Oostdam 45 -46, 4551CH SAS VAN GENT (43661)



Bedrijfspand / woonhuis
het woonhuis met bedrijfsruimte, ondergrond, erf, tuin en verdere aan- en toebehoren







Beschrijving

het woonhuis met bedrijfsruimte, ondergrond, erf, tuin en verdere aan- en toebehoren

Veilinginfo

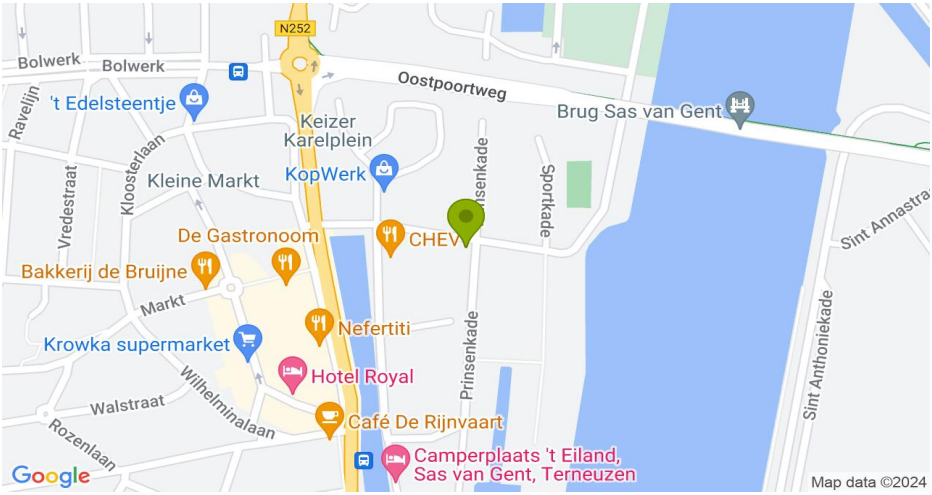
Status	Gegund
Veiling	Zuid-West maandag 11 februari 2019
Inzet	maandag 11 februari 2019 vanaf 13:30
Afslag	maandag 11 februari 2019 vanaf 13:30
Veilinglocatie	De Raayberg, zalencentrum Antwerpsestraatweg 267 4624 JH Bergen op Zoom
Kantoor	De Zeeuwse Alliantie Wagenaarstraat 1 4331 CX Middelburg T: 0118 65 96 00 F: 0118 63 33 42 E: info@dezeeuwsealliantie.nl
Behandelaar	mw mr. H.E. Visser

Objectinfo

Woningtype	Bedrijfspand / woonhuis
Perceeloppervlakte	230 m^2
Bezichtiging	woensdag 23 januari 2019, van 14:00 tot 15:30 woensdag 6 februari 2019, van 14:00 tot 15:30
Soort eigendom	Vol eigendom
Gebruik	Bewoond
Kadastrale omschrijving	kadastraal bekend gemeente Sas van Gent, sectie C, nummers 1853 en 3978, respectievelijk groot 77 ca en 153 ca

Financieel

Lasten	Onroerendzaakbelasting 2018, € 317,75 jaarlijks Rioolheffing eigenaar 2018, € 193,92 jaarlijks Waterschapslasten 2018, € 117,77 jaarlijks
Inzetpremie	1% t.l.v. verkoper
Indicatie kosten veiling	€ 4.796,00 (per 08-01-2019 om 11:27 uur)


N252
Bolwerk
Bolwerk
Oostpoortweg
Brug Sas van Gent
't Edelsteentje
Keizer Karelplein
Ravelijn
Kloosterlaan
Vredestraat
Kleine Markt
KopWerk
Sportkade
De Gastronoom
CHEV
Bakkerij de Bruijne
Markt
Nefertiti
Krowka supermarket
Hotel Royal
Wilhelminalaan
Walstraat
Café De Rijnvaart
Rozenlaan
Prinsenkade
Sint Anthoniekade
Camperplaats 't Eiland, Sas van Gent, Terneuzen
Google
Map data ©2024


Google
Imagery ©2024 Aerodata International Surveys, CNES / Airbus, Maxar Technologies

Kadastrale kaart

43661-kadastralekaart4551Oostdam.pdf

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: 561525 nwn12905



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

Deze kaart is noordgericht

Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 30 oktober 2018
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente	Sas van Gent
Sectie	C
Perceel	3978

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.

Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_43661.pdf

Dossiernummer: 561525/HV

BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN EXECUTORIALE VERKOOP DOOR DE HYPOTHEEKHOUDER
Oostdam 45-46 te Sas van Gent

Annexen: volmacht verkoper

Op zeven januari tweeduizend negentien verscheen voor mij, mr. Anida Gertrud Corinca de Fretes-van Liere, notaris te Goes:
enzovoorts,
ten deze handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **ABN AMRO Hypotheken Groep B.V.**, statutair gevestigd te Amersfoort, tevens handelend onder de naam Florius, 3824 MX Amersfoort, Ruimtevaart 24, ingeschreven in het register van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 08024285, correspondentieadres voor alle aangelegenheden betreffende de hierna te vermelden rechtshandelingen: postbus 2631, 3800 GD Amersfoort,
hierna te noemen: 'de verkoper'.

VOLMACHT

De volmacht blijkt uit een onderhandse akte die aan deze akte is vastgemaakt.
De verschenen persoon heeft mij, notaris, het volgende verklaard:
Verkoper heeft mij, notaris, de opdracht gegeven voor de executoriale verkoop van het hierna omschreven registergoed (inclusief de roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek) op grond van artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek. Ten behoeve hiervan stel ik, notaris, hierbij de voorwaarden voor deze executoriale verkoop vast. Deze voorwaarden gelden voor zowel de veiling als de onderhandse verkoop en zijn door mij, notaris, in overleg met de verkoper en overeenkomstig artikel 517 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering vastgesteld. Als bewijs van instemming hiermee worden deze voorwaarden ook ondertekend door of namens de verkoper. Deze voorwaarden worden ook geplaatst op www.openbareverkoop.nl, hierna te noemen: 'de website' of 'openbareverkoop.nl'.
Deze akte heeft de volgende indeling:

1. Algemene informatie
2. Informatie over het registergoed
3. Financieel
4. Openbare executoriale verkoop (de veiling)
5. Onderhandse executoriale verkoop (onderhandse verkoop)

1. Algemene informatie

1.1 datum en plaats

De executoriale verkoop vindt plaats op maandag elf februari tweeduizend negentien om of omstreeks dertien uur dertig minuten (13.30 uur) in Zalencentrum De Raayberg, Antwerpsestraatweg 267 te Bergen op Zoom, voor mij, notaris of voor een van de andere (toegevoegd) notarissen verbonden aan het kantoor van mij, notaris, of hun waarnemers, hierna te noemen: 'de notaris', tenzij de executoriale verkoop plaatsvindt door middel van een onderhandse verkoop als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek.

1.2 registergoed
Het registergoed is:
het woonhuis (met bedrijfsruimte), ondergrond, erf, tuin en verder aan- en toebehoren, plaatselijk bekend Oostdam 45 en 46 te Sas van Gent (postcode 4551 CH), uitmakende:
- het kadastrale perceel gemeente Sas van Gent sectie C nummer 1853, groot zevenenzeventig centiare (77 ca); en
- het kadastrale perceel gemeente Sas van Gent sectie C nummer 3978, groot één are en drieënvijftig centiare (1 a en 53 ca),

hierna te noemen: 'het registergoed'.

1.3 eigenaar/schuldenaar
De eigenaar van het registergoed is:
enzovoorts.
De eigenaar is ook de schuldenaar.

1.4 verkrijging eigenaar
Het registergoed werd door de eigenaar verkregen, ieder voor een gelijk deel, door levering op grond van koop.
Deze levering blijkt uit een akte op dertien juli tweeduizend elf verleden voor een waarnemer van mr. E.O.F.J. Verhaegen, notaris te IJzendijke (gemeente Sluis). Een afschrift van deze akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op dezelfde dag, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 60209, nummer 51. Uit deze akte blijkt onder meer de kwijting voor de betaling van de koopprijs en het ontbreken van de ontbindende voorwaarden die de verkrijging ongedaan zouden kunnen maken.

