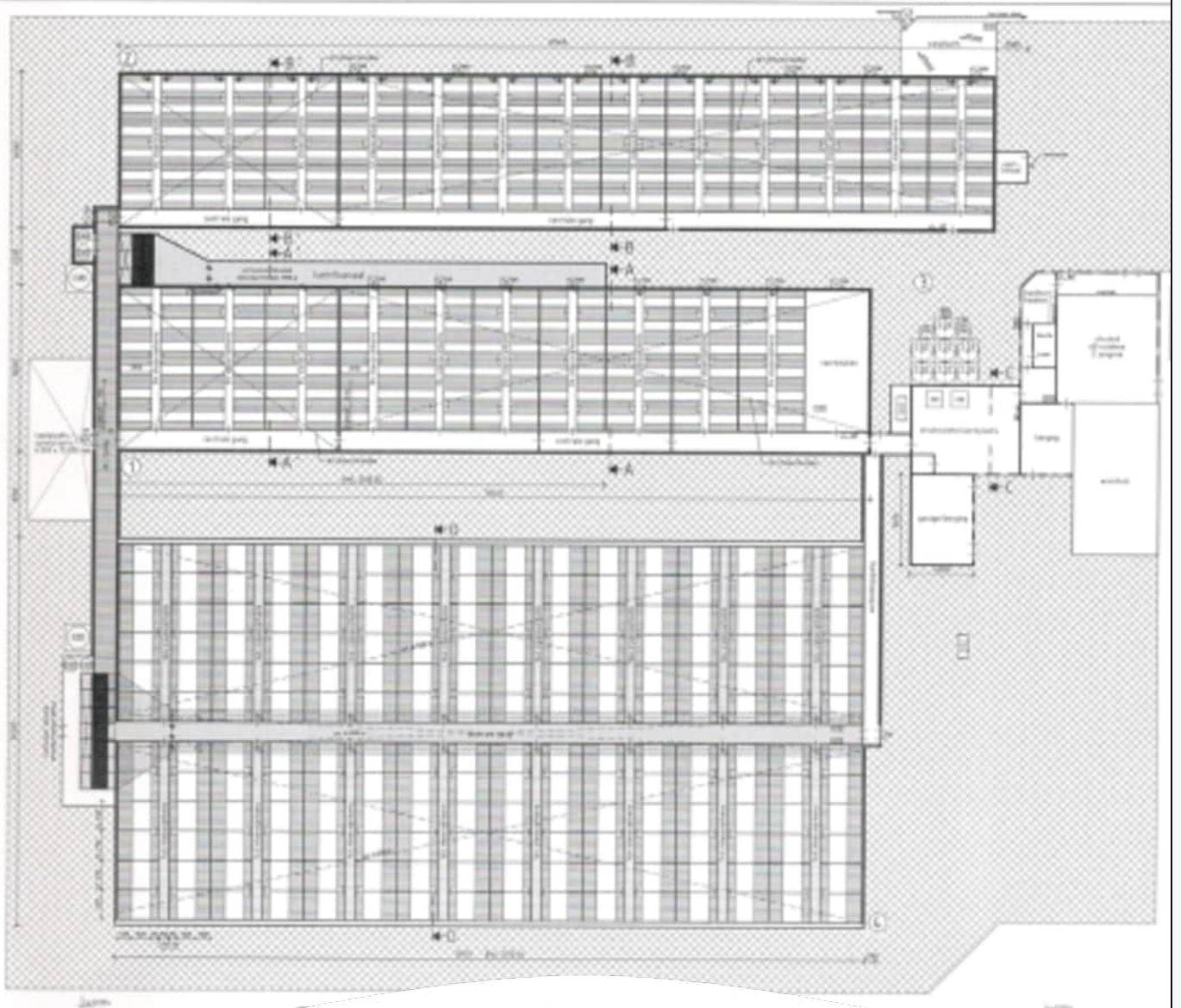


ONTGINNINGSWEG 8 ODILIAPEEL





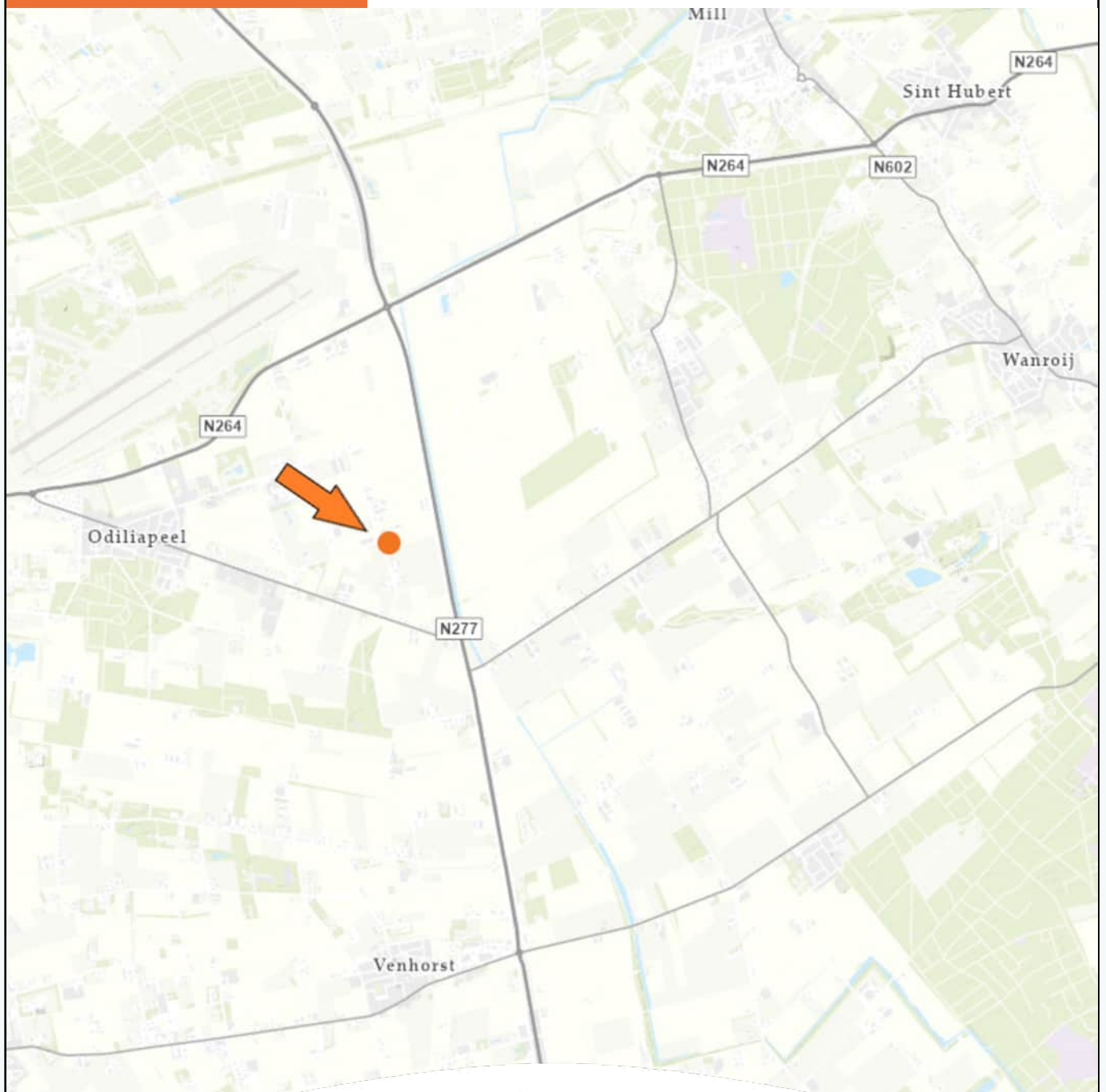
# Plattegrond



## Ligging en bereikbaarheid

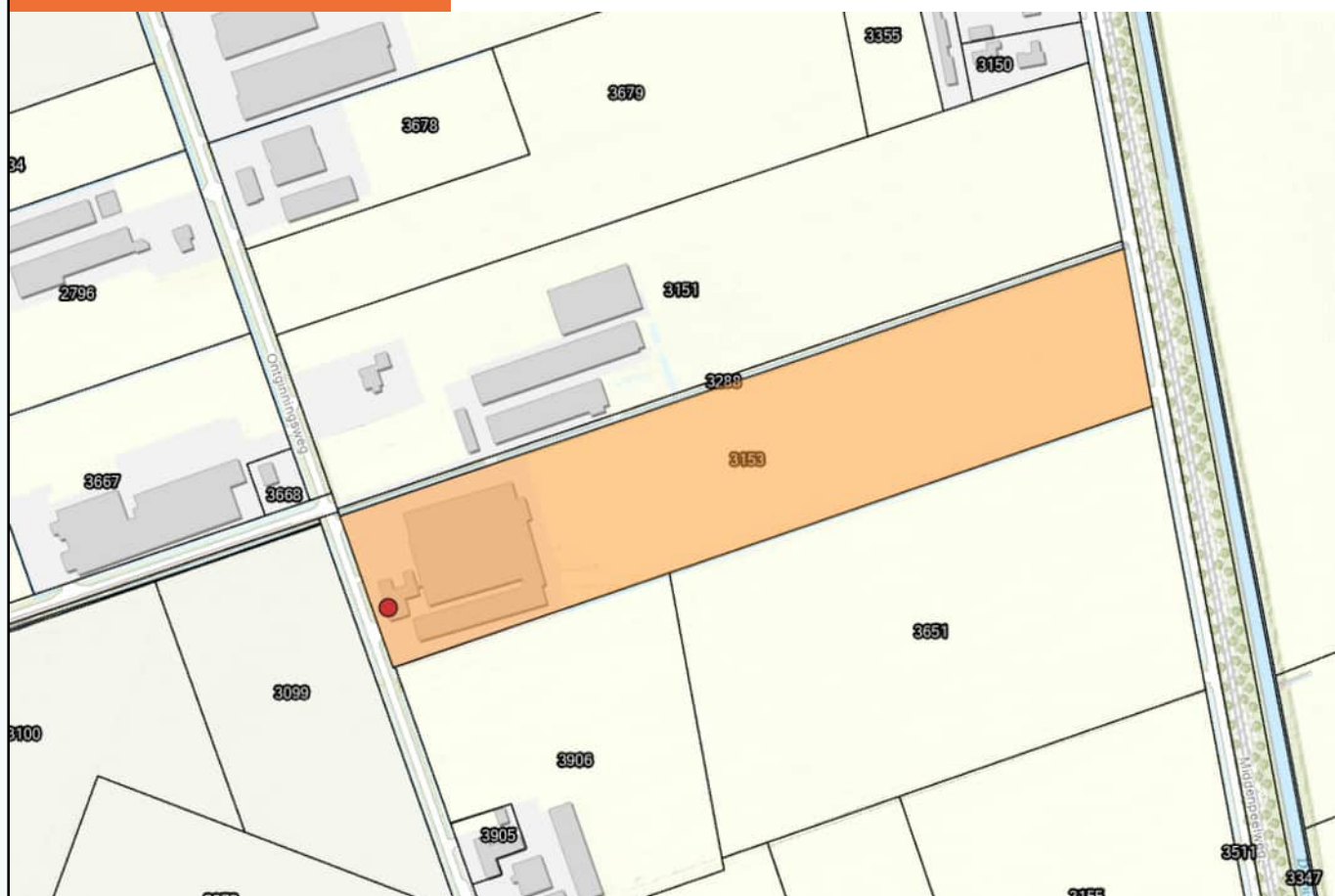
Ontginningsweg 8 is gelegen in het buitengebied van Odiliapeel op ca. 2,5 kilometer van de bebouwde kom met diverse (dagelijkse)voorzieningen. In de nabije omgeving bevinden zich voornamelijk landelijke woningen, (agrarische) bedrijven en landerijen.

