

2018.001574.01/O/Mo

**VERKOOPVOORWAARDEN**  
**VERKOOP BIJ INSCHRIJVING**

**OBJECT VAN VERKOOP:**

**een perceel bouwterrein** gelegen aan de Ten Haveweg te **Mariënheem**, kadastraal bekend gemeente Raalte, sectie P, nummer 1518, groot zeventien are en vijftig centiare (17 a 50 ca), hierna ook genoemd: **het verkochte**.

De verkoop geschiedt onder de volgende

**BEDINGEN:**

**Inschrijvingsformulieren**

**Artikel 1**

- a. De biedingen hebben plaats op inschrijvingsformulieren die door Notariaat Salland te Raalte, hierna te noemen: de notaris, beschikbaar zijn/worden gesteld.
- b. De inlevering van de ingevulde en ondertekende inschrijvingsformulieren kan uitsluitend:
  - geschieden op het kantoor van Notariaat Salland aan de Munstersestraat 8 (8102 CB) te Raalte, uiterlijk op vrijdag 7 juni 2019 's middags om zeventien uur (17:00 uur); of
  - geschieden bij voorkeur bij aangetekende brief aan het kantoor van de notaris (postbus 56, 8100 AB Raalte), welke uiterlijk op vrijdag 7 juni 2019 op het notariskantoor moet zijn bezorgd; of
  - geschieden op de zitting zelf op dinsdag 11 juni 2019 uiterlijk om veertien uur (14:00 uur).
- c. De ingevulde en ondertekende inschrijvingsformulieren dienen in een gesloten envelop, met daarop vermeld "**inschrijving bouwterrein Mariënheem**", te worden ingeleverd of te worden toegezonden.
- d. Niet-volledig ingevulde formulieren kunnen door de notaris als niet-ingeleverd worden beschouwd.  
Tegen de beslissing van de notaris is geen beroep mogelijk.
- e. Indien namens een besloten vennootschap, stichting of andere rechtspersoon wordt geboden:
  - dient de ondertekenaar zijn naam en adres op het formulier te vermelden;
  - dient een recent gewaarmerkt uittreksel uit het handelsregister, waarin de rechtspersoon is ingeschreven, te worden bijgevoegd.
- f. De notaris is niet verplicht terzake de inschrijving ontvangstbevestigingen toe te zenden.
- g. De ingeleverde enveloppen zullen op dinsdag 11 juni 2019 om veertien uur (14:00 uur) op het kantoor van Notariaat Salland aan de Munstersestraat 8 (8102 CB) te Raalte door de notaris in een openbare zitting worden geopend.
- h. Alleen het hoogste bod zal door de notaris worden bekend gemaakt.

**Biedingen**

**Artikel 2**

- a. Elk bod is onvoorwaardelijk en zonder enig voorbehoud.
- b. Iedere inschrijver wordt geacht voor zichzelf te hebben geboden, tenzij hij op het inschrijvingsformulier verklaart voor- en als gemachtigde van een ander te hebben geboden; in dit laatste geval is de inschrijver verplicht op het inschrijvingsformulier de vereiste gegevens van zijn opdrachtgever te vermelden.
- c. De inschrijver blijft in elk geval, met degene, voor wie hij verklaart te hebben ingeschreven, hoofdelijk aansprakelijk voor alle verplichtingen, die uit de inschrijving en eventuele gunning voortvloeien.
- d. Het bod moet worden uitgedrukt in één bedrag in euro's.
- e. Het bod moet worden uitgebracht inclusief de hierna in artikel 6 lid b gemelde omzetbelasting.

### **Gunning** **Artikel 3**

- a. De verkoper behoudt zich het recht voor om zich omtrent de al of niet-gunning te beraden tot uiterlijk woensdag 12 juni 2019 's middags om twaalf uur (12:00 uur).  
Van de gunning dient te blijken uit een schriftelijke verklaring van de verkoper, welke schriftelijke verklaring (hetgeen eveneens een bericht per e-mail kan zijn) voor vermeld tijdstip door de notaris ontvangen dient te zijn.  
Verstrikt die termijn, zonder dat gunning heeft plaatsgehad, dan zijn de inschrijvers van hun verplichtingen bevrijd. Eerst na gunning is er tussen de inschrijver aan wie wordt gegund en de verkoper een koopovereenkomst tot stand gekomen. Tevens zal van de gunning of niet-gunning een notariële akte van gunning worden opgemaakt (proces-verbaal).
- b. Iedere inschrijver moet zijn bod gestand doen tot aan de gunning, doch uiterlijk tot aan het einde van de termijn van beraad van de verkoper.  
De inschrijver, aan wie wordt gegund, is en blijft voor zijn gedaan bod aansprakelijk en verplicht tot betaling van de door hem geboden som en tot nakoming van de gestelde verkoopbedingen.
- c. De verkoper heeft het recht het verkochte aan zich te houden en dus zonder opgaaf van redenen niet te gunnen aan één van de inschrijvers. De verkoper heeft voorts het recht het verkochte zonder opgaaf van redenen te gunnen aan een ander dan de hoogste inschrijver.
- d. Ingeval meer dan één bieding als hoogste bod is uitgebracht zal door middel van loting worden beslist wie als koper wordt aangemerkt indien gunning plaats vindt.  
De loting wordt gehouden ten overstaan van de notaris.
- e. De notaris zal de inschrijver(s), aan wie gegund is, een afschrift van de betreffende akte van gunning doen toekomen.
- f. Bij niet-gunning is de verkoper niet gehouden tot het vergoeden van kosten en schade aan de inschrijvers.

### **Financiële gegoedheid** **Artikel 4**

Iedere inschrijver is verplicht uiterlijk bij gelegenheid van de inlevering van het inschrijvingsformulier schriftelijke bewijzen omtrent de financiële gegoedheid van hem en zijn eventuele opdrachtgever aan de notaris over te leggen.  
De schriftelijke bewijzen dienen te zijn afgegeven door een bankinstelling of andere financiële instelling en dienen een door die instelling afgegeven verklaring in te houden, dat koopprijs en kosten zullen worden voldaan.

### **Hoofdelijke aansprakelijkheid** **Artikel 5**

Wanneer twee of meer personen tezamen koper zijn geworden is ieder van hen hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de koopprijs met kosten en voor de nakoming van alle verdere uit de koop voortvloeiende verplichtingen.  
Alle verbintenissen welke uit deze verkoop bij inschrijving voortvloeien zijn ondeelbaar.

### **Kosten - belastingen** **Artikel 6**

- a. De overdrachtskosten, waaronder te verstaan de eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting, de notariële kosten en het kadastraal tarief, inclusief daarover verschuldigde omzetbelasting, zijn voor rekening van de koper.  
De kosten van de verkoop bij inschrijving, inclusief de kosten van de akte van gunning, zijn voor eveneens rekening van de koper.
- b. Terzake van de verkoop en levering van het verkochte dient de verkoper omzetbelasting in rekening te brengen, op grond van het bepaalde in artikel 11, lid 1.a, 1° van de Wet op de omzetbelasting 1968 juncto artikel 11 lid 4 van de Wet op de omzetbelasting 1968.
- c. De koper kan in de akte van levering een beroep doen op de vrijstelling van overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15 lid 1 onderdeel a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, aangezien ter zake van de levering van het verkochte omzetbelasting verschuldigd is en het verkochte niet als bedrijfsmiddel is gebruikt.

## **Leveringsverplichting van de verkoper**

### **Artikel 7**

De verkoper is verplicht aan de koper eigendom te leveren die:

- a. onvoorwaardelijk is en niet onderhevig aan welke vernietiging ook;
- b. niet bezwaard is met hypotheken en beslagen of met inschrijvingen daarvan;
- c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, anders dan in deze inschrijvingvoorwaarden vermeld;
- d. niet bezwaard is met erfdiensbaarheden en andere beperkte rechten, van welke beperkte rechten de aan de verkoper eventueel bekende in deze inschrijvingvoorwaarden zijn vermeld;
- e. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst, anders dan in deze inschrijvingvoorwaarden vermeld.

## **Verklaringen van de verkoper**

### **Artikel 8**

De verkoper verklaart het volgende:

- a. hij is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
- b. het verkochte is niet betrokken in een landinrichtingsplan; het is niet ter onteigening aangewezen;
- c. voor de verkoper bestaan tegenover derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht, recht van wederinkoop, huurkoop of leasing;
- d. op het verkochte rusten de gebruikelijke zakelijke lasten en belastingen, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan;
- e. aan de verkoper zijn van overheidswege of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende het verkochte voorgeschreven of aangekondigd, welke nog niet zijn uitgevoerd;
- f. de verkoper is geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit, dan wel registerinschrijving bekend van het verkochte:
  1. als beschermd monument in de zin van de Monumentenwet 1988, zoals die wet luidde voor inwerkingtreding van de Erfgoedwet danwel op grond van de Erfgoedwet;
  2. tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet 1988, zoals die wet luidde voor inwerkingtreding van de Erfgoedwet danwel op grond van de Erfgoedwet;
  3. door de gemeente of provincie als beschermd monument of beschermd stads- of dorpsgezicht;
- g. het verkochte is niet opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 in samenhang met artikel 3, 4 of 5 of artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 3, 4 of 5, dan wel voorlopige aanwijzing als bedoeld in artikel 6 of in artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 6 van de Wet voorkeursrecht gemeenten;
- h. voor zover aan de verkoper bekend zijn er geen feiten die er op wijzen dat het verkochte enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het hiervoor omschreven gebruik door de koper of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot sanering van het verkochte, dan wel tot het nemen van andere maatregelen;
- i. voor zover aan de verkoper bekend zijn in het verkochte geen ondergrondse tanks voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig;
- j. aan de verkoper is niet bekend dat ten aanzien van het verkochte beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet bodembescherming zijn genomen door het bevoegd gezag;
- k. aan de verkoper is niet bekend dat in het verkochte asbest aanwezig is.

## **Sloop varkensschuur**

### **Artikel 9**

Vóór de juridische levering zal de verkoper zorgdragen voor:

- a. het (laten) slopen en verwijderen van de zich op het verkochte bevindende varkensschuur met aanhorigheden en de bestrating;
- b. het (laten) afvoeren van puin en egaliseren van de grond.

De daaraan verbonden kosten komen voor rekening van de verkoper.

## **Feitelijke levering, staat van het verkochte**

### **Artikel 10**

- a. De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte aan de koper zal geschieden na afronding van de hiervoor in artikel 9 genoemde werkzaamheden in de staat waarin het verkochte zich

- alsdan bevindt. De verkoper verplicht zich voor het verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van feitelijke levering.
- b. Het verkochte zal bij de feitelijke levering de eigenschappen bezitten die als perceel bouwterrein voor de bouw van een woning met aanhorigheden nodig zijn.  
Aan de koper kenbare gebreken die daaraan in de weg zouden kunnen staan, komen voor diens risico.
  - c. De feitelijke levering van het verkochte zal geschieden terstond na betaling van de koopprijs en al het verder ingevolge het proces-verbaal verschuldigde, vrij van huur, pacht en andere gebruiksrechten van derden.  
Indien de feitelijke levering plaatsvindt op een ander tijdstip dan bij de ondertekening van de notariële akte van levering, eindigt de zorgplicht van de verkoper per het tijdstip van feitelijke levering tenzij anders overeen te komen.
  - d. Het verkochte dient door de koper gebruikt te worden voor de bouw van één woning met aanhorigheden.  
Ten aanzien van dit gebruik van het verkochte deelt de verkoper mee dat voorzover hem bekend dit gebruik is toegestaan.

#### **Betaling** **Artikel 11**

- a. De door de koper verschuldigde koopprijs (inclusief omzetbelasting), de eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting ten behoeve van het Rijk, de notariskosten, het kadastraal tarief, inclusief de daarover verschuldigde omzetbelasting, alsmede de overige kosten, lasten en belastingen, welke ingevolge deze inschrijvingsvoorwaarden voor rekening van de koper komen, zullen zonder enige korting of schuldvergelijking moeten worden voldaan ten kantore van de notaris twee (2) weken nadat de verkoper de hiervoor in artikel 9 genoemde werkzaamheden geheel heeft afgerond, doch uiterlijk op vrijdag 1 november 2019.
- b. Van de betaling van de koopprijs dient een notariële akte van kwijting te worden opgemaakt, tenzij de levering in eigendom geschiedt op de wijze zoals hierna in lid c is bedoeld.
- c. De levering in eigendom geschiedt door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers van een afschrift of uittreksel van een akte van levering van het verkochte, ter uitvoering van de onderhavige inschrijving.

#### **Zakelijke lasten en belastingen** **Artikel 12**

De zakelijke lasten en belastingen, welke ter zake van het verkochte worden geheven, komen voor rekening van de koper vanaf 1 januari 2020.  
De zakelijke lasten met betrekking tot het verkochte zijn de volgende: onroerende-zaakbelasting en waterschapslasten.

#### **Grootte verschil - andere afwijkingen omschrijving** **Artikel 13**

- a. Indien mocht blijken, dat de werkelijke grootte van het verkochte afwijkt van de in de omschrijving van het verkochte vermelde grootte, zal geen van partijen hieraan enig recht ontlenen.
- b. Ditzelfde geldt indien de verdere omschrijving van het verkochte niet juist of niet volledig mocht blijken te zijn.

#### **Bestemmingsplan - landschappelijk inpassingsplan** **Artikel 14**

Een koper wordt geacht zich op de hoogte te stellen van:

- a. het Bestemmingsplan Buitengebied, partiële herziening nr. 22, Achterweiweg 7 en ten Haveweg 16, waarvan de betreffende stukken te raadplegen zijn via de website: <https://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/roo/bestemmingsplannen?planidn=NL.IMRO.0177.BP20170008-VG01>; en
- b. het landschappelijk inpassingsplan, uitgevoerd door Natuurbank Overijssel, rapportdatum 29 januari 2018, welk inpassingsplan onderdeel uitmaakt van deze verkoopvoorwaarden; de kosten van de uitvoering van dit inpassingsplan met betrekking tot het verkochte zijn voor rekening van de koper.

## **Kosten ten behoeve van de nieuwbouwwoning**

### **Artikel 15**

Ten behoeve van de bouw van de woning met aanhorigheden op het verkochte dient een koper een omgevingsvergunning (bouwvergunning) aan te vragen bij de gemeente Raalte. De kosten voor voormelde omgevingsvergunning (bouwvergunning), de sonderingskosten, de kosten van bodemonderzoek, de welstandstoets, de kosten voor het ontwerp en de bouw van de woning, de kosten van de aanleg en aansluitingen van de nutsvoorzieningen (waaronder water, elektra, riolering), alsmede de kosten voor de uitrit zijn voor rekening van de koper.

## **Berichten / kennisgevingen / mededelingen / opdrachten**

### **Artikel 16**

Alle berichten, kennisgevingen, mededelingen en opdrachten kunnen geschieden bij deurwaardersexploot, bij aangetekend schrijven, schriftelijk tegen ontvangstbewijs, per e-mail dan wel via publicatie op een website, zulks ter keuze van de afzender, een en ander voor zover in de verkoopvoorwaarden niet anders is bepaald.

## **Ingebrekestelling, ontbinding en boete**

### **Artikel 17**

- a. Indien één van de partijen, na in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen nalatig blijft in de nakoming van zijn uit deze verkoop bij inschrijving voortvloeiende verplichtingen, zal deze overeenkomst van rechtswege zonder rechterlijke tussenkomst ontbonden zijn, tenzij de wederpartij alsnog uitvoering van de overeenkomst verlangt.
- b. In beide gevallen zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij een zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete van tien procent (10%) van de koopprijs verbeuren, onverminderd het recht op verdere schadevergoeding en vergoeding van kosten van verhaal.
- c. Indien de nalatige partij na in gebreke te zijn gesteld binnen de voormelde termijn van acht dagen alsnog zijn verplichtingen nakomt, is deze partij desalniettemin gehouden aan de wederpartij diens schade als gevolg van de niet-tijdige nakoming te vergoeden.

## **GEEN ERFDIENSTBAARHEDEN / BIJZONDERHEDEN BEKEND**

In de akte van eigendomsverkrijging de dato 27 december 2012, waarbij de verkoper de eigendom heeft verkregen van het verkochte, zijn geen erfdienstbaarheden en/of andere bijzondere verplichtingen opgenomen.

Met betrekking tot het verkochte is geen erfdienstbaarhedenonderzoek door het Kadaster uitgevoerd.

## **WOONPLAATSKEUZE**

Partijen kiezen voor de tenuitvoerlegging van deze verkoop woonplaats ten kantore van de notaris, bewaarder van de akte.

## **KOSTEN**

De voor rekening van een koper komende kosten zijn de volgende:

- a. de **notariskosten** voor de verkoop en levering van het perceel bouwterrein, inclusief de kosten van de verkoop bij inschrijving, bedragende één en twee/tiende procent (1,2%) van de koopprijs met een minimum van € 1.250,00, te vermeerderen met 21% b.t.w.;
- b. het **kadastraal tarief** bedragende:
  - € 137,50 voor inschrijving van de akte van levering; en
  - per kadastraal perceel € 50,00 te vermeerderen met 21% b.t.w., derhalve totaal € 60,50 voor de recherkekosten;
- c. de **overdrachtsbelasting** ten behoeve van het Rijk in beginsel begroot op 6% over de koopprijs, tenzij een vrijstelling van toepassing is;
- d. de **registerinzages**, te weten Gemeentelijke Basisadministratie, Curatele- en Insolventieregister alsmede controle op de identiteitsbewijzen, per persoon bedragende € 10,00 te vermeerderen met 21% b.t.w., derhalve totaal € 12,10;
- e. eventuele **kosten Kamer van Koophandel**, per rechtspersoon bedragende € 25,00 te vermeerderen met 21% b.t.w., derhalve totaal € 30,25.

Deze kosten zijn niet onder de bieding van het verkochte begrepen.