

AKTE BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN

Locatie Marknesse, nabij Kleiweg

TE VEILEN REGISTERGOED

een perceel grond gelegen nabij de Kleiweg te Marknesse, kadastraal bekend gemeente Noordoostpolder, kadastraal bekend gemeente **Noordoostpolder**, sectie **B** nummers:

- **3803**, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en voorlopige oppervlakte van ongeveer negen hectare (09.00.00 ha.) is toegekend;
- **3893**, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en voorlopige oppervlakte van ongeveer veertig centiare (00.00.40 ha.) is toegekend;

hierna aan te duiden als: "**het Registergoed**", of "**het Verkochte**".

Gemelde kadastrale nummers 3803 en 3893 zijn belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder B. van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van:

- de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid:
KPN B.V., statutair gevestigd te 's-Gravenhage, kantoorhoudende Maanplein 55, 2516 CK 's-Gravenhage, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Zwolle in register Hypotheken 4 op twintig februari negentienhonderd en negenentachtig (20-02-1989) in deel 6188 nummer 66;
- de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid:
ENEXIS B.V., statutair gevestigd te Rosmalen, kantoorhoudende Magistratenlaan 116, 5223 MB 's-Hertogenbosch, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register Hypotheken 4 op negentien december tweeduizend en dertien (19-12-2013) in deel 63720 nummer 22.

Gemelde kadastraal nummer 3893 is voorts belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder B. van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Waterschap Zuiderzeeland, kantoorhoudende Lindelaan 20, 8224 KT Lelystad, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Zwolle in register Hypotheken 4 op drie april negentienhonderd en zevenentachtig (03-04-1987) in deel 5535 nummer 56.

BESTEMMING

Het Registergoed is gelegen in het bestemmingsplan Marknesse-Zuid fase 3 van de gemeente Noordoostpolder en heeft als bestemming **wonen, verkeer, water en groen**.

De bekende gegevens rondom het bestemmingsplan zijn opgenomen op de Website en zijn voor het overige te verkrijgen bij de betreffende gemeente.

PUBLIEKRECHTELIJKE BEPERKINGEN

Met betrekking tot bekende publiekrechtelijke beperkingen als bedoeld in artikel 2 van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken ten aanzien van het Registergoed, wordt te dezen vermeld dat er **geen** aantekening in voormelde openbare registers staat vermeld.

Vorenstaande laat onverlet dat er toch publiekrechtelijke beperkingen kunnen drukken op het Registergoed, welke niet zijn ingeschreven in voornoemde openbare registers en/of gemeentelijke beperkingenregistratie.

VEILINGVOORWAARDEN

Op deze openbare verkoop zijn van toepassing de "ALGEMENE VEILINGVOORWAARDEN MET INTERNETBIEDEN 2015 (AVVI 2015)", vastgelegd in een akte op 31 december 2014 verleden voor mr. M.R.H. Krans, notaris te Rotterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen, die worden gehouden ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers, in register Hypotheken 4, deel 65530, nummer 153, welke worden geacht woordelijk in deze akte te zijn opgenomen en van toepassing te zijn, voor zover daarvan bij deze akte niet uitdrukkelijk wordt afgeweken.

In de Bijzondere Veilingvoorwaarden worden dezelfde definities gehanteerd als in de AVVI 2015, tenzij anders vermeld.

Op deze openbare verkoop zijn in aanvulling op de AVVI 2015 van toepassing de navolgende:

BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN

1. Wijze van veiling

De veiling geschiedt op negen maart tweeduizend en zestien (09-03-2016) vanaf negen uur (09:00) en wel uitsluitend via de Website www.nationalevastgoedveiling.nl.

Het exacte aanvangstijdstip van de veiling zal uiterlijk op de dag voorafgaand aan de veilingdag gepubliceerd worden op de Website.

De Veiling vindt overeenkomstig het bepaalde in artikel 4 lid 2 van de AVVI 2015 plaats in twee fasen; eerst bij Opbod en vervolgens bij Afmijning. De Koopsom is gelijk aan de som van de Inzetsom en het Afmijnbedrag.

2. Waarborgsom/Bankgarantie

Verkoper kan van een Bieder verlangen dat hij vóór het moment van Gunning aan de Veilingnotaris een bankgarantie tot aan een bedrag van vijftien procent (15%) van de Koopsom ter hand stelt, dan wel aan de Veilingnotaris een (aanvullende) waarborgsom te betalen tot een bedrag van vijftien procent (15%) van de Koopsom, strekkende tot verhaal van het door de Bieder/Koper krachtens de Veiling verschuldigde.