Binnen een straal van ca. 3 autominuten bevinden zich de uitvalswegen N264 en N277.



## Kadaster

Het bedrijf is kadastraal bekend als gemeente Uden, sectie D, nummer 3153, met een grootte van 4,97.45 ha.



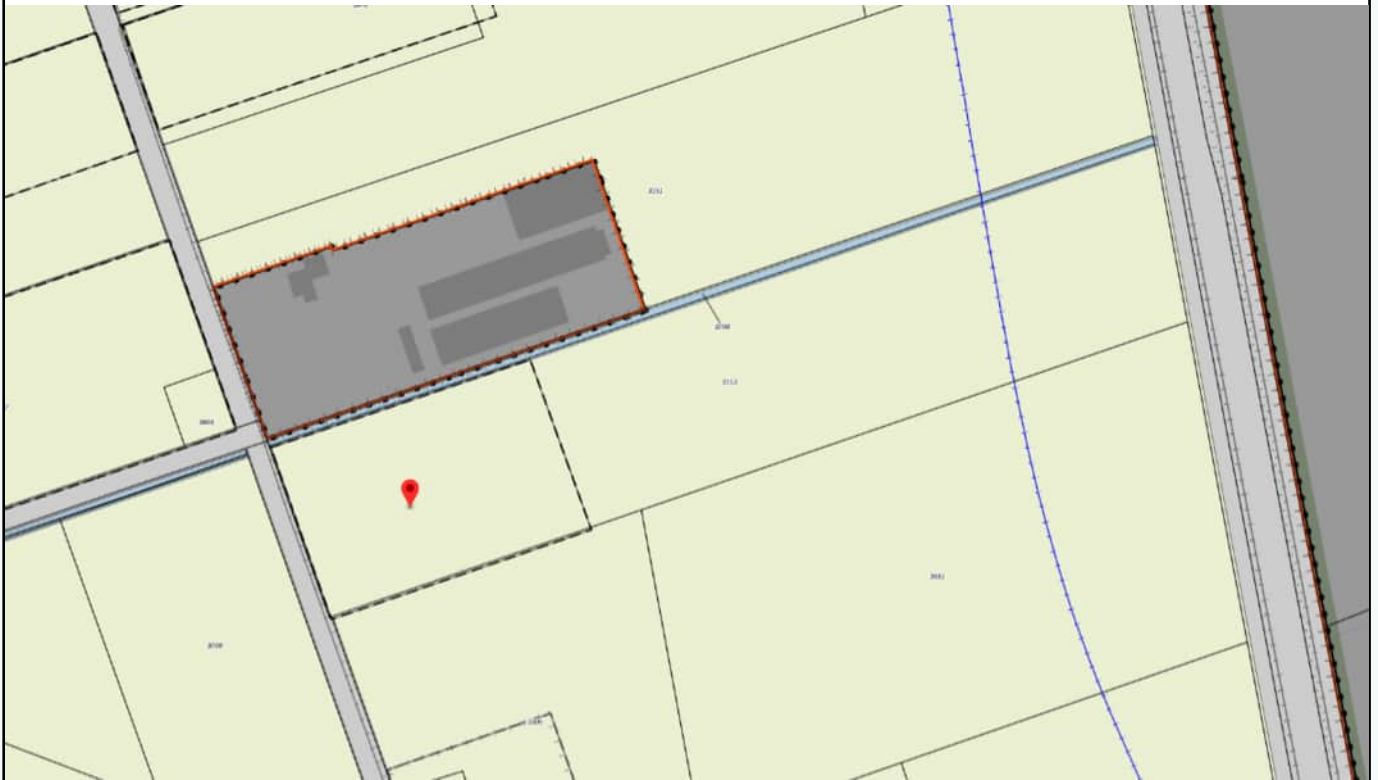
## Bestemmingsplan

De locatie is gelegen in het bestemmingsplan Partiële herziening buitengebied 2017 en heeft hierin de bestemming: **Agrarisch**

Met aanduiding:

- Bouwvlak
- Functieaanduiding intensieve veehouderij
- Gebiedsaanduiding overige zone-aardkundig waardevol gebied
- Gebiedsaanduiding overige zone-agrarisch ontwikkelingsgebied
- Gebiedsaanduiding overige zone-deelgebied agrarisch
- Gebiedsaanduiding overige zone-deelgebied gemengd
- Gebiedsaanduiding overige zone-grootschalig cultuurhistorischlandschap
- Gebiedsaanduiding vrijwaringszone-radar
- Gebiedsaanduiding veiligheidszone-leiding

voor meer informatie verwijzen wij u door naar [www.omgevingswet.overheid.nl](http://www.omgevingswet.overheid.nl).