1.5 hypotheek-/pandrecht
Op het registergoed is ten behoeve van de verkoper een recht van hypotheek gevestigd, hierna te noemen: 'het hypotheekrecht', in hoofdsom groot drie honderd zeventig duizend euro (€ 370.000,00). Dit blijkt uit een akte op dertien juli tweeduizend elf verleden voor een waarnemer van mr. E.O.F.J. Verhaegen, notaris te IJzendijke (gemeente Sluis). Een afschrift van die akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op dezelfde dag, in register Onroerende Zaken Hypotheken 3, deel 62504, nummer 189, deze akte hierna te noemen: 'de hypotheekakte'.
In de hiervoor vermelde akte is een pandrecht gevestigd op:
a. alle rechten en acties, voortvloeiende uit huur- of pachtovereenkomsten die het (de) onderpand(en) (zullen) betreffen, in bijzonder de rechten op de huur respectievelijk pachtpenningen en op vergoedingen, ongeacht welke, ter zake van het gebruik van het (de) onderpand(en);
b. alle rechten en acties die de Schuldenaar tegen degenen die het (de) onderpand(en) zonder recht of titel in gebruik (zullen) hebben, kan laten gelden;
c. alle rechten en acties die de Schuldenaar tegenover derden mocht hebben of verkrijgen in geval van ontbinding, nietigverklaring of vernietiging van de overeenkomst(en), krachtens welke het (de) onderpand(en) of een gedeelte daarvan door de Schuldenaar of één van diens rechtsvoorgangers werd(en) verkregen.
d. alle rechten en aanspraken, waaronder uitdrukkelijk begrepen het recht op afkoop, op belening, op premievrijmaking en op aanwijzing van de begunstigde casu quo wijziging van de bestaande begunstiging, welke de schuldenaar kan

of zal kunnen ontlenen aan de overeenkomst van levensverzekering gesloten met ABN AMRO Levensverzekering N.V., blijkende uit polis nummer 10004495;

e. op alle roerende zaken die bestemd zijn het registergoed duurzaam te dienen als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek.

hierna te noemen: 'het pandrecht'.

Het hypotheek- en pandrecht geven zekerheid voor de terugbetaling van de hoofdsom en de betaling van het verder verschuldigde, waaronder mede begrepen al hetgeen de schuldenaar te eniger tijd uit hoofde van de onderhavige overeenkomst onder – in alsdan uit te brengen offertes – nader te bepalen voorwaarden eventuele overige uitbetalingen ten behoeve van de schuldenaar geschieden, indien en voorzover verkoper en de schuldenaar zulks alsdan mochten overeenkomen.

Op het hypotheekrecht zijn van toepassing de bepalingen van de hypotheekakte en de daarin van toepassing verklaarde algemene (hypotheek)voorwaarden.

1.6 rangorde inschrijving

Het hypotheekrecht en het pandrecht zijn eerste in rang.

1.7 schuld

Het bestaan en de omvang van de schuld van de schuldenaar aan de verkoper blijkt uit de administratie van de verkoper.

1.8 recht tot executoriale verkoop

De vordering die door het hypotheekrecht is gedekt, is direct opeisbaar geworden door

nalatigheid van de schuldenaar in de terugbetaling van dat wat hij aan de verkoper verschuldigd is, ondanks de nodige aanmaningen van de verkoper alsook het executoriale beslag dat op het registergoed is gelegd en de overneming van de executoriale verkoop door de verkoper. Het beslag is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op drie en twintig december tweeduizend veertien, in register Onroerende Zaken Hypotheken 3, deel 67200, nummer 21.

1.9 verzuim schuldenaar

Op grond van wat hiervoor en in de hypotheekakte en de daarin van toepassing verklaarde algemene voorwaarden is vermeld, is de schuldenaar in verzuim met de voldoening van dat waarvoor de hypotheek tot waarborg strekt. De verkoper is als gevolg daarvan bevoegd gebruik te maken van zijn rechten als eerste hypotheekhouder en eerste pandhouder. De verkoper kan daarom onder meer gebruikmaken van zijn recht tot executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek.

1.10 aanzegging

Deze executoriale verkoop is op grond van artikel 544 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en met inachtneming van artikel 7:128a Burgerlijk Wetboek tijdig aangezegd aan:

- de eigenaar/schuldenaar;
- de beslaglegger;
- de (onder)huurder van de woning, tegen wie het huurbeding kan worden ingeroepen (op basis van artikel 549 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering), in verband waarmee de verkoper een daartoe strekkend verzoekschrift bij de voorzieningenrechter heeft ingediend;

1.11 toepasselijke algemene veilingvoorwaarden
Op deze executoriale verkoop zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 (inclusief de daarin opgenomen begrippen), voor zover deze voorwaarden en/of begrippen in deze akte niet worden gewijzigd of aangevuld. Deze Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 worden hierna ook 'AVVE' genoemd. De AVVE zijn vastgesteld bij akte op vijf december tweeduizend zestien ondertekend bij mr. J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch. Een afschrift daarvan is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op vijf december tweeduizend zestien in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 69567 nummer 129.
1.12 uitoefening recht van parate executie
De verkoper oefent bij deze verkoop zijn rechten uit als hypotheekhouder. In dit kader moet de verkoper rekening houden met de gerechtvaardigde belangen van de eigenaar en/of de schuldenaar, ook als de koop en/of de levering op grond van de executoriale verkoop uiteindelijk niet plaatsvindt. De koper kan de verkoper hier niet voor aansprakelijk houden.
2. Informatie over het registergoed
2.1 feitelijke objectinformatie
Milieu/ bouwkundige staat
Het is de verkoper niet bekend of het registergoed is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere gevaarlijke stoffen. Het is de verkoper ook niet bekend of zich in het registergoed (ondergrondse) olie- en/of septic tanks bevinden. Het is hem verder niet bekend of zich in het registergoed asbesthoudende en/of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden.
Het is de verkoper niet bekend of het registergoed is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere gevaarlijke stoffen. Het is de verkoper ook niet bekend of zich in het registergoed (ondergrondse) olie- en/of septic tanks bevinden. Het is hem verder niet bekend of zich in het registergoed asbesthoudende en/of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden. Verkoper geeft geen enkele garantie ten aanzien van de milieukundige en bouwkundige staat van het verkochte. De milieukundige en bouwkundige staat van het registergoed komt voor rekening en risico van koper.
Voorts wordt ten deze nog verwezen naar voormelde titel van aankomst (60209/51), waarin ondermeer voorkomt, woordelijk luidend:
(begin citaat)
"*BIJZONDERE VOORWAARDEN*
Speciaal wordt verwezen naar de tussen partijen opgemaakte koopovereenkomst, waarin ondermeer woordelijk staat vermeld:
" Aan verkoper is niet bekend dat in de onroerende zaak asbest is verwerkt, echter conform het bouwbesluit was het in de bouwperiode van de woning toegestaan asbest te verwerken in bouwmaterialen, mogelijk kunnen asbesthoudende bouwmaterialen zijn verwerkt in afvoerpijpen van rookgassen en ventilatiekanalen. 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.alsmede "Indien deze woning(en de bijgebouwen) meer dan vijfentwintig jaar oud zijn, verklaart koper ermee bekend te zijn dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld

mogen worden, aanzienlijk lager liggen dan die voor nieuwere woningen. Verkoper staat niet in voor fundering, vloeren, leidingen van elektriciteit, water en gas, riolering en de afwezigheid van doorslaand en/of optrekkende vocht. Bouwkundige gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 5 (van de koopakte) omschreven (woon)gebruik en met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht vrijwaart de koper de verkoper voor bekende en onbekende, zichtbare en onzichtbare gebreken.".
(einde citaat)

energielabel

Op achttien december tweeduizend achttien blijkt uit www.zoekuwenergielabel.nl het volgende:
ten aanzien van het registergoed is geen energielabel afgegeven.