3. Inzetpremie

- a. Tenzij de Inzetter de Koper is, heeft de Inzetter het recht op een inzetpremie, ter hoogte van een procent (1%) van de Inzetsom. Indien niet tot Gunning wordt overgegaan wordt geen inzetpremie uitgekeerd. Indien er omzetbelasting over de inzetpremie verschuldigd is, is deze in de inzetpremie begrepen.
- b. De inzetpremie wordt aan de **Koper** in rekening gebracht.
- c. De Veilingnotaris betaalt de inzetpremie aan de Inzetter zodra de Veilingnotaris het bedrag gelijk aan de uit te betalen inzetpremie onvoorwaardelijk heeft ontvangen van diegene voor wiens rekening de inzetpremie komt.

4. Bieden voor een ander

De Bieder is aan zijn Bod gebonden ook als hij verklaart niet voor zichzelf te hebben geboden. Een Bieder heeft, overeenkomstig het in artikel 8 lid 3 AVVI 2015 bepaalde, het recht te verklaren, dat hij een Bieding namens een ander

heeft uitgebracht. Deze verklaring dient vóór de betaling van de Koopsom door de Bieder aan de Veilingnotaris te worden gedaan en door de vertegenwoordigde schriftelijk te zijn bevestigd.

De kosten van het opstellen van de verklaringen en akte de command komen voor rekening van de Koper en bedragen ten minste tweehonderd vijfenzeventig euro (€ 275,00) exclusief omzetbelasting.

Artikel 8 AVVI 2015 is voor het overige onverkort van toepassing.

5. Kosten

Koper is een vergoeding verschuldigd ter hoogte van vijf procent (**5%**) van de Koopsom, met een minimum van eenduizend euro (€ 1.000,00), ter vergoeding van de executiekosten als bedoeld in artikel 10 lid 1 AVVI 2015. Indien de daadwerkelijke executiekosten lager zijn dan voormeld percentage, wordt het meerdere geacht te behoren bij de Koopsom casu quo de veilingopbrengst.

Koper is er mee bekend dat het door hem te betalen percentage van de koopsom tot de heffingsgrondslag voor de overdrachtsbelasting zal worden gerekend.

6. Belastingen

- a. Verkoper verklaart dat wegens de levering van het Registergoed van rechtswege **geen omzetbelasting** is verschuldigd.
- b. De wegens de levering van het Registergoed verschuldigde overdrachtsbelasting is voor rekening van **Koper**. Het percentage van de te berekenen overdrachtsbelasting is zes procent (**6%**), te berekenen over de Koopsom alsmede de in artikel 5.a bedoelde vergoeding.
- c. Indien Koper voorafgaand aan de betaling van de Koopsom aan de Notaris kenbaar maakt en genoegzaam aantoonbaar dat het Registergoed wordt of zal worden aangewend voor bedrijfsmatige exploitatie ten behoeve van de landbouw, kan een beroep worden gedaan op de vrijstelling van overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15 lid 1 letter q van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer. Koper is er in dat geval mee bekend dat deze vrijstelling van overdrachtsbelasting vervalt en alsnog tot belastingheffing leidt indien het gekochte niet gedurende een termijn van ten minste tien jaren op een wijze als bedoeld in deze vrijstelling wordt geëxploiteerd. Deze eventuele vrijstelling is daarom een voorwaardelijke vrijstelling.

7. Gebruikssituatie

Verkoper heeft een onderzoek ingesteld naar de gebruikssituatie van het Registergoed.

Daarbij is haar gebleken, dat het Registergoed vermoedelijk bij derden voor de landbouw in gebruik is. Niet bekend is op welke basis/overeenkomst dit gebruik plaatsvindt.

De Koper dient toe te staan dat de thans op het Registergoed ingezaaide gewassen in dit kalenderjaar worden geoogst door degene die de gewassen heeft gezaaid, ongeacht of deze derde kan aantonen rechtsgeldig gebruiker van het Registergoed te zijn.

Indien en voor zover het Registergoed door een derde is geregistreerd in het perceelsregister van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, als zijnde een perceel waarop meststoffen worden uitgereden, dient Koper dat in ieder geval dit kalenderjaar te accepteren.

Voor het overige is Verkoper niet gebleken dat het Verkochte aan derden in pacht, huur of gebruik is afgestaan. Voor het geval daar toch sprake van mocht zijn dan zal Verkoper niet aansprakelijk zijn voor het bestaan van een dergelijke overeenkomst en voor de daaruit voortvloeiende gevolgen.

8. Bijzondere lasten, beperkingen en uitsluitingen

In deze akte worden de thans aan Verkoper bekende bijzondere lasten en beperkingen vermeld. Indien tussen het moment van vaststellen van deze Bijzondere Veilingvoorwaarden en het moment van veilen aan Verkoper nog andere lasten of beperkingen bekend worden, worden deze op de Website vermeld.

OMSCHRIJVING BEKENDE LASTEN EN BEPERKINGEN BEPALINGEN (ERFDIENSTBAARHEDEN/ KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN / KETTINGBEDINGEN)

Bij onderzoek naar de betrokken kadastrale percelen zijn met betrekking tot erfdiensbaarheden/ bijzondere bepalingen/kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen de navolgende bepalingen aangetroffen in een akte van levering op achtentwintig april tweeduizend en elf (28-04-2011) verleden voor een plaatsvervanger van mr. E.A.M. Keizer, notaris te Wierden, ingeschreven in register hypotheek 4 van het kadaster op achtentwintig april tweeduizend en elf (28-04-2011) in deel 59863 nummer 173, in welke akte onder meer het volgende woordelijk staat vermeld:

"BIJZONDERE BEPALINGEN

De comparanten, handelende als gemeld, verklaarden dat in de aan deze akte ten grondslag liggende koopovereenkomst onder meer het navolgende is opgenomen:

" Artikel 5."

Enzovoorts

- "7. Verkoper verplicht zich ten opzichte van koper de door hem mogelijk ingediende bezwaren tegen ter visie liggende bestemmingsplannen ter plaatse, waar gemelde onroerende zaken zijn gelegen, kenbaar te maken bij de ondertekening van deze akte.*
- 8. Verkoper verklaart tegen het/de - ter plaatse waar gemelde onroerende zaken zijn gelegen - in ontwikkeling zijnde/komende bestemmingsplan(nen), met betrekking tot woningbouw, geen bezwaren te zullen (laten) maken en nalaten dat de uitvoering van het/de in voorbereiding zijnde/komende bestemmingsplan(nen) kan verhinderen of vertragen, zulks op straffe van een direct opeisbare boete van eenhonderdduizend gulden (fl100.000,00) per geval, ten gunste van koper."*

Enzovoorts.

"Artikel 20.

- 1. Verkoper zal geen activiteiten op het verkochte uitoefenen, die de waarde nadelig kunnen beïnvloeden."*

Enzovoorts.

- "5. De eventuele op het verkochte rustende produktierechten, alsmede de eventuele toekomstige produktierechten blijven bij verkoper*
- 6. Verkoper mag het verkochte, na de levering, om niet blijven gebruiken totdat koper dit nodig heeft. Koper neemt hierbij een opzegtermijn van drie maanden inacht. Mocht koper het verkochte toch eerder willen gebruiken, komt de gewasschade die hierdoor zou ontstaan, voor zijn rekening.*
- 7. Verkoper of zijn rechtsopvolger(s) heeft (hebben) het recht van eerste koop*

(dus de eerste keuze) om op het moment dat het registergoed bouwrijp is en er dus een begin wordt gemaakt met de uitgifte van de bouwkavels, drie bouwkavels uit te kiezen uit alle beschikbare kavels op het verkochte, tegen de dan geldende prijs, doch zonder dat verkoper een bouwverplichting heeft aan koper.

Indien koper of diens rechtsopvolger(s), na schriftelijk in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen in gebreke blijft (blijven), zonder de uit dit artikel voorkomende verplichtingen na te komen verbeurt (verbeuren) hij of diens rechtsopvolger(s) ten behoeve van verkoper of diens rechtsopvolger(s) een onmiddellijk opeisbare boete van eenhonderdduizend gulden (fl100.000,00).

Enzovoorts."

Aan Verkoper is niet steeds bekend in hoeverre de vermelde bepalingen daadwerkelijk van toepassing zijn op de verkochte kavels.

Voor het overige zijn aan Verkoper geen erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen of andere bijzondere lasten en beperkingen bekend. Voor de afwezigheid daarvan staat Verkoper echter niet in.

AANVAARDING LASTEN EN BEPERKINGEN

De in deze akte danwel op de Website opgenomen verplichtingen, lasten en/of beperkingen worden door Verkoper onder de opschortende voorwaarde dat:

- de Veiling heeft plaatsgevonden, en
- het Registergoed door de Verkoper is gegund; en
- de Koper de Koopsom aan de Veilingnotaris heeft voldaan,

aan de Koper opgelegd, waarbij Koper die verplichtingen, lasten en beperkingen onder dezelfde opschortende voorwaarde uitdrukkelijk aanvaardt.

Voormelde rechten worden, voor zover het om rechten gaat die ten behoeve van (een) derde(n) moeten worden bedongen, onder dezelfde opschortende voorwaarde uitdrukkelijk door de Verkoper bedongen en door de Verkoper ten behoeve van die derde(n) aanvaard.