# Bijzondere inschrijvingsvoorwaarden

## ALGEMENE VOORWAARDEN

Voor de verkoop per inschrijving van: Ontginningsweg 8 te Odiliapeel

### Artikel 1 Verkoop en koop

Verkoper verkoopt aan koper, die van verkoper koopt het eigendom van een varkenshouderij met bedrijfswoning, ondergrond, erf en overige cultuurgrond;

- Plaatselijk bekend: Ontginningsweg 8 te Odiliapeel
  - Kadastraal bekend gemeente Uden, sectie D nummer 3153
  - Groot 04 hectare, 97 are en 45 centiare,
- Hierna te noemen: "de onroerende zaak",

### Artikel 2 Kosten. Overdrachtsbelasting

De kosten die op de eigendomsoverdracht betrekking hebben en die de notaris in rekening brengt, zoals overdrachtsbelasting, notariskosten en kadasterkosten, zijn voor rekening van koper. De kosten die de notaris in rekening brengt in verband met de aflossing van overbruggingsleningen en/of aflossing en doorhaling van hypotheek en/of beslagen die op de onroerende zaak rusten, zijn voor rekening van verkoper.

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

Eventuele overige kosten die de notaris in rekening brengt, zoals de kosten van een volmacht en de kosten van een tolk, zijn voor rekening van de partij die hiervan gebruik maakt.

### Artikel 3 Betaling

De betaling van de koopsom, kosten en belastingen vindt plaats via de notaris bij het passeren van de akte van levering.

Verkoper stemt er mee in dat de notaris de koopsom onder zich houdt totdat zeker is dat de onroerende zaak wordt geleverd vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

### Artikel 4 Eigendomsoverdracht

**4.1.** De akte van levering zal gepasseerd worden uiterlijk **8 weken na gunning door verkoper** of zoveel eerder of later als partijen tezamen nader overeenkomen, ten overstaan van een notaris verbonden aan notariskantoor Gerrits & Van Gulick notarissen Gemert, Komweg 150 te 5421 LH Gemert.

**4.2.** Verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en tot eigendomsoverdracht ten tijde van het passeren van de akte van levering.

### Artikel 5 Bankgarantie. Waarborgsom

**5.1.** Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper zal deze uiterlijk binnen **10 werkdagen na gunning door verkopers** een schriftelijke door een bankinstelling afgegeven bankgarantie doen stellen voor een bedrag gelijk aan tien procent (10%) van de koopsom. Deze bankgarantie moet

## Bijzondere inschrijvingsvoorwaarden

onvoorwaardelijk zijn, voortduren tot ten minste één maand na de overeengekomen datum van eigendomsoverdracht, en de clausule bevatten dat de desbetreffende bankinstelling op eerste verzoek van de notaris het bedrag van de garantie aan de notaris zal uitkeren. Indien het bedrag van de garantie aan de notaris wordt uitgekeerd, zal deze daarmee handelen als in artikel 11 is bepaald. Indien zich het gestelde in artikel 11.5 sub d voordoet, dient de bankgarantie te worden verlengd bij gebreke waarvan partijen de notaris ingevolge deze koopovereenkomst verplichten de bankgarantie te innen. Bij dezen wordt de notaris verplicht en voor zover nodig onherroepelijk gemachtigd om, zodra koper aan zijn verplichtingen heeft voldaan en de juridische levering is voltooid, de bankinstelling te berichten dat de door koper gestelde bankgarantie kan vervallen. Onder bankinstelling wordt in dit artikel begrepen een bank of verzekeraar in de zin van artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht.

**5.2.** In plaats van deze bankgarantie te stellen kan koper een waarborgsom storten ter hoogte van het in artikel 5.1 genoemde bedrag in handen van de notaris via diens derdenrekening. De waarborgsom moet uiterlijk op de in artikel 5.1 genoemde dag zijn bijgeschreven op genoemde rekening.

Deze waarborgsom zal, behoudens het in artikel 11 bepaalde, met de koopsom worden verrekend voor zover de koopsom en het overige door koper verschuldigde niet uit een door koper aangegane geldlening worden voldaan. Het gedeelte van de waarborgsom dat niet wordt verrekend, wordt aan koper terugbetaald zodra hij aan zijn verplichtingen op grond van deze koopovereenkomst heeft voldaan.

Over de waarborgsom wordt door verkoper geen rente vergoed.

Als de notaris over de waarborgsom rente vergoedt, komt deze rente aan koper toe.

**5.3.** Indien koper in staat van faillissement wordt verklaard of is toegelaten tot de schuldsaneringsregeling natuurlijke personen en de curator of bewindvoerder deze koopovereenkomst niet gestand wenst te doen, zal het in artikel 5.1 genoemde bedrag van de bankgarantie respectievelijk de waarborgsom van rechtswege als boete bedoeld in artikel 11.2 aan verkoper zijn verbeurd.

### Artikel 6 Staat van de onroerende zaak/Gebruik

**6.1.** De onroerende zaak zal aan koper in eigendom worden overgedragen in de staat waarin deze zich bij het tot stand komen van deze koopovereenkomst bevindt, derhalve met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, heersende erfdiensbaarheden en kwalitatieve rechten, zichtbare en onzichtbare gebreken en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan. Koper aanvaardt deze staat en daarmee ook de op de onroerende zaak rustende publiekrechtelijke beperkingen voor zover dat geen 'bijzondere lasten' zijn.

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

## Bijzondere inschrijvingsvoorwaarden

**6.3.** De onroerende zaak zal bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die nodig zijn voor een normaal gebruik als: **varkenshouderij**. Indien de feitelijke levering eerder plaatsvindt, zal de onroerende zaak op dat moment de eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn.

Verkoper staat niet in voor andere eigenschappen dan die voor een normaal gebruik nodig zijn. Verkoper staat ook niet in voor de afwezigheid van gebreken die dat normale gebruik belemmeren en die aan koper kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van de koopovereenkomst.

**6.4.1.** Aan verkoper is **niet** bekend of de onroerende zaak verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het in artikel 6.3 omschreven gebruik of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van de onroerende zaak, dan wel het nemen van andere maatregelen.

**6.4.2.** Voor zover aan verkoper bekend is in de onroerende zaak **wel** een tank voor het opslaan van (vloeistoffen) aanwezig namelijk: **twee propaangastanks**.

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

Koper is zich ervan bewust dat bij eventuele verwijdering van de asbesthoudende materialen er op grond van de milieuwetgeving speciale maatregel dienen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor elke aansprakelijkheid, hoe ook genaamd en onder welke titel dan ook, die uit de aanwezigheid en/of verwijdering van asbesthoudende stoffen/ materialen kan voortvloeien.

**6.4.4.** Aan verkoper is **niet** bekend of ten aanzien van de onroerende zaak beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet Bodembescherming zijn genomen door het bevoegd gezag.

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

**6.6.** Verkoper staat ervoor in dat tot op de dag dat hij deze koopovereenkomst heeft ondertekend door de overheid of door nutsbedrijven geen verbeteringen of herstellingen zijn voorgeschreven of aangekondigd die nog niet, of niet naar behoren zijn uitgevoerd. Indien op of na de dag van ondertekening en voor het moment van levering een verbetering of herstelling door de overheid of nutsbedrijven wordt aangekondigd of voorgeschreven, zijn de gevolgen van de aankondiging of aanschrijving voor rekening en risico van koper. De aankondiging of aanschrijving komt voor rekening en risico van verkoper indien deze verband houdt met het niet-nakomen van uit de wet of deze koopovereenkomst voor verkoper voortvloeiende verplichtingen.

**6.7.1.** Aan verkoper is **niet** bekend of de onroerende zaak is aangewezen of is betrokken in een procedure tot aanwijzing:

- a. als rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet;
- b. als provinciaal monument of gemeentelijk monument krachtens een provinciale verordening, gemeentelijke verordening of bestemmingsplan.

## Bijzondere inschrijvingsvoorwaarden

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

- a. als rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in artikel 9.1 lid 1 onder a van de Erfgoedwet.
- b. als beschermd stads- of dorpsgezicht krachtens een provinciale verordening, gemeentelijke verordening of bestemmingsplan.

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

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

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

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

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

### artikel 7 Feitelijke levering/Overdracht aanspraken

**7.1.** De feitelijke levering en aanvaarding vindt plaats op het moment van het ondertekenen van de akte van levering zoals weergegeven in artikel 4.1, tenzij tussen verkoper en koper een ander tijdstip is overeengekomen, vrij van huur-, lease- en/of huurkoopovereenkomsten met uitzondering van de volgende overeenkomsten welke door koper gestand worden gedaan. **Zie tevens bijzondere bepaling 20.3, 20.4 en 20.5.**

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

**7.3.** In deze koopovereenkomst is voor zover mogelijk begrepen de overdracht van alle aanspraken die verkoper ten aanzien van de onroerende zaak kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen de bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s), architect(en) en leverancier(s), zoals wegens verrichte werkzaamheden of ter zake van aan de onroerende zaak toegebrachte schade, zonder dat verkoper tot vrijwaring verplicht is. Deze overdracht vindt plaats per de datum van de eigendomsoverdracht. Vindt de feitelijke levering op een eerdere datum plaats dan de ondertekening van de akte van levering, dan wordt de overdracht van bovenvermelde aanspraken effectief per die eerdere datum.

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



## Bijzondere inschrijvingsvoorwaarden

### artikel 8 Baten, lasten en canons

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

De dan lopende baten, lasten, belastingen, heffingen en canons, zullen per die datum tussen partijen naar rato van tijd worden verrekend. Deze verrekening vindt gelijktijdig plaats met de betaling van de koopsom. Voor zover er met betrekking tot de onroerende zaak belastingen en/of heffingen ten laste van het gebruik worden geheven zullen deze niet tussen partijen worden verrekend.

### artikel 9 Hoofdelijkheid

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

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

### artikel 10 Risico-overgang/Beschadiging door overmacht

**10.1.** De onroerende zaak is met ingang van het moment van tekenen van de akte van levering voor risico van koper, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval het risico per dat moment overgaat op koper.