2.2 juridische informatie

bestemming

Het registergoed is, voor zover de verkoper bekend, nu in gebruik als woonhuis met bedrijfsruimte, bestemming Centrumdoeleinden.

privaatrechtelijke rechten en beperkingen

Met betrekking tot het registergoed zijn de verkoper geen erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen bekend.

publiekrechtelijke rechten en beperkingen

Er zijn geen publiekrechtelijke beperkingen met betrekking tot het registergoed bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie. Dit blijkt uit informatie van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers. Daarnaast heeft de verkoper bij de gemeente Terneuzen geïnformeerd naar de aanwezigheid van publiekrechtelijke beperkingen.
Volgens een bericht van de gemeente Terneuzen, met datum drie januari tweeduizend negentien, zijn er geen publiekrechtelijke beperkingen bekend. De verkoper heeft mij, notaris, verklaard dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn waaruit blijkt dat deze mededeling onjuist is.
De koper is ervan op de hoogte dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor inschrijving van de beperking in het gemeentelijke beperkingenregister. Bij perceelsveranderingen hebben overheidsorganen vier weken de tijd voor deze inschrijving. Inschrijvingen in de registers vanaf vandaag zijn voor risico van de koper.
Uit informatie van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers blijkt wel dat er op het registergoed een besluit rust op grond van artikel 110 I Wet geluidhinder, blijkens een inschrijving op vier en twintig januari tweeduizend dertien in register Hypotheken 4 deel 62453 nummer 48, welke is aangevuld op zeven februari tweeduizend dertien in register Hypotheken 4 deel 62453 nummer 75.
De koper aanvaardt deze beperking door een bod uit te brengen. De verkoper is niet bekend met feiten of omstandigheden waaruit blijkt dat deze informatie onjuist of onvolledig is of dat er andere inschrijfbare publiekrechtelijke beperkingen zijn, die niet zijn ingeschreven.
De koper is ervan op de hoogte dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor inschrijving van de beperking in het gemeentelijke beperkingenregister. Bij perceelsveranderingen hebben overheidsorganen vier weken de tijd voor deze

inschrijving. Inschrijvingen in de registers vanaf vandaag zijn voor risico van de koper.

2.3 gebruik

In aanvulling op artikel 24 AVVE geldt het volgende:
Het registergoed wordt, voor zover bekend, op dit moment bewoond door de eigenaar en zijn gezin.
Volgens een bericht van de gemeente Terneuzen door het gemeentebestuur, met datum twee november tweeduizend achttien, staan er geen andere personen als bewoner ingeschreven op het adres van het registergoed dan de eigenaar en zijn gezin.
Uit onderzoek ter plaatse is niet gebleken dat het registergoed bewoond wordt door andere personen dan de eigenaar en zijn gezin.
De hypotheekakte op grond waarvan deze executoriale verkoop plaatsvindt, bevat het huurbeding zoals bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek. Voor zover nodig heeft de verkoper gebruikgemaakt van zijn bevoegdheden op grond van het huurbeding, zoals hierna omschreven.
Het registergoed (bedrijfsruimte) is, voor zover bekend, op dit moment in gebruik bij de eigenaar.
Uit onderzoek ter plaatse is niet gebleken dat het registergoed door de eigenaar of anderen wordt gebruikt.
De hypotheekakte op grond waarvan deze executoriale verkoop plaatsvindt, bevat het huurbeding zoals bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek. Voor zover nodig heeft de verkoper gebruikgemaakt van zijn bevoegdheden op grond van het huurbeding, zoals hierna omschreven.
Voor zover na de veiling blijkt dat sprake is van bewoning/gebruik door de eigenaar 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. Bij onderhandse verkoop kan de koper de eigenaar en de zijnen na de levering dwingen tot ontruiming op grond van de beschikking van de voorzieningenrechter, als de voorzieningenrechter deze personen hiertoe veroordeelt. De ontruiming komt voor rekening en risico van de koper. De verkoper staat niet in voor de bevoegdheid van de koper tot ontruiming.
Omdat het registergoed woonruimte betreft waarop de artikelen 7:271 tot en met 277 Burgerlijk Wetboek van toepassing zijn, is verlof van de voorzieningenrechter nodig voor het inroepen van het huurbeding. De verkoper heeft dit verlof gevraagd. Het verlof is nog niet verleend. Als de beschikking van de voorzieningenrechter bekend is, wordt de uitkomst daarvan geplaatst op de website bij de objectgegevens van het registergoed, onder vermelding van de ontruimingstermijn, of wordt de uitkomst door mij, notaris, in de veilingzaal vermeld. De uitoefening van de overige bevoegdheden op grond van artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek wordt aan de koper overgelaten. De verkoper staat niet in voor de bevoegdheid van de koper tot ontruiming. Voor gebruik op andere grond dan huur geldt dat wat hiervoor is vermeld over de ontruiming.
De uitoefening van de in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek bedoelde bevoegdheid ten aanzien van de bedrijfsruimte wordt aan de koper overgelaten en vindt plaats voor rekening en risico van de koper. De ontruiming komt ook voor rekening en risico van de koper. De verkoper doet hierbij een beroep op de nietigheid van huur-, pacht- of

andere gebruiksrechten en van de vooruitbetaling van huur- of pachtpenningen, alles voor zover deze zijn aangegaan of verricht in strijd met het huurbeding ten behoeve van de verkoper. Voor gebruik op andere grond dan huur geldt dat wat hiervoor is vermeld over de ontruiming.

3. Financieel

3.1 kosten en heffingen

a. Het registergoed is een tot bewoning bestemd recht op een onroerende zaak. Op grond van artikel 524a Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en artikel 9 lid 1 AVVE worden aan de koper in rekening gebracht:
   - het honorarium van de notaris (zoals de kosten van het maken, bespreken en ondertekenen van de koopovereenkomst, het indienen en de behandeling van het verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst en het maken, bespreken en ondertekenen van de leveringsakte bij onderhandse executoriale verkoop);
   - de overdrachtsbelasting;
   - het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;
   - de kosten van ontruiming na de aflevering;
   - de kosten waarvoor de koper op grond van de wet aansprakelijk is.

b. Volgens opgave van de betreffende instanties bedragen de eigenaarslasten voor het registergoed voor het jaar tweeduizend achttien:
   - onroerendezaakbelasting: drie honderd zeventien euro en vijf en zeventig eurocent (€ 317,75);
   - rioolheffing: een honderd drie en negentig euro en twee en negentig eurocent (€ 193,92);
   - waterschapslasten: een honderd zeventien euro en zeven en zeventig eurocent (€ 117,77);

   de eigenaarslasten voor het jaar tweeduizend negentien zijn thans nog niet bekend.

   Deze eigenaarslasten worden niet verrekend.

3.2 fiscaal

Voor zover de verkoper bekend, is met betrekking tot de levering geen omzetbelasting, maar wel overdrachtsbelasting verschuldigd.

3.3 aanvulling op de AVVE

a. In aanvulling op artikel 26 lid 2 AVVE geldt dat als de wederpartij eerst kiest voor nakoming van de koopovereenkomst zoals bedoeld onder a van die bepaling en vervolgens alsnog voor ontbinding zoals bedoeld onder b van die bepaling, de boete wordt verminderd met het al betaalde bedrag van de dagboete.

b. In aanvulling op artikel 10 lid 1 onder c AVVE geldt dat de notaris over de waarborgsom die op zijn kantoorrekening is betaald een rente vergoedt, behalve als het bedrag van de waarborgsom korter dan vijf werkdagen op de kantoorrekening wordt gehouden. De rente is gelijk aan de rente die de notaris op zijn rekening ontvangt en wordt op grond van artikel 10 lid 1 onder c AVVE verrekend met de koopprijs en de overige nog niet betaalde kosten en heffingen.

   Als de notaris geen rente ontvangt over de waarborgsom, maar in plaats daarvan rente moet betalen (‘negatieve rente’), moet deze rente samen met de administratiekosten die de notaris in verband hiermee maakt aan de notaris

worden vergoed, gelijktijdig met de betaling van de koopprijs en de overige nog niet betaalde kosten en heffingen. Over het bedrag van de te betalen rente en de administratiekosten wordt de koper tijdig geïnformeerd.

4. Openbare executoriale verkoop (de veiling)

De volgende voorwaarden zijn van toepassing op de veiling.

4.1 wijze van veilen

De veiling is een zaal-/internetveiling zoals bedoeld in begrip 29 en in artikel 2 AVVE.

De veiling vindt plaats in één zitting. De inzet vindt plaats bij opbod en de afslag aansluitend bij afmijning.

4.2 bieden

De wijze waarop de biedingen in de zaal moeten worden uitgebracht, wordt voorafgaand aan de biedingen kenbaar gemaakt door de veilingmeester.

In afwijking van en/of aanvulling op artikel 5 AVVE geldt dat niet kan worden geboden namens een of meerdere anderen, tenzij dit op grond van deze bijzondere verkoopvoorwaarden wel is toegestaan. De verkoper staat dus geen ‘akte de command’ toe. De bieder/koper kan uiteraard wel het registergoed, nadat dit aan hem is overgedragen, aan een ander overdragen.

Het volgende wordt door de verkoper wel toegestaan (omdat dit door de verkoper niet als ‘akte de command’ wordt gezien):

a. Bij een zaalveiling of een zaal-/internetveiling, wordt direct na de veiling, dus nog in de veilingzaal, door de bieder aan de notaris kenbaar gemaakt dat hij de bieding heeft uitgebracht namens een of meer anderen, als de bieder op dat moment aan de notaris de volmacht(en) overlegt die aan de bieder met dat doel is of zijn afgegeven.
   Een kopie van die volmacht en de naam van de bieder en volmachtgever(s) worden bekend gemaakt aan de verkoper. Hiervan wordt ook een akte van gunning opgemaakt. Als de verkoper een of meer volmachtgevers niet accepteert, wordt de bieder geacht uitsluitend voor zichzelf te hebben geboden.
b. De situatie als beschreven in onderdeel 4.3 lid 10 van deze akte.

4.3 voorwaarden in verband met internetbieden en internetborg

Het bieden tijdens de veiling kan ook via openbareverkoop.nl plaatsvinden. In verband hiermee wordt hierna verstaan onder:

1. openbareverkoop.nl:
   de algemeen toegankelijke website of een daaraan gelieerde website, zoals bedoeld in begrip 27 AVVE; via deze website kan een bod via internet worden uitgebracht.
2. NIIV:
   ‘Stichting Notarieel Instituut Internetveilen’, statutair gevestigd in de gemeente Baarn, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 52037098, rechthebbende van openbareverkoop.nl.
3. handleiding
   de ‘handleiding online bieden’ vermeld op openbareverkoop.nl.
4. registratienotaris:
   een notaris die de via openbareverkoop.nl in te vullen registratieverklaring en het geldige identiteitsbewijs van een natuurlijke persoon die wil bieden via internet, in ontvangst neemt en controleert om de identiteit en het opgegeven telefoonnummer vast te stellen en zijn of haar handtekening onder de

registratieverklaring te legaliseren.

5. registratie:
   de door NIIV voorgeschreven handelingen, voor de identificatie van een natuurlijke persoon die via openbareverkoop.nl wil bieden, die bestaan uit de invoer via internet van zijn of haar persoonsgegevens en controle door de registratienotaris van zijn of haar identiteit en het door die persoon opgegeven mobiele telefoonnummer.
6. deelnemer:
   een natuurlijk persoon die de procedure van registratie heeft doorlopen, tijdig voor de veiling een internetborg heeft gestort en tijdens de veiling van het registergoed is ingelogd op openbareverkoop.nl.
7. internetborg:
   een bedrag dat door een deelnemer is gestort, zoals beschreven in de handleiding. De hoogte van de internetborg is één procent (1%) van de biedlimiet zoals bedoeld in de handleiding met een minimum van vijfduizend euro (€ 5.000,00) per registergoed, en geldt als een afdoende 'gegoedheid' zoals bedoeld in artikel 14 AVVE.

In verband met de mogelijkheid van bieden via openbareverkoop.nl gelden de volgende voorwaarden.

1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de veiling door een deelnemer via internet worden geboden. Als bod zoals bedoeld in de AVVE wordt dus ook een bod via internet aangemerkt, als dit bod is uitgebracht door een deelnemer op de door NIIV 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. Als de deelnemer een bod heeft uitgebracht en volgens de notaris de hoogste bieder is, kan de internetborg op verzoek van de deelnemer ook worden gebruikt als (deel)betaling voor de op grond van artikel 12 van de AVVE na de veiling te betalen waarborgsom, waarbij de deelnemer ermee instemt dat de notaris (dit deel van) de waarborgsom pas vrijgeeft als de deelnemer al zijn verplichtingen die uit het doen van een bod voortvloeien, is nagekomen.
3. Bij discussie over het tijdstip waarop de biedingen, ofwel via internