

UITTREKSEL
BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN

betreft openbare executoriale verkoop: percelen grond gelegen aan de
Wagenvoortsdijk te Almen

Vandaag, drie juni tweeduizend tweeëntwintig, verscheen voor mij, mr. JEROEN FRANCISCUS MARIA SCHOOT, Notaris te Doetinchem:
ENZOVOORTS

VOORAF

De verschenen persoon verzocht aan mij, Notaris, over te gaan tot vaststelling van de Bijzondere Veilingvoorwaarden betreffende de voorgenomen openbare executoriale verkoop van de volgende Registergoederen:

REGISTERGOED

- a. een perceel grond (landbouwgrond), gelegen aan de Wagenvoortsdijk te Almen, belast met twee nader te omschrijven zakelijke rechten, kadastraal bekend gemeente **Gorssel**, sectie **F** nummer **1257**, groot vijf hectare, één are en vijfennegentig centiare (5 ha, 1 a en 95 ca),
hierna afzonderlijk: **Registergoed I** of: **Kavel I**;
- b. een perceel grond (landbouwgrond), gelegen aan de Wagenvoortsdijk te Almen, kadastraal bekend gemeente **Gorssel**, sectie **F** nummer **424**, groot zesenzeventig are en veertig centiare (76 a en 40 ca),
hierna afzonderlijk: **Registergoed II** of: **Kavel II**,

Registergoed I en Registergoed II hierna samen: **Registergoed**, daaronder begrepen de verpande roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek.

Registergoed I en Registergoed II zullen zowel als één kavel (in massa) als afzonderlijke kavels worden geveild.

Zakelijke rechten

Registergoed I is blijkens de kadastrale registratie (deels) belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b Belemmeringenwet ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Gasunie Transport Services B.V., statutair gevestigd te Groningen, kantoorhoudende te 9727 KC Groningen, Concourslaan 17, handelsregisternummer: 02084889 alsmede met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b Belemmeringenwet ten behoeve van de publiekrechtelijke rechtspersoon: Gemeente Lochem, gevestigd te Lochem, kantoorhoudende te 7241 CR Lochem, Hanzeweg 8, handelsregisternummer: 08215192.

ENZOVOORTS

ALGEMENE VEILINGVOORWAARDEN

Op deze openbare executoriale verkoop zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden Voor Executieverkopen 2017 (inclusief de daarin opgenomen begrippen) (hierna: **AVVE**), vastgesteld bij akte op vijf december tweeduizend zestien, verleden voor mr. J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch, ingeschreven in de openbare registers ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register Hypotheken 4 deel 69567 nummer 129.

Voor zover in deze akte niet anders is bepaald, is niet beoogd af te wijken van de definities in de begrippen van de AVVE, daarbij geldt tevens dat de in AVVE genoemde begrippen, welk zijn aangeduid met een hoofdletter, ook in deze akte met een hoofdletter worden aangeduid.

De AVVE 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 boven deze AVVE prevalerende:

BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN

Wijze van veilen

De Veiling geschiedt in één zitting bij Inzet en Afslag op **zeven juli tweeduizend tweeëntwintig vanaf negen uur en dertig minuten uur (9:30 uur)** via www.openbareverkoop.nl, ten overstaan van mr. J.F.M. Schoot dan wel diens waarnemer of één van de andere (toegevoegd) notarissen van Van Weeghel Doppenberg Kamps Notarissen te Doetinchem door middel van een zogenaamde internet-only Veiling.

Vanaf genoemd tijdstip zal een veilingssessie plaatsvinden waarbij naast het Registergoed mogelijk ook andere registergoederen aansluitend na elkaar worden aangeboden. De volgorde van de Veiling van de verschillende objecten zal kort voor aanvang van de Veiling worden bepaald, en op de Website kenbaar zijn. Het exacte tijdstip waarop het Registergoed wordt geveild is daarmee afhankelijk van de volgorde waarin de objecten worden geveild.

De executoriale verkoop is een *INTERNETVEILING* zoals bedoeld in begrip 10 en in artikel 2 van de AVVE.

Bekendmaking

De Veiling is bekend gemaakt via de Website Openbareverkoop.nl. In bedoelde bekendmaking is onder meer vermeld:

- a. dat sprake is van een executoriale verkoop; en
- b. dat tot veertien (14) dagen vóór de voor de veiling vastgestelde datum een bieding kan worden uitgebracht door middel van een aan de Notaris gerichte schriftelijke verklaring.

Betaling Koopprijs

Indien Verkoper daartoe zijn medewerking verleent, kan gehele of gedeeltelijke betaling van de Koopprijs op een later tijdstip dan hierna vermeld plaatshebben, zodat de Notariële verklaring van betaling voor het geheel of een gedeelte op een later tijdstip plaatsvindt. Elk risico verbonden aan zodanig door Verkoper verleend uitstel komt voor rekening van Koper, hoe onvoorzien dit risico ook moge zijn. Conform artikel 10, lid 1, sub c, AVVE bepaalde moet de Koopprijs uiterlijk zes weken na Gunning worden betaald voor zeventien uur (17:00 uur), ten kantore van mij, Notaris, in goed gangbaar geld, welke betaling en onderberustingstelling van gelden tevens inhoudt machtiging aan mij, Notaris, het aldus ontvangene uit te keren aan wie dit behoort.

Belastingen

Voor zover Verkoper bekend, is ter zake de Levering van het Registergoed geen omzetbelasting, doch wel overdrachtsbelasting verschuldigd.

Het tarief is gebaseerd op de wetgeving die geldt op het moment dat Koper de eigendom van het Registergoed verkrijgt, in beginsel is dat acht procent (8%). De verschuldige overdrachtsbelasting komt volledig voor rekening en risico van Koper. Indien en voor zover de Koper het Registergoed bedrijfsmatig gaat exploiteren ten behoeve van de landbouw, is op grond van artikel 15 lid 1 onderdeel q van de Wet op belastingen van rechtsverkeer geen overdrachtsbelasting verschuldigd ter zake van de verkrijging van de betreffende onderdelen van het Registergoed. De overdrachtsbelasting die door toepassing van deze vrijstelling niet wordt geheven, is alsnog verschuldigd indien de exploitatie als zodanig niet gedurende ten minste tien (10) jaren wordt voortgezet. Indien Koper een beroep wenst te doen op voormelde vrijstelling, dient Koper terstond na gunning, doch uiterlijk voorafgaand aan de betaling van de Koopprijs, een met stukken en bescheiden onderbouwde verklaring omtrent de voorgenomen landbouwbedrijfsmatige exploitatie aan de Veilinghouder te verstrekken.

Een beroep op vooromschreven vrijstelling komt geheel en uitsluitend ter beoordeling van en voor rekening en risico van Koper.

Indien en voor zover de Koper de tot het Registergoed behorende natuurgrond geheel of nagenoeg geheel duurzaam afstemt op het behoud en de ontwikkeling van de natuur en landschap, is op grond van artikel 15 lid 1 onderdeel s van de Wet op belastingen van rechtsverkeer geen overdrachtsbelasting verschuldigd ter zake van de verkrijging van de betreffende onderdelen van het Registergoed. De overdrachtsbelasting die door toepassing van deze vrijstelling niet wordt geheven, is alsnog verschuldigd indien binnen tien (10) jaren na de verkrijging niet langer sprake is van natuurgrond. Indien Koper een beroep wenst te doen op voormelde

vrijstelling, dient Koper terstond na gunning, doch uiterlijk voorafgaand aan de betaling van de Koopprijs, een met stukken en bescheiden onderbouwde verklaring omtrent de voorgenomen duurzame afstemming op het behoud en ontwikkeling van natuur en landschap aan de Veilinghouder te verstrekken.

Een beroep op vooromschreven vrijstelling komt geheel en uitsluitend ter beoordeling van en voor rekening en risico van Koper.

Indien en voor zover vorenbedoelde vrijstellingen van overdrachtsbelasting ter zake van de verkrijging van de tot het Registergoed behorende cultuurgrond of natuurgrond van toepassing is, zal de Koopprijs conform het in opdracht van Verkoper opgestelde taxatierapport de dato één juni tweeduizend tweeëntwintig worden toegerekend aan de verschillende onderdelen van het Registergoed, te weten afgerond achtennegentig en zevenenvijftig honderdste procent (98,57%) procent aan de cultuurgrond en één en drieënveertig honderdste procent (1,43%) aan de natuurgrond.

Ter zake van de levering van het Registergoed wordt (voor zover relevant) een beroep gedaan op de goedkeuring uit onderdeel 5.4 van het besluit van de staatssecretaris van Financiën van negentien september tweeduizend dertien, nr. BLKB2013/1686, zodat artikel 3 lid 5 van de Wet op de omzetbelasting 1968 buiten toepassing blijft en het Registergoed niet wordt geacht aan en vervolgens door de Notaris te zijn geleverd.

Met het doen van een bieding stemt de Koper expliciet in met de hiervoor omschreven fiscale behandeling en de daaruit voortvloeiende gevolgen en verplichtingen.

Uitdrukkelijke afwijkingen van – en aanvullingen op de AVVE

In opdracht van Verkoper wordt in ieder geval op de volgende onderdelen afgeweken van de AVVE casu quo worden de AVVE aangevuld als volgt:

- a. Bij de begrippen (definities) dient onder punt 5 *Akte de command* deze rechtsfiguur niet beperkt te worden tot de gevallen waarin sprake is van lastgeving of volmacht.

Onder de *Akte de command* kan ook worden begrepen contracts- en schuldovername als bedoeld in afdeling 3 van Boek 6 Burgerlijk Wetboek (de artikelen 155 tot en met 159). Ingeval sprake is van schuldovername blijft de oorspronkelijke Bieder hoofdelijk mede verbonden en is het in artikel 5 van de AVVE bepaalde van overeenkomstige toepassing op de oorspronkelijke Bieder.

- b. De omschrijvingsverplichting in artikel 1 AVVE is slechts een inspanningsverplichting van Verkoper.
- c. De inzetpremie wordt slechts aan één persoon (de Inzetter) en op één bankrekeningnummer uitbetaald. De inzetpremie komt ten laste van Verkoper.

De inzetpremie bedraagt één procent (1%) van de Inzetsom.

- d. Als niet wordt gegund, is er geen inzetpremie verschuldigd.

Indien het Registergoed bij Afmijning in combinatie wordt verkocht, heeft elke afzonderlijk Inzetter recht op een Inzetpremie.

- e. Aan artikel 15, lid 1, AVVE wordt toegevoegd:

Van Koper wordt verwacht dat hij zelf onderzoek instelt op alle in vermeld artikel 15, lid 1, vermelde punten, dan wel dat hij, als hij dit onderzoek achterwege laat of heeft gelaten, welbewust de daaraan verbonden risico's heeft aanvaard zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens Verkoper of de Notaris. Koper aanvaardt niet alleen de in deze akte vermelde aan het Registergoed verbonden erfdienstbaarheden, buurwegen en/of kwalitatieve verplichtingen, doch ook die, welke niet vermeld zouden zijn in deze akte en (achteraf) wel blijken te bestaan. Koper aanvaardt zonder voorbehoud dat Verkoper en de Notaris zich bij hun onderzoek naar deze lasten en beperkingen beperken tot hetgeen voorkomt in de laatste titel van aankomst en hetgeen zij feitelijk uit andere bronnen van het Registergoed weten met betrekking tot deze lasten en beperkingen.

Het Registergoed wordt, indien de Bijzondere Veilingvoorwaarden niet anders bepalen, verkocht vrij van daarop rustende rechten of beperkingen, voor zover deze niet door Verkoper geëerbiedigd of aanvaard behoeven te worden.

Kosten en overige heffingen en belastingen

Het Registergoed is een niet voor bewoning bestemde onroerende zaak. Doch komen, in afwijking van artikel 9 lid 2 van de AVVE, voor rekening van Koper de kosten als bepaald in artikel 9 lid 1 van de AVVE, zijnde:

- a. de overdrachtsbelasting en de verschuldigde omzetbelasting;
- b. het honorarium van de notaris;
- c. het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherches;
- d. de kosten van ontruiming;
- e. eventueel verschuldigde omzetbelasting over de hiervoor genoemde bedragen.

De onroerende zaak belasting en andere heffingen ter zake van het Registergoed over het lopende jaar, komen voor rekening van de Koper vanaf de voor de levering bepaalde dag of zoveel later als ingevolge deze Bijzondere Veilingvoorwaarden de Koopprijs moet worden betaald. Verrekening vindt niet plaats door middels van de naar aanleiding van deze Veiling op te maken nota van afrekening.

Voor een specificatie van het honorarium en de kosten wordt verwezen naar Openbareverkoop.nl.

Gebruik van het Registergoed

Het Registergoed is, voor zover bekend, op dit moment in gebruik bij de Rechthebbende.

Er zijn Verkoper geen huur- of pachtcontracten bekend. De Koper aanvaardt het Registergoed in de staat waarin het zich ten tijde van de feitelijke levering blijkt te bevinden.

Voor zover na de Veiling blijkt dat sprake is van gebruik door de Rechthebbende en/of personen die zich zonder recht of titel in het Registergoed bevinden en als zodanig niet bekend waren aan de Koper, kan de Koper deze personen tot ontruiming dwingen op de wijze zoals in artikel 525 lid 3 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering is bepaald. De ontruiming komt voor rekening en risico van de Koper. De Verkoper staat niet in voor de bevoegdheid van de Koper tot ontruiming.

Risico-overgang bij Veiling

Het Registergoed is geen tot bewoning bestemd onroerende zaak dan wel een tot woning bestemd aandeel in een onroerende zaak. Op grond van artikel 19 van de AVVE is het Registergoed voor risico van Koper vanaf het moment van Gunning.

Voorbehoud recht van beraad

Verkoper maakt, tenzij Verkoper blijktens het proces-verbaal van Inzet en Afslag bij Inzet en Afslag direct tot Gunning overgaat, gebruik van zijn recht van beraad als vermeld in artikel 8 AVVE.

Onderhandse biedingen

Onderhandse biedingen overeenkomstig artikel 547 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering worden geacht te zijn uitgebracht op basis van de bepalingen en voorwaarden als opgenomen in de door Verkoper goedgekeurde en bij mij, Notaris, verkrijgbare model koopovereenkomst.

Gegoodheid en identificatie

De gegoodheid zoals bedoeld in artikel 14 AVVE moet door de bieder worden aangetoond door het stellen van een waarborg als bedoeld in artikel 12 AVVE vóór de gunning.

De Bieder, Koper en vertegenwoordigde moeten zich tegenover de Notaris legitimeren door een geldig identiteitsbewijs te overleggen.

Onderhandse verkoop

a. Risico-overgang

Het Registergoed is geen tot bewoning bestemde onroerende zaak dan wel een tot woning bestemd aandeel in een onroerende zaak. In aanvulling op artikel 19 van de AVVE is het Registergoed voor risico van Koper vanaf het moment van de goedkeuring.

b. Waarborgsom

De in artikel 27 lid 6 van de AVVE vermelde opschortende voorwaarde is niet van toepassing op de verplichting van Koper tot betaling van de waarborgsom.

c. Koopovereenkomst

1. Direct nadat Verkoper, de rechthebbende of de Beslaglegger kenbaar heeft gemaakt het Bod van Koper te accepteren is de koopovereenkomst tot stand gekomen, tenzij artikel 7:2 lid 1 Burgerlijk Wetboek van toepassing is. In dat geval komt de koopovereenkomst tot stand als deze schriftelijk is vastgelegd.
2. De koopovereenkomst wordt door de Notaris opgemaakt en vastgelegd en vervolgens ondertekend door Koper en degene die het verzoek tot Onderhandse verkoop indient. Op eerste verzoek van de Notaris moet Koper daartoe in eigen persoon verschijnen op het kantoor van de Notaris en een geldig identiteitsbewijs overleggen.
3. Koper dient minimaal drie dagen nadat de sluitingstermijn van onderhandse biedingen is verstreken, beschikbaar te zijn voor het tekenen van een koopovereenkomst.

d. Verzoekschriftprocedure

1. In het belang van de Rechthebbende en/of Schuldenaar kan Verkoper besluiten de hiervoor onder c. bedoelde koopovereenkomst niet in bij de rechtbank in te dienen of, na indiening, in te trekken zonder dat Verkoper gehouden is aan Koper schade te vergoeden.
2. Koper is verplicht om alles te doen wat nodig is om de koopovereenkomst tijdig in te dienen. Koper is verplicht niets te doen of laten dat tot gevolg kan hebben dat het verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst niet op tijd kan worden ingediend of dat dit verzoekschrift zal worden afgewezen. Als Koper in strijd hiermee handelt of niet handelt, komt de daardoor ontstane schade voor rekening van Koper. Op deze verplichting is de in artikel 27 lid 6 van de AVVE vermelde opschortende voorwaarde niet van toepassing.
3. Koper en de partij die de koopovereenkomst met Koper sluit kunnen geen rechten aan deze koopovereenkomst ontleen als de voorzieningenrechter deze overeenkomst niet goedkeurt.
4. Als het verzoek niet wordt ingediend, wordt afgewezen of als Verkoper de koopovereenkomst (tijdig) ontbindt, komt de koop niet tot stand en ontvangt de Bieder de waarborgsom geheel terug.

Wijze van veilen, verkaveling

De Veiling is een INTERNETVEILING zoals bedoeld in begrip 10 en in artikel 2 van de AVVE. De Veiling vindt plaats in één zitting. De Inzet vindt plaats bij opbod en de Afslag aansluitend bij afmijning via de Website.

Het bieden tijdens de Veiling vindt plaats via www.openbareverkoop.nl.

Het Registergoed wordt bij de Inzet per kavel apart en bij de Afslag per kavel apart en in de volgende combinaties geveild, en wel als volgt:

- Kavel I, zijnde Registergoed I, afzonderlijk;
- Kavel II, zijnde Registergoed II, afzonderlijk;

alsmede Kavel I en Kavel II als geheel/massa-afslag.

In verband met de wijze van veilen (internetveiling) geldt nog het volgende:

Aanvulling begrippen

In deze Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt verstaan onder:

1. *Deelnemer:*
een natuurlijk persoon die de procedure van Registratie heeft doorlopen en tijdens de Veiling van het Registergoed is ingelogd op Openbareverkoop.nl.
2. *Handleiding:*
de handleiding "Online bieden bij een openbare verkoop" vermeld op Openbareverkoop.nl.
3. *Notaris:*
de notaris die is gevolmachtigd uitvoering te geven aan de openbare verkoop.
4. *Openbareverkoop.nl:*
de algemeen toegankelijke Website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke een Bod via internet kan worden uitgebracht.
5. *Registratie:*
het geheel van de voorgeschreven handelingen vermeld in de handleiding "Online bieden bij een openbare verkoop", ter identificatie van een natuurlijke persoon die via Openbareverkoop.nl wil bieden.
6. *Registratienotaris:*
een in Nederland werkzame notaris die de identiteit van Deelnemer vaststelt en gegevens van Deelnemer registreert. Een lijst van Registratienotarissen is opgenomen op de Website(s).

Aanvulling voorwaarden

1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de Veiling door een Deelnemer via internet worden geboden. Als "Bod" in de zin van de AVVE wordt derhalve ook een Bod via internet aangemerkt, mits dit Bod is uitgebracht door een Deelnemer op de in de Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het Bod dat de Deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.

2. In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen de Notaris hebben bereikt, alsmede in geval van storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de Veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de Notaris.
3. Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de Deelnemer permanente en/of gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), alsmede storingen en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de Deelnemer.
4. Tenzij de Notaris anders beslist, zal niet eerder worden overgegaan tot de Inzet en de Afslag, dan nadat de Notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
5. In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE kan de Afmijning door de Deelnemer elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord "bied".
6. Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de Afslag wordt geklikt of gedrukt.
7. De Deelnemer die tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod via internet dient gedurende het verdere verloop van de Veiling voor de Notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, en wel op het mobiele telefoonnummer dat de Deelnemer heeft ingevuld op diens registratieverklaring. Voor het geval de Deelnemer gedurende het verdere verloop van de Veiling niet of slechts ten dele voor de Notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader van de Veiling op enig moment telefonisch overleg tussen de Notaris en de Deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de Notaris, dan is de Notaris bevoegd om het Bod van de Deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.
8. In aanvulling op artikel 5 lid 3 AVVE is de Deelnemer die het hoogste Bod heeft uitgebracht tot het moment van Gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, mits die Deelnemer vóór de Gunning:
 - naar het oordeel van de Notaris genoegzaam aantoonbaar volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
 - de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE.Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de Verkoper) tenzij dit elders in de Bijzondere Veilingvoorwaarden is uitgesloten. Van een en ander dient uit de notariële akte

van Gunning te blijken. Indien met inachtneming van het vorenstaande een rechtspersoon of personenvennootschap heeft te gelden als vertegenwoordigde van de Deelnemer, komt aan die rechtspersoon of personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de Koopprijs te verklaren dat hij het Bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen als bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE.

9. De in lid 8 bedoelde Deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de Gunning. Indien die Deelnemer, ingeval de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap in verzuim is, de Koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de Levering aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend. Van een en ander dient uit de Notariële verklaring van betaling te blijken.
10. Door het uitbrengen van een Bod via internet, op de wijze zoals omschreven, verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 8, tevens volmacht aan ieder van de medewerkers die ten tijde van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn ten kantore van de Notaris (zowel samen als ieder afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal van Veiling en in en bij het proces-verbaal van Veiling:
 - a. te bevestigen dat de Deelnemer het betreffende Bod heeft uitgebracht; en
 - b. in te stemmen met alle in het proces-verbaal van Veiling (te) vermelde(n) waarnemingen van de Notaris ter zake van de Veiling.De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht voorts het proces-verbaal van Veiling ondertekenen en ter zake hiervan datgene te doen wat hij nodig en nuttig acht. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.

BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN

Erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en bijzondere bepalingen met derdenwerking

Voor bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en bijzondere bepalingen met derdenwerking wordt verwezen naar hetgeen is vermeld in de voorgaande akte van levering op negentien oktober tweeduizend twintig voor mr. P.K. Smook, notaris in de gemeente Lochem, kantoorhoudende te Eefde, verleden. In deze akte staat onder meer vermeld:

“VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID

Mevrouw Esther Onderwater en de heer Barry Marcel Monique Van Vlierbergen enerzijds én de verschenen persoon sub A.2., daarbij handelend namens de heer Johannes Martinus Hendrikus Hulleman, anderzijds, verklaarden dat deze partijen een overeenkomst hebben gesloten tot het vestigen van een erfdienstbaarheid ten behoeve van het perceel, kadastraal bekend gemeente Gorssel sectie F nummer 1146 (het heersende erf), eigendom van mevrouw Esther Onderwater en de heer Barry Marcel Monique Van Vlierbergen en ten laste van de percelen, kadastraal bekend gemeente Gorssel sectie F nummers 424 en 1147 (het dienende erf), eigendom van de heer Johannes Martinus Hendrikus Hulleman.

Ter uitvoering van die overeenkomst verklaarden de verschenen persoon sub A.2., handelend als voormeld, de hierna te vermelden erfdienstbaarheid te vestigen, welke vestiging gelijktijdig ten behoeve van het heersende erf door de mevrouw Esther Onderwater en de heer Barry Marcel Monique Van Vlierbergen wordt aanvaard:

- a. de eigenaar van het dienende erf verplicht zich het dienende erf niet anders dan als agrarische grond te gebruiken en daarop geen kerstdennen of andere houtopstanden worden te planten, bij overtreding waarvan de eigenaar van het dienend erf een direct opvorderbare boete van één honderd duizend euro (€ 100.000,00) verbeurt ten behoeve van de eigenaar van het heersend erf, met bevoegdheid voor deze laatste daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade van de overtredende partij te vorderen;*
- b. bij elke gehele of gedeeltelijke overdracht in eigendom, alsmede bij verlening daarop van enig beperkt of zakelijk genotsrecht en bij een niet-goederenrechtelijk genotsrecht van het dienend erf, is eigenaar van het dienend erf of opvolgende verkrijger verplicht het hiervoor bepaalde aan de nieuwe eigenaar of beperkt of zakelijk gerechtigde of niet-goederenrechtelijke gebruiker ten behoeve van de eigenaar van het heersend erf op te leggen, dit ten behoeve van deze laatste aan te nemen en, in verband daarmee, om het onder a bepaalde in de akte van overdracht in eigendom of verlening van een beperkt of zakelijk genotsrecht of niet-goederenrechtelijke gebruiksrecht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opvorderbare boete van één honderd duizend euro (€ 100.000,00) ten behoeve van de eigenaar van het heersend erf ten deze, met*

- bevoegdheid voor deze daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade van de overtredende partij te vorderen;*
- c. *degene(n) die gehouden is/zijn het onder sub a en b bepaalde na te komen zal/zullen in verzuim zijn door het enkele feit van de overtreding of toerekenbaar tekortschieten (wanprestatie), zonder dat enige ingebrekestelling daartoe zal worden vereist, zodat zowel de bedongen boete, als de vergoeding van de eventueel meer geleden schade terstond zullen kunnen worden gevorderd.”*

Enzovoorts.

**“KETTINGBEDING INZAKE DE PERCELEN GORSSEL SECTIE F
NUMMERS 424 EN 1147**

Mevrouw Esther Onderwater en de heer Barry Marcel Monique Van Vlierbergen, beiden voornoemd, hebben bij de verkrijging op één maart tweeduizend dertien van de thans door hen ingebrachte percelen gemeente Gorssel sectie F nummers 424 en 1147 een beroep gedaan op de vrijstelling van overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15 lid 1 letter q van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.

Zij zijn de destijds niet geheven overdrachtsbelasting over de betreffende percelen ten bedrage van achttien duizend vier honderd negen en tachtig euro (€ 18.489,00) alsnog verschuldigd indien de bedrijfsmatige exploitatie van die percelen ten behoeve van de landbouw eindigt vóór één maart tweeduizend drie en twintig.

In verband hiermee verklaarden Esther Onderwater en de heer Barry Marcel Monique Van Vlierbergen, beiden voornoemd, enerzijds, hierna ook te noemen “verkoper” en de heer Johannes Martinus Hendrikus Hulleman, voornoemd, anderzijds, hierna ook te noemen “koper”, het na te melden kettingbeding te zijn overeengekomen:

1. *Koper verplicht zich ten opzichte van verkoper, die aanvaardt:*
 - a. *om namens verkoper de belastingdienst tijdig te verzoeken tot uitreiking van een aangiftebiljet voor de alsnog verschuldigde overdrachtsbelasting en om namens verkoper deze aangifte tijdig in te dienen op basis van de gegevens in de voorafgaande eigendomstitel;*
 - b. *om namens verkoper, maar geheel voor rekening van koper, de alsnog verschuldigde overdrachtsbelasting, dit tot maximaal een bedrag groot achttien duizend vier honderd negen en tachtig euro (€ 18.489,00), tijdig aan de belastingdienst te voldoen. Als de verschuldigde overdrachtsbelasting voormeld bedrag overtreft,*

- bijvoorbeeld omdat de belastingdienst terecht meent dat sprake is van een hogere maatstaf van heffing (verschil tussen waarde en tegenprestatie) blijft het meerdere voor rekening van verkoper en dient verkoper dit bedrag zelf aan de belastingdienst te voldoen;*
- c. *om, als koper tekortschiet in zijn hiervoor sub a en b vermelde verplichtingen en daardoor renten, boeten en/of kosten aan de belastingdienst verschuldigd zijn, deze namens verkoper, maar geheel voor rekening van koper aan de belastingdienst te voldoen;*
- d. *verkoper onverwijld te informeren over:*
- *feiten en/of omstandigheden waardoor de verkoper de aanvankelijk niet geheven overdrachtsbelasting alsnog verschuldigd is;*
 - *de voldoening door koper van zijn hiervoor vermelde verplichtingen;*
 - *het gedeelte van de alsnog verschuldigde overdrachtsbelasting dat op grond van het hiervoor sub b. bepaalde voor rekening van verkoper komt.*
2. *Koper verbindt zich ten opzichte van verkoper, die dit voor zich aanvaardt, het hiervoor onder 1.a. tot en met d. bepaalde bij een vervreemding van het geheel of een deel van het gekochte aan zijn verkrijger bij wijze van kettingbeding op te leggen. Onder vervreemding wordt ook verstaan:*
- het vestigen van een beperkt recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik en vervreemding of vestiging in economische zin als bedoeld in artikel 2 van genoemde Wet.*
- Koper verbindt zich dit kettingbeding aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde als hoofdelijk medeschuldenaar op te leggen en in de notariële akte van levering of vestiging woordelijk te doen opnemen, dit op straffe van een betaling van een zonder ingebrekestelling opeisbare niet voor matiging vatbare boete groot achttien duizend vier honderd negen en tachtig euro (€ 18.489,00) ten behoeve van verkoper. Verkoper heeft de bevoegdheid om daarnaast de eventueel meer geleden schade te vorderen.*
3. *Op gelijke wijze als hiervoor sub 1 bepaald, verbindt koper zich ten opzichte van de verkoper tot het bedingen - bij wijze van kettingbeding - van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde dat ook deze zowel het hiervoor sub 1 en 2 bepaalde als deze sub 3 opgenomen verplichtingen op te leggen aan zijn rechtsopvolgers of*

beperkt gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de verkoper het beding aan.

- 4. Verkoper verleent koper hierbij onherroepelijk last en volmacht, met de bevoegdheid tot indeplaatsstelling, tot het verrichten van alle handelingen ter voldoening aan alle hiervoor vermelde verplichtingen van koper ten opzichte van verkoper en om desgewenst namens verkoper, maar geheel voor rekening van koper, ten opzichte van de belastingdienst alle rechtsmiddelen uit te oefenen.*
- 5. Alle hiervoor onder a en b vermelde verplichtingen van koper ten opzichte van verkoper en voormelde volmacht vervallen op één maart tweeduizend drie en twintig.”*

Oplegging kettingbeding

Koper is verplicht tot naleving jegens de hiervoor genoemde belanghebbenden van de hiervoor genoemde en daarvoor in aanmerking komende bepalingen, welke bepalingen bij elke vervreemding van voormelde onroerende zaak of een gedeelte daarvan als kettingbeding moeten worden gemaakt en ten behoeve van de hiervoor genoemde belanghebbenden moeten worden bedongen en aangenomen.

Koper aanvaardt bedoelde bepalingen.

Aanneming

Verkoper, vrijwillig handelende ter behartiging van de belangen van de hiervoor genoemde belanghebbenden, neemt de verplichting van koper tot naleving van deze bepalingen voor en namens de hiervoor genoemde belanghebbenden aan.

Vastlegging kettingbeding

Ter uitvoering van het bepaalde in artikel 20.1 van voormelde koopovereenkomst zijn partijen het volgende overeengekomen:

In afwijking van de geldende regels met betrekking tot beplanting langs de erfgrans zijn partijen overeengekomen dat koper op het gekochte geen beplanting mag aanbrengen binnen een afstand van drie (3) meter van de erfgrans van verkoper op straffe van een boete van vijftwintigduizend euro (€ 25.000,00).

De boete wordt opeisbaar indien de koper na schriftelijk in gebreke te zijn gesteld nalatig blijft in zijn verplichting en niet binnen een maand na de aanmaning de beplanting verwijderd heeft.

Naast de bedongen boete dient de aanplant die in strijd met deze overeenkomst is aangebracht, te worden verwijderd op kosten van de koper. Koper is bij elke gehele of gedeeltelijke overdracht in eigendom, alsmede bij

verlening daarop van enig beperkt of zakelijk genotsrecht daarop het hiervoor bepaalde aan de nieuwe eigenaar of beperkt of zakelijk gerechtigde ten behoeve van verkoper op te leggen, dit ten behoeve van deze laatste aan te nemen en, in verband daarmee, om het hiervoor bepaalde in de akte van overdracht in eigendom of verlening van een beperkt of zakelijk genotsrecht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opvorderbare boete van vijftienduizend euro (€ 25.000,00) ten behoeve van verkoper, met bevoegdheid voor deze daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade van de overtredende partij te vorderen. Diegene(n) die gehouden is/zijn het hiervoor bepaalde na te komen zal/zullen in verzuim zijn door het enkele feit van de overtreding of toerekenbaar tekortschieten (wanprestatie), zonder dat enige ingebrekestelling daartoe zal worden vereist, zodat zowel de bedongen boete, als de vergoeding van de eventueel meer geleden schade terstond zullen kunnen worden gevorderd.

Voornoemd perceel met nummer 1147 is vervallen en thans ondermeer bekend als nummer 1257, ofwel Registeroed I.

Opleggen en aannemen verplichtingen, uitsluiting rechten en verplichtingen in verband met executie

Vermelde verplichtingen zullen door Verkoper aan Koper bij de Levering worden opgelegd en dienen door Verkoper ten behoeve van Rechthebbende voor deze te worden aangenomen. Verkoper legt uitdrukkelijk **niet** de nakoming op aan Koper en doorbreekt alle niet goederenrechtelijk werkende verplichtingen bij dezen, met name de hiervoor geciteerde kettingsbedingen worden mitsdien **niet** aan Koper opgelegd, maar worden doorbroken, tenzij ze goederenrechtelijk wel van rechtswege als verplichting op Koper zouden overgaan of Koper deze uit eigen beweging wel wenst te aanvaarden.

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.

BESTEMMING EN GEBRUIK / BODEMINFORMATIE / OBJECTINFORMATIE

Bestemming en gebruik

Ten aanzien van de bestemming en het gebruik van het Registergoed/bodeminformatie wordt verwezen naar door de gemeente Lochem afgegeven verklaringen de dato één juni tweeduizend tweeëntwintig, waarvan kopieën aan deze akte zullen worden gehecht.

Bestemmingsplan

Het Registergoed I is gelegen in het bestemmingsplan 'Hulzerdijk 2 Almen' van de gemeente Lochem, vastgesteld op zeven oktober tweeduizend negentien en heeft de bestemming 'agrarisch'.

Het Registergoed II is gelegen in het bestemmingsplan 'Lochem Buitengebied 2010' van de gemeente Lochem, vastgesteld op veertien mei tweeduizend vijftien en heeft de bestemming 'agrarisch'.

De bekende informatie rondom voormelde bestemmingsplannen zijn te vinden via de Website Openbareverkoop.nl en zijn voor het overige te verkrijgen bij de gemeente Lochem.

Erfgoedwet

Het Registergoed is niet aangewezen als:

- rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet;
- gemeentelijk monument;
- provinciaal monument;
- beschermd stads- of dorpsgezicht in de zin van artikel 9.1 lid 1 onder a Erfgoedwet;
- beschermd stads- of dorpsgezicht door de gemeente of provincie.

ENERGIELABEL

Aangezien het Registergoed geen gebouw betreft, is Verkoper niet verplicht tot afgifte van een energielabel.

UITDRUKKELIJKE AANVAARDING

Koper dient uitdrukkelijk de hiervoor vermelde lasten en beperkingen, onverminderd de hiervoor vermelde beperking ten aanzien van de oplegging van alle niet goederenrechtelijke werkende verplichtingen, alsmede die lasten en beperkingen, welke met betrekking tot het Registergoed zijn ingeschreven in de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 Burgerlijk Wetboek en hiervoor niet zijn vermeld bij de Levering te aanvaarden, alsmede die erfdienstbaarheden ten laste van het Registergoed die niet zijn ingeschreven in voorbedoelde openbare registers.

AANVAARDING "AS IS, WHERE IS"

De Koper aanvaardt het Registergoed in alle opzichten op basis van het "as is, where is" principe, waaronder onder meer bedoeld de bouwkundige, juridische, milieukundige, technische en feitelijke toestand waarin het Registergoed zich bevindt en de Koper heeft ter zake van deze staat van het Registergoed - behoudens eventuele expliciete garanties/verklaringen in deze akte - geen enkele aanspraak, hoe ook genaamd, jegens Verkoper dan wel de Veilingnotaris.

In aanvulling op het vorenstaande geven de Verkoper en de Veilingnotaris geen garantie en aanvaarden geen aansprakelijkheid omtrent datgene wat zij ter zake juistheid van het Registergoed mededelen, of waarvan mededeling achterwege blijft.

SLOTBEPALINGEN

ENZOVOORTS