**10.2.** Indien de onroerende zaak voor het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is verkoper verplicht koper hiervan onverwijld in kennis te stellen.

**10.3.** Indien de onroerende zaak door overmacht voor het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is deze koopovereenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij binnen vier weken na het onheil, maar in ieder geval vóór de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht:

- a. koper uitvoering van deze koopovereenkomst verlangt, in welk geval verkoper -zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de vastgestelde koopsom - aan koper op de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht de onroerende zaak aflevert in de staat waarin deze zich dan bevindt, met daarbij alle rechten welke verkoper ter zake van het onheil -hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit anderen hoofde- jegens derden toekomen. De levering van deze rechten geschiedt overeenkomstig het bepaalde in artikel 7.3; dan wel

## Bijzondere inschrijvingsvoorwaarden

b. verkoper verklaart de schade voor zijn rekening te zullen herstellen vóór de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht dan wel indien het onheil zich voordoet in de vier weken voorafgaande aan de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht, binnen vier weken na het onheil. In het laatste geval verschuift een eerder overeengekomen datum van eigendomsoverdracht naar de dag volgend op die waarop die vier weken na het onheil zijn verstreken. Vindt herstel niet ten genoegen van koper plaats, dan is deze koopovereenkomst alsnog ontbonden, tenzij koper binnen veertien dagen nadat op basis van dit artikel herstel plaatsgevonden behoort te hebben, verklaart alsnog gebruik te willen maken van het hem onder sub a. van dit artikel 10.3 toegekende recht, in welk geval de eigendomsoverdracht plaatsvindt op de overeengekomen datum dan wel, indien het onheil zich voordoet binnen vier weken voorafgaande aan de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht, uiterlijk zes weken na het onheil.

Ingeval zowel koper als verkoper verklaren gebruik te willen maken van de in artikel 10.3 toegekende rechten, prevaleert de keuze van koper.

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

### artikel 11 Ingebrekestelling/Ontbinding

**11.1.** Indien één van de partijen, na in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen nalatig is of blijft in de nakoming van één of meer van haar uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen, kan de wederpartij van de nalatige partij deze koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden door middel van een schriftelijke verklaring aan de nalatige partij.

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

**11.3.** Indien de wederpartij geen gebruik maakt van haar recht de koopovereenkomst te ontbinden en nakoming verlangt, zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij na afloop van de in artikel 11.1 vermelde termijn van acht dagen voor elke sedertdien verstreken dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd zijn van drie promille (3‰) van de koopsom met een maximum van tien procent (10%) van de koopsom, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding, indien de daadwerkelijke schade

## Bijzondere inschrijvingsvoorwaarden

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

Indien de wederpartij na verloop van tijd de koopovereenkomst alsnog ontbindt dan zal de nalatige partij een boete verschuldigd zijn van tien procent (10%) van de koopsom verminderd met het reeds in de vorm van een dagboete betaalde bedrag, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding, indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijk opeisbare boete, en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal.

**11.4.** Indien de nalatige partij na ingebreke te zijn gesteld binnen de voormelde termijn van acht dagen alsnog haar verplichtingen nakomt, is de nalatige partij desalniettemin gehouden aan de wederpartij diens schade als gevolg van de niet-tijdige nakoming te vergoeden.

**11.5.** De notaris wordt bij dezen verplicht, en voor zover nodig door partijen onherroepelijk gemachtigd, om:

- a. indien koper een boete is verschuldigd, het bedrag van deze boete uit het aan de notaris uitgekeerde bedrag van de bankgarantie dan wel uit de bij de notaris gestorte waarborgsom, aan verkoper te betalen;
- b. indien verkoper een boete is verschuldigd, de aan de notaris ter hand gestelde bankgarantie aan de bankinstelling terug te zenden dan wel de door koper bij de notaris gestorte waarborgsom aan koper terug te betalen;
- c. indien het geval van artikel 5.3 zich voordoet het bedrag van de bankgarantie respectievelijk de waarborgsom als boete aan verkoper te betalen;
- d. indien beide partijen tekortschieten of de notaris onvoldoende kan beoordelen wie van beide partijen tekortschiet dan wel of er sprake is van tekortschieten, - behoudens eensluidende betalingsopdracht van partijen - de bankgarantie of waarborgsom onder zich te houden totdat bij in kracht van gewijsde gegane uitspraak of uitvoerbaar bij voorraad verklaard vonnis is beslist aan wie hij het bedrag moet afdragen.

**11.6.** Er kunnen geen boetes meer worden verbeurd op grond van artikel 11.2 en/of artikel 11.3 zodra de koopsom is betaald en de levering van de onroerende zaak heeft plaatsgevonden. De boetes die tot dat moment ingevolge artikel 11.3 zijn verbeurd, blijven verschuldigd. De omstandigheid dat geen boetes meer kunnen worden verbeurd krachtens artikel 11.2 en/of artikel 11.3 (nadat de koopsom is betaald en de onroerende zaak aan koper is geleverd), laat onverlet dat een partij schadevergoeding kan vorderen indien aan de daarvoor geldende wettelijke eisen is voldaan.

### Artikel 12. Woonplaats

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

### Artikel 13 Registratie koopovereenkomst

Partijen geven de notaris hiermee **niet** de opdracht deze koopovereenkomst zo spoedig mogelijk in de openbare registers in te laten schrijven.

## Bijzondere inschrijvingsvoorwaarden

### artikel 14 Identiteit partijen

Koper en verkoper stemmen ermee in, dat indien één van partijen daarom verzoekt, de wederpartij zich jegens de verzoekende partij zal identificeren door het tonen van een geldig identiteitsbewijs.

### artikel 15 Ontbindende voorwaarden

Deze koopovereenkomst kan door ieder van de partijen worden ontbonden indien verkoper ingevolge de Wet voorkeursrecht gemeenten niet in staat is om de eigendom van de onroerende zaak op de overeengekomen dag over te dragen. Verkoper is verplicht om zodra duidelijk is dat hij ingevolge genoemde wet niet of niet tijdig aan zijn verplichting tot levering kan voldoen, koper daarvan schriftelijk op de hoogte te stellen.

Koper kan op het inschrijfformulier aangeven welke ontbindende voorwaarde(n) zijnerzijds eventueel van toepassing zijn.

### artikel 16 Bedenktijd

Deze koop betreft een zakelijke koop. Dit betekent dan ook dat een bedenktijd niet van toepassing is.

### artikel 17 Schriftelijke vastlegging

Door het uitbrengen van een bieding / inleveren van inschrijfformulier wordt een onherroepelijk bod uitgebracht. Na gunnen door verkoper ontstaat daarmee een overeenkomst met de voorwaarden zoals vastgelegd in de inschrijffvoorwaarden. Nadien zal dan ook geen nadere schriftelijke vastlegging nodig zijn.

### artikel 18 Nederlands recht

Op deze koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.

### artikel 19 Procedure

**19.1** Inschrijven is mogelijk tot en met **13 mei 2024**. Het inschrijfformulier dient dan vóór 15.00 uur in bijgevoegde enveloppe, waarop vermeld “**Inschrijving Ontginningsweg 8 te Odiliapeel**” bij Notariskantoor **Gerrits & Van Gulick notarissen Gemert**, samen met een kopie van een geldig legitimatiebewijs, aanwezig te zijn.

**19.2** Inschrijven voor het bedrijf dient te geschieden in gehele bedragen in euro's.

**19.3** Verkoper heeft het recht van gunnen. Tevens behoudt verkoper zich het recht voor het object niet te gunnen, zonder opgaaf van redenen.

**19.4** Bij gunning: Adriaan van den Heuvel makelaars en adviseurs zal koper(s) hiervan telefonisch op de hoogte brengen op uiterlijk **14 mei 2024** vóór 18.00 uur. Tussen het openen van de inschrijvingen en het gunnen respectievelijk niet gunnen, zullen de opdrachtgever en makelaar met geen enkele inschrijver of andere kandidaatkoper(s) contact opnemen.

**19.5** Zowel bij gunning als bij niet-gunning worden alle inschrijvers hiervan schriftelijk op de hoogte gebracht.

## Bijzondere inschrijvingsvoorwaarden

**19.6** De uitgebrachte bieding is onvoorwaardelijk, onherroepelijk en zonder enig voorbehoud, behalve bij opname ontbindende voorwaarden op het inschrijfformulier.

Door het ondertekenen, inleveren van het inschrijfformulier en gunning is de overeenkomst tot stand gekomen.

**19.7** De medewerking van Notariskantoor **Gerrits & Van Gulick Notarissen Gemert** beperkt zich tot het openen van de enveloppen met inschrijfformulieren en het opstellen van de akte van levering.

**19.8** Eventuele verzending per post is voor rekening en risico van inschrijver.

### artikel 20 bijzonderheden

**20.1** Verkoper is niet bekend met erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en verplichtingen, overige beperkte rechten en bijzondere lasten en verplichtingen.

**20.2** Op het perceel rust geen zakelijk recht.

### **20.3 In aanvulling op artikel 7 feitelijke levering**

Feitelijke levering vindt als volgt plaats:

Bedrijfswoning: leeg en ontruimd, per datum juridische levering.

Bedrijf: leeg en ontruimd, mestputten zuigleeg, per datum juridische levering.

Cultuurgrond: na de oogst, oogststoppelbloot, uiterlijk 31 december 2024.

### **20.4 Mest / mestputten**

Levering mestputten zuigleeg. Mocht de mestopslag op het moment van feitelijke levering niet zuigleeg zijn wegens overmacht dan wordt bij feitelijke levering de op dat moment gemeten aanwezige mest vastgesteld. De alsdan gemeten aanwezige mest, zal voor rekening van de verkoper op het relatienummer van koper worden afgevoerd. Verkoper verklaart bij deze de op moment van feitelijke levering gemeten hoeveelheid m<sup>3</sup> en daaraan gerelateerde minimale hoeveelheid kg P2O5 af te voeren op naam en relatienummer van koper. Deze afvoer zal uiterlijk **1 september 2024** hebben plaats gevonden. De kosten van deze afzet zijn voor rekening van verkoper.

Indien bij feitelijke en juridische levering de mestputten niet zuigleeg zijn zal ter zekerheid van nakoming van bovengenoemde verplichting door verkoper een bedrag tot zekerheid bij de notaris in depot blijven. Het depotbedrag zal berekend worden aan de gemeten hoeveelheid aanwezige mest op de datum van feitelijke overdracht te vermenigvuldigen met een bedrag van € 35,= per m<sup>3</sup>.

