REGISTER TAXATEUR

Rentmeesterskantoor
N.P.M. van Oppen

Op de Bies 31
6333 BV Schimmert NL

T 06 - 28 600 191
I www.van-oppen.eu
E info@van-oppen.eu

TAXATIE-RAPPORT

EVS – NRVT LAV

Boomgaard

Terhagen - Elsloo



Dossiernummer 3123

1. Algemene gegevens

1.1 Opdrachtgever

NV Theodora Tot Exploitatie van het Landgoed Elsloo
Kempken 11
6181 JN Elsloo Lb

1.2 Contactpersoon namens opdrachtgever

De heer E.J.M. Claessen

1.3 Opdracht & doel van de taxatie

De opdrachtgever heeft ondergetekenden opdracht verstrekt te rapporteren omtrent de marktwaarde in een vrij opleverbare staat van de hierna nader aan te duiden percelen, zulks in verband met een voorgenomen verkoop.

1.4 Datum opdracht

19 september 2022

1.5 Datum opname

25 september 2022

1.6 Datum concept rapportage

26 september 2022

1.7 Datum definitieve rapportage

Het conceptrapport is besproken met de opdrachtgever, welke nog een aanvullend kadastraal nummer heeft doorgegeven dat tot het getaxeerde behoort. De Oppervlakte is daardoor gewijzigd waardoor dit van invloed was op de waardering. Het definitieve rapport is vervolgens opgemaakt op de datum van ondertekening.

1.8 Peildatum taxatie

25 september 2022

1.9 Beperkte geldigheid taxatie

Deze taxatie is gedaan per peildatum. Alle wijzigingen in de invloedsfeer van het getaxeerde kan tot een andere marktwaarde leiden. Mocht de peildatum al enige tijd in het verleden liggen, dan kunt u contact opnemen voor een actualisatie van de marktwaarde. In principe heeft dit taxatierapport een geldigheidsduur van 3 maanden.

1.10 De taxateurs

N.P.M. van Oppen RT
Beëdigd Rentmeester NVR en Registertaxateur NRVT
Registratienummer RT804562456 (inschrijfdatum 1-1-2016)
&
J.C.G. Op Heij RT
Beëdigd Register Makelaar – Taxateur RMT/RT - NRVT
Registratienummer RT603711840 (inschrijfdatum 1-1-2016)

1.11 Gehanteerde valuta

Alle bedragen zijn in euro's (€), exclusief omzetbelasting, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld en/of wettelijk niet belast met omzetbelasting.

1.12 Aansprakelijkheid & Copyright

De taxateurs aanvaarden t.a.v. de inhoud van dit rapport geen verantwoordelijkheid jegens anderen dan de opdrachtgever en uitsluitend ten behoeve van het doel van deze taxatie. Zonder voorafgaande toestemming mag het rapport niet ter beschikking worden gesteld aan derden. De bijlage(n) vormen een onlosmakelijk deel van dit taxatierapport. Voor zover informatie is verstrekt door de opdrachtgever en/of derden gaan taxateurs ervan uit dat deze gegevens juist zijn.

1.13 Wijze van taxeren

Op grond van deze opdracht wordt de Marktwaarde vastgesteld, die volgens de Europese Taxatiestandaarden als volgt wordt gedefinieerd:

"Het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de peildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie na behoorlijke marketing, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld".

Het betreft een volledige taxatie (geen herwaardering of update).

1.14 Opdrachtbrief / normblad

De opdrachtgever heeft de opdracht schriftelijk bevestigd. Deze bevestiging is als bijlage toegevoegd. De taxateurs hanteren het normblad taxatierapport landelijk agrarisch vastgoed.

1.15 Van toepassing zijnde voorwaarden / tuchtrecht

Op deze taxatie zijn de voorwaarden en reglementen van de betrokken branchevereniging NRVT van toepassing.

1.16 Verklaring onafhankelijkheid

De taxateurs verklaren dat zij geheel onafhankelijk zijn van de opdrachtgever bij het vaststellen van de marktwaarde. Taxateurs staan niet in dienstbetrekking tot de opdrachtgever of een aan hem/haar gelieerde vennootschap. De taxateurs zijn in recente jaren niet betrokken geweest bij enige opdracht betrekking hebbend op het onderhavige object noch zullen zij binnen afzienbare termijn daarbij betrokken worden, welke betrokkenheid eventueel kan leiden tot belangenverstrengeling. Taxateurs verklaren dat het totale honorarium dat zij in verband met deze opdracht zullen ontvangen een minimaal aandeel vertegenwoordigt in de totale inkomsten uit honoraria, waardoor taxateurs niet financieel afhankelijk zijn van deze opdrachtgever.

1.17 Schattingsonzekerheid

Bij het taxeren van vastgoed is er vrijwel altijd sprake van enige vorm van schattingsonzekerheid, zo ook in onderhavig geval. Een taxatie blijft een zo zorgvuldig mogelijk theoretische berekening van de waarde van het vastgoed. Deze schattingsonzekerheid kan het gevolg zijn van:

- Onzekere marktomstandigheden, bijvoorbeeld economische gevolgen;
- Gebrekkige informatievoorziening door de opdrachtgever;
- Gebrek aan marktinformatie, waaronder het ontbreken van zuivere c.q. exact vergelijkbare referentietransacties;
- Algemene taxatie onnauwkeurigheid;
- De Covid-19 pandemie;
- De oorlog tussen Rusland en Oekraïne;
- De onzekerheid omtrent de maatregelen in het kader van de stikstofproblematiek.

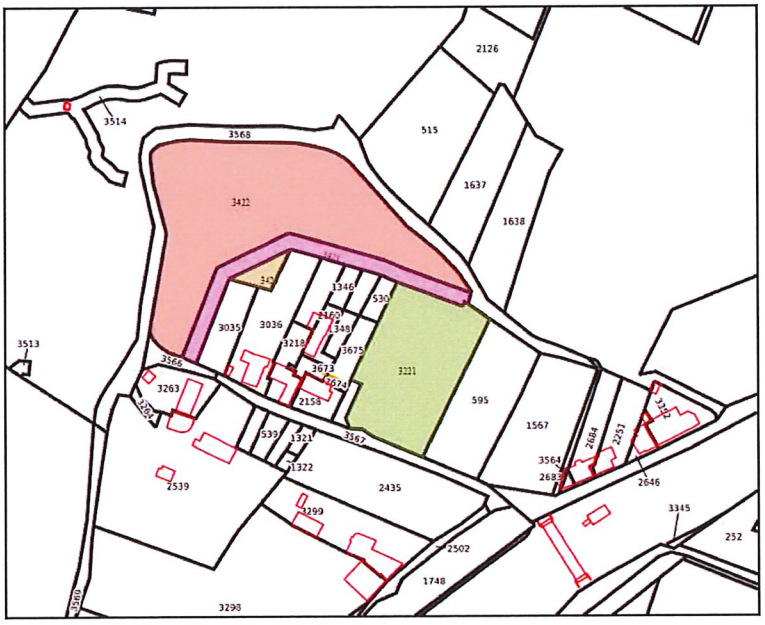
2. Perceelgegevens / Erfdienstbaarheden

2.1 Kadastrale aanduiding

De taxatie heeft betrekking op de percelen, kadastraal bekend als:

- Gemeente Elsloo, sectie C, nummer 3221, groot 0.30.80 ha.
- Gemeente Elsloo, sectie C, nummer 3421, groot 0.11.40 ha.
- Gemeente Elsloo, sectie C, nummer 3422, groot 0.67.10 ha.
- Gemeente Elsloo, sectie C, nummer 3423, groot 0.02.40 ha.

1.11.70 ha.



Conform de informatie van het kadaster behoren al deze kadastrale percelen in juridische eigendom toe aan de opdrachtgever.

Zowel de eigendomsinformatie als de kadastrale tekeningen van de getaxeerde percelen zijn als bijlage bijgevoegd.

2.2 Erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen

Ondergetekenden hebben géén nader onderzoek gedaan naar eventuele lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, anders dan kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16 boek 3 BW.

In dat kader wordt opgemerkt dat alle percelen een publiekrechtelijke beperking hebben in de zin van de Natuurbeschermingswet 1998 (Natura 2000-gebied Bunder- en Elslooërbos). Daarnaast is het perceel, kadastraal bekend als gemeente Elsloo, sectie C, nummer 3421 belast met een recht van opstal t.g.v. de gemeente Stein.

2.3 Geraadpleegde informatie

In het kader van het verkrijgen van persoonlijke kennis van het desbetreffende vastgoed is een bezichtiging van het te taxeren vastgoed uitgevoerd. Daarbij is de ligging en de omgeving geïnspecteerd om alle zaken vast te leggen die van belang (lijken te) zijn voor de waarde van het vastgoed.

Door de taxateurs is de navolgende informatie geraadpleegd:

- eigendomsinformatie (bron: Kadaster)
- kadastrale plannen (bron: Kadaster)
- bestemmingsplannen (bron: ruimtelijke plannen.nl)

Het getaxeerde is niet belast met een voorkeursrecht krachtens de Wet voorkeursrecht gemeenten (ex. Art 2 of 8) of een voorstel daartoe.

2.4 Milieuzaken en vergunningen

In het kader van deze taxatie is geen onderzoek verricht naar de milieuhygiënische toestand van bodem en/of grondwater, die naar huidige inzichten en maatstaven gevaar zou kunnen opleveren voor het milieu en of de volksgezondheid. Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat er geen sprake is van verontreinigingen die een normaal agrarisch gebruik in de weg staan, dan wel leiden tot het treffen van maatregelen, voor zoverre niet anders vermeld.

2.5 Omschrijving van de onroerende zaken / Planologie

De percelen, kadastraal bekend als:

- Gemeente Elsloo, sectie C, nummer 3221, groot 0.30.80 ha.
- Gemeente Elsloo, sectie C, nummer 3421, groot 0.11.40 ha.
- Gemeente Elsloo, sectie C, nummer 3422, groot 0.67.10 ha.
- Gemeente Elsloo, sectie C, nummer 3423, groot 0.02.40 ha.

1.11.70 ha.

vormen één boomgaard welke ten tijde van de opname van deze taxatie beheerd werd door de Stichting het Limburgs Landschap.

Het perceel is ontsloten via een veldweg vanaf de weg Terhagen. Voor de bereikbaarheid met gemotoriseerd vervoer dient een afgesloten hekwerk van voornoemde stichting gepasseerd te worden. Te voet kan het weiland echter rondom opgenomen worden, hetgeen de taxateurs ook hebben gedaan. Vanaf de weg Terhagen zou naast de woning met huisnummer 9 nog rechtstreeks vanaf de verharde weg een toegang gerealiseerd kunnen worden, doch dat is voor het functionele gebruik van de boomgaard niet noodzakelijk.

Het weiland is landelijk gelegen en deels (nagenoeg) vlak, deels (sterk) hellend. Op het perceel bevindt zich een variëteit van bomen, alsook een bijenstal.



Toegangsweg vanaf Terhagen



Toegangshek





opname ten westen van huisnummer 9



opname ten oosten van huisnummer 11



Opname vanaf voetpad aan oostzijde



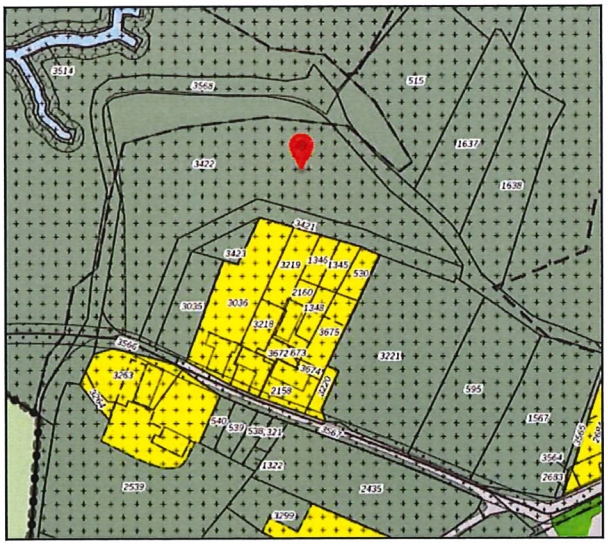
Voetpad aan noordzijde

De boomgaard maakt deel uit van het natura-2000 gebied Bunder- en Elslooërbos. Een gedeelte daarvan dat betrekking heeft op de getaxeerde percelen is op onderstaande verbeelding in kleur aangegeven.



Deze getaxeerde boomgaard maakt deel uit van het bestemmingsplan Kern Elsloo, vastgesteld op 11 september 2013. Het getaxeerde heeft hierbinnen de enkelbestemming Natuur. Daarnaast zijn de navolgende planologische aanduidingen geheel/deels van toepassing:

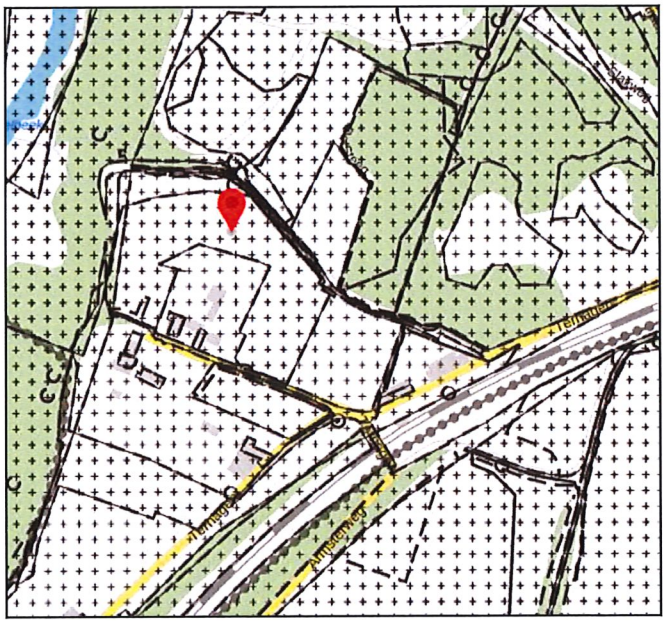
- Dubbelbestemming Waarde – Archeologie
- Dubbelbestemming Waarde – Beschermd Dorpsgezicht
- Functieaanduiding specifieke vorm van waarde – archeologie 1



Planologische aanduiding (bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

Daarnaast maakt de boomgaard deel uit van het bestemmingsplan Erfgoed Stein, vastgesteld op 22 juli 2022. Op grond hiervan zijn de navolgende planologische aanduidingen eveneens geheel/deels van toepassing:

- Dubbelbestemming Waarde – Archeologie
- Dubbelbestemming Waarde – Historisch groen en landschap
- Functieaanduiding specifieke vorm van waarde – historisch waardevol groenelement
- Functieaanduiding specifieke vorm van waarde – hoge archeologische verwachting



Planologische aanduiding (bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

3. Waardering

3.1 Waardebegrip

Vastgesteld wordt de Marktwaarde, die volgens de Europese Taxatiestandaarden als volgt wordt gedefinieerd:

"Het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de peildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie na behoorlijke marketing, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld".

3.2 Waarderingsmethodiek / optimale aanwending

Bij de waardering van de gronden is gekozen voor de vergelijkingsmethode. De taxateurs zijn van mening dat het huidige gebruik de meest optimale aanwending is (HABU = Highest And Best Use).

3.3 Courantheid

Op basis van de getaxeerde waarde in relatie tot de staat en ligging van het getaxeerde, beoordelen de taxateurs de courantheid van het geheel als goed.

3.4 SWOT / gevoeligheidsanalyse

a. Strengths (sterkte) : goed onderhouden. Ook geschikt voor hobbymatig gebruik
b. Weaknesses (zwaktes) : beperking Natura 2000-gebied
c. Opportunities (kansen) : n.v.t.
d. Treats (bedreigingen) : n.v.t.

3.5 Waardebepalende uitgangspunten

Bij de waardering hebben ondergetekenden o.a. rekening gehouden met onderstaande overwegingen/uitgangspunten:

- de aard, kwaliteit, grootte, vorm en ligging van het getaxeerde;
- de genoemde bestemming en de gebruiksmogelijkheid zoals ten tijde van deze taxatie vastgesteld;
- dat de getaxeerde percelen vrij zijn van giftige stoffen c.q. stoffen welke gevaarlijk zijn voor de volksgezondheid;
- de vrij opleverbare staat.

3.6 Algemene beschrijving van de relevante markt

De markt voor agrarische grond in Zuid-Limburg is in algemene zin goed. Doordat er enerzijds weinig aanbod was en veel vraag steeg de prijs, vooral van courante percelen. Dit lijkt momenteel te stabiliseren en vooral voor boomgaarden/graslanden is de vraag beperkt. In de achterliggende periode was er ook "vraag" vanuit particuliere investeerders die grond als veilige belegging zien en die veronderstellen dat, gelet op de ervaringen in het verleden, grond inflatie bij houdt. Hoe zich dat de komende tijd zal ontwikkelen is ongewis.

3.7 Referenties

De navolgende transacties hebben ter ondersteuning gediend:

a. Elsloo-C-3668 (0.06.37 ha.) à € 9,42 p/ m², (2021);
b. Meerssen-K-501 (0.46.55 ha.) à € 8,59 p/ m², (2019);
c. Stein-K-177 (0.46.40 ha.) à € 10,00 p/ m², (2020);
d. Stein-K-168/434/435 (3.85.30 ha.) à € 7,00 p/ m², (2020);
e. Beek-C-563 (0.23.15 ha.) à € 6,50 p/ m², (2021);

De geraadpleegde aktes zijn aangehecht.

3.8 Waardering

Ondergetekenden houden rekening met alle hiervoor genoemde omstandigheden en invloeden en taxeren de boomgaard, kadastaal bekend als gemeente Elsloo, sectie C, nummers 3221, 3421, 3422 en 3423, totaal groot 1.11.70 ha., op een marktwaarde van € 60.000,-- per hectare, oftewel uitmakende voor het gehele perceel een totaalbedrag van ..... **€ 67.020,--**

Zegge: Zevenenzestigduizend en twintig euro

Aldus gedaan naar beste kennis en weten en getekend te Schimmert d.d. 29 september 2022.

N.P.M. van Oppen RT ***J.C.G. Op Heij RT***

Bijlagen

1) Eigendomsinformatie
2) Kadastrale kaarten
3) Normblad
4) Referenties
5) Opdrachtbevestiging

Rentmeesterskantoor
N.P.M. van Oppen

Eigendomsinformatie

kadaster

BETREFT	Elsloo C 3221
U/V REFERENTIE	3123
GELEVERD OP	25-09-2022 - 13:55
PRODUCTIEORDERNUMMER	S11136806142
VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M	23-09-2022 - 14:43
VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M	23-09-2022 - 14:43
BLAD	1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Elsloo C 3221 Kadastrale objectidentificatie: 031040322170000
Kadastrale grootte	3.080 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	181091 - 328285
Omschrijving	Terrein (grasland)
Ontstaan uit	Elsloo C 2173

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Natuurbeschermingswet 1998 op basis van de Wet Natuurbescherming	
Betrokken bestuursorgaan	De Staat (Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit)	
Vermeld in stukken	Hyp4 72869/136 Naamswijziging rechtspersoon	**Ingeschreven op** 29-03-2018 om 09:00
	Hyp4 65061/152 Naamswijziging rechtspersoon	**Ingeschreven op** 22-10-2014 om 09:00
	Hyp4 59220/14 Naamswijziging rechtspersoon	**Ingeschreven op** 08-12-2010 om 12:40
Afkomstig uit stuk	Hyp4 62954/46	**Ingeschreven op** 05-06-2013 om 14:58

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stukken	Hyp4 874/1 Maastricht
	Hyp4 863/121 Maastricht
	Hyp4 728/99 Maastricht
Naam gerechtigde	N.V. Theodora Tot Exploitatie Van Het Landgoed Elsloo
Adres	Kempken 11 6181 JN ELSLOO LB
Statutaire zetel	ELSLOO

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Elsloo C 3421

UW REFERENTIE
3123

GELEVERD OP
25-09-2022 - 13:55

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11136806154

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
23-09-2022 - 14:43

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
23-09-2022 - 14:43

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Elsloo C 3421 Kadastrale objectidentificatie: 031040342170000
Kadastrale grootte	1.140 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	181057 - 328338
Omschrijving	Terrein (grasland)
Ontstaan uit	Elsloo C 516
	Elsloo C 517
	Elsloo C 1138

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Natuurbeschermingswet 1998 op basis van de Wet Natuurbescherming	
Betrokken bestuursorgaan	De Staat (Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit)	
Vermeld in stukken	Hyp4 72869/136 Naamswijziging rechtspersoon	**Ingeschreven op** 29-03-2018 om 09:00
	Hyp4 65061/152 Naamswijziging rechtspersoon	**Ingeschreven op** 22-10-2014 om 09:00
	Hyp4 59220/14 Naamswijziging rechtspersoon	**Ingeschreven op** 08-12-2010 om 12:40
Afkomstig uit stuk	Hyp4 62954/46	**Ingeschreven op** 05-06-2013 om 14:58

Publiekrechtelijke beperking	Erfgoedwet: Afschrift inschrijving monument of archeologisch monument in rijksmonumentenregister door minister OCW	
Betrokken bestuursorgaan	De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschap)	
Vermeld in stuk	Hyp4 72869/136 Naamswijziging rechtspersoon	**Ingeschreven op** 29-03-2018 om 09:00
Datum in werking	23-12-2004	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 82680/4 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 23-12-2004	**Ingeschreven op** 22-11-2021 om 09:00

RECHTEN

1	**Eigendom belast met Opstal (zie 1.1)**
Soort recht	Eigendom (recht van)

kadaster

BETREFT	Elsloo C 3421
UW REFERENTIE	3123
GELEVERD OP	25-09-2022 - 13:55
PRODUCTIEORDERNUMMER	S11136806154
VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M	23-09-2022 - 14:43
VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M	23-09-2022 - 14:43
BLAD	2 van 2

Afkomstig uit stukken	Hyp4 874/1 Maastricht
	Hyp4 863/121 Maastricht
Naam gerechtigde	N.V. Theodora Tot Exploitatie Van Het Landgoed Elsloo
Adres	Kempken 11
	6181 JN ELSLOO LB
Statutaire zetel	ELSLOO

1.1 Opstal (recht van)

Afkomstig uit stuk	Hyp4 11403/9 Roermond	**Ingeschreven op**	01-02-1999
Naam gerechtigde	Gemeente Stein		
Adres	Stadhouderslaan 200		
	6171 KP STEIN LB		
Statutaire zetel	STEIN		
KvK-nummer	51984997 (Bron: Handelsregister)		
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Elsloo C 3422

UW REFERENTIE
3123

GELEVERD OP
25-09-2022 - 13:55

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11136806160

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
23-09-2022 - 14:43

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
23-09-2022 - 14:43

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Elsloo C 3422 Kadastrale objectidentificatie: 031040342270000
Kadastrale grootte	6.710 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	181016 - 328362
Omschrijving	Terrein (teelt - kweek)
Ontstaan uit	Elsloo C 516
	Elsloo C 517
	Elsloo C 1138

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Natuurbeschermingswet 1998 op basis van de Wet Natuurbescherming	
Betrokken bestuursorgaan	De Staat (Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit)	
Vermeld in stukken	Hyp4 72869/136 Naamswijziging rechtspersoon	**Ingeschreven op** 29-03-2018 om 09:00
	Hyp4 65061/152 Naamswijziging rechtspersoon	**Ingeschreven op** 22-10-2014 om 09:00
	Hyp4 59220/14 Naamswijziging rechtspersoon	**Ingeschreven op** 08-12-2010 om 12:40
Afkomstig uit stuk	Hyp4 62954/46	**Ingeschreven op** 05-06-2013 om 14:58