Uitbetaling van het depotbedrag aan verkoper zal plaatsvinden binnen 2 werkdagen nadat verkoper aan zijn verplichting tot afvoer heeft voldaan. Partijen zullen de notaris daartoe informeren middels een door beide partijen getekende verklaring.

Indien verkoper op **1 september 2024** niet aan zijn verplichtingen heeft voldaan zal de notaris het bedrag uit het depot uitbetalen aan koper.

## Bijzondere inschrijvingsvoorwaarden

### 20.5 Welzijnseisen, huisvestingsnormen en vergunningen.

Koper is in de gelegenheid gesteld om na te gaan of het registergoed voldoet aan de eisen en voorschriften die voortvloeien uit welzijnseisen, huisvestingsnormen en/of milieuvergunning. Alle risico's en/of tekortkomingen dienaangaande komen vanaf datum feitelijke levering voor rekening en risico van koper.

### 20.6 Medewerkers

Verkoper verklaart dat géén medewerkers in dienst zijn en dat er dus ook géén medewerkers hoeven te worden overgenomen.

### 20.7 Kavelruil

Verkoper zal zijn medewerking verlenen aan een kavelruil op eerste verzoek van koper. De actie, werkzaamheden en kosten voor het opzetten of deelnemen aan een kavelruil zijn voor rekening van koper, inclusief de vanwege kavelruil eventuele extra advieskosten van verkoper. Ingeval van kavelruil zal koper in de betreffende akte een beroep doen op de vrijstelling van overdrachtsbelasting op grond van artikel 15 lid 1 letter I van de Wet op belastingen van rechtsverkeer. Mocht onherroepelijk komen vast te staan dat de vrijstelling van artikel 15 lid 1 letter I WBR niet van toepassing is, dient de koper alsnog de overdrachtsbelasting te voldoen. Een wijziging naar een kavelruilovereenkomst mag op geen enkele wijze een negatieve invloed hebben op de belangen van verkoper, voor zover deze in deze overeenkomst zijn beschreven. In het bijzonder geldt hierbij de bruto opbrengst en de leverdatum als referentie.

### 20.8 Varkensrechten

De rechten zijn door koper tijdsevenredig benutbaar.

### 20.9 Splitsing koopsom

- Woning met 1.000 m <sup>2</sup> ondergrond:	12%
- Bedrijfsopstallen en voorzieningen:	42,5%
- 1,40.00 ha ondergrond en erf bedrijfsgebouwen:	10,5%
- 3,47.45 ha cultuurgrond:	15%
- Varkensrechten:	20 %
- Totaal:	100%

### 20.10 Digitale documenten

Koper verklaart de volgende documenten/ bescheiden digitaal te hebben ontvangen en verklaart kennis te hebben genomen van de inhoud daarvan:

- Akte van verkrijging door verkoper
- Milieuvergunning
- Vragenlijst



## MAKELAARS ADVISEURS

### Nodigt u uit

Geachte mevrouw, mijnheer,

Wij zijn een actief en snelgroeiend kantoor met een dynamisch team gespecialiseerd in agrarisch- en landelijk vastgoed. Als kantoor zijn we aangesloten bij zowel de NVM als NVR. Hierdoor beschikken we over een landelijk netwerk van specialisten in agrarisch- en landelijk vastgoed.

Ons kantoor is een all-round makelaarskantoor met alle specialiteiten in huis, zoals:

- Verkoopbemiddeling bij woningen, bedrijven-, agrarisch- en landelijk- vastgoed
- Advisering bij aankoop van een woning of bedrijf
- Taxaties voor alle voorkomende doeleinden.
- Advisering bij onteigening, zowel bij stadsvernieuwing als bij uitbreiding ten behoeve van woningbouw, industrie, wegen, etc.
- Advies en begeleiding bij herontwikkeling en bij verkoop aan projectontwikkelaars
- Advisering bij planschade / nadeelcompensatie

Door de unieke combinatie van agrarische- en woningmakelaardij mag Adriaan van den Heuvel makelaars en adviseurs zich terecht specialist landelijk wonen noemen. Het werkgebied strekt zich uit over geheel Oost-Brabant en Noord- en Midden-Limburg.

Graag tot binnenkort,

Met vriendelijke groet,



Jeroen Adams

06 51 33 33 71

jeroen@heuvel.nl

**ADRIAAN**

**VAN DEN**

**HEUVEL**

**MAKELAARS  
ADVISEURS**



**ADRIAAN VAN DEN HEUVEL  
MAKELAARS EN ADVISEURS EINDHOVEN B.V.  
AALSTERWEG 134 C • 5615 CJ EINDHOVEN  
040-7820849 • INFO@HEUVEL.NL**



**ADRIAAN VAN DEN HEUVEL  
MAKELAARS EN ADVISEURS  
HOOFDSTRAAT 155 • 5706 AL HELMOND  
0492-661 884 • INFO@HEUVEL.NL**

Alle hierbij vermelde gegevens zijn naar beste kennis en wetenschap en te goeder trouw door ons weergegeven. Mocht nadien blijken dat er afwijkingen zijn, dan kan men zich hierop niet beroepen. Het bovenstaande object wordt aangeboden onder voorbehoud goedkeuring door de eigenaar.

Aan de inhoud van deze documentatie kunnen geen rechten worden ontleend.

**HEUVEL.NL • WÉRKT VOOR U**