Publiekrechtelijke beperking	Erfgoedwet: Afschrift inschrijving monument of archeologisch monument in rijksmonumentenregister door minister OCW	
Betrokken bestuursorgaan	De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschap)	
Vermeld in stuk	Hyp4 72869/136 Naamswijziging rechtspersoon	**Ingeschreven op** 29-03-2018 om 09:00
Datum in werking	23-12-2004	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 82680/4 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 23-12-2004	**Ingeschreven op** 22-11-2021 om 09:00

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stukken	Hyp4 874/1 Maastricht

kadaster

BETREFT
Elsloo C 3423

UW REFERENTIE
3123

GELEVERD OP
28-09-2022 - 11:56

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11137075123

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
27-09-2022 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
27-09-2022 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Elsloo C 3423 Kadastrale objectidentificatie: 031040342370000
Kadastrale grootte	240 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	181029 - 328326
Omschrijving	Terrein (teelt - kweek)
Ontstaan uit	Elsloo C 517

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Natuurbeschermingswet 1998 op basis van de Wet Natuurbescherming		
Betrokken bestuursorgaan	De Staat (Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit)		
Vermeld in stukken	Hyp4 72869/136 Naamswijziging rechtspersoon	**Ingeschreven op**	29-03-2018 om 09:00
	Hyp4 65061/152 Naamswijziging rechtspersoon	**Ingeschreven op**	22-10-2014 om 09:00
	Hyp4 59220/14 Naamswijziging rechtspersoon	**Ingeschreven op**	08-12-2010 om 12:40
Afkomstig uit stuk	Hyp4 62954/46	**Ingeschreven op**	05-06-2013 om 14:58

Publiekrechtelijke beperking	Erfgoedwet: Afschrift inschrijving monument of archeologisch monument in rijksmonumentenregister door minister OCW		
Betrokken bestuursorgaan	De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschap)		
Vermeld in stuk	Hyp4 72869/136 Naamswijziging rechtspersoon	**Ingeschreven op**	29-03-2018 om 09:00
Datum in werking	23-12-2004		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 82680/4 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 23-12-2004	**Ingeschreven op**	22-11-2021 om 09:00

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stukken	Hyp4 874/1 Maastricht
	Hyp4 863/121 Maastricht
Naam gerechtigde	N.V. Theodora Tot Exploitatie Van Het Landgoed Elsloo

kadaster

BETREFT	Elsloo C 3423
UW REFERENTIE	3123
GELEVERD OP	28-09-2022 - 11:56
PRODUCTIEORDERNUMMER	S11137075123
VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M	27-09-2022 - 14:59
VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M	27-09-2022 - 14:59
BLAD	2 van 2

Adres Kempken 11
6181 JN ELSLOO LB

Statutaire zetel ELSLOO

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT	Elsloo C 3422
UW REFERENTIE	3123
GELEVERD OP	25-09-2022 - 13:55
PRODUCTIEORDERNUMMER	S11136806160
VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M	23-09-2022 - 14:43
VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M	23-09-2022 - 14:43
BLAD	2 van 2

Hyp4 863/121 Maastricht

Naam gerechtigde	N.V. Theodora Tot Exploitatie Van Het Landgoed Elsloo
Adres	Kempken 11
	6181 JN ELSLOO LB
Statutaire zetel	ELSLOO

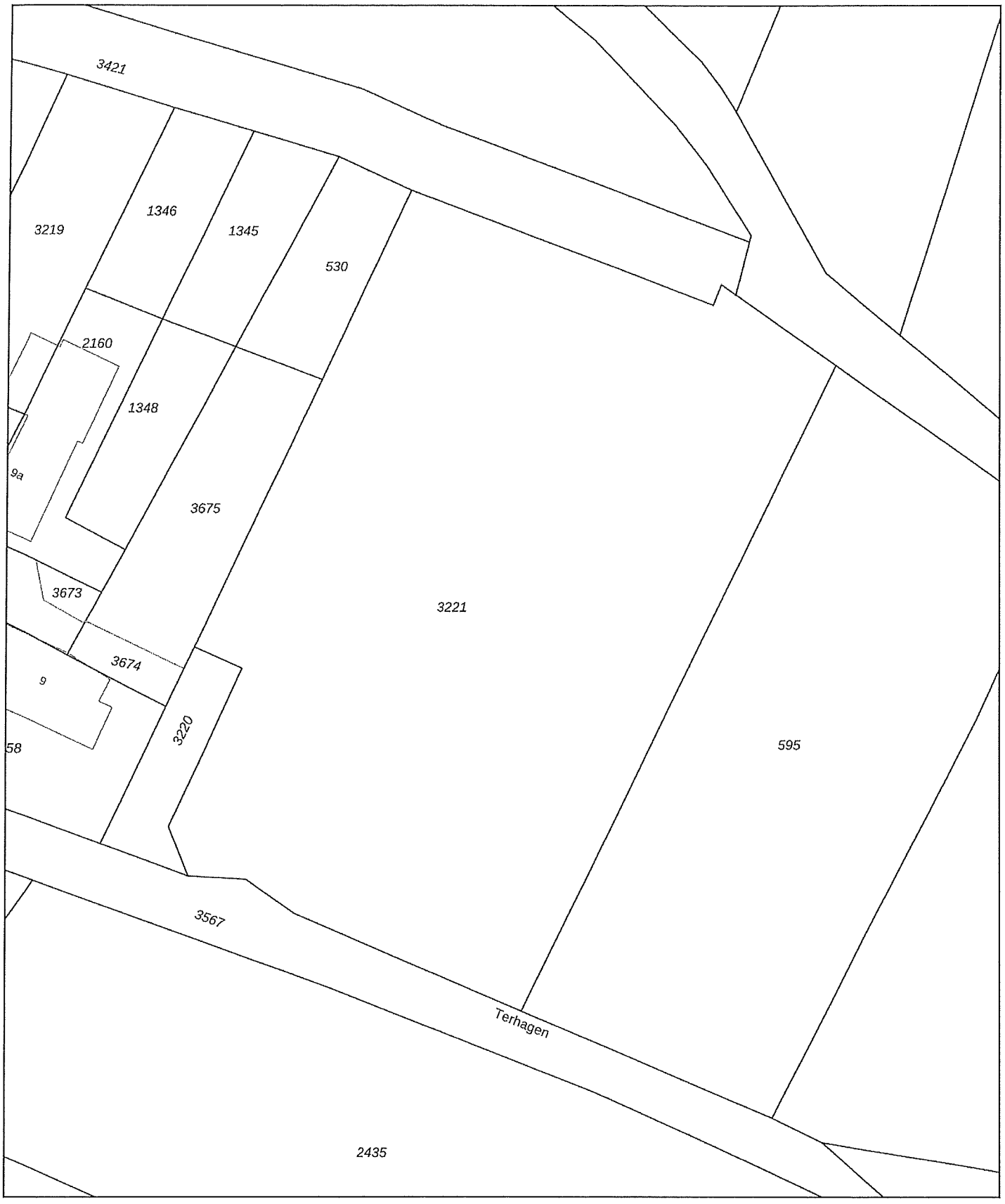
Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

Rentmeesterskantoor
N.P.M. van Oppen

Kadastrale kaarten

Kadastrale kaart

Uw referentie: 3123



0 5 10 15 20 25m

12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Elsloo
Sectie	C
Perceel	3221

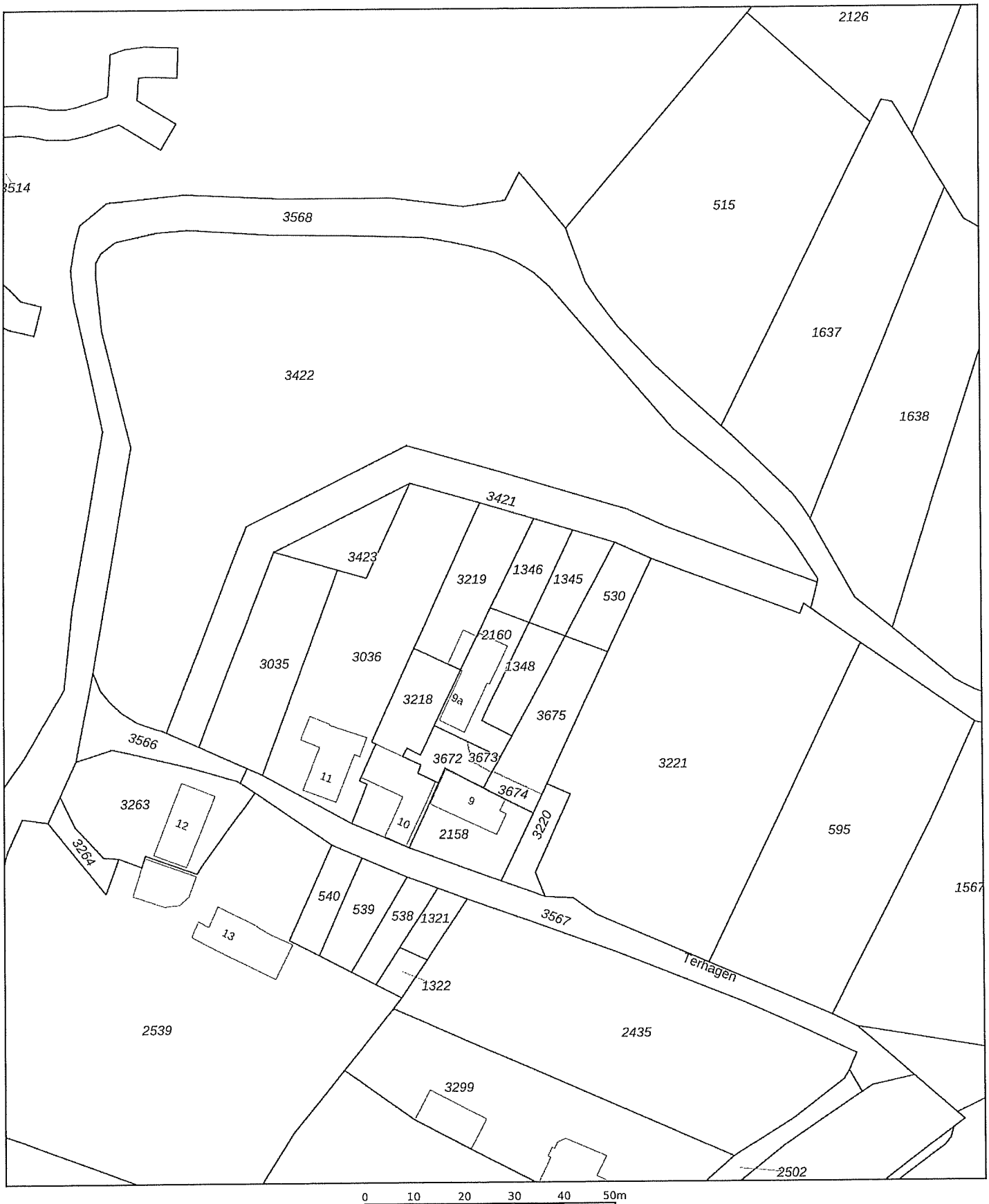
kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 september 2022
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Kadastrale kaart

Uw referentie: 3123



	Deze kaart is noordgericht
12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente	Elsloo
Sectie	C
Perceel	3421

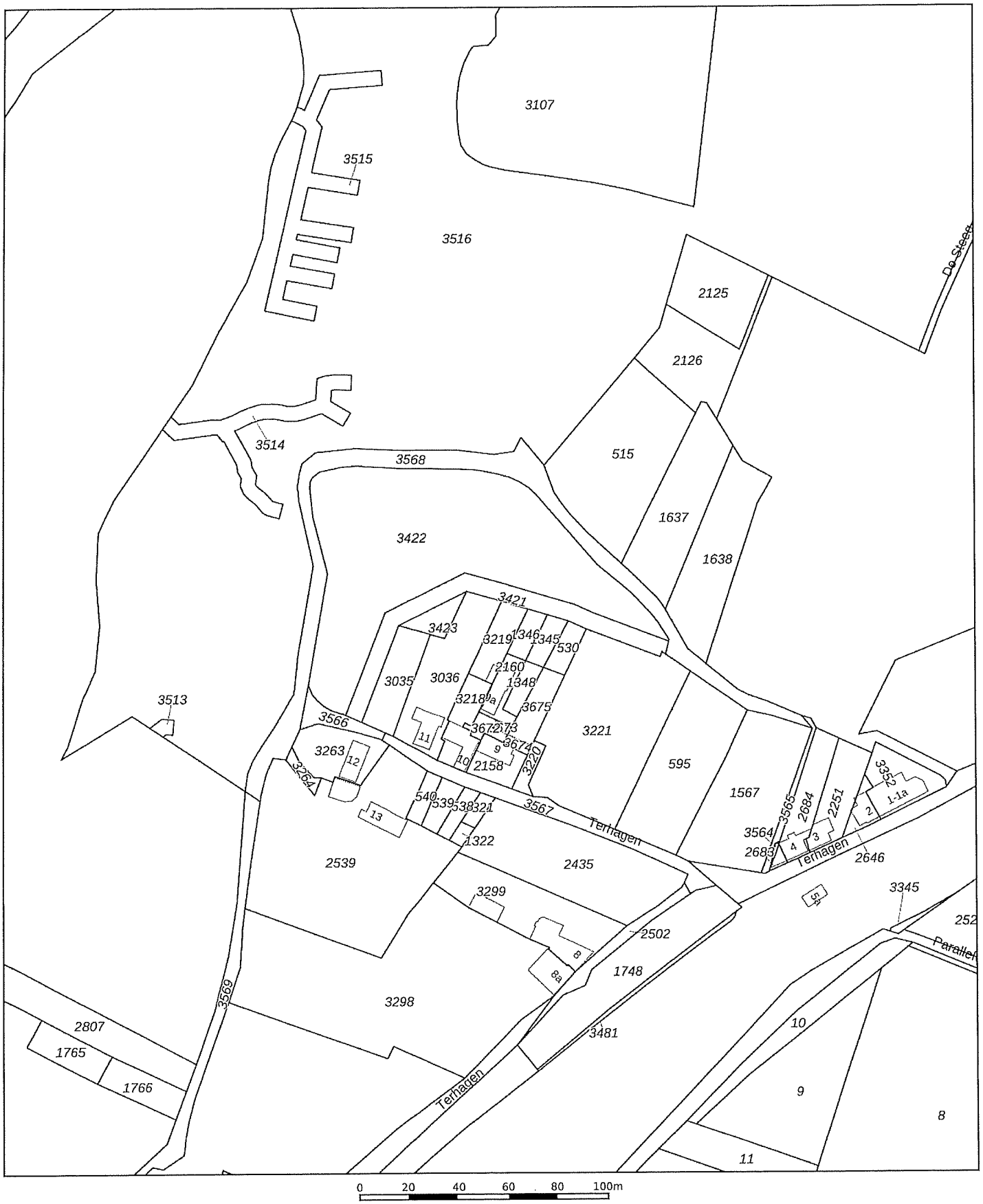
kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 september 2022
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Kadastrale kaart

Uw referentie: 3123



0 20 40 60 80 100m

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 2000

Kadastrale gemeente	Elsloo
Sectie	C
Perceel	3422

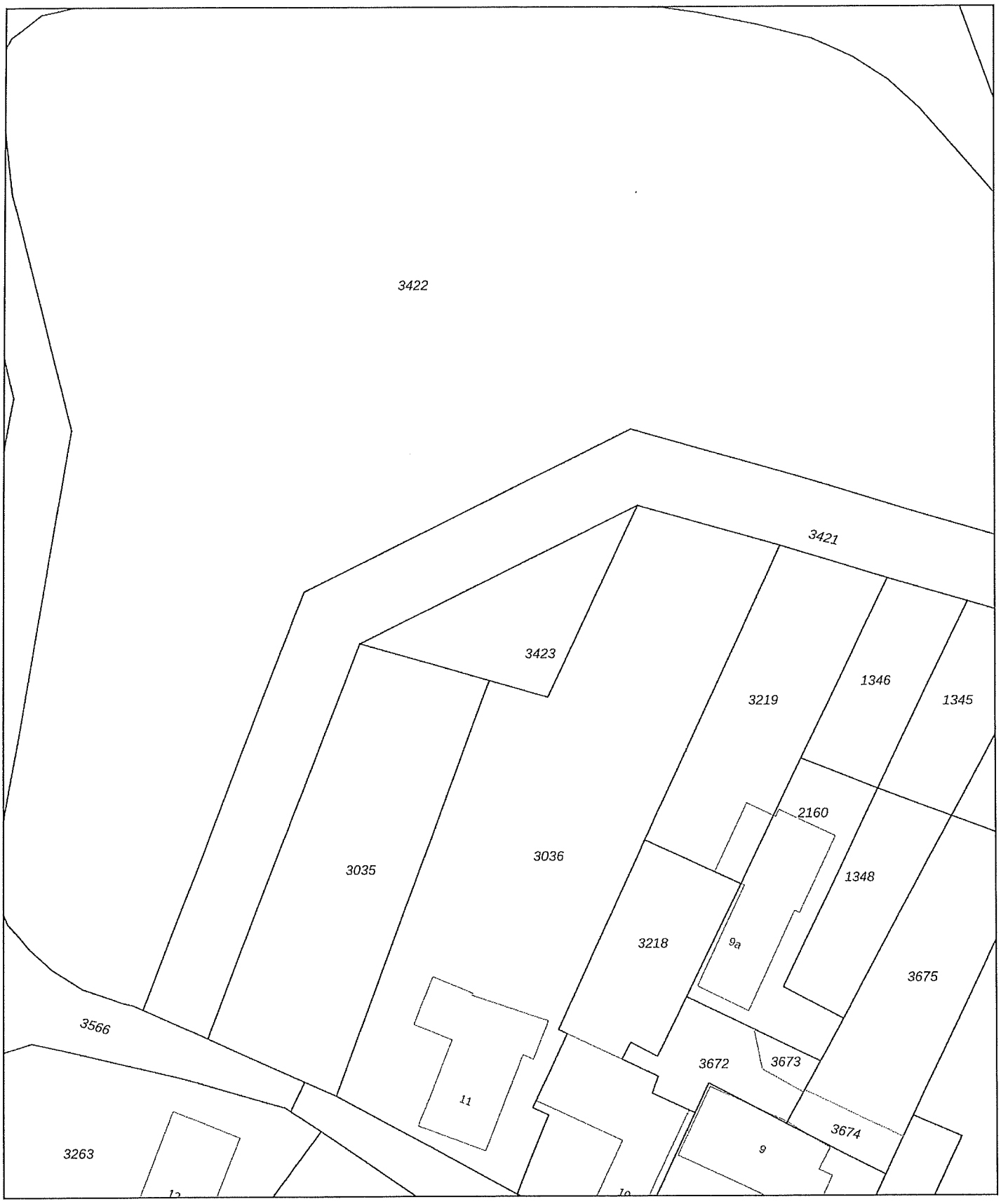
kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 september 2022
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Kadastrale kaart

Uw referentie: 3123



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Elsloo
Sectie	C
Perceel	3423

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 september 2022
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Rentmeesterskantoor
N.P.M. van Oppen

Normblad

Normblad taxatierapport Landelijk Agrarisch Vastgoed

Inleiding
Dit normblad geeft de contouren van die grenzen aan voor een reguliere taxatie op basis van het landelijk model: Taxatierapport commercieel vastgoed.
Dit normblad is van toepassing voor zover niet nadrukkelijk in het rapport anders is vermeld.

Waaruit bestaat deze Norm?

1. Definitiebepalingen voor de basis van de waarde en waarderingsgrondslag
2. Kwalificaties van de taxateur
3. Bijzondere vereisten voor het taxatieproces (9.18 NRVT kamer LV) voortvloeiend uit de taxatie opdracht
4. Minimale onderzoekvereisten voor de uitvoering van de waardering
5. Vereisten voor de verslaglegging (19.1 NRVT kamer LV) in het taxatierapport

1. Definitiebepalingen voor de basis van de waarde

Marktwaarde
Het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.

1.1. Inleiding
De basis voor de waarde geeft in de waardering het antwoord op de vraag welke waarde er wordt getaxeerd en op basis van welke (bijzondere) uitgangspunten en beperkingen.

1.2. Waarde begrip als basis van de waarde
Een waardering op basis van de EVS en IVS is uitsluitend gebaseerd op de Marktwaarde.

Toelichting

1.2.1. *het geschatte bedrag*; Bij de waardebepaling gaat het om een in geld uitgedrukte prijs die voor het vastgoed betaald moet worden als zijnde de meest waarschijnlijke prijs die redelijkerwijze onder de gegeven condities kan worden verkregen op de genoemde peildatum.
1.2.2. *vastgoed*; In deze standaard gaat het om de waardebepaling van onroerende zaken en de zakelijke rechten die daarop betrekking hebben. Om juridische redenen heeft deze term de voorkeur boven de term "object". Deze standaarden kunnen ook betrekking hebben op de financiële verslaggeving. Daarom kan de term "actief" voor een algemene toepassing van de definitie in de plaats van "vastgoed" gelezen worden.
1.2.3. *zou worden overgedragen*; Het gaat om een geschat bedrag, niet een vooraf vastgesteld bedrag of een werkelijk tot stand gebrachte koopsom.
1.2.4. *op de waardepeildatum*; De geschatte marktwaarde geldt slechts op een bepaalde dag. Dit is het gevolg van de omstandigheid dat markten continue aan veranderingen onderhevig zijn. De waardering zit dus op de waarde, feiten en omstandigheden in de markt op die specifiek benoemde dag.
1.2.5. *tussen een bereidwillige koper*; Dit houdt in dat de koper onder de geldende marktomstandigheden gemotiveerd is om te kopen, maar daartoe niet verplicht is. De waardering dient dus geabstraheerd te zijn van de waan van de dag of irreële verwachtingen van de markt.
1.2.6. *bereidwillige verkoper*; Dit houdt in dat de verkoper gemotiveerd is om te verkopen onder de geldende marktomstandigheden, maar daartoe niet verplicht is. Wel wil de verkoper onder de gegeven marktomstandigheden de hoogst haalbare prijs. Omdat de verkoper een "hypothetische" verkoper is, wordt zijn beslissing niet beïnvloed door feitelijke overwegingen.
1.2.7. *zakelijke transactie*; De transactie tegen marktwaarde wordt geacht gesloten te zijn tussen partijen die onafhankelijk van elkaar zijn en zelfstandig (zonder last) handelen.
1.2.8. *na behoorlijke marketing*; Dit houdt in dat het vastgoed op de meest geëigende wijze op de markt gepresenteerd zou zijn en wel zodanig dat het verkocht wordt tegen een in redelijkheid haalbare prijs.
1.2.9. *waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent*; Veronderstelt een ter zake deskundige koper en verkoper, die met kennis van de markt en de eigen belangen en marktpositie handelen, gericht op het verkrijgen van de beste prijs. Prudent in dit verband kan uitsluitend beoordeeld worden naar de situatie van het moment van de waardepeildatum en niet met wijsheid achteraf. Uitgegaan moet worden van de beste marktinformatie die op de waardepeildatum van de waardering voorhanden was.
1.2.10. *niet onder dwang*; Houdt in dat elke partij gemotiveerd is om de transactie aan te gaan en niet door fysiek of mentaal geweld of door dwangmaatregelen wordt genoodzaakt de transactie te sluiten.
1.2.11. *Marktwaarde k.k.*; Wordt geacht te zijn geschat zonder rekening te houden met aan- of verkoopkosten en zonder tegemoetkoming voor enige met de koop of verkoop samenhangende belastingen.

1.3. Bijzondere uitgangspunten en bepalingen

De taxateur hanteert een bijzonder uitgangspunt wanneer hij uitgaat (of opdracht krijgt om uit te gaan) van een bepaald feit dat hem onbekend is, niet bekend kan zijn of dat redelijkerwijze niet door hem kan worden vastgesteld (9.18 NRVT kamer LV).
Verder moet het waardeverschil, met de situatie zonder dit bijzondere uitgangspunt, aangegeven worden.
Uitgangspunten en veronderstellingen dienen uitdrukkelijk verantwoord te worden in het taxatierapport.
Zo dienen deze niet alleen – conform EVS en IVS– gemeld te worden, maar ook beschreven, toegelicht en in waarde uitgedrukt te worden. Indien mogelijk moet ook weergegeven worden op welke bron men een uitgangspunt baseert en of dit waarneembare marktinformatie is.
De uitgangspunten hebben ook betrekking op de referentietransacties. Het impliciete uitgangspunt is immers dat deze vergelijkbaar zijn met een eventuele verkoop van het vastgoed.

Een voorbeeld van een gebruikelijk uitgangspunt is dat er zonder bodemonderzoek wordt aangenomen dat de bodem vrij is van verontreinigingen. Er is – de omstandigheden laten het toe en er is geen contra-indicatie – in de regel geen beletsel om dit soort aannames te doen. Bijzondere uitgangspunten daarentegen zijn ficties, waarvan het duidelijk is dat zij wezenlijk verschillen van de feiten op de peildatum. Een voorbeeld van een bijzonder uitgangspunt is dat een pand als verhuurd wordt aangemerkt, terwijl het in werkelijkheid leeg staat. Dergelijke aannames kunnen alleen gemotiveerd worden gedaan onder voorwaarde dat zij realistisch zijn en hun invloed op de waarde zonder die aanname wordt aangegeven. Bijzondere uitgangspunten moeten te allen tijde worden gemotiveerd.

1.4. Het concept van Highest and Best Use (HaBU)

In zijn algemeenheid zal de Marktwaarde van een te taxeren vastgoed een weerspiegeling zijn van het meest doeltreffende en meest waarschijnlijke gebruik (HaBU), dat op de waardepeildatum is toegestaan en dat op grond van redelijke verwachtingen de hoogste waarde oplevert. Uit analyses blijkt dat hierdoor de verwachtingswaarde wordt uitgesloten die de markt kan hechten aan de potentiële mogelijkheden van het object die zich nu nog niet openbaren. Hoewel het hier gaat om een oordeel over het object op de waardepeildatum, is het geen oordeel over het beste gebruik dat de markt op die datum voor dat object redelijkerwijze voor mogelijk houdt.

Dat is het gebruik, waarbij de maximale productiviteit van het vastgoed wordt gegenereerd, binnen de juridische, fysieke, financiële en feitelijke mogelijkheden van het vastgoed, waardoor de hoogste waarde wordt gegenereerd. Indien de (voorgenomen) aanwending (feitelijk, juridisch, financieel etc.) van het vastgoed als grondslag voor de waardering naar marktwaarde afwijkt van wat, naar professionele maatstaven, gezien mag worden als HaBU, dan dient de taxateur dit onderbouwd middels een EXPLAIN in de taxatie tot uitdrukking te brengen.

1.5. Fair Value

De definitie van Fair Value (Reële waarde) volgens de International Financial Reporting Standards (IFRS) wijkt af van de gegeven definitie van Market Value (Marktwaarde). De definitie van Market Value wordt geacht in zijn algemeenheid gelijk te zijn van de definitie in de IFRS.

1.6. Transactie kosten

De marktwaarde k.k. is de geschatte waarde van een vastgoed, dus exclusief de bijkomende kosten die gepaard kunnen gaan met koop of verkoop, alsmede eventuele belasting over de transactie. De marktwaarde weerspiegelt de gevolgen van alle factoren die van invloed zijn op deelnemers op de markt, en aldus alle invloeden die transactiekosten en belastingen kunnen hebben. Als die moeten worden verantwoord, dienen ze echter als extra som bovenop de marktwaarde te worden vermeld. Deze factoren kunnen van invloed zijn op de waarde maar maken daarvan geen deel uit.

1.7. Bedrijfsgerelateerde elementen (installaties)

Indien er bedrijfsgerelateerde elementen in de waardering zijn betrokken dienen deze middels een EXPLAIN duidelijk tot uitdrukking gebracht te worden. Als voorbeelden kunnen hier gelden kademuren, bovenloopkranen, weegbruggen etc.

2. Kwalificaties van de taxateur

Definitie – Een bevoegde taxateur (daaronder begrepen taxateurs die werken voor taxatiebureaus) die verantwoordelijk is voor het opstellen van taxaties, waarvoor hij verantwoordelijkheid draagt, dient een te goeder naam en faam bekendstaand persoon te zijn die de volgende competenties en/of kernwaarden bezit:

2.1. Onafhankelijkheid / onpartijdigheid

De taxateur staat, bij het uitbrengen van een taxatie volgens deze norm, in voor zijn onafhankelijkheid en onpartijdigheid.

Toelichting

2.1.1. *Bij het uitbrengen van een taxatie staat de taxateur er, middels een verklaring in het taxatierapport ,voor in dat hij in alle vrijheid en onafhankelijkheid tot zijn waardeoordeel en de onderbouwing daarvan is kunnen komen. Dit geldt zowel ten opzichte van zijn eventuele werkgever, (direct) leidinggevende als de opdrachtgever of eventuele derden.*

2.1.2. *De verklaring houdt mede in dat het bedrijf van de taxateur (al dan niet in loondienstverband) zodanig is ingericht (Chinese walls) dat beïnvloeding van de taxateur wordt voorkomen.*

2.1.3. *De taxateur maakt direct bekend indien er sprake is van, of er een situatie ontstaat waarin hij niet meer op onafhankelijke wijze tot een waardeoordeel kan komen, dan wel indien zijn onpartijdigheid niet langer gewaarborgd is.*

2.1.4. *Taxateurs dienen ervoor te zorgen dat zij voldoen aan de eisen van de opdracht, met professionele normen op het gebied van kennis, competentie en onafhankelijkheid. Hieruit volgt dat een taxateur, die wordt gevraagd een opdracht uit te voeren, eerst inlichtingen moet inwinnen bij de opdrachtgever over de aard van de opdracht en het doel van de taxatie. De taxateur moet zowel aan de eisen van de opdrachtgever kunnen voldoen als aan de regels, wetgeving en gedragscodes die van belang zijn voor de opdracht.*

2.2. Kwalificatie van de taxateur

Elke taxatie waarop deze norm van toepassing is, moet worden opgesteld door een daartoe gekwalificeerd taxateur.

2.3. Vertrouwelijkheid en geheimhouding

Elke taxateur is ten aanzien van de aan hem verstrekte gegevens ten behoeve van de uitvoering van een taxatie gehouden tot geheimhouding en het op vertrouwelijke wijze behandelen, opslaan en archiveren van de aan hem verstrekte gegevens.

Toelichting

2.3.1. *De taxateur is gehouden tot geheimhouding en vertrouwelijkheid. Dit leidt slechts uitzondering indien deze geheimhouding en of vertrouwelijkheid opgeheven wordt op grond van een wettelijk voorschrift en/of indien er door het daartoe op grond van de wet bevoegd gezag rechtmatig informatie wordt gevraagd aan de taxateur. Deze vraag naar informatie moet uitdrukkelijk betrekking hebben op (het onderwerp van) de taxatie. Tevens kunnen in de opdrachtbrief overeengekomen uitzonderingen van toepassing zijn.*

2.3.2. *De taxateur is gehouden zijn administratie zodanig in te richten en te houden dat door hem verkregen gegevens in het belang van een taxatie niet vrij toegankelijk zijn voor derden.*

2.4. Transparantie, verifieerbaarheid en onderbouwing

De taxateur baseert zich bij de waardering op verifieerbare en controleerbare gegevens. Ingeval dit niet mogelijk is en de taxateur doet ter zake van bepaalde gegevens een aanname dan is hij gehouden dit te verklaren. De taxateur dient zijn waardering, aannames en conclusies in het rapport te onderbouwen.

Toelichting

2.4.1. *In het kader van fraudebestrijding en integriteit is het voor de validiteit van een taxatie van het grootste belang dat opdrachtgevers en derden uit een taxatie af kunnen leiden hoe een taxateur tot een bepaalde conclusie is gekomen, of welke factoren op de waardering van invloed zijn geweest.*

2.4.2. *Voor de door de taxateur te voeren administratie ter zake van zijn taxaties houdt dit in dat hij de gegevens, waarop hij zijn taxatie baseert, deugdelijk ordent, bewaart en gedurende een periode van zeven jaren ter beschikking houdt.*

2.5 Eerdere betrokkenheid

De taxateur, die een taxatie uitbrengt van een object waarvoor hij binnen een periode van twee jaar eerder een taxatie heeft uitgebracht, doet hiervan mededeling in het rapport onder vermelding van de datum van eerdere betrokkenheid en het doel waartoe destijds gewaardeerd is.

Toelichting

2.5.1. *Het kan zijn dat een taxateur een object binnen een periode van twee jaar eerder getaxeerd heeft. Niets verzet zich er tegen dit als feit bekend te maken in het uit te brengen rapport onder vermelding van datum en doel waarvoor destijds gewaardeerd is. Een dergelijke vermelding vermijdt de schijn van belangenverstrengeling.*

2.6 Integriteit/objectiviteit en verantwoord handelen

Een taxateur staat, bij het uitbrengen van een taxatie, in voor zijn integriteit en objectiviteit en handelt bij het uitbrengen van de taxatie op verantwoorde wijze.

Toelichting

2.6.1. *De taxateur geeft zich er rekenschap van dat hij zijn integriteit borgt. Met andere woorden, dat er geen feiten en omstandigheden zijn aangaande de persoon van de taxateur of diens directe omgeving die er de oorzaak van zouden kunnen zijn dat zijn waardeoordeel ten aanzien van het te waarderen object wordt beïnvloed. De taxateur vermijdt derhalve situaties van tegenstrijdige belangen of een conflict of interest.*

2.6.2. *De taxateur stelt zijn (waarde)oordeel naar objectieve maatstaven en beargumenteerd vast. Het doen van aannames, mits voorzien van een argumentatie, is toegestaan.*

2.6.3. *Het op verantwoorde wijze handelen bij het uitbrengen van een taxatie is een open norm die afgemeten zal worden naar hetgeen binnen de beroepsgroep als maatschappelijk betamelijk wordt gezien.*

2.6.4. *De eisen, die aan de taxateur worden gesteld op het gebied van professionele objectiviteit, houden in dat hij zich bewust moet zijn van alles wat zou kunnen worden gezien als een belangenverstrengeling. Bij het vooraf inwinnen van inlichtingen dient hij de opdrachtgever om een opgave te vragen van alle andere belanghebbende of verbonden partijen, zodat hij kan vaststellen of er sprake is van een mogelijke belangenverstrengeling voor de taxateur, diens partners, mededirecteuren of naaste familieleden.*

2.6.5. *Indien er sprake is van een dergelijke belangenverstrengeling dient dit schriftelijk te worden meegedeeld aan de opdrachtgever die vervolgens kan kiezen of hij de benoeming al dan niet wil bevestigen, onder voorbehoud van een duidelijke opgave van de omstandigheden in een door de taxateur over te leggen verklaring of rapport.*

2.6.6. *Er kunnen zich omstandigheden voordoen waarin de taxateur, ondanks de wensen van de opdrachtgever, toch de opdracht zal moeten weigeren.*

2.7 Ondertekening rapport

De taxateur ondertekent persoonlijk het door hem uitgebrachte taxatierapport.

Toelichting

2.7.1. *De taxateur geeft zich er rekenschap van dat hij zijn integriteit borgt. Met andere woorden, dat er geen feiten en omstandigheden zijn aangaande de persoon van de taxateur of diens directe omgeving die er de oorzaak van zouden kunnen zijn dat zijn waardeoordeel ten aanzien van het te waarderen object wordt beïnvloed. De taxateur vermijdt derhalve situaties van tegenstrijdige belangen of een conflict of interest. Met de persoonlijke ondertekening van het taxatierapport neemt de taxateur verantwoording voor het door hem uitgebrachte deskundigenbericht.*

2.7.2. *Niets verzet zich er tegen als de organisatie waarvoor de taxateur in loondienst werk het rapport mede ondertekent ten blijken van het medeverantwoordelijkheid nemen voor het rapport en de inhoud daarvan.*

2.7.3. *Een niet ondertekend rapport wordt geacht niet te bestaan en geen rechtskracht te hebben, ook al is het voorzien van een bedrijfslogo.*

2.8 Verzekering

Een (Register-)taxateur dient zich te verzekeren:

- Conform de eisen van het NRVT.
- Tegen de kosten van rechtsbijstand die voortkomen wegens het hiervoor omschreven risico.
- Desgewenst overlegt de taxateur bij de aanvaarding van een opdracht een door de verzekeraar afgegeven dekkingsverklaring aan de opdrachtgever.

3. Bijzondere vereisten voor het taxatieproces / de taxatie-opdracht

3.1 Inleiding

In de opdrachtbrief wordt de rechtsverhouding tussen de opdrachtgever en de taxateur vastgelegd.

3.2 Opdrachtvoorwaarden

Een opdracht tot taxatie dient door de taxateur schriftelijk aan de opdrachtgever bevestigd te worden, voordat enig rapport wordt uitgegeven. Deze opdrachtbevestiging dient minimaal de navolgende voorwaarden te omvatten:

	Voorwaarden	Opmerkingen
1.	Benoeming van de opdrachtgever	De opdrachtgever dient correct te worden benoemd. In het bijzonder wanneer het rapport opgedragen wordt door een andere juridische entiteit dan de eigenaar van het te taxeren object (bv. koper, financier, directeur groot aandeelhouder, curator etc.).
2.	Benoeming van de taxateur	De taxateur dient correct te worden benoemd. Er dient duidelijk te blijken van welke organisatie er sprake is en wie in persoon de taxatie gaat uitvoeren.
3.	Het doel van de taxatie	De basis van de waarde dient exact omschreven te worden, alsmede de opmerking dat de taxatie uitsluitend voor dat doel gebruikt mag worden.
4.	Het onderwerp van de taxatie	Het te taxeren object of objecten dienen nauwkeurig afgebakend/omschreven te worden.
5.	Het te taxeren belang	Het te taxeren belang dient in de opdracht omschreven te worden (bv. Niet limitatief; waardering ten behoeve van aankoop, verkoop, financiering, inbreng etc.).
6.	Gebruik van het object of de classificatie van het object	Per te taxeren object dient het gebruik te worden weergegeven. Daarnaast dient het object te worden geclassificeerd (bv. eigen gebruik, eigen grond, erfpacht).
7.	Basis van de waarde	De basis van de waarde dient in de opdrachtbevestiging te worden weergegeven (Omschrijving waardebegrip).
8.	Datum opname en inspectie	Datum opdracht; Inspectiedatum; Waardepeildatum; Conceptrapportagedatum; Rapportagedatum.
9.	Verklaring van eerdere betrokkenheid	De taxateur dient in de opdrachtbevestiging te verklaren of hij eerder op enigerlei wijze bij het te waarderen object betrokken is geweest.
10	Verklaring omtrent de status van de taxateur	In de opdrachtbevestiging dient te worden aangegeven of de taxateur als intern (in loondienstverband) of extern taxateur optreedt.
11	Valuta	In de opdrachtbevestiging dient de valuta, waarin getaxeerd wordt, vermeld te worden.

12	Bijzondere uitgangspunten of beperkingen	Deze dienen in de opdrachtbevestiging beschreven en toegelicht te worden. Ook wanneer die uitgangspunten gewoonlijk worden gehanteerd.
13	Opschorting verslaggeving	Opdrachtgever en taxateur geven zich er rekenschap van dat, zolang de taxateur niet beschikt over de benodigde gegevens, hij niet gehouden kan worden de gevraagde rapportage uit te brengen.
14	Gegevens verstrekt door de opdrachtgever	Indien de opdrachtgever gegevens verstrekt en daarvoor inhoudelijk de verantwoordelijkheid neemt, dienen deze expliciet vermeld te worden.
15	Beperkingen/uitsluitingen aansprakelijkheid	In de opdrachtbevestiging dient aangegeven te worden waar de aansprakelijkheid van de taxateur jegens opdrachtgever of derden eindigt of zich beperkt.
16	Publicatie	In de opdrachtbevestiging dient te worden aangegeven dat schriftelijke toestemming van de taxateur is vereist voor reproductie, publicatie of verwijzing van en naar de taxatie of het rapport.
17	Norm	In de opdracht bevestiging dient te worden bevestigd dat de taxatie zal worden uitgevoerd overeenkomstig deze norm.
18	Kwalificatie taxateur	In de opdrachtbevestiging wordt blijk gegeven dat de taxateur over de benodigde kwalificatie(s) beschikt voor de uitvoering van de taxatie.
19	Basis voor de berekening van het honorarium	In de opdrachtbevestiging wordt aangegeven wat de grondslag is voor de berekening van het honorarium.
20	Tuchtrecht	Indien op de taxateur of diens organisatie een tuchtrecht of klachtenregeling van toepassing is, wordt deze in de opdrachtbevestiging vermeld.

3.3 Marketing beperkingen en gedwongen verkopen

Indien de taxateur en of de opdrachtgever constateren dat de taxatie een feitelijke of te voorziene beperking van de marketing moet weerspiegelen, dient deze beperking onderbouwd met de opdrachtgever te worden overeengekomen en worden vermeld in de opdrachtvoorwaarden. De term 'executiewaarde' mag niet worden gebruikt.

3.4 Beperkte informatie

Indien een taxateur wordt verzocht een taxatie uit te voeren op basis van beperkte informatie, dient dit in de opdrachtbevestiging te worden vermeld en aan de opdrachtgever te worden bevestigd voordat over de taxatie wordt gerapporteerd.
De taxateur dient vooraf te overwegen of een beperking redelijk is in het licht van het doel van de taxatie. Indien de taxateur van mening is, dat het op basis van de beperkte informatie niet mogelijk is een taxatie te leveren, dient de opdracht te worden afgewezen.

3.5 Hertaxatie zonder bezichtiging

Het kan zich voordoen dat, indien een object met regelmatige tussenpozen voor dezelfde opdrachtgever wordt getaxeerd, het niet noodzakelijk is opnieuw het object te bezichtigen. Zulks kan alleen indien ten genoegen van de taxateur is vastgesteld dat per waardepeildatum er zich geen wijzigingen hebben voorgedaan aan het gebouw in vergelijk tot de voorgaande taxatie. Zowel in de opdracht als in het rapport wordt hiervan mededeling gedaan.

3.6 Second opinion (kritische controle)

Een taxateur mag geen kritische controle maken of second opinion geven van een door een derde opgemaakte taxatie, die bedoeld is voor openbaarmaking, indien de taxateur niet beschikt over alle feiten en informatie waarop de eerste taxateur zich baseerde. Een taxateur kan volledig terecht betrokken zijn bij een controle van dossiers, een controle van methoden, een onderzoek naar de onderbouwing van geleverde taxaties, of bespreking met andere taxateurs over de gehanteerde methodiek. Indien deze controle echter een ander doel dient dan de interne doelen van de opdrachtgever, dient de taxateur zich terughoudend op te stellen.

4. Minimale onderzoeksvereisten voor de waardering

4.1 Bezichtiging en onderzoek

Voor een taxatie moeten, voor zover noodzakelijk in relatie van het doel van de taxatie, bezichtiging en onderzoek altijd worden uitgevoerd. Indien bezichtiging en onderzoek beperkt zijn, dient hiervan rekenschap gegeven te worden in een argumentatie in de rapportage en opdrachtbevestiging.

4.2 Verificatie van informatie

De taxateur dient naar redelijkheid al die stappen te ondernemen om de informatie, waarop hij zich bij de waardering baseert, te verifiëren en indien dit niet mogelijk is beargumenteerd in de rapportage aan te geven welke uitgangspunten hij heeft gehanteerd.

4.3 Onderzoeksgebieden

Onderzocht worden tenminste en niet limitatief de navolgende gebieden:

No	Onderzoeksgebied		
1	Juridische aspecten van het vastgoed	Privaatrechtelijke aspecten	Eigendomssituatie, erfpacht, kadastrale kaart, kadastraal uittreksel en overige informatie en belemmeringen (zie ook 4.5).
		Publiekrechtelijke status van het vastgoed	Bestemmingplan, voorbereidingsbesluit, omgevings-vergunning, exploitatieplannen etc. (zie ook 4.6).
		Fiscale status van het vastgoed en (huur)overeenkomsten	Status ten aanzien van B.T.W., (herzieningsperiode), overdrachtsbelasting, nieuw vervaardigd onroerend goed etc.(zie ook 4.7).
2	Gebruik van het object	Ruimten	Diverse oppervlakten van het vastgoed volgens de methodiek van de NEN 2580.
			Geef aan in hoeverre het object alternatief aanwendbaar is. Indien daar sprake van is schets de uitpondmogelijkheden en de bijbehorende scenario's.
		Huurders	Huurovereenkomsten, looptijden, bijzondere verplichtingen, zekerheden, andere gebruiksrechten en of voorkeursrechten van koop door bijv. de huurder.
		Locatieaspecten	Zaken in de omgeving van het vastgoed die van invloed zijn op de waarde, zoals stand, ligging, bereikbaarheid, parkeren, (sociale) veiligheid etc.
3	Technische eigenschappen	Beperkte technische omschrijving	Geef een omschrijving op hoofdlijnen van de belangrijkste technische aspecten van het getaxeerde object.
		Bouw- en/of renovatie- en/of uitbreidingsplannen	Omschrijving van voorgenomen bouw-, renovatie- of uitbreidingsplannen, kosten en status.
		Voorzieningen behorende tot het vastgoed	Die installaties en apparatuur die vastgoed gebonden zijn en van invloed (kunnen) zijn op de waarde. Bijvoorbeeld WKO-installaties klimaatbeheersingsinstallaties etc.
		Onderhoudstoestand	De taxateur vormt zich een beeld van de onderhoudstoestand en die factoren die daarbij van invloed kunnen zijn op de waardering. Dit geschiedt op basis van een steekproefsgewijze inspectie. Het oordeel van de taxateur is nimmer een garantie voor de aan- of afwezigheid van gebreke (zie ook 4.8).
		Milieu (vervuiling)	Milieufactoren die van invloed zijn op de waarde, zoals bodem, grondwater, geluid, licht, stank etc. Of toepassing van materialen die gevaarlijk of milieu belastend (bijv. asbest) zijn (zie ook 4.9).
		Duurzaamheid	Welke duurzaamheidcategorie vertegenwoordigt het vastgoed en welke maatregelen zijn aanwezig?
4	Risico's	Geef een inschatting van de risico's voor de eigenaar en/of de financier die samenhangen met het object, de markt en of de voorgenomen ontwikkelingen	
5	Marktomstandig-heden: de EVS en IVS schrijven voor dat een taxateur geen onrealistische uitgangspunten mag formuleren over marktomstandigheden, of een marktwaarde mag veronderstellen die boven een redelijkerwijs te verkrijgen niveau ligt.		Geef een omschrijving van de markt waarin het te taxeren object zich bevindt en van de belangrijkste kansen en bedreigingen.

4.4 Privaatrechtelijke aspecten

Teneinde inzicht te krijgen in de juridische gesteldheid van het object wordt de taxateur geacht op de hoogte te zijn van de inhoud van het kadastraal plan, kadastraal uittreksel en het meest recente eigendomsbewijs (en splitsingsakte bij appartementsrechten). Afschriften daarvan worden door de taxateur bij het rapport gevoegd. Aan de hand daarvan wordt in hoofdlijnen een beeld gegeven van de eigendomsrechten, eventuele zakelijke rechten en andere rechten en verplichtingen.

Bij appartementsrechten doet de taxateur onderzoek naar het bestaan van de belangrijkste periodieke en eenmalige bijdragen. In de regel zal de administrateur/bestuurder van de betreffende vereniging of recente (financiële) bescheiden van de vereniging als informatiebron dienen.

Bij erfpachtrechten zal de taxateur zich op hoofdlijnen vergewissen van de erfpachtvoorwaarden, waaronder:

- Betreft het een tijdelijk recht of voortdurend/eeuwigdurend recht van erfpacht;
- De einddatum (bij een tijdelijk recht van erfpacht) of de expiratiedatum (bij een voortdurend recht van erfpacht);
- Het actuele canonbedrag per jaar;

- Herziene canon. Erfpachtcanons zijn vast of zijn geïndexeerd. Aan het einde van de erfpachtperiode wordt echter de canon geheel opnieuw vastgesteld;
- Wanneer er sprake is van een vast canonbedrag, welke vanaf de datum van taxatie binnen 10 jaar zal worden herzien, dient er een inschatting te worden gemaakt van de nieuwe herziene canon die dan van toepassing zal zijn. Verhogingen kunnen per regio enorm verschillen. Deze vergoeding is gebaseerd op een rentepercentage van de grondwaarde. Vervolgens dient deze nieuwe herziene canon te worden gehanteerd in de taxatie. Aan het eind kan de contante waarde van het canonvoordeel (herziene canon minus huidige lage canon) bij de waarde worden opgeteld. Ofwel de nieuwe canon en het verschil tussen de oude canon en de nieuwe canon tot het moment dat de nieuwe canon ingaat, kan als voordeel worden opgeteld bij de waarde;
- Afgekochte canon. Als de erfpachtcanon is afgekocht voor nog minimaal 10 jaar dan hoeft met de erfpacht geen rekening te worden gehouden en kan worden volstaan met het invullen van de datum tot wanneer de canon is afgekocht. Als deze afkooptermijn binnen 10 jaar afloopt, dient te worden gerekend met de nieuwe (herziene) canon en een contante waarde van het voordeel tot die datum;
- Vaste canon. Als er sprake is van een vast canonbedrag tot een bepaalde datum, dient deze datum te worden aangegeven;
- Er wordt bij een vaste canon van uitgegaan dat deze geïndexeerd is, bijvoorbeeld elke 5 jaar. Als dit niet het geval is dan dient dit te worden vermeld;
- De uitgever van het erfpachtrecht of bloot eigenaar. Melding van de gemeente die de grond heeft uitgegeven. In geval van uitgifte in erfpacht door particulieren, openbare lichamen (zoals waterschappen, hoogheemraadschappen, spoorwegen etc.):graag vermelden wie grondeigenaar is.

4.5 Publiekrechtelijke aspecten

De taxatie kan geen uitputtend planologisch onderzoek bevatten. De gegevens in het rapport mogen niet als volledig worden beschouwd en zijn uitsluitend gebaseerd op de genoemde informatiebronnen. Vermeld dient te worden welke instantie(s) en welke functionaris(sen) is (zijn) geraadpleegd. De publiekrechtelijke vereisten voor vestiging, gebruik en/of (ver)bouw (waaronder vergunningen) worden niet onderzocht, tenzij nadrukkelijk anders met de opdrachtgever is overeengekomen. Wel dient minimaal te worden vastgesteld of het huidige gebruik past binnen de publiekrechtelijke mogelijkheden. Ingeval er concrete aanleiding bestaat voor nader onderzoek naar de publiekrechtelijke gesteldheid van het object of zijn omgeving zal de taxateur daarvan melding maken.

4.6 Onderhoudstoestand

Ten behoeve van de waardering vormt de taxateur zich een beeld van de onderhoudstoestand van het object. Dit gebeurt op basis van een visuele -steekproefsgewijze- inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn. Nadrukkelijk is geen sprake van een bouwkundige keuring. Het oordeel van de taxateur is derhalve geen garantie voor het aan- of afwezig zijn van gebreken. Uitgegaan dient te worden van uitvoering op basis van door een professionele partij uit te voeren werkzaamheden.
Bij de beoordeling van de onderhoudstoestand staan de waarde bij vervreemding en het eventueel bestaan van buitengewone instandhoudingkosten centraal. Gebreken, die hierop niet van wezenlijke betekenis zijn, blijven buiten beschouwing.
De taxateur zal een nader (bouwkundig) onderzoek adviseren als naar zijn oordeel twijfel of onduidelijkheid bestaat over de bouwkundige of onderhoudstoestand.

4.7 Verontreiniging

De taxateur verricht geen technisch onderzoek naar de aanwezigheid van stoffen in grond of grondwater, of naar materialen die schadelijk zijn voor mens, milieu of gebouwen, of naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde (kunnen) beïnvloeden. Er is uitsluitend gebruik gemaakt van de in het rapport vermelde bronnen. In het rapport wordt een globale indicatie van de milieutoestand van het object gegeven, gebaseerd op visuele inspectie, plaatselijke bekendheid van de taxateur en de door de taxateur geraadpleegde informatiebron(nen).
De taxateur dient bij eigenaar, gebruiker, koper en verkoper te vragen naar eventuele bodemrapporten en het gebruik in het verleden. De taxateur raadpleegt in ieder geval het Kadaster en de bron(nen) waarnaar het Kadaster in verband met de betreffende locatie verwijst, alsmede het Bodemloket.
Indien er geen melding wordt gemaakt van een negatief milieuaspect, betekent dit niet dat er geen negatieve milieuaspecten zijn. Het feit dat er negatieve milieuaspecten worden vermeld, betekent niet altijd dat deze milieuaspecten bewezen zijn. Verder onderzoek kan gewenst zijn.
In met name oudere objecten kan sprake zijn van asbestverdachte materialen, die niet altijd bij een taxatie kunnen worden opgemerkt en/of als zodanig worden herkend.
Indien de taxateur verontreiniging en/of asbestverdachte materialen aanwezig acht, dient de taxateur aan te geven op welke plaatsen deze verontreiniging en/of asbestverdachte materialen aanwezig (kunnen) zijn.

5. Vereisten voor de verslaglegging in het Taxatierapport

5.1 Algemene uitgangspunten

Het taxatierapport vormt de verslaglegging van de door de taxateur uitgevoerde waardering. Een taxatierapport dient vanuit dat perspectief en in zijn geheel ondubbelzinnig, eenduidig en niet multi-interpretabel te zijn. Daarnaast dient in het taxatierapport geborgd te zijn dat deze voldoet aan het doel van de taxatie, zoals dat met de opdrachtgever is overeengekomen.

Indien in het taxatierapport wordt afgeweken van de hieronder omschreven minimumvereisten, dient dit te worden aangetekend en voorzien van een door de taxateur onderbouwde argumentatie.
In het kader van de bestrijding van fraude dient gestreefd te worden naar maximale transparantie in de verslaglegging. Indien er gegevens niet openbaar gemaakt (mogen) worden in de verslaglegging dient hiervan aantekening gemaakt te worden in het rapport, voorzien van een argumentatie. Bijvoorbeeld een bedrijfseconomisch belang van de opdrachtgever, maar wel ingezien door de taxateur.

5.2 Minimumvereisten taxatierapport

Naast het feit dat het rapport moet voldoen aan de in de vorige paragraaf geformuleerde algemene beginselen, dient het inhoudelijk minimaal aan de onderstaande vereisten te voldoen:

1.	Benoeming van de opdrachtgever	Het rapport moet gericht zijn aan de opdrachtgever. Voor het overige dienen die eisen in acht genomen worden die gelden voor opdrachtverlening en identificatie in het rechtsverkeer.
2.	Duiding van de taxateur	Het rapport moet duidelijk herkenbaar zijn als afkomstig van een met naam en toenaam genoemde taxateur (natuurlijk persoon) alsmede van zijn professionele kwalificatie(s). Daarnaast de gegevens van het bedrijf of de organisatie waaraan de taxateur verbonden is
3.	Datum opname en inspectie	De opnamedatum dient in het taxatierapport te worden vermeld.
4.	Peildatum van de waarde	De peildatum voor de waardering dient in het taxatierapport apart te worden vermeld ook al is deze gelijk aan de opnamedatum.
5.	Object/ onderwerp van de taxatie	Het object/ onderwerp/object van de taxatie dient voldoende omschreven te zijn en juridisch geduid door de kadastrale aanduiding.
6.	Het te taxeren belang	Het juridisch belang in het te taxeren object dient geduid te worden. Bijvoorbeeld taxatie ten behoeve van koop/ huur / financiering.
7.	De basis van de waarde	De basis van de waarde dient te worden vermeld, aangevuld met een uitgeschreven definitie van de betreffende waarde. De basis van de waarde dient in overeenstemming te zijn met die zoals gedefinieerd in deze norm (zie ook 5.3).
8.	Bijzondere uitgangspunten/ afwijkingen en voorbehouden	De taxateur onderbouwt uitgebreid en gemotiveerd welke bijzondere uitgangspunten, uitsluitingen en of aannames er door hem zijn gehanteerd.
9.	Verklaring intern/extern	De taxateur verklaart of deze tot de organisatie van de opdrachtgever behoort, dan wel een onafhankelijke derde is.
10.	Verklaring van eerdere betrokkenheid bij het object	De taxateur verklaart of deze het object de afgelopen twee jaren eerder getaxeerd heeft en met welk doel.
11.	Openbaarmaking of uitsluiting van de betrokkenheid van de taxateur bij de opdrachtgever of het object	De taxateur verklaart in welke verhouding hij tot de opdrachtgever staat, dan wel het object. Is er uitsluitend sprake van een verhouding opdrachtgever-opdrachtnemer of zijn er ander verbanden of belangen van de taxateur bij opdrachtgever of object?
12.	Verklaring van de kwalificatie(s) van de taxateur	Hier geeft de taxateur aan op grond van welke kwalificaties hij van mening is in staat te zijn deze taxatie uit te voeren. Bijvoorbeeld ingeschreven in het register …..
13.	Verklaring van toepassing zijnde tuchtrecht	De taxateur verklaart welk tuchtrecht van toepassing is op hem en de uitgevoerde taxatie.
14.	Gebruikt valuta	In het taxatierapport wordt verklaard in welke valuta de waardering is uitgebracht. Indien waardecomponenten uit een andere valuta zijn gebruikt, wordt aangegeven welke wisselkoers per peildatum is gehanteerd ten opzichte van de hoofdvaluta en wat de bron is waaruit is geput.
15.	Bevestiging door de taxateur van de gehanteerde norm	De taxateur verklaart overeenkomstig welke norm hij voor de taxatie heeft gehanteerd.
16.	Verklaring beperking geldigheid	" Deze taxatie is uitsluitend bestemd voor het genoemde doel (te taxeren belang) en de genoemde opdrachtgever etc. "
17.	De taxatie vermeldt de omvang van de uitgevoerde recherche, de aard en de geraadpleegde bronnen van informatie	De taxateur beschrijft welke recherches door hem in het kader van de taxatie zijn uitgevoerd. Ook maakt hij uitputtend melding van de geraadpleegde bronnen en de omvang van de verkregen en gehanteerde informatie.
18.	De vastgestelde waarde dient te worden weergegeven in cijfers en in woorden met toevoeging van de gehanteerde valuta	Indien er sprake is van meerdere objecten dienen deze individueel gewaardeerd te worden.
19.	Het rapport dient te worden ondertekend en voorzien van een datum van ondertekening	
20.	Visuele object presentatie	Het taxatierapport bevat tenminste een presentatie met afbeeldingen van het vastgoed waardoor een goed totaalbeeld van het vastgoed kan worden verkregen. Hierbij wordt bij voorkeur ook de omgeving in beeld gebracht, alsmede een plattegrond waaruit de ligging van het object blijkt (zie ook 5.5).

5.3 Onderbouwing waardeoordeel

Het rapport bevat een onderbouwing van de waardering. De taxateur geeft uitleg over de gehanteerde methodieken en waarom hij deze heeft gehanteerd. Van iedere gehanteerde methode wordt een berekening bijgevoegd, welke is voorzien van een onderbouwing van de gebruikte marktgegevens (kapitalisatiefactoren/vergelijkingsobjecten/etc.). Bij de berekeningen wordt voor de vloeroppervlakten NEN 2580 gehanteerd.
In de berekening dienen een onderbouwing van de kapitalisatiefactor, de economische huurwaarde en de exploitatielasten terug te vinden zijn.

5.4 Visuele objectpresentatie

Het taxatierapport bevat tenminste een presentatie met afbeelding van het object waardoor een goed totaalbeeld van het object kan worden verkregen, waarbij bij voorkeur ook de omgeving in beeld wordt gebracht, alsmede een plattegrond waaruit de ligging van het object blijkt.
Het taxatierapport bevat ten minste vier afbeeldingen per object waarbij minstens de voor- en achterkant van het object, het straatbeeld en het interieur in beeld worden gebracht. De foto's dienen de actuele situatie zo goed mogelijk weer te geven.

Rentmeesterskantoor
N.P.M. van Oppen

Referenties

LEVERING
KPE/2021.1902.01

Vandaag, zeventien september tweeduizend éénentwintig, verscheen voor mij, mr. **Yvonne Elisabeth Willemse**, notaris in de gemeente **Roermond**:
mevrouw Theodora Johanna Maria Jeurissen-Derks, geboren te Horst op vijfentwintig september negentienhonderdtweeënzeventig, woonplaats kiezend ten kantore van Metis Notarissen, Boven de Wolfskuil 3 D3 te 6049 LX Herten (gemeente Roermond) en aldaar werkzaam, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

1. a. de heer **Maria Gerardus Mathias Pisters**,
   geboren te Beek op achttien februari negentienhonderd tweeëndertig,
   zich legitimerend met een Nederlandse identiteitskaart met nummer IG67FKJB0; en
   b. mevrouw **Josepha Maria Christina Janssen**,
   geboren te Heerlen op vier februari negentienhonderd vierendertig,
   zich legitimerend met een Nederlandse identiteitskaart met nummer ITD99HLD9;
   met elkaar gehuwd en samenwonende te 6181 HR Elsloo, gemeente Stein, Terhagen 7;
   hierna , zowel gezamenlijk als ieder afzonderlijk, te noemen: "verkoper";
2. mevrouw mr. Marjan Annechien Kuiper,
   geboren op acht november negentienhonderd éénenzeventig te Leek,
   zich legitimerend met een Nederlands paspoort met nummer NPK6DRB85,
   hoofd Vastgoed & Geoinformatie, Staatsbosbeheer, gevestigd op het adres Smallepad 5 te (3811 MG) Amersfoort (postadres: Postbus 2, 3800 AA Amersfoort),
   bij het geven van de volmacht handelend als vertegenwoordiger van het publiekrechtelijk lichaam: **Staatsbosbeheer**, gevestigd op het adres als voormeld, die haar bevoegdheid ontleent aan het besluit van de directeur Staatsbosbeheer van zeventien december tweeduizend twintig (Mandaatregeling Staatsbosbeheer 2021, Staatscourant 2020-69680), die zijn bevoegdheid ontleent aan artikel 13 van de Wet van elf september negentienhonderd zevenennegentig, Staatsblad van het Koninkrijk der Nederlanden 1997/514 (Wet verzelfstandiging Staatsbosbeheer), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 30263544,
   hierna ook te noemen: "Staatsbosbeheer" of "koper".

LEVERING, REGISTERGOED, GEBRUIK

De comparante, handelend als gemeld, verklaarde dat door verkoper blijkens een met koper aangegane overeenkomst van verkoop en koop, doorkoper getekend op acht april tweeduizend éénentwintig en door verkoper getekend op negentien mei tweeduizend éénentwintig, waarvan koper verklaart een door alle partijen getekend exemplaar te hebben ontvangen, aan koper is verkocht op grond waarvan

verkoper verklaarde in eigendom over te dragen aan koper, die blijkens voormelde overeenkomst van verkoper verklaarde te hebben gekocht en bij deze in eigendom aan te nemen, het registergoed:

KADASTRALE GEMEENTE ELSLOO:

een perceel grond, kadastraal bekend gemeente Elsloo, sectie C nummer 3668 groot zes are en zevenendertig centiare (6 a 37 ca);

welk perceel is belast met een besluit op basis van artikel 9.1 Wet Natuurbescherming ten behoeve van De Staat (Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit), welk besluit afkomstig is uit de inschrijving in register Hypotheken 4 op vijf juni tweeduizend dertien in deel 62954 nummer 00046;

hierna ook te noemen: "het verkochte", door verkoper gebruikt ten behoeve van agrarische doeleinden en door koper te gebruiken ten behoeve van natuur.

Ten aanzien van dit gebruik van het verkochte heeft verkoper meegedeeld dat hem niet bekend is of dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.

Staatsbosbeheer verklaart uitdrukkelijk dat hij door verkoper genoegzaam in staat is gesteld om onderzoek uit te voeren ten aanzien van het verkochte.

Staatsbosbeheer verklaart te hebben geconstateerd dat er ten aanzien van het verkochte geen staat of eigenschappen zijn die het door Staatsbosbeheer voorgenomen gebruik beperken, belemmeren of onmogelijk maken. Alle aan partijen kenbare en niet kenbare gebreken die aan het toekomstige gebruik in de weg zouden kunnen staan, komen voorrekening van Staatsbosbeheer.

VOORAFGAANDE VERKRIJGING

Het verkochte is door verkopers verkregen, ieder voor de onverdeelde helft, door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Roermond, in het register Hypotheken 4, in deel 15266 nummer 77, van een afschrift van een akte tot levering, houdende kwijting voor de bedongen tegenprestatie, op achtentwintig december tweeduizend vier, verleden voor mr. H. L.A.M. Lohman, destijds notaris te Rotterdam.

KOOPPRIJS, VERREKENING DIVERSE BEDRAGEN

De koopprijs bedraagt **zesduizend euro (€ 6.000,00),** welk bedrag door koper is voldaan door storting op een kwaliteitsrekening, gekoppeld aan het kantoor van mij, notaris.

De zakelijke belastingen komen voor rekening van koper vanaf een januari aanstaande.

Verkoper verleent koper kwitantie voor de betaling van de koopprijs.

Voormelde overeenkomsten van koop en levering zijn, voor zover te dezen nog van belang, gesloten onder de volgende bedingen:

KOSTEN EN BELASTINGEN

Artikel 1

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

LEVERINGSVERPLICHTING, JURIDISCHE EN FEITELIJKE STAAT

Artikel 2

1. Verkoper is verplicht aan koper eigendom te leveren die:
   a. onvoorwaardelijk is en niet ingekort noch vernietigd kan worden;

b. niet bezwaard is met beslagen, pandrechten of hypotheken of met inschrijvingen daarvan;
c. niet bezwaard is met beperkte rechten behoudens eventuele erfdienstbaarheden, van welke erfdienstbaarheden de aan verkoper bekende hierna zullen worden vermeld;
d. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst, anders dan eventueel hierna vermeld.

2. Het verschil tussen de ten gevolge van kadastrale meting werkelijk blijkende grootte en de in de koopovereenkomst vermelde grootte, wordt na ontvangst van de kennisgeving van de kadastrale opmeting tussen partrijen verrekend tegen de kooprijs gedeeld door de totale oppervlakte.
Verrekening vindt plaats voor zover het te verrekenen bedrag de tweehonderd vijftig euro (€ 250,00) te boven gaat.
Verrekening dient plaats te vinden binnen drie (3) maanden op schriftelijk verzoek van één der partijen.
Verder leidt over- en ondermaat op geen enkele wijze tot rechten of verplichtingen voor partijen.
3. Het verkochte wordt aanvaard in de feitelijke staat, waarin het zich ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst bevond, geheel ontruimd, vrij van pacht-, jacht- of ander gebruiksrecht.
Het voortgezet gebruik van verkoper als zorgvuldig schuldenaar na het tot stand komen van de koopovereenkomst tot aan het tijdstip van aflevering wordt geacht geen wijziging te hebben gebracht in de staat van het verkochte.

TIJDSTIP FEITELIJKE LEVERING, BATEN EN LASTEN, RISICO

Artikel 3

De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte vindt plaats terstond na de ondertekening van deze akte.
Vanaf dat tijdstip komen de baten de koper ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico van het verkochte.

TITELBEWIJZEN EN BESCHEIDEN

Artikel 4

De op het verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 7:9 van het Burgerlijk Wetboek zijn, voor zover verkoper deze in zijn bezit had, aan koper afgegeven.
Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, alsmede eventueel nog bestaande rechten wegens mijnschade, gaan over op koper. Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 van het Burgerlijk Wetboek is verkoper verplicht op eerste verzoek van koper aan een overdracht mee te werken.

VERKLARINGEN VAN VERKOPER

Artikel 5

Verkoper verklaart, voorzover dit niet mocht zijn verklaard bij voormelde koopovereenkomst, dat:
a. hij bevoegd is tot verkoop en levering van het verkochte;
b. het verkochte geheel vrij van huur en/of pacht en/of andere aanspraken tot gebruik, ontruimd en ongevorderd wordt overgedragen. Het verkochte is evenmin zonder recht of titel in gebruik bij derden;

c. het verkochte niet is betrokken in een inrichtingsplan als bedoeld in de Wet inrichting landelijk gebied en niet ter onteigening is aangewezen;
d. voor verkoper ten opzichte van derden geen verplichtingen bestaan uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht;
e. aan hem niet bekend is of op de onroerende zaak waarop de vervreemding in dit stuk betrekking heeft, een aanwijzing of voorlopige aanwijzing van toepassing is in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten;

BODEMONDERZOEK EN BODEMVERONTREINIGING

Artikel 6

Met betrekking tot het risico van bodemverontreiniging in het verkochte wordt het volgende bepaald.

1. Van bodemverontreiniging is sprake indien zich op en/of in de bodem van de onroerende zaak hogere concentraties van schadelijke stollen bevinden dan op grond van natuurlijk voorkomen te verwachten is gelet op de Achtergrondwaarden van het Besluit- en de Regeling bodemkwaliteit, voor zover het de vaste bodem betreft, en gelet op de Streefwaarden grondwater van de Circulaire bodemsanering één juli tweeduizend dertien, voor zover het grondwater betreft, dan wel daarvoor in de plaats tredende of aanvullende algemeen gangbare kwaliteitseisen.
2. Er is door en op kosten van Staatsbosbeheer een vooronderzoek verricht naar de aanwezigheid van bodemverontreiniging in de onroerende zaak conform NEN 5725 (en of NEN 5707 bij puinmengingen). Het resultaat van dit onderzoek is vastgelegd in een rapportage de dato datum éénendertig mei tweeduizend éénentwintig met als rapportnummer MA210018.002.R01.V2.0 die aan Partijen ter beschikking is gesteld en waarvan door het onderzoeksbureau gewaarmerkte exemplaar aan de akte zal worden gehecht.
3. Staatsbosbeheer kan verlangen dat voor de aktepassering een verkennend onderzoek (conform NEN 5740) en zo nodig nader onderzoek wordt uitgevoerd. Het verkennend onderzoek zal zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen twee maanden na de ondertekening van de koopovereenkomst door beide Partijen, in opdracht en op kosten van Staatsbosbeheer worden uitgevoerd door een gecertificeerde, erkende en van beide Partijen onafhankelijke instelling. De resultaten van het bodemonderzoek worden vastgelegd in een of meer rapportages die aan Partijen ter beschikking worden gesteld en waarvan (een) door het onderzoeksbureau gewaarmerkt(e) exempla(a)r(en) aan de akte zal (zullen) worden gehecht met vermelding van rapport datum, nummer en naam onderzoeksbureau in de akte. De aktepassering vindt niet plaats voordat de resultaten van het bodemonderzoek bekend zijn. Mochten de resultaten van het bodemonderzoek op de geplande datum van aktepassering niet bekend zijn, dan wordt de aktepassering uitgesteld zonder dat Partijen aanspraak kunnen maken op verrekening van wettelijke rente of welke schadevergoeding dan ook.
4. Mochten de resultaten van het in lid 2 bedoelde vooronderzoek geen aanleiding geven tot verder onderzoek, dan vindt de aktepassering in beginsel op de in de overeenkomst genoemde datum plaats. Op basis van de resultaten van het vooronderzoek gaan beide Partijen er van uit dat de bodem niet verontreinigd is.

5. Mocht in de in lid 2 en 3 genoemde onderzoek rapportages melding zijn gemaakt van een verontreiniging in de onroerende zaak die is gesaneerd op basis van een goedgekeurd saneringsplan of een rechtsgeldige melding op grond van artikel 39b lid 3 van de Wet bodembescherming (BUSmelding), dan maken de volgende stukken eveneens deel uit van de overeenkomst en worden de afschriften van deze stukken aan de koopovereenkomst en notariële akte van levering gehecht: het saneringsplan of de BUS-melding, het evaluatieverslag of –rapport van de sanering en de officiate reactie van het bevoegd gezag op dat evaluatieverslag- of rapport. Beide Partijen gaan er van uit dat geen verdere sanering noodzakelijk is.
6. Indien uit de resultaten van de in lid 2 en 3 bedoelde onderzoeken blijkt dat zich een van de navolgende situaties voordoet, dan is de overeenkomst van rechtswege ontbonden:
   a. De bodem van het gekochte is geheel of gedeeltelijk verontreinigd na één januari negentienhonderd zevenentachtig;
   b. In de bodem van het gekochte bevindt zich een verontreiniging welke is ontstaan voor één januari negentienhonderd zevenentachtig en die als een geval van ernstige bodemverontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming moet worden aangemerkt;
   c. In de bodem van het gekochte bevindt zich een verontreiniging die gebruiksbeperkingen met zich brengt voor het gebruik van de onroerende zaak zoals in de koopovereenkomst is vermeld;

   Indien uit de resultaten van de in lid 2 en 3 bedoelde onderzoeken blijkt dat minder dan vijfentwintig kubieke meter (25 m3) van de bodem ernstig is verontreinigd voor één januari negentienhonderd zevenentachtig kan de Staatsbosbeheer de overeenkomst voor de datum van aktepassering per aangetekende brief aan de Verkoper, ontbinden. Er wordt dan opnieuw onderhandeld over de koopsom waarbij de eventuele waardevermindering van de grond of de kosten van sanering worden verrekend.
7. Bij ontbinding als bedoeld in het vorige lid kunnen Partijen overeenkomen dat de koop alsnog doorgang zal vinden onder wijziging van de koopovereenkomst. Partijen zijn gehouden met elkaar in overleg te treden over een mogelijke wijziging van de overeenkomst. In het geval Partijen overeenkomen dat de koop alsnog doorgang kan vinden wordt de aktepassering opgeschort tot een nader door Partijen te bepalen tijdstip zonder dat Partijen aanspraak kunnen maken op verrekening van wettelijke rente of welke schadevergoeding dan ook. Partijen zullen in dat geval afstand doen van het recht op ontbinding van de overeenkomst vanwege de gebleken aanwezigheid van bodemverontreiniging.
8. In het geval bedoeld in het vorige lid dat Partijen overeenkomen de koop alsnog doorgang te laten vinden, sluiten Partijen een overeenkomst waarin aanvullende bijzondere voorwaarden over bodemverontreiniging worden opgenomen.
9. De kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem, sanering, nazorg en waardedrukkend effect van eventuele (rest)verontreiniging zijn voor rekening van de Verkoper indien blijkt dat, in afwijking van de aannames in het vierde en

vijfde lid, op het tijdstip van de risico-overgang toch verontreiniging in de onroerende zaak aanwezig is, waarover de Verkoper Staatsbosbeheer verwijtbaar onjuist of onvolledig heeft geïnformeerd.

10. Wanneer binnen een periode van tien jaar, ingaande op de datum van aktepassering, indien alsdan de rechtsvordering van Staatsbosbeheer niet reeds op grond van de wet is vervallen of verjaard, door het bevoegd gezag krachtens de Wet bodembescherming wordt vastgesteld dat er in de onroerende zaak sprake is van een Partijen ten tijde van de aktepassering niet bekend geval van ernstige bodemverontreiniging en door Staatsbosbeheer aannemelijk wordt gemaakt dat deze verontreiniging ook ten tijde van de aktepassering in de onroerende zaak aanwezig was en ook onder de heden geldende normen moest worden aangemerkt als een geval van ernstige bodemverontreiniging, worden de eventuele door Staatsbosbeheer gemaakte kosten van maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem alsmede het waardedrukkend effect van deze verontreiniging door de Verkoper vergoed. Indien Staatsbosbeheer bovendien aannemelijk maakt dat in het kader van de van toepassing zijnde wettelijke bepalingen op het moment van de aktepassering, en voorts uitgaande van het gebruik van de bodem ten tijde van de ondertekening van de akte, ten aanzien van dit geval van ernstige bodemverontreiniging sprake is van spoed om het betreffende geval te saneren, komen de eventuele door Staatsbosbeheer gemaakte of te maken kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem, sanering en nazorg alsmede het waardedrukkende effect van eventuele restverontreiniging voor rekening van de Verkoper.
    Artikel 7:23 van het Burgerlijk Wetboek is van toepassing. Er kunnen op grond van dit artikel in het Burgerlijk Wetboek meerdere termijnen speten:
    a. de termijn waarop de verontreiniging wordt ontdekt of behoort te worden ontdekt;
    b. de termijn, na ontdekking, waarbinnen de verontreiniging bekend moet worden gemaakt;
    c. de termijn, na bekendmaking, waarbinnen de rechtsvordering aanhangig moet zijn gemaakt. (verjaring na twee (2) jaar).
11. De termijn van tien jaar zoals genoemd in artikel 8.10 van deze koopovereenkomst slaat op de termijn bedoeld onder A.
12. Behoudens omstandigheden genoemd in lid 9 komen de eventueel door Staatsbosbeheer te maken kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem, sanering, nazorg en waardedrukkend effect van eventuele (rest)verontreiniging voortvloeiende uit de van toepassing zijnde wettelijke bepalingen op het moment van de aktepassering voor rekening van Staatsbosbeheer indien na tien jaar of langer zal blijken van een aan Partijen, ten tijde van de overdracht van de onroerende zaak, onbekende verontreiniging.

ASBEST IN DE (WATER)BODEM, PUIN, VERHARDINGSMATERIAAL IN WEGEN, PADEN EN ERVEN EN DEMPINGEN

Artikel 7

1. Indien Staatsbosbeheer de onroerende zaak verdacht acht op de aanwezigheid van asbest in de (water)bodem, puin, verhardingsmateriaal in den of meer wegen, paden of erven of dempingen wordt vooronderzoek verricht conform NEN 5707. De resultaten van het onderzoek zulten worden vastgelegd in een rapportage die aan Partijen ter beschikking zat worden gesteld en waarvan een door het onderzoeksbureau gewaarmerkt exemplaar aan de akte zat worden gehecht.
2. Staatsbosbeheer kan verlangen dat voor de aktepassering een verkennend asbestonderzoek wordt uitgevoerd in de (water)bodem, puin, verhardingsmateriaal in een of meer wegen, paden of erven of dempingen conform NTA 5727, respectievelijk NEN 5707 of NEN 5897 en zo nodig nader onderzoek wordt uitgevoerd.
3. Het verkennend onderzoek zal zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen twee maanden na de ondertekening van de koopovereenkomst door beide Partijen, in opdracht en op kosten van Staatsbosbeheer worden uitgevoerd door een gecertificeerde, erkende en van beide Partijen onafhankelijke instelling. De resultaten van het onderzoek worden vastgelegd in een of meer rapportages die aan Partijen ter beschikking worden gesteld en waarvan (een) door het onderzoeksbureau gewaarmerkt(e) exempla(a)r(en) aan de akte zal (zullen) worden gehecht. De aktepassering vindt niet plaats voordat de resultaten van het onderzoek bekend zijn. Mochten de resultaten van het onderzoek op de geplande datum van aktepassering niet bekend zijn, dan wordt de aktepassering uitgesteld zonder dat Partijen aanspraak kunnen maken op verrekening van wettelijke rente of welke schadevergoeding dan ook.
4. Mochten de resultaten van het in lid 1 bedoelde vooronderzoek Staatsbosbeheer geen aanleiding geven tot verder onderzoek, dan vindt de aktepassering in beginsel op de in de overeenkomst genoemde datum plaats. Op basis van de resultaten van het vooronderzoek gaan beide Partijen er van uit dat geen asbest aanwezig in de (water)bodem, puin, verhardingsmateriaal in een of meer wegen, paden of erven of dempingen is dat op grond van wet- of regelgeving moet worden gesaneerd of dat gebruiksbeperkingen met zich brengt voor het gebruik van de onroerende zaak zoals in de koopovereenkomst is vermeld.
5. Indien uit de resultaten van de in lid 1 en 2 bedoelde onderzoeken blijkt dat in of op de onroerende zaak asbest aanwezig is dat op grond van wet- of regelgeving moet worden gesaneerd of gebruiksbeperkingen met zich brengt voor het gebruik van het gekochte zoals in de koopovereenkomst is vermeld, dan is de overeenkomst van rechtswege ontbonden.
6. Bij ontbinding als bedoeld in het vorige lid kunnen Partijen overeenkomen dat de koop alsnog doorgang zal vinden onder wijziging van de koopovereenkomst. Partijen zijn gehouden met elkaar in overleg te treden over een mogelijke wijziging van de overeenkomst. In het geval Partijen overeenkomen dat de koop alsnog doorgang kan vinden wordt de aktepassering opgeschort tot een nader door Partijen te bepalen tijdstip zonder dat Partijen aanspraak kunnen maken op verrekening van wettelijke rente of welke schadevergoeding dan ook. Partijen zullen in dat geval afstand doen van

het recht op ontbinding van de overeenkomst vanwege de gebleken aanwezigheid van asbest.

7. In het geval bedoeld in het vorige lid dat Partijen overeenkomen de koop alsnog doorgang te laten vinden, sluiten Partijen een overeenkomst waarin in aanvulling op of in afwijking van de algemene voorwaarden, bijzondere voorwaarden over asbest worden opgenomen.
8. Anders dan vermeld in artikel 8 komen de kosten van onderzoek, sanering en waardedrukkend effect van eventuele (rest)asbestverontreiniging in de (water)bodem, puin, verhardingsmateriaal in een of meer wegen, paden of erven of dempingen voor rekening van de Verkoper indien blijkt dat, in afwijking van de aannames in het vierde lid, op het tijdstip van de risico-overgang toch asbest in de (water)bodem, puin, verhardingsmateriaal in den of meer wegen, paden of erven of dempingen in, of/op het gekochte aanwezig is, waarover Verkoper Staatsbosbeheer verwijtbaar onjuist of onvolledig heeft geïnformeerd.
9. Wanneer binnen een periode van tien jaar, ingaande op de datum van aktepassering, indien alsdan de rechtsvordering van Staatsbosbeheer niet reeds op grond van de wet is vervallen of verjaard, wordt vastgesteld dat er in of op de onroerende zaak sprake is van asbest dat Partijen ten tijde van de aktepassering niet bekend was en dat op grond van wet- en regelgeving moet worden gesaneerd en door Staatsbosbeheer aannemelijk wordt gemaakt dat dit asbest ook ten tijde van de aktepassering in of op het gekochte aanwezig was en ook onder de heden geldende normen moet worden gesaneerd, worden de eventuele door Staatsbosbeheer gemaakte kosten van onderzoek en sanering alsmede het waardedrukkend effect van deze (rest)asbestverontreiniging door Verkoper vergoed.
10. Behoudens omstandigheden genoemd in lid 8 komen de eventueel door Staatsbosbeheer te maken kosten van onderzoek, sanering en waardedrukkend effect van (rest)asbestverontreiniging in de (water)bodem, puin, verhardingsmateriaal in den of meer wegen, paden of erven of dempingen voortvloeiende uit de van toepassing zijnde wettelijke bepalingen op het moment van de aktepassering voor rekening van Staatsbosbeheer indien na tien jaar of langer zal blijken van een aan Partijen, ten tijde van de overdracht van het gekochte, onbekende aanwezigheid van asbest in de (water)bodem, puin, verhardingsmateriaal in den of meer wegen, paden of erven of dempingen

ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN

Artikel 8

Verkoper en koper verklaarden:

- dat alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, thans zijn uitgewerkt;
- dat verkoper noch koper zich ter zake deze koop en levering zich nog op een ontbindende voorwaarde kan beroepen.

OMSCHRIJVING EN/OF VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Artikel 9

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar gemelde akte van eigendomsverkrijging, waarin (nagenoeg) woordelijk staat geciteerd uit een eerdere aankomsttitel (register Hypotheken 4 in deel 11541 nummer 2 reeks Roermond), waarin (nagenoeg) woordelijk staat vermeld:

"In voormelde titel van aankomst (deel 11541, nummer 2) komen de navolgende bijzondere lasten en beperkingen voor, woordelijk luidend als volgt:
"4. BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN.
4.1. RIT, RIB, NS Vastgoed, alsmede NSStations zijn volledig bekend met het bepaalde voorkomende in, voor wat betreft het vervallen perceel, kadastraal bekend gemeente Elsloo, sectie C, nummer 3080, voor zover afkomstig uit het vervallen perceel nummer 2513 van diezelfde kadastrale gemeente en sectie, de op vijfentwintig februari negentienhonderdvijftig ondertekende onderhandse akte, ingeschreven op zeven maart negentienhonderdvijftig in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen te Maastricht (thans: Roermond), in register Hypotheken 4, deel 1881, nummer 60, luidende:
" Artikel6. Ten laste van het perceel kadastraal bekend gemeente Elsloo sectie C, nummer 2511 en ten behoeve van het perceel kadastraal bekend gemeente Elsloo sectie C nummer 2513, eigendom van de Naamloze Vennootschap Nederlandsche Spoorwegen gevestigd te Utrecht, worden de volgende erfdienstbaarheden gevestigd:
a Voor zoveel het perceel gemeente Elsloo sectie C nummer 2511, valt in het terrein begrensd door de vier lijnen genoemd in het tweede lid van art. 36 der Spoorwegwet, ter plaatse van de openbare overweg bij km. 12.283 van de spoorweg Maastricht-Sittard, met uitbreiding echter van de daarin genoemde afstanden van twintig meter onderscheidenlijk vijfhonderd meter tot vijftig meter onderscheidenlijk twaalfhonderd meter,
mag daarop geen gebouw, muur, schutting, aarden wal of ander verheven voorwerp worden opgericht of geduld en mogen daarop geen bomen, houtgewassen of andere gewassen worden geplant, geteeld, geduld of aangelegd, welke uitkomen boven een horizontaal vlak, gelegen op 1 meter boven de bovenkant van de naastbijgelegen spoorstaaf van de spoorweg.
De eigenaresse van het heersend erf is te allen tijde bevoegd om alles wat zich op het lijdend erf in strijd met deze erfdienstbaarheid, bevindt zonder voorafgaande ingebrekestelling te doen wegruimen.
b. De eigenaresse van het heersend erf mag op het lijdend erf waarschuwingsborden of andere beveiligingsinrichtingen hebben, plaatsen, onderhouden en vernieuwen, zonder terzake ooit enige vergoeding in welke vorm of onder welke benaming ook verschuldigd te zijn, zullende voor het geval nieuwe waarschuwingsborden of andere beveiligingsinrichtingen moeten worden aangebracht, zo nodig van te voren met de eigenaar van het lijdend erf overleg worden gepleegd.
Het perceel kadastraal bekend gemeente Elsloo, sectie C, nummer 3342 is onder andere afkomstig uit het inmiddels vervallen perceel kadastraal

bekend gemeente Elsloo, sectie C, nummer 3080.
Bij deze wordt nog verwezen naar de in de koopakte van toepassing verklaarde Algemene Bepalingen waarin ondermeer woordelijk voorkomt:
"Artikel 12. Bodem/kwalitatieve verplichting/kettingbeding

12.1 Koper aanvaardt het verkochte voor wat de bodemkwaliteit betreft in de staat waarin het zich thans bevindt.
Terzake van het verkochte casu quo porno/en waarvan het verkochte deel uitmaakt, heeft (oriënterend) bodemonderzoek plaatsgevonden, zoals nader aangeduid in de koopakte.
Verkoper en koper verklaren met het bodemonderzoek bekend te zijn en de uitkomsten daarvan te aanvaarden.

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

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

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

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

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

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

12.8 Ten aanzien van de in artikel 12 lid 6 en de in artikel 12 lid 5 genoemde

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

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

Enzovoorts

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

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

Blijkens de koopakte heeft koper de hiervoor in artikel 5.2 vermelde bijzondere lasten en beperkingen uitdrukkelijk aanvaard.

Verkoper bedingt van koper de verplichtingen van persoonlijke aard die hem zijn opgelegd (kettingbedingen) en welke hij op zijn beurt van koper dient te bedingen, zoals hiervoor in artikel 5.2 zijn vermeld.

Koper neemt die verplichtingen op zich, zal deze nakomen en zal deze

ook van zijn rechtsopvolgers onder bijzondere titel bedingen. Deze verplichtingen worden door verkoper voor en namens de belanghebbenden van deze verplichtingen aanvaard.".

Voorzover in bovengenoemde woordelijke aanhaling bepalingen en/of verplichtingen voorkomen, welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en wordt een en ander bij deze door koper aanvaard.
Voorzover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door verkoper voor die derden aangenomen.
Daarnaast aanvaardt koper uitdrukkelijk die lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16 van boek 3 van het Burgerlijk Wetboek, die welke voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor hem geen wezenlijke zwaardere belasting betekenen.

ERFDIENSTBAARHEDEN

Artikel 10

Ter uitvoering van het in verband met de onderhavige transacties tussen kopers bedongene worden bij deze ten eeuwigen dage de volgende erfdienstbaarheid gevestigd en aangenomen:

- ten gunste van de verkochte, kadastraal bekend gemeente Elsloo, sectie C nummer 3668 en van het perceel Elsloo, sectie C, nummer 3482 als heersende erven en ten laste van het bij verkoper in eigendom zijnde percelen gemeente Elsloo sectie C nummer 3669 als dienend erf, de erfdienstbaarheid van weg (in- en uitrit), om te voet of met gemotoriseerde voertuigen te komen van en te gaan naar de heersende erven uit te oefenen over een strook van drie meter en vijftig centimeter (3,5 meter) breedte zoals indicatief is weergegeven op aangehechte tekening.
  Deze weg mag door de eigenaren van die erven slechts als zodanig worden gebruikt; daarop mogen derhalve geen auto's en/of andere obstakels (anders dan voor onderhoud) worden geparkeerd/geplaatst, welke te eniger tijd een vrije doorgang kunnen belemmeren.
  Eventuele schade aangebracht komen voor rekening van de eigenaar van de heersende erven en zat aan de eigenaar van het dienend erf worden vergoed.

OVERDRACHT BETALINGSRECHTEN

In onderhavige overdracht is niet begrepen de overdracht door verkoper van eventuele productierechten en/of betalingsrechten.

BEROEP OP VRIJSTELLING OVERDRACHTSBELASTING

Koper verklaarde een beroep te doen op vrijstelling van overdrachtsbelasting op grond van het bepaalde in artikel 15 lid 1 letter u van de Wet op belastingen van rechtsverkeer. Koper verklaarde reeds nu voor alsdan, mocht de fiscus het hiervoor gedane beroep op artikel 15 lid 1 letter u van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer afwijzen, de dan verschuldigde overdrachtsbelasting voor zijn rekening te nemen en als eigen schuld te voldoen.

VOLMACHT

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

SLOTBEPALING

De tussen partijen gesloten koopovereenkomst blijft, voorzover te dezen daaraan geen uitvoering is gegeven, overigens onverminderd van kracht en waarde. Te dezen wordt nog verwezen naar artikel 2 van de Bijzondere voorwaarden horende bij de koopovereenkomst waarin, nagenoeg woordelijk, staat vermeld:
"***Artikel 2 Nieuwe afrastering***
Verkoper zal voor eigen rekening en kosten een nieuwe afrastering plaatsen op de nieuwe kadastrale grens."

BETALINGSOPDRACHT

Partijen geven in voorkomend geval opdracht aan mij, notaris, tot uitbetaling van het (ieder van) hen op grond van onderhavige transactie toekomende.

WOONPLAATSKEUZE

Ter zake van de uitvoering van deze overeenkomst en de fiscale gevolgen daarvan, met uitzondering van die terzake van de levering van eventueel meeverkochte roerende zaken, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

AAN TE HECHTEN STUKKEN:

Aan deze akte zullen worden gehecht de navolgende stukken:
- Aankoopvolmacht,
- verkoopvolmacht;
- Rapport vooronderzoek de dato éénendertig mei tweeduizend éénentwintig met nummer MA210018.002.R01.V2.0;
- tekening in verband met de gevestigde erfdienstbaarheid.

SLOT AKTE

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend.
De identiteit van de verschenen persoon/betrokken partijen is, voor zover nodig, door mij, notaris, aan de hand van de hiervoor vermelde documenten vastgesteld.

WAARVAN AKTE,

in minuut opgemaakt, is verleden te Herten op de datum als aan het begin van deze akte vermeld.
Na mededeling van de zakelijke inhoud van deze akte en het geven van een toelichting daarop aan de verschenen persoon, heeft deze verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennis genomen, daarmee in te stemmen en op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen.
Onmiddellijk daarna is de akte beperkt voorgelezen en door de verschenen persoon en mij, notaris, ondertekend om negen uur en vijfendertig minuten.
(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

(w.g.) Y.E. Willemse
Ondergetekende, mr. Yvonne Elisabeth Willemse, notaris te Roermond, verklaart dat de onroerende zaak, bij vorenstaande akte vervreemd in de zin van de Wet

voorkeursrecht gemeenten, niet is opgenomen in een aanwijzing of voorlopige aanwijzing als bedoeld in die wet.

(w.g.) Y.E. Willemse
Ondergetekende, mr. Yvonne Elisabeth Willemse, notaris te Roermond, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

Verklaring:
Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 17-09-2021 om 10:30 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 82168 nummer 146.
Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van KPN BV PKIoverheid Organisatie Persoon CA - G3 met nummer 6B5176C96D8C21FA toebehoort aan Yvonne Elisabeth Willemse.
Naam bewaarder: Mr. B.H.J. Roes.

LEVERING

Vandaag, zestien september tweeduizend negentien,
verschenen voor mij, mr. **Maria Francisca Andrea Mathilde Poolen**, notaris te **Sittard-Geleen**:

1. de heer Mitchel Shirley Dionysius Leurs, geboren te Sittard op vier juni negentienhonderdzevenennegentig, woonplaats kiezend ten kantore van mij notaris, Hofdwarsweg 49A te 6161 DE Geleen en aldaar werkzaam, volgens zijn verklaring te dezen handelende als schriftelijk gemachtigde van:
   a. mevrouw **Marie Paulina Emilie Scheijmans**,
      geboren te Heerlen op dertig maart negentienhonderd eenenzestig,
      houdster van een Nederlands rijbewijs met nummer 4011457702,
      wonend te 2596 AB 's-Gravenhage, Nassau Dillenburgstraat 5,
      gehuwd met de heer Michiel Hein Alexander Luger;
      bij het geven van voormelde handelend:
      - voor zich in eigen naam,
      - in haar hoedanigheid van executeur in de nalatenschap van wijlen mevrouw Marie Louise Ritzen, geboren te Heerlen op zestien juli negentienhonderd twee en dertig, overleden te Wassenaar op zes en twintig april tweeduizend vijftien;
   b. mevrouw **Christiane Marie-Jeanne Scheijmans**,
      geboren te Heerlen op drieëntwintig augustus negentienhonderd vierenzestig,
      houdster van een Nederlands paspoort met nummer NU713RL40,
      wonend te 1401 CS Bussum, J.J.H. Verhulstlaan 3,
      gehuwd met de heer Otto Planten;
   c. de heer **Charles Olke Johannes van der Plas**,
      geboren te Amsterdam op zeven en twintig april negentienhonderd zestig,
      houder van een Nederlands rijbewijs met nummer 4164479807,
      wonend te 4818 ST Breda, Vijverstraat 16,
      weduwnaar van mevrouw Jacqueline Josephine Scheijmans, thans ongehuwd en niet geregistreerd als partner;
   de volmachtgevers sub 1a tot en met 1c hierna ook te noemen: "verkoper";
2. de heer **Antonius Maria Franciscus Paulus Crijns**,
   geboren te Amby op twaalf mei negentienhonderd eenenzestig,
   houder van een Nederlands paspoort met nummer NM0BP0847,
   wonend te 6235 AJ Ulestraten, Klein Berghemmerweg 68,
   gehuwd met mevrouw Gertruda Maria Cornelia Stultiens,
   hierna ook te noemen: "koper".

LEVERING, REGISTERGOED, GEBRUIK

De comparanten, die sub 1 genoemd handelende als gemeld, verklaarden dat door verkoper blijkens een met koper aangegane overeenkomst van verkoop en koop, gedateerd twee juli, respectievelijk acht juli tweeduizend negentien, aan koper is

verkocht op grond waarvan verkoper verklaarde in eigendom over te dragen aan koper, die blijkens voormelde overeenkomst van verkoper verklaarde te hebben gekocht en bij deze in eigendom aan te nemen, het registergoed:

KADASTRALE GEMEENTE MEERSSEN

perceel weiland/boomgaard, inclusief de eventueel aanwezige hekken, opstanden en afrastering(en), gelegen aan de Groenstraat te Ulestraten, kadastraal bekend **gemeente Meerssen, sectie K, nummer 501**, groot zesenveertig are vijfenvijftig centiare;

gemeld perceel is volgens opgave van het Kadaster gedeeltelijk belast met een Opstalrecht Nutsvoorzieningen ten behoeve van het Waterschap Limburg, gevestigd te Roermond, ontleend aan de inschrijving in register Hypotheken 4 in deel 70333 nummer 31, alsmede deel 57328 nummer 84;

hierna ook te noemen: "het verkochte", door koper te gebruiken als weiland/boomgaard.

Ten aanzien van dit gebruik van het verkochte heeft verkoper aan koper meegedeeld, dat het hem niet bekend is, of dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.

Het verkochte zal de feitelijke eigenschappen bezitten die nodig zijn voor een normaal landbouwkundig gebruik.

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

Voor zover koper voornemens is de onroerende zaak te gebruiken in afwijking van het normale gebruik, dient koper voor zijn rekening en risico voor de benodigde vergunningen, ontheffingen en dergelijke zorg te dragen.

Koper wordt geacht zich op de hoogte te hebben gesteld van het vigerende bestemmingsplan en overige regelgeving en gepubliceerde voorstellen tot wijziging daarvan bij de betreffende overheidsinstanties, dan wel regelgeving en gepubliceerde voorstellen welke de bestemming en/of het gebruiken kunnen/zullen beïnvloeden.

VOORAFGAANDE VERKRIJGING

Het verkochte, als afkomstig van het oude thans vervallen nummer 154 van die gemeente en sectie, werd op naam gesteld van wijlen mevrouw Martha Paulina Demacker, geboren te Meerssen op dertien januari negentienhonderd vijf, overleden te Heerlen op achtentwintig maart negentienhonderd eenennegentig, in eerste echt gehuwd geweest met de heer Ritzen en in tweede echt gehuwd geweest met de heer Goossens, uit welk eerste huwelijk mevrouw Marie Louise Ritzen voornoemd werd geboren en uit welk tweede huwelijk geen kinderen werden geboren, door de inschrijving in de openbare registers ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in register Hypotheken 4 op zestien oktober tweeduizend negen in deel 57328 nummer 84, van het afschrift van een akte van ruilverkaveling en toedeling, verleden voor mr. Pas, destijds notaris te Beek op diezelfde dag, mede in verband met een aanvullend stuk, opgemaakt door notaris Pas voornoemd op achttien december tweeduizend negen, bij afschrift ingeschreven in voormelde openbare registers in register Hypotheken 4 op achttien december tweeduizend negen in deel 57622 nummer 192.

- Blijkens onderzoek van mij, notaris is mevrouw Martha Paulina Demacker voornoemd overleden met achterlating van een uiterste wil, op zesentwintig augustus negentienhonderd achtentachtig verleden voor mr. P.M.J.A. Muijters, destijds notaris te Heerlen, in welke uiterste wil:
  = zij heeft benoemd tot haar enige erfgenamen:
    - voor de ene onverdeelde helft:
      haar dochter, mevrouw Marie Louise Ritzen, geboren te Heerlen op zestien juli negentienhonderd tweeëndertig;
    - voor de andere onverdeelde helft, haar kleinkinderen, ieder hunner voor een gelijk gedeelte:
      = mevrouw Marie Paulina Emilie Scheijmans, geboren te Heerlen op dertig maart negentienhonderd eenenzestig;
      = mevrouw Jacqueline Josephine Scheijmans, geboren te Heerlen op twee oktober negentienhonderd tweeënzestig;
      = mevrouw Christiane Marie-Jeanne Scheijmans, geboren te Heerlen op drieëntwintig augustus negentienhonderd vierenzestig;
  = zij een clausule heeft opgenomen als bedoeld in artikel 94 lid 2 Boek 1 van het Burgerlijk Wetboek (privé-clausule) ten aanzien van de verkrijgingen uit haar nalatenschap;

  ten gevolge waarvan destijds in het verkochte gerechtigd zijn geworden:
  = thans wijlen haar dochter voor een/tweede aandeel;
  = haar kleinkinderen, ieder voor een/zesde aandeel.
- Het een/tweede aandeel van thans wijlen mevrouw Marie Louise Ritzen voornoemd in het verkochte heeft behoord tot haar nalatenschap.
  Blijkens verklaring van erfrecht en executele, opgemaakt door mr. S.E. Houdijk, notaris te 's-Gravenhage, op negen november tweeduizend vijftien, is mevrouw Marie Louise Ritzen voornoemd, overleden te Wassenaar op zesentwintig april tweeduizend vijftien met achterlating van een uiterste wil, op negentien mei tweeduizend negen verleden voor mr. P.J.N.T. Zeestraten, destijds notaris te Heerlen, in welke uiterste wil:
  = zij als haar enige erfgenamen heeft benoemd, samen en voor gelijke delen, haar drie kinderen, te weten:
    - mevrouw Marie Paulina Emilie Scheijmans, de volmachtgeefster sub 1a voornoemd;
    - mevrouw Jacqueline Josephine Scheijmans, geboren te Heerlen op twee oktober negentienhonderd tweeënzestig;
    - mevrouw Christiane Marie-Jeanne Scheijmans, geboren te Heerlen op drieëntwintig augustus negentienhonderd vierenzestig, de volmachtgeefster sub 1c genoemd;

    welke erfgenamen haar nalatenschap zuiver hebben aanvaard;
  = zij mevrouw Marie Paulina Emilie Scheijmans, de volmachtgeefster sub 1a voornoemd, heeft benoemd tot executeur, welke benoeming door haar is aanvaard;
  = zij een clausule heeft opgenomen als bedoeld in artikel 94 lid 2 Boek 1 van het Burgerlijk Wetboek (privé-clausule) ten aanzien van de verkrijgingen uit haar nalatenschap;

  ten gevolge waarvan destijds in het verkochte gerechtigd zijn geworden:

= mevrouw Marie Paulina Emilie Scheijmans, de volmachtgeefster sub 1a voornoemd;
= thans wijlen mevrouw Jacqueline Josephine Scheijmans, geboren te Heerlen op twee oktober negentienhonderd tweeënzestig;
= mevrouw Christiane Marie-Jeanne Scheijmans, geboren te Heerlen op drieëntwintig augustus negentienhonderd vierenzestig;

ieder voor een/derde aandeel.

- Het een/derde aandeel van thans wijlen mevrouw Jacqueline Josephine Scheijmans voornoemd in het verkochte heeft behoord tot haar nalatenschap. Blijkens verklaring van erfrecht (wettelijke verdeling), opgemaakt door mr. J.W.Th. Thomassen, notaris te Breda, op dertig juni tweeduizend zeventien:
  = is mevrouw Jacqueline Josephine Scheijmans voornoemd, hierna te noemen: erflaatster, overleden te Breda op elf maart tweeduizend zeventien;
  = heeft erflaatster niet bij uiterste wil over haar nalatenschap beschikt;
  = heeft erflaatster als haar enige erfgenamen achtergelaten haar echtgenoot, de heer Charles Olke Johannes van der Plas, geboren te Heerlen op twee oktober negentienhonderd tweeënzestig en haar drie uit gemeld huwelijk geboren kinderen, ieder voor een/vierde gedeelte van haar nalatenschap;
  = is op haar nalatenschap afdeling 1 van titel 3 van Boek 4 Burgerlijk Wetboek ('Wettelijke Verdeling') van toepassing, als gevolg waarvan haar echtgenoot op het moment van erflaatsters overlijden van rechtswege alle goederen van haar nalatenschap heeft verkregen, de schulden voor zijn rekening komen en hij verplicht is deze te voldoen;
  = heeft de heer Charles Olke Johannes van der Plas verklaard:
    - van de hem op grond van artikel 4:18 van het Burgerlijk Wetboek toekomende bevoegdheid de wettelijke verdeling ongedaan te maken, geen gebruik gemaakt;
    - de nalatenschap zuiver te hebben aanvaard.

Mitsdien zijn de volmachtgevers sub 1 thans tezamen gerechtigd (ieder voor een/derde aandeel) in het verkochte en tezamen beschikkingsbevoegd ten aanzien van het verkochte.

KOOPPRIJS, VERREKENING DIVERSE BEDRAGEN

De koopprijs bedraagt **VEERTIGDUIZEND EURO (€ 40.000,00)**, welk bedrag door koper is voldaan door storting op een kwaliteitsrekening, gekoppeld aan het kantoor van mij, notaris.

De zakelijke belastingen komen voor rekening van koper vanaf een januari aanstaande.

Verkoper verleent koper kwitantie voor de betaling van de koopprijs.

Voormelde overeenkomsten van koop en levering zijn, voor zover te dezen nog van belang, gesloten onder de volgende bedingen:

KOSTEN EN BELASTINGEN

Artikel 1

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

LEVERINGSVERPLICHTING, JURIDISCHE EN FEITELIJKE STAAT

Artikel 2

1. Verkoper is verplicht aan koper eigendom te leveren die:
   a. onvoorwaardelijk is;
   b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheken of met inschrijvingen daarvan;
   c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, anders dan eventueel hierna vermeld;
   d. niet bezwaard is met beperkte rechten behoudens eventuele erfdienstbaarheden, van welke erfdienstbaarheden de aan verkoper bekende hierna zullen worden vermeld;
   e. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst, anders dan eventueel hierna vermeld.
2. Indien de hiervoor vermelde grootte van het verkochte en/of de verdere omschrijving daarvan niet juist of niet volledig is, ontleent verkoper noch koper daaraan rechten.
3. Het verkochte wordt aanvaard in de feitelijke staat, waarin het zich ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst bevond, vrij van huur, pacht, jacht of andere gebruiksrechten.
   Het voortgezet gebruik van verkoper als zorgvuldig schuldenaar na het tot stand komen van de koopovereenkomst tot aan het tijdstip van aflevering wordt geacht geen wijziging te hebben gebracht in de staat van het verkochte.

TIJDSTIP FEITELIJKE LEVERING, BATEN EN LASTEN, RISICO

Artikel 3

Het verkochte is reeds feitelijk in gebruik bij koper, terwijl de eigendom kan worden aanvaard vanaf heden.
Vanaf het tijdstip van feitelijke aanvaarding komen de baten de koper ten goede en zijn de lasten voor zijn rekening, met dien verstande dat de zakelijke lasten vanaf een januari aanstaande voor zijn rekening komen. Vanaf heden draagt hij het risico van het verkochte.

TITELBEWIJZEN EN BESCHEIDEN

Artikel 4

De op het verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 7:9 van het Burgerlijk Wetboek zijn, voor zover verkoper deze in zijn bezit had, aan koper afgegeven.
Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden gaan over op koper. Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 van het Burgerlijk Wetboek is verkoper verplicht op eerste verzoek van koper aan een overdracht mee te werken.

VERKLARINGEN VAN VERKOPER

Artikel 5

Verkoper verklaart, voorzover dit niet mocht zijn verklaard bij voormelde koopovereenkomst, dat:

a. hij bevoegd is tot verkoop en levering van het verkochte;
b. het verkochte geheel vrij van huur en/of pacht en/of andere aanspraken tot gebruik en ongevorderd wordt overgedragen. Het verkochte is evenmin zonder recht of titel in gebruik bij derden;

c. het verkochte niet is betrokken in een inrichtingsplan als bedoeld in de Wet inrichting landelijk gebied en niet ter onteigening is aangewezen;
d. voor verkoper ten opzichte van derden geen verplichtingen bestaan uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht;
e. op het verkochte de gebruikelijke zakelijke lasten rusten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan;
f. aan hem niet bekend is of op de onroerende zaak waarop de vervreemding in dit stuk betrekking heeft, een aanwijzing of voorlopige aanwijzing van toepassing is in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten;
g. aan hem zijn van overheidswege of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende het verkochte voorgeschreven of aangekondigd, welke nog niet zijn uitgevoerd;
h. aan hem niet bekend is of ten aanzien van het verkochte beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 Wet Bodembescherming genomen zijn door het bevoegd gezag.
i. voor zover aan hem bekend:
    1. de onroerende zaak niet is gelegen in een gebied dat van overheidswege is aangewezen als beschermd natuurmonument, op grond van artikel 10 Natuurbeschermingswet 1998, dan wel als beschermd gebied voor flora en fauna op grond van artikel 10a Natuurbeschermingsweg 1998, de zogenaamde 'Natura 2000-gebieden';
    2. de onroerende zaak niet is gelegen in een gebied dat van overheidswege is aangewezen als een beschermde leefomgeving, op grond van artikel 19 lid 1 Flora- en Faunawet;
    3. de onroerende zaak niet is gelegen in een gebied dat van overheidswege is aangewezen als ecologische hoofdstructuur of ecologische verbindingszone;
    4. de onroerende zaak niet is gelegen in een gebied dat is aangewezen als verzuringsgevoelig gebied als bedoeld in artikel 1 lid 1 Wet ammoniuak- en veehouderij;
    5. de onroerende zaak niet is gelegen in een gebied dat is aangewezen als waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied of boringsvrije zone, als bedoeld in de provinciale milieuverordening;
    6. rust op de onroerende zaak geen verplichting tot herbeplanting als bedoeld in artikel 3 lid 1 van de Boswet, welke herbeplantingsplicht op grond van artikel 4 van deze wet in de akte van levering moet worden opgelegd;
    7. met betrekking tot de onroerende zaak geen subsidie is verstrekt op grond van het Subsidiestelsel Natuur en Landschap (SNL)

VERONTREINIGING/ TANK / ASBEST

Artikel 6

Aan verkoper is niet bekend of het verkochte enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het hiervoor vermelde gebruik van het verkochte of die heeft geleid of zal kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van het verkochte dan wel het nemen van andere maatregelen.
In het verkochte zijn geen ondergrondse tanks en/of gierkelders/mestputten voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig.

Aan verkoper is niet bekend of in de onroerende zaak asbesthoudende materialen zijn verwerkt. Koper is zich ervan bewust dat in/op de onroerende zaak asbestverdachte materialen aanwezig kunnen zijn waarvan partijen niet op de hoogte zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien, behoudens voor zover verkoper hiermee bekend was of hiermee redelijkerwijs bekend had kunnen zijn.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN

Artikel 7

Verkoper en koper verklaarden:

- dat alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, thans zijn uitgewerkt;
- dat verkoper noch koper zich ter zake deze koop en levering zich nog op een ontbindende voorwaarde kan beroepen.

OMSCHRIJVING EN/OF VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Artikel 8

Uit voormelde titel van eigendomsverkrijging is van de aanwezigheid van erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen niet gebleken. Koper aanvaardt uitdrukkelijk die lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16 van boek 3 van het Burgerlijk Wetboek, die welke voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

VOLMACHT

Van de sub 1 vermelde volmachten blijkt uit drie onderhandse akten van volmacht, welke zijn vastgehecht aan een akte van levering, verleden voor mij, notaris, op twaalf september tweeduizend negentien en onder mijn minuten berustend.

VOLMACHT AFSTAND HYPOTHEEKRECHT

Partijen geven voor zoveel nodig onherroepelijk volmacht aan iedere medewerker, verbonden aan het kantoor van mij, notaris, om, zo nodig, ter zake van het registergoed namens partijen afstand te doen van de hypotheekrechten casu quo de afstanddoening van hypotheekrechten aan te nemen, voor zover deze thans nog ten laste van anderen dan de nieuwe eigenaar mochten zijn ingeschreven op het verkochte en voorts ter zake alles meer te doen wat ten deze nodig mocht zijn.

VERKLARING

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

SLOTBEPALING

De tussen partijen gesloten koopovereenkomst blijft, voorzover ten deze daaraan geen uitvoering is gegeven, overigens onverminderd van kracht en waarde.
Te dezen wordt nog uitdrukkelijk verwezen naar artikel 17 sub c van gemelde koopovereenkomst, waarin woordelijk staat vermeld:

> "*Verkoper heeft koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat hij het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen*

informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat bij de vaststelling van de koopsom hiermee rekening is gehouden."

BETALINGSOPDRACHT

Partijen geven in voorkomend geval opdracht aan mij, notaris, tot uitbetaling van het (ieder van) hen op grond van onderhavige transactie toekomende.

WOONPLAATSKEUZE

Ter zake van de uitvoering van deze overeenkomst en de fiscale gevolgen daarvan wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

SLOT AKTE

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.
De identiteit van de verschenen personen is, voor zover nodig, door mij, notaris, aan de hand van de hiervoor vermelde documenten vastgesteld.

WAARVAN AKTE,

in minuut opgemaakt, is verleden te Geleen op de datum als aan het begin van deze akte vermeld.
Na mededeling van de zakelijke inhoud van deze akte en het geven van een toelichting daarop aan de verschenen personen, hebben deze verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennis genomen, daarmee in te stemmen en op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen.
Vervolgens is deze akte onmiddellijk na beperkte voorlezing door de verschenen personen ondertekend.
Onmiddellijk daarna is deze akte door mij, notaris, ondertekend om elf uur en vijfendertig minuten.
(volgen handtekeningen)

VOOR AFSCHRIFT
w.g. mr. Maria Francisca Andrea Mathilde Poolen

De ondergetekende, mr. Maria Francisca Andrea Mathilde Poolen, notaris te Sittard-Geleen, verklaart dat op de onroerende zaak waarop de vervreemding in dit stuk betrekking heeft, geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing van toepassing is in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

w.g. mr. Maria Francisca Andrea Mathilde Poolen

De ondergetekende, mr. Maria Francisca Andrea Mathilde Poolen, notaris te Sittard-Geleen verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

Verklaring:
Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 16-09-2019 om 12:09 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 76397 nummer 135.
Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van KPN PKIoverheid Organisatie CA - G2 met nummer 6A6D262B7C097DC8 toebehoort aan Maria Francisca Andrea Mathilde Poolen.
Naam bewaarder: Mr. B.H.J. Roes.

42365.01

LEVERING

Vandaag, negenentwintig september tweeduizend twintig, verschenen voor mij, mr. Hubert Guillaume Marie Daemen, kandidaat-notaris, hierna te noemen 'notaris', als waarnemer van mr. Jules Meta Annette Pas, notaris te Beek:

1. mevrouw Edmée Josée Cecile Troisfontaine, geboren te Gulpen op vier mei negentienhonderd negenenzeventig, werkzaam ten kantore van mij, notaris, adres: 6191 EB Beek-Limburg, Wolfeynde 2
   te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
   a. de heer **Joseph Gerardus Maria Römers**, geboren te Ulestraten op negen juli negentienhonderd vierenvijftig, zich legitimerend met identiteitskaart nummer IT15BJBP3, uitgegeven te Stein op negentien april tweeduizend zestien, gehuwd, wonend te 6181 BB Elsloo, gemeente Stein, Rembrandtstraat 32;
   b. mevrouw **Maria Louisa Gerarda Johanna Römers**, geboren te Elsloo op zestien november negentienhonderd vijfenvijftig, zich legitimerend met paspoort nummer NP25PL834, uitgegeven te Meerssen op zeven augustus tweeduizend vijftien, gehuwd, wonend te 6235 CE Ulestraten, gemeente Meerssen, Churchillstraat 17;
   c. de heer **Julius Anna Gerardus Römers**, geboren te Elsloo op tweeëntwintig juni negentienhonderd zevenenvijftig, zich legitimerend met paspoort nummer NY6069J25, uitgegeven te Maastricht op drie december tweeduizend veertien, gehuwd, wonend te 6215 GC Maastricht, Valeriushof 21 A;
   d. de heer **Arnoldus Josephus Gerardus Maria Römers**, geboren te Elsloo op zeven januari negentienhonderd eenenzestig, zich legitimerend met identiteitskaart nummer IKLFP4LH9, uitgegeven te Stein op tweeëntwintig september tweeduizend zeventien, ongehuwd en niet als partner geregistreerd, wonend te 6061 BB Posterholt, gemeente Roerdalen, Vlodropperweg 62

   hierna zowel tezamen als ieder afzonderlijk te noemen: "verkoper";

   en

2. a. de heer **Johannes Henricus Gerardus Claessen**, geboren te Heerlen op vijf mei negentienhonderd vijfenveertig, zich legitimerend met identiteitskaart nummer IWPDCC637, uitgegeven te Stein op negen augustus tweeduizend zeventien, gehuwd, wonend te 6181 JP Elsloo, gemeente Stein, Daalstraat 23;
   b. de heer **Johannes Gerard Joseph Claessen**, geboren te Geleen op negenentwintig oktober negentienhonderd vijfenzeventig, zich legitimerend met identiteitskaart nummer ILH97P8P6, uitgegeven te Stein op vijfentwintig november tweeduizend zestien, gehuwd, wonend te 6181 JX Elsloo, gemeente Stein, Horsterweg 2;
   c. de heer **Wilhelmus Johannes Maria Claessen**, geboren te Elsloo op zes augustus negentienhonderd zevenenzeventig, zich legitimerend met identiteitskaart nummer IT5CD52F5, uitgegeven te Stein op zesentwintig april tweeduizend zeventien, ongehuwd en niet als partner geregistreerd, wonend te 6181 JP Elsloo, gemeente Stein, Daalstraat 23

   hierna zowel tezamen als ieder afzonderlijk te noemen: "koper".

De verschenen personen verklaarden:

Koop

Verkoper en koper hebben in juli tweeduizend twintig mondeling een koopovereenkomst gesloten met betrekking tot het hierna te vermelden registergoed. Deze mondelinge koopovereenkomst wordt bij deze schriftelijk vastgelegd onder de hierna te vermelden bepalingen en wordt hierna ook aangeduid als: "de koopovereenkomst".

Levering

Ter uitvoering van de koopovereenkomst levert verkoper hierbij aan koper, die hierbij aanvaardt, ieder voor één derde (1/3) aandeel:

Omschrijving registergoed

Het perceel cultuurgrond gelegen aan de Veestraat te Elsloo, **kadastraal bekend** gemeente Stein, sectie K, nummer 177 ter grootte van zesenveertig are en veertig centiare (46 a 40 ca),
belast met een tweetal hierna nader te omschrijven beperkte rechten als bedoeld in artikel 5 lid 3 sub b van de Belemmeringenwet Privaatrecht.
hierna: "het verkochte".

Koopprijs

De koopprijs van het verkochte is: **zesenveertigduizend vierhonderd euro (€ 46.400,00)**.

Woonplaatskeuze

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, waaronder tevens dient te worden begrepen de inschrijving in de openbare registers, alsmede voor de fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

Gebruik

Koper verklaarde het verkochte te willen gebruiken als cultuurgrond.
Ten aanzien van dit gebruik heeft verkoper meegedeeld, dat hem niet bekend is, dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.
Verkoper verleent geen garanties voor andere bestemmingen van het verkochte.

Omzetbelasting

Over de koopprijs is geen omzetbelasting verschuldigd.

Beroep vrijstelling overdrachtsbelasting

Koper verklaarde bij deze een beroep te doen op de vrijstelling van overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15 lid 1 sub q van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.
In verband hiermee verklaarde koper ermee bekend te zijn dat de belasting die door toepassing van voormeld artikel niet is of zal worden geheven, alsnog door hem verschuldigd is indien de bedrijfsmatige exploitatie van het verkochte als cultuurgrond ten behoeve van de landbouw niet gedurende tenminste tien jaren wordt voortgezet, tenzij de cultuurgrond binnen die termijn door overheidsbeleid aan de landbouw wordt onttrokken ten behoeve van de ontwikkeling en instandhouding van natuur en landschap.

Kwijting

Koper heeft de koopprijs en het verder door hem blijkens deze akte verschuldigde voldaan door storting op een kwaliteitsrekening van Notariaat Pas te Beek-Limburg.
Verkoper verleent koper kwitantie voor die betaling.

Voorgaande verkrijging

Het verkochte werd door verkoper in eigendom verkregen, ieder voor een gelijk deel, ingevolge inschrijving in de openbare registers ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers destijds te Roermond, op negenentwintig april negentienhonderd negenennegentig in register Hypotheken 4 in deel 11536 nummer 9, van een afschrift van een akte van verdeling en levering, verleden op achtentwintig april negentienhonderd negenennegentig voor mr. M.L.H. Voncken, destijds notaris te Stein, welke akte inhoudt volledige kwijting en decharge en afstand van het recht ontbinding van de verdeling en levering te vorderen.

Bepalingen

Voormelde koopovereenkomst is, voor zover te dezen nog van belang, gesloten onder de volgende bepalingen:

Kosten en belastingen

Artikel 1

Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen de eventuele overdrachtsbelasting en het kadastrale recht, zijn voor rekening van koper.

Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat

Artikel 2

1. Verkoper is verplicht aan koper eigendom te leveren die:
   a. onvoorwaardelijk is;
   b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheken of met inschrijvingen daarvan;
   c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen;
   d. niet bezwaard is met beperkte rechten, behoudens erfdienstbaarheden, van welke er aan verkoper geen bekend zijn;
   e. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst.
2. Indien de door verkoper opgegeven maat of grootte of de verdere omschrijving van het verkochte niet juist of niet volledig zijn, zal geen van partijen daaraan enig recht ontlenen.
3. Het verkochte wordt aanvaard in de feitelijke staat, waarin het zich thans bevindt, stoppelbloot, geheel ontruimd, vrij van pacht of ander gebruiksrecht.
   Behoudens het oogsten door verkoper, welke oogst aan verkoper toekomt, wordt het voortgezet gebruik van verkoper als zorgvuldig schuldenaar na het tot stand komen van de koopovereenkomst tot aan het tijdstip van aflevering geacht geen wijziging te hebben gebracht in de staat van het verkochte.

Tijdstip feitelijke levering, baten en lasten, risico

Artikel 3

De aflevering van het verkochte vindt plaats terstond na de ondertekening van deze akte.
Vanaf dat tijdstip komen de baten koper ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico van het verkochte.

Titelbewijzen en bescheiden, aanspraken

Artikel 4

De op het verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 7:9 Burgerlijk Wetboek zijn, voor zover verkoper deze in zijn bezit had, aan koper afgegeven.
Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden gaan hierbij over op koper. Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek is verkoper verplicht op eerste verzoek van koper aan een overdracht mee te werken.

Verklaringen van verkoper

Artikel 5

Verkoper verklaarde voorts nog het navolgende:

1. hij is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
2. hij staat ervoor in dat het verkochte geheel wordt overgedragen vrij van pacht en/of van andere aanspraken tot gebruik, ontruimd en ongevorderd. Hij staat er voorts voor in dat het verkochte evenmin zonder recht of titel in gebruik is bij derden;
3. het verkochte is niet betrokken in een landinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen;
4. voor verkoper bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht, optierecht, recht van wederinkoop, huurkoop of leasing;
5. op het verkochte rusten de gebruikelijke zakelijke lasten, waarvan de verschenen termijnen

zijn voldaan;
6. met betrekking tot het verkochte is geen rechtsgeding, bindend advies of arbitrage aanhangig;
7. het verkochte heeft een rechtmatige en onbeperkte uitgang op de openbare weg op de wijze als ter plaatse blijkt.
8. hij staat ervoor in dat aan hem door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende het verkochte zijn voorgeschreven of aangekondigd, welke nog niet zijn uitgevoerd;

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

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de landelijke voorziening op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen en de basisregistratie van het kadaster.
Verkoper verklaart dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn, waaruit blijkt dat er inschrijfbare publiekrechtelijke beperkingen zijn die niet zijn ingeschreven in de openbare registers.

Beperkt recht

Uit de kadastrale registratie blijkt dat het verkochte is belast met een beperkt recht of gedogingsverplichting als bedoeld in artikel 5 lid 3 sub b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Enexis Netbeheer B.V., gevestigd te 's-Hertogenbosch, zulks blijkens inschrijving in de openbare registers ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers destijds te Roermond, op achtentwintig november negentienhonderd drieëntachtig in register Hypotheken 4 in deel 5178 nummer 72,
alsmede ten behoeve van TenneT TSO B.V., gevestigd te Arnhem, zulks blijkens inschrijving in de openbare registers ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de landelijke openbare registers te Apeldoorn, op vierentwintig januari tweeduizend twaalf in register Hypotheken 4 in deel 61058 nummer 2.

Milieubepaling

Voor zover aan verkoper bekend zijn er geen feiten die er op wijzen, dat het verkochte enige verontreiniging bevat welke ten nadele strekt van het omschreven gVeestrebruik door koper, of die heeft geleid, of kan leiden tot een verplichting tot sanering van het verkochte, danwel tot het nemen van andere maatregelen.
Voor zover aan verkoper bekend zijn in het verkochte geen ondergrondse tanks voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig.

Omschrijving erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen

Uit voormelde titel van eigendomsverkrijging is van de aanwezigheid van erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen niet gebleken.
Koper aanvaardt uitdrukkelijk die lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek, die welke voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

Ontbindende voorwaarden uit onderliggende overeenkomsten

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

Volmacht(en)

Van voormelde volmachten blijkt uit vier (4) onderhandse akten, welke aan deze akte zullen worden gehecht.

Slot akte

Waarvan akte is verleden te Beek op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De comparanten zijn mij, notaris, bekend. De zakelijke inhoud van de akte is aan hen meegedeeld en toegelicht. De comparanten hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden een ontwerpakte te hebben ontvangen, van de inhoud daarvan kennis te hebben genomen en te zijn gewezen op de gevolgen, die voor partijen uit de akte voortvloeien.
Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de comparanten en vervolgens door mij, notaris, om zestien uur en dertig minuten.

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

(w.g.) H.G.M. Daemen
Ondergetekende, mr. Hubert Guillaume Marie Daemen, kandidaat notaris, als waarnemer van mr. Jules Meta Annette Pas, notaris te Beek, verklaart dat de onroerende zaak, bij vorenstaande akte vervreemd in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten, niet is opgenomen in een aanwijzing of voorlopige aanwijzing als bedoeld in die wet.

(w.g.) H.G.M. Daemen
Ondergetekende, mr. Hubert Guillaume Marie Daemen, kandidaat notaris, als waarnemer van mr. Jules Meta Annette Pas, notaris te Beek, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

Verklaring:
Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 30-09-2020 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 79135 nummer 70.
Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van KPN BV PKIoverheid Organisatie Persoon CA - G3 met nummer 3576D64E59B9692020499959EAFFF67C6A619CB7 toebehoort aan Hubert Guillaume Marie Daemen.
Naam bewaarder: Mr. B.H.J. Roes.

41225.01

LEVERING

Vandaag, vijf februari tweeduizend twintig, verschenen voor mij, mr. Hubert Guillaume Marie Daemen, kandidaat-notaris, hierna te noemen: 'notaris', als waarnemer van mr. Jules Meta Annette Pas, notaris te Beek:

1. a. de heer **Nicolaas Franciscus Marie Lenssen**, geboren te Elsloo op twintig oktober negentienhonderd eenenvijftig, zich legitimerend met paspoort nummer NPB121661, uitgegeven te Stein op achtentwintig januari tweeduizend vijftien, gehuwd, wonend te 6181 JV Elsloo, gemeente Stein, Aan de Gellik 27;
   b. mevrouw Edmée Josée Cecile Troisfontaine, geboren te Gulpen op vier mei negentienhonderd negenenzeventig, werkzaam ten kantore van mij, notaris, adres: 6191 EB Beek-Limburg, Wolfeynde 2, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
      1. mevrouw **Maria Josephina Hubertina Leonie Lenssen**, geboren te Elsloo op veertien maart negentienhonderd zesenveertig, zich legitimerend met paspoort nummer NXDF3L367, uitgegeven te Beek op vijftien februari tweeduizend achttien, gehuwd, wonend te 6191 TZ Beek, Hoolstraat 78;
      2. mevrouw **Barbara Catharina Lenssen**, geboren te Elsloo op dertien juli negentienhonderd zevenenveertig, zich legitimerend met identiteitskaart nummer IX27LJ176, uitgegeven te Stein op zeventien maart tweeduizend vijftien, gehuwd, wonend te 6181 JP Elsloo, gemeente Stein, Daalstraat 7;
      3. mevrouw **Jeannette Josephine Maria Lenssen**, geboren te Elsloo op twee juli negentienhonderd vijftig, zich legitimerend met identiteitskaart nummer IP6C4H7H0, uitgegeven te Stein op vijfentwintig juni tweeduizend veertien, gehuwd, wonend te 6181 JV Elsloo, gemeente Stein, Aan de Gellik 19;

   de comparant sub 1.a en de volmachtgevers sub 1.b.1., 1.b.2 en 1.b.3. genoemd,
   te deze handelend:
   1. voor zich in privé;
   2. als schriftelijk gevolmachtigde van:
   c. de heer **Pierre Marie Johannes Lenssen**, geboren te Elsloo op negentien mei negentienhonderd zevenenvijftig, houder van identiteitskaart nummer IN62R1H80, uitgegeven te Sittard-Geleen op vier augustus tweeduizend vijftien, overleden te Meerssen op tweeentwintig januari tweeduizend twintig, in leven ongehuwd en niet als partner geregistreerd, laatst gewoond hebbend te 6137 LE Sittard, gemeente Sittard-Geleen, Haagsittard 25;

   de comparant sub 1.a en de volmachtgevers sub 1.b.1., 1.b.2., 1.b.3 en de volmachtgever sub 1.c genoemd, hierna zowel tezamen als ieder afzonderlijk te noemen: "verkoper";
   en
2. mevrouw Laura Geraedts, geboren te Geleen op negentien december negentienhonderd Eenentachtig, werkzaam ten kantore van mij, notaris, adres: 6191 EB Beek-Limburg, Wolfeynde 2, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
   a. de heer **Johannes Henricus Gerardus Claessen**, geboren te Heerlen op vijf mei negentienhonderd vijfenveertig, zich legitimerend met rijbewijs nummer 5461625867, uitgegeven te Stein op tweeëntwintig april tweeduizend vijftien, gehuwd, wonend te 6181 JP Elsloo, gemeente Stein, Daalstraat 23;
   b. de heer **Johannes Gerard Joseph Claessen**, geboren te Geleen op negenentwintig oktober negentienhonderd vijfenzeventig, zich legitimerend met identiteitskaart,

nummer ILH97P8P6, uitgegeven te Stein op vijfentwintig november tweeduizend zestien, gehuwd, wonend te 6181 JX Elsloo, gemeente Stein, Horsterweg 2;

c. de heer **Wilhelmus Johannes Maria Claessen**, geboren te Elsloo op zes augustus negentienhonderd zevenenzeventig, zich legitimerend met identiteitskaart, nummer IT5CD52F5, uitgegeven te Stein op zesentwintig april tweeduizend zeventien, ongehuwd en niet als partner geregistreerd, wonend te 6181 JP Elsloo, gemeente Stein, Daalstraat 23;

de volmachtgevers sub 2.a., 2.b en 2.c genoemd hierna zowel tezamen als ieder afzonderlijk te noemen: "koper".

De verschenen personen verklaarden:

Koop

Verkoper en koper hebben in december tweeduizend negentien een mondelinge koopovereenkomst gesloten met betrekking tot de hierna te vermelden registergoederen.

Levering

Ter uitvoering van de koopovereenkomst levert verkoper hierbij aan koper, die hierbij aanvaardt, ieder voor de onverdeelde helft:

Omschrijving registergoederen

1. perceel akkerbouw, gelegen te Elsloo aan de Seckendaelweg , **kadastraal bekend** gemeente Stein, sectie K, nummer 168 ter grootte van één hectare en elf are en dertig centiare (1 ha 11 a 30 ca);
2. perceel akkerbouw gelegen te Elsloo aan de Heuvels , **kadastraal bekend** gemeente Stein, sectie K, nummer 434 ter grootte van vierenzestig are veertig centiare (64 a 40 ca);
3. perceel akkerbouw gelegen te Elsloo aan de Heuvels, **kadastraal bekend** gemeente Stein, sektie K, nummer 435 ter grootte van twee hectare negen are zestig centiare (2 ha 9 a 60 ca);

hierna: "het verkochte".

Kadastrale omschrijving

Uit de kadastrale registratie blijkt dat aan het verkochte perceel nummer 434 en nummer 435 een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend. Koper verklaarde hiermee bekend te zijn.

Koopprijs

De koopprijs van het verkochte is zeven euro per centiare oftewel een totale koopprijs van:
€ tweehonderdnegenenzestigduizend zevenhonderdtien euro (€ 269.710,00).

Woonplaatskeuze

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, waaronder tevens dient te worden begrepen de inschrijving in de openbare registers, alsmede voor de fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

Gebruik

Koper verklaarde het verkochte te willen gebruiken als landbouwgrond.
Ten aanzien van dit gebruik heeft verkoper meegedeeld, dat hem niet bekend is, dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.
Verkoper verleent geen garanties voor andere bestemmingen van het verkochte.

Omzetbelasting

Over de koopprijs is geen omzetbelasting verschuldigd.

Beroep vrijstelling overdrachtsbelasting

Koper verklaarde bij deze ten aanzien van het verkochte een beroep te doen op de vrijstelling van overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15 lid 1 sub q van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.
In verband hiermee verklaarde koper ermee bekend te zijn dat de belasting die door toepassing

van voormeld artikel niet is of zal worden geheven, alsnog door hem verschuldigd is indien de bedrijfsmatige exploitatie van het verkochte als cultuurgrond ten behoeve van de landbouw niet gedurende tenminste tien jaren wordt voortgezet, tenzij de cultuurgrond binnen die termijn door overheidsbeleid aan de landbouw wordt onttrokken ten behoeve van de ontwikkeling en instandhouding van natuur en landschap.

Kwijting

Koper heeft de koopprijs en het verder door hem blijkens de koopovereenkomst en deze akte verschuldigde voldaan door storting op een kwaliteitsrekening van Notariaat Pas te Beek-Limburg. Verkoper verleent koper kwitantie voor die betaling.

Voorgaande verkrijging

Het verkochte werd door verkoper in eigendom verkregen, ieder voor een gelijk deel, ingevolge inschrijving in de landelijke openbare registers ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Apeldoorn op zestien juli tweeduizend zeven in register Hypotheken 4 in deel 52684 nummer 152, van een afschrift van een akte van afgifte legaat, verleden op dertien juli daarvoor voor mr. Jeroen Theo Marie Pas, destijds notaris te Beek-Limburg, woordende de erfgenamen van wijlen de heer Pierre Marie Johannes Lenssen, de volmachtgever voornoemd, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd ingevolge de door de volmachtgever onherroepelijke verleende volmacht

Bepalingen

Voormelde koopovereenkomst is, voor zover te dezen nog van belang, gesloten onder de volgende bepalingen:

Kosten en belastingen

Artikel 1

Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen de eventuele overdrachtsbelasting en het kadastrale recht, zijn voor rekening van koper.

Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat

Artikel 2

1. Verkoper is verplicht aan koper eigendom te leveren die:
   a. onvoorwaardelijk is;
   b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheken of met inschrijvingen daarvan;
   c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen;
   d. niet bezwaard is met beperkte rechten, behoudens erfdienstbaarheden, van welke er aan verkoper geen bekend zijn;
   e. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst.
2. Indien de door verkoper opgegeven maat of grootte of de verdere omschrijving van het verkochte niet juist of niet volledig zijn, zal geen van partijen daaraan enig recht ontlenen.
3. Het verkochte wordt aanvaard in de feitelijke staat, waarin het zich ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst bevond, geheel ontruimd, vrij van pacht of ander gebruiksrecht. Het voortgezet gebruik van verkoper als zorgvuldig schuldenaar na het tot stand komen van de koopovereenkomst tot aan het tijdstip van aflevering wordt geacht geen wijziging te hebben gebracht in de staat van het verkochte.

Tijdstip feitelijke levering, baten en lasten, risico

Artikel 3

De aflevering van het verkochte vindt plaats terstond na de ondertekening van deze akte. Vanaf dat tijdstip komen de baten koper ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico van het verkochte.

Titelbewijzen en bescheiden, aanspraken

Artikel 4

De op het verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 7:9 Burgerlijk Wetboek zijn, voor zover verkoper deze in zijn bezit had, aan koper afgegeven.
Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden gaan hierbij over op koper. Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek is verkoper verplicht op eerste verzoek van koper aan een overdracht mee te werken.

Verklaringen van verkoper

Artikel 5

Verkoper verklaarde voorts nog het navolgende:

1. hij is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
2. hij staat ervoor in dat het verkochte geheel wordt overgedragen vrij van pacht en/of van andere aanspraken tot gebruik, ontruimd en ongevorderd. Hij staat er voorts voor in dat het verkochte evenmin zonder recht of titel in gebruik is bij derden;
3. het verkochte is niet betrokken in een landinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen;
4. voor verkoper bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht, optierecht, recht van wederinkoop, huurkoop of leasing;
5. op het verkochte rusten de gebruikelijke zakelijke lasten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan;
6. met betrekking tot het verkochte is geen rechtsgeding, bindend advies of arbitrage aanhangig;
7. het verkochte heeft Geen rechtmatige en onbeperkte uitgang op de openbare weg op de wijze als ter plaatse blijkt.
8. hij staat ervoor in dat aan hem door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende het verkochte zijn voorgeschreven of aangekondigd, welke nog niet zijn uitgevoerd;

<u>Publiekrechtelijke beperkingen</u>

Er zijn geen beperkingen bekend in de landelijke voorziening op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen en de basisregistratie van het kadaster.
Verkoper verklaart dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn, waaruit blijkt dat er inschrijfbare publiekrechtelijke beperkingen zijn die niet zijn ingeschreven in de openbare registers.

<u>Milieubepaling</u>

Voor zover aan verkoper bekend zijn er geen feiten die er op wijzen, dat het verkochte enige verontreiniging bevat welke ten nadele strekt van het omschreven gebruik door koper, of die heeft geleid, of kan leiden tot een verplichting tot sanering van het verkochte, danwel tot het nemen van andere maatregelen.
Voor zover aan verkoper bekend zijn in het verkochte geen ondergrondse tanks voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig.

<u>Erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen</u>

Uit voormelde titel van eigendomsverkrijging is van de aanwezigheid van erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen niet gebleken.
Koper aanvaardt uitdrukkelijk die lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek, die welke voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

<u>Ontbindende voorwaarden uit onderliggende overeenkomsten</u>

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

Volmacht

Van voormelde volmacht van de volmachtgever sub 1.c genoemd blijkt uit een onderhandse akte, welke onder berusting van mij, notaris, is. Deze volmacht werd onherroepelijk verleend zodat deze volmacht, welke strekt tot het verrichten van rechtshandelingen in het belang van de gevolmachtigde en/of koper, in gevolge het bepaalde artikel 3:74 van het Burgerlijk Wetboek niet is geëindigd door de dood van de volmachtgever.
Van voormelde volmachten van de volmachtgevers sub 1.b.1, 1.b.2., 1.b.c en sub 2 genoemd blijkt uit een onderhandse akte, welke onder berusting van mij, notaris, is.

Slot akte

Waarvan akte is verleden te Beek op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.
De comparanten zijn mij, notaris, bekend. De zakelijke inhoud van de akte is aan hen meegedeeld en toegelicht. De comparanten hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden een ontwerpakte te hebben ontvangen, van de inhoud daarvan kennis te hebben genomen en te zijn gewezen op de gevolgen, die voor partijen uit de akte voortvloeien.
Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de comparanten en vervolgens door mij, notaris, om dertien uur en tweeënvijftig minuten.

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

(w.g.) H.G.M. Daemen
Ondergetekende, mr. Hubert Guillaume Marie Daemen, kandidaat notaris, als waarnemer van mr. Jules Meta Annette Pas, notaris te Beek, verklaart dat de onroerende zaak, bij vorenstaande akte vervreemd in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten, niet is opgenomen in een aanwijzing of voorlopige aanwijzing als bedoeld in die wet.

(w.g.) H.G.M. Daemen
Ondergetekende, mr. Hubert Guillaume Marie Daemen, kandidaat notaris, als waarnemer van mr. Jules Meta Annette Pas, notaris te Beek, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

Verklaring:
Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 06-02-2020 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 77396 nummer 107.
Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van KPN BV PKIoverheid Organisatie Persoon CA - G3 met nummer 3576D64E59B9692020499959EAFFF67C6A619CB7 toebehoort aan Hubert Guillaume Marie Daemen.
Naam bewaarder: Mr. B.H.J. Roes.

LEVERING#

Kenmerk: 22141255#
Rep. nr.:#

Heden, **elf juni tweeduizend eenentwintig**, verschenen voor mij, mr Maurice Jozef Marie Frenken, notaris te Sittard-Geleen:

1. de heer René Franciscus Rosa Paulus Franssen, geboren te Maastricht op twee november negentienhonderddrieënzeventig, zich identificerende met zijn identiteitskaart, met kenmerk INBF570R4, uitgegeven te Gulpen-Wittem op twee december tweeduizend vijftien, gehuwd, wonende te 6271 CA Gulpen, gemeente Gulpen-Wittem, Prinses Christinastraat 32,
   ten deze handelend als enig bestuurder van - en als zodanig rechtsgeldig vertegenwoordigend - de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: FranCrol Holding B.V., statutair gevestigd te Gulpen, gemeente Gulpen-Wittem, feitelijk gevestigd te 6271 CA Gulpen, gemeente Gulpen-Wittem, Prinses Christinastraat 32, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 55756182;
   laatstgenoemde vennootschap handelt ten deze handelend als enig bestuurder van - en als zodanig rechtsgeldig vertegenwoordigend - de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Franssen Bewindvoeringen B.V., statutair gevestigd te Gulpen, gemeente Gulpen-Wittem, feitelijk gevestigd te 6271 PB Gulpen, gemeente Gulpen-Wittem, Pesaken 6, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 55756212;
   laatstgenoemde vennootschap is bewindvoerder over het vermogen van – en als zodanig rechtsgeldig vertegenwoordigend:
   mevrouw Maria Theresia Victorine Spronken, geboren te Beek op zesentwintig februari negentienhonderdvierendertig, zich identificerende met haar identiteitskaart, met kenmerk IX36R3CC4, uitgegeven te Beek op tweeëntwintig juni tweeduizend zestien, ongehuwd en niet geregistreerd als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap, wonende te 6418 PP Heerlen, Parc Imstenrade 214;
   hierna te noemen: "verkoper";
   en
2. a. de heer Etienne Kerkhoffs, geboren te Geleen op dertig maart negentienhonderdvierenzeventig, zich identificerende met zijn paspoort, met kenmerk NM514B358, uitgegeven te Beek op eenentwintig oktober tweeduizend veertien, zonder het maken van huwelijkse voorwaarden gehuwd met mevrouw Anna Maria Augustina Gerarda van Aken, wonende te 6191 NX Beek, Voerenstraat 1;
   b. mevrouw Anna Maria Augustina Gerarda van Aken, geboren te Nuth op elf juli negentienhonderdvierenzeventig, zich identificerende met haar identiteitskaart, met kenmerk ILHL3HK25, uitgegeven te Beek op acht maart tweeduizend achttien, zonder het maken van huwelijkse voorwaarden gehuwd met de heer Etienne Kerkhoffs, wonende te 6191 NX Beek, Voerenstraat 1;

hierna zowel tezamen als ieder afzonderlijk te noemen: "koper".

Blijkens beschikking de dato achttien mei tweeduizend eenentwintig heeft de kantonrechter van de rechtbank Limburg machtiging verleend aan voormelde bewindvoerder voor het aangaan van de in deze akte vastgelegde rechtshandelingen. Een kopie van deze beschikking is aan deze akte gehecht.

Aan de minuutakte zijn de navolgende stukken gehecht:

- bijlage koopovereenkomst;
- bijlage beschikking (machtiging) kantonrechter.

De verschenen personen, handelend als gemeld, hebben mij, notaris, het volgende verklaard:

A. DOEL VAN DEZE AKTE

Het doel van deze akte is koper het hierna omschreven registergoed te leveren en daarmee uitvoering te geven aan de tussen verkoper en koper gesloten koopovereenkomst.

B. KOOPOVEREENKOMST

Verkoper en koper hebben op achtentwintig april tweeduizend eenentwintig een koopovereenkomst gesloten met betrekking tot het hierna te vermelden registergoed.

Van de koopovereenkomst blijkt uit een onderhandse akte die aan deze akte wordt gehecht en hierna wordt aangeduid met "de koopovereenkomst".

C. LEVERING EN AANVAARDING

Ter uitvoering van de koopovereenkomst levert verkoper aan koper, die aanvaardt, ieder voor de onverdeelde helft, het volgende registergoed:

KADASTRALE GEMEENTE BEEK

het recht van eigendom met betrekking tot het weiland te **Beek**, gelegen nabij de **Grootgenhouterstraat** en **de Lindesteeg, kadastraal bekend** gemeente Beek, sectie C, nummer 563 ter grootte van drieëntwintig are en vijftien centiare (23 a 15 ca),

hierna ook te noemen: 'het gekochte'.

D. BESCHIKKINGSBEVOEGDHEID VERKOPER

Het gekochte werd verkregen door verkoper door levering op grond van koop en levering en een daaropvolgende verdeling.

Deze koop en levering blijkt uit een akte op vijf november negentienhonderd vierentachtig verleden voor de destijds te Beek gevestigde notaris Sluypers. Een afschrift van deze akte werd ingeschreven in de openbare registers van het kadaster (voormalige bewaring te Roermond) op zes november negentienhonderd vierentachtig, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 5378, nummer 74.

Uit deze akte blijkt onder meer de kwijting voor koopsom en afstand van ontbindingsrechten.

De verdeling blijkt uit een akte op twaalf maart tweeduizend drie verleden voor de destijds te Beek gevestigde notaris Pas. Een afschrift van deze akte werd ingeschreven in de openbare registers van het kadaster (voormalige bewaring te Roermond) op dertien maart tweeduizend drie, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 15016, nummer 163.

Uit deze akte blijkt onder meer de kwijting en het ontbreken van de ontbindende voorwaarden die de verkrijging ongedaan zouden kunnen maken.

E. KOOPPRIJS

De koopprijs is vijftienduizend euro (€ 15.000,00).

De koopprijs is door koper betaald op een daartoe bestemde rekening van mij, notaris.

Doorbetaling aan of ten behoeve van verkoper vindt plaats zodra de levering is voltooid door de inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare registers van het kadaster en de verkrijging vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan overeenkomstig deze akte zeker is.

Omzetbelasting

Verkoper staat er tegenover koper voor in dat met betrekking tot deze overdracht geen omzetbelasting verschuldigd is.

F. OVERIGE KOOP- EN LEVERINGSBEPALINGEN

Met betrekking tot de koop en levering gelden verder de volgende bepalingen:

1. **Feitelijke staat van het gekochte**

   Koper is bekend met de feitelijke staat van het gekochte. Deze komt overeen met de staat van het gekochte zoals verkoper en koper zijn overeengekomen in de koopovereenkomst.

   Gebruik van het gekochte

   Koper wil het gekochte gaan gebruiken als weiland. Het gekochte heeft volgens het vigerende bestemmingsplan een agrarische bestemming.

   Verkoper zijn geen redenen bekend die zich tegen dit voorgenomen gebruik van koper verzetten.

2. **Verontreiniging en bodemkwaliteit**

   Verkoper is niet bekend met verontreiniging van het gekochte, zodanig dat het daardoor ongeschikt is voor het opgegeven voorgenomen gebruik. Verkoper weet niet van gebruik in het verleden of andere feiten welke zouden kunnen wijzen op de aanwezigheid van een dergelijke verontreiniging.

3. **Onbezwaarde levering en bijzondere lasten/beperkingen**

   a. Verkoper levert het gekochte vrij van hypotheken, beslagen of inschrijvingen daarvan, maar met alle erfdienstbaarheden, zowel die ten nutte als die ten laste van het gekochte, alle eventuele andere (beperkte) rechten en met alle kwalitatieve rechten en verplichtingen bedoeld in de artikelen 6:251 en 6:252 Burgerlijk Wetboek, die door koper in de koopovereenkomst zijn aanvaard.

   b. Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, is vandaag met betrekking tot het gekochte geen publiekrechtelijke beperking bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie. Verkoper verklaart dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn, waaruit blijkt dat er inschrijfbare publiekrechtelijke beperkingen zijn die niet zijn ingeschreven.

      Koper verklaart op de hoogte te zijn van het feit dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor een juiste bijhouding van de registers. Bij perceelsveranderingen hebben overheidsorganen vier weken de tijd voor een juiste bijhouding van de

gemeentelijke beperkingenregistratie.
Inschrijvingen in de registers na vandaag zijn voor risico van koper, onverminderd de hiervoor omschreven mededelingsplicht van verkoper.

4. **Garanties**
De in de koopovereenkomst door partijen verstrekte garanties blijven onverkort van kracht, voorzover daarvan thans niet uitdrukkelijk is afgeweken en voorzover deze nog van kracht kunnen zijn.

5. **Afwijkende oppervlakte**
Als de werkelijke oppervlakte van het gekochte afwijkt van die welke uit de omschrijving in deze akte blijkt, geeft dit geen aanleiding tot enige rechtsvordering.

6. **Directe aanvaarding in eigen gebruik**
Het gekochte wordt geleverd vrij van huur, pacht, vrij van andere aanspraken tot gebruik en ontruimd.

7. **Aflevering en overgang van het risico**
De aflevering van het gekochte aan koper vindt plaats direct na ondertekening van deze akte. Vanaf dat tijdstip is het gekochte voor rekening en risico van koper.

8. **Verrekening van vaste lasten**
De periodieke lasten die door publiekrechtelijke organen met betrekking tot de eigendom van het gekochte worden geheven, zijn vanaf vandaag voor rekening van koper. Het door koper over het lopende jaar verschuldigde deel van die lasten heeft koper via het betalingsoverzicht van de notaris aan verkoper vergoed. De aanslagen van dit jaar moeten daarom geheel door verkoper worden betaald.

9. **Overdrachtsbelasting, kadastraal tarief en kosten**
De overdrachtsbelasting, het kadastraal tarief, de notariskosten en de overige aan de levering van het gekochte verbonden kosten zijn voor rekening van koper.

10. **Ontbindende voorwaarden**
Alle eventueel met betrekking tot de koop overeengekomen ontbindende voorwaarden zijn op dit moment uitgewerkt dan wel tenietgegaan. De bevoegdheid van beroep op die voorwaarden is zowel voor verkoper als voor koper vervallen.

11. **Uitsluiting ontbindingsactie**
Verkoper en koper doen wel afstand van hun recht om op welke grond dan ook ontbinding van de koopovereenkomst en deze levering in te roepen.

KWIJTING

Verkoper verleent koper kwijting voor de betaling van de koopprijs. Verder verlenen verkoper en koper elkaar voor zover van toepassing kwijting voor de overige bedragen die als gevolg van de koopovereenkomst en deze levering verschuldigd zijn.

FISCALE VERKLARING

Over de in deze akte vastgelegde verkrijging van het gekochte is koper acht procent (8%) overdrachtsbelasting verschuldigd over vijftienduizend euro (€ 15.000,00), derhalve in totaal: duizend tweehonderd euro (€ 1.200,00).

VOLMACHT TOT RECTIFICATIE

Partijen verklaarden bij deze onherroepelijk volmacht te verlenen aan ieder van de

medewerkers van het kantoor van de notaris in het hoofd van deze akte genoemd, om indien zulks noodzakelijk mocht zijn mee te werken aan een akte tot verbetering van de onderhavige akte alsmede tot verbetering van de eventueel bijbehorende eveneens op heden verleden hypotheekakte welke mocht zijn ingeschreven op het door de koper bij de onderhavige akte aangekochte registergoed.

BETALINGSOPDRACHT

Partijen geven in voorkomend geval opdracht aan de notaris in het hoofd van deze akte genoemd tot uitbetaling van het (ieder van) hen op grond van de onderhavige transactie toekomende ten laste van de (betreffende) kwaliteitsrekening aangehouden door het kantoor van de notaris in het hoofd van deze akte genoemd.

WOONPLAATS- EN FORUMKEUZE

Koper en verkoper kiezen met betrekking tot deze overeenkomst en alle gevolgen daarvan, waaronder de fiscale gevolgen, woonplaats op het kantoor van de bewaarder van deze akte.
Voor de kennisneming van geschillen die naar aanleiding van deze overeenkomst en/of de koopovereenkomst ontstaan, is de rechter van de plaats waar het gekochte geheel of grotendeels is gelegen, bij uitsluiting bevoegd.
Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

SLOT

WAARVAN AKTE door mij, notaris, is verleden te Sittard-Geleen op de aan het begin van deze akte vermelde datum.
De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend. Ik, notaris, heb aan de verschenen personen de inhoud van deze akte zakelijk opgegeven en de verschenen personen gewezen op de gevolgen die voor partijen uit deze akte voortvloeien.
De verschenen personen hebben verklaard tijdig voor het verlijden een ontwerp van deze akte te hebben ontvangen, van de inhoud van deze akte kennis te hebben genomen en daarmee in te stemmen en op volledige voorlezing van deze akte geen prijs te stellen.
Daarna heb ik, notaris, deze akte beperkt voorgelezen en onmiddellijk na die beperkte voorlezing hebben eerst de verschenen personen deze akte ondertekend en vervolgens heb ik, notaris, deze akte ondertekend om zestien uur en dertig minuten (16.30). #
(volgen handtekeningen)

VOOR AFSCHRIFT
w.g. mr M.J.M. Frenken

Ondergetekende, mr Maurice Jozef Marie Frenken, notaris te Sittard-Geleen,
verklaart dat de onroerende zaak, bij vorenstaande akte vervreemd in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten, niet is opgenomen in een aanwijzing of voorlopige aanwijzing als bedoeld in die wet.

w.g. mr M.J.M. Frenken

Ondergetekende, mr Maurice Jozef Marie Frenken, notaris te Sittard-Geleen,
verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

22141255 / MF

Verklaring:
Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 14-06-2021 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 81475 nummer 127.
Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van KPN BV PKIoverheid Organisatie Persoon CA - G3 met nummer 133D7615ABD5B87480AF05A5FBDEC0757269C77F toebehoort aan Maurice Jozef Marie Frenken.
Naam bewaarder: Mr. B.H.J. Roes.

Rentmeesterskantoor
N.P.M. van Oppen

Opdrachtbevestiging

Opdracht tot professionele taxatiedienst
Landelijk Vastgoed

Opdrachtgever:	NV Theodora
Adres:	Kempken 11
Postcode en vestigingsplaats:	6181 JN Elsloo
Emailadres:	ejm.claessen@gmail.com
Telefoonnummer:	0622335550

hierna te noemen 'de opdrachtgever'

en

Bedrijfsnaam taxatiebedrijf:	Rentmeesterskantoor N.P.M. van Oppen
Adres:	Op de Bies 31
Postcode en vestigingsplaats:	6333 BV Schimmert
Emailadres:	info@van-oppen.eu
Telefoonnummer:	06-28 600 191
KVK-nummer:	14108009

hierna te noemen 'het taxatiebedrijf',

zijn overeengekomen dat de opdrachtgever aan het taxatiebedrijf een opdracht voor een professionele taxatiedienst, hierna te noemen 'de taxatieopdracht', verstrekt welke door het taxatiebedrijf wordt aanvaard. De opdrachtgever en het taxatiebedrijf hebben de afspraken hieromtrent vastgelegd in deze opdrachtvoorwaarden.

De door het taxatiebedrijf aanvaarde taxatieopdracht zal in persoon uitgevoerd worden door N.P.M. van Oppen RT, Beëdigd Rentmeester NVR en Registertaxateur NRVT (RT804562456), ingeschreven in *de 'Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed'*, hierna te noemen 'de taxateur'.

De opdrachtgever heeft de taxatieopdracht verstrekt op de datum van ondertekening. Het taxatiebedrijf heeft de taxatieopdracht aanvaard op de datum van ondertekening. De opdracht betreft:

- Een boomgaard te Elsloo, conform opgave door de opdrachtgever kadastraal bekend als gemeente Elsloo, sectie C, nummers 3221, 3421 en 3422, ter totale grootte van 1.09.30 ha.

De kadastrale recherche van de te taxeren percelen zal door het taxatiebedrijf worden uitgevoerd. De kosten hiervan komen voor rekening van de opdrachtgever.

De opdrachtgever en het taxatiebedrijf zijn de hierna volgende belangrijke aspecten van de uit te voeren taxatieopdracht overeengekomen:

1. Doel van de taxatieopdracht
Het doel van de taxatieopdracht is om inzicht te krijgen in de marktwaarde van het vastgoed ten behoeve van verkoop.

2. Waardepeildatum
De waardepeildatum waarop de waardering van de taxateur is gebaseerd wordt vastgesteld op de datum van opname (bij tijdige gunning medio september/oktober 2022).

3. Type rapport en validatie
De opdrachtgever en het taxatiebedrijf zijn overeengekomen dat, kijkend naar het doel van de taxatieopdracht, het taxatiebedrijf haar eigen model-taxatierapport gebruikt, zulks met inachtneming van de reglementen van het NRVT. Het taxatierapport zal worden gevalideerd, danwel worden meeondertekent door de heer J.C.G. Op Heij, Registertaxateur NRVT (RT 603711840).

Paraaf opdrachtgever: *paraaf taxatiebedrijf:*

4. Beperkingen

Het taxatierapport is uitsluitend bestemd voor het in artikel 1 genoemd doel en de hiervoor genoemde opdrachtgever. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard voor enig ander gebruik of gebruik door anderen dan de opdrachtgever.
Alle bijlagen vormen een onlosmakelijk deel van het taxatierapport.
De opdrachtgever geeft hierbij uitdrukkelijke toestemming aan het taxatiebedrijf dat deze (de gegevens uit) het taxatierapport inclusief de daarbij behorende bijlagen en het daarbij behorende taxatiedossier ter beschikking zal (laten) stellen aan:

- het NRVT (of een door het NRVT aan te wijzen partij), in het kader van permanent toezicht op de taxateur;
- het NRVT (of een door het NRVT aan te wijzen partij), in het kader van tuchtrecht;
- de taxateur welke de validatie zal uitvoeren danwel het rapport medeondertekend;
- de brancheorganisatie waarbij de taxateur is aangesloten c.q. waarvan hij lid is, ten behoeve van onderzoek, statistiek danwel klachtbehandeling;

5. Voorwaarden

Op deze taxatieopdracht zijn van toepassing:

1. de meest recente versie van de 'Europese Taxatiestandaarden', ook wel European Valuation Standards (EVS) genoemd, uitgegeven door 'TEGoVA'; Indien er afgeweken is van deze standaard, heeft de taxateur verklaard in welke mate en met welke redenen hiervan is afgeweken.
2. de meest recente versie van de 'Algemene Gedrags- en Beroepsregels', uitgegeven door het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT); Indien er is afgeweken van dit reglement, heeft de taxateur verklaard in welke mate en met welke redenen hiervan is afgeweken.

6. Waarderingsgrondslag

Deze taxatieopdracht bevat de vaststelling van de Marktwaarde van het vastgoedobject.
De waardering vindt plaats in euro's (€).

7. Gebruik van het vastgoedobject

De opdrachtgever verklaart dat het vastgoedobject op het moment van de peildatum in eigen gebruik was.

8. Verklaringen van de taxateur

De taxateur verklaart dat:

- hij over voldoende kennis en kunde beschikt om het vastgoedobject te kunnen taxeren;
- hij volledig objectief en onafhankelijk, in volledige vrijheid en autonoom tot een schatting van de waarde zal komen, zonder ongepaste beïnvloeding of druk van de opdrachtgever of anderen en hiermee alle (schijn van) belangenverstrengeling zal mijden;
- voor zover hem bekend bij de transactie geen bloed- of aanverwanten van de taxateur zijn betrokken;
- hij, noch een taxatiebedrijf of onderneming waarbij hij direct of indirect enig belang heeft, op geen enkele wijze (direct of indirect) betrokken is bij het te taxeren vastgoedobject voor wat betreft bijvoorbeeld (advisering over) koop, verkoop, bemiddeling, beheer of financiering of enige andere (financiële) dienst;
- hij in de afgelopen 2 jaar niet betrokken is geweest bij de aankoop, verkoop en/of taxatie van het vastgoedobject;
- hij niet meer dan 25% van de totaalomzet uit het afgelopen jaar verkregen heeft van de opdrachtgever (inclusief de eventuele aan de opdrachtgever gelieerde bedrijfsonderdelen).

9. Gegevensverstrekking door opdrachtgever

Door ondertekening van deze taxatieopdracht verklaart de opdrachtgever dat de door hem aan te leveren gegevens naar zijn beste wetenschap volledig en juist zijn.

10. Omvang recherche

Om tot een juiste taxatie te komen zal de taxateur ten minste, maar niet uitsluitend, de volgende verplichte onderzoeksgebieden onderzoeken en hierover rapporteren in het taxatierapport. Deze verplichte onderzoeksgebieden zijn:

- Juridische aspecten van het vastgoedobject;
- Gebruik van het vastgoedobject;
- Milieuaspecten;
- Marktomstandigheden;
- Bijzondere waardecomponenten;
- Referentieobjecten.

Paraaf opdrachtgever:

paraaf taxatiebedrijf:

11. Honorarium en betalingsmoment

Het taxatiebedrijf en de opdrachtgever zijn overeengekomen dat voor de te verrichten werkzaamheden een vergoeding door de opdrachtgever aan het taxatiebedrijf zal worden voldaan. Deze vergoeding is als volgt opgebouwd: € per uur exclusief 21% BTW op basis van nacalculatie. Verder zullen de kadasterkosten op basis van werkelijke kosten integraal aan de opdrachtgever worden doorberekend. De facturatie zal tevens geschieden op naam van de opdrachtgever. De opdrachtgever zal deze vergoeding uiterlijk binnen 2 weken na factuurdatum betalen aan het taxatiebedrijf. De opdrachtgever is er mee bekend dat het verstrekken van de taxatieopdracht een ondeelbare prestatie inhoudt voor het taxatiebedrijf. Hieruit vloeit voort dat, indien het verstrekken van deze opdracht geschiedt door meer dan één persoon, de opdracht slechts door de opdrachtgevers gezamenlijk kan worden ingetrokken, behoudens afwijkende afspraken. Indien er sprake is van meerdere opdrachtgevers is iedere opdrachtgever hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de factuur aan het taxatiebedrijf. Deze betalingsverplichting blijft onverkort van kracht, ongeacht of het taxatierapport voldoet aan de verwachtingen van de opdrachtgever.

12. Overige bepalingen

Wwft Taxateurs vallen onder de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft). Voor meer informatie hieromtrent wordt verwezen naar www.fiu-nederland.nl

AVG Het taxatiebedrijf wijst de opdrachtgever uitdrukkelijk op het feit dat persoonsgegevens behorend bij het taxatierapport (daaronder ook begrepen het taxatiedossier) door het taxatiebedrijf en het eventuele validatie-instituut worden verzameld en verwerkt, waaronder naam, adres, (contact)personen, telefoonnummer en e-mailadres, en dat de gegevens omtrent het object inclusief taxatierapport en bijlagen worden verwerkt in het kader van de Algemene verordening gegevensverwerking (AVG). Deze partijen hebben in hun privacy- en gebruiksverklaring, die op hun websites zijn te vinden, afspraken gemaakt over de verwerking van deze persoonsgegevens. Hierin is ook bepaald hoe u als betrokkene gebruik kunt maken van uw rechten.

Aldus overeengekomen en getekend:

Opdrachtgever: NV Theodora	Taxatiebedrijf:
Elsloo, d.d. 19 September 2022	Schimmert, d.d. 24-9-2022
Namens het Stedelijnd Orgaan van de Raad van Beheer,	
E.J.M. Claessen	*N.P.M. van Oppen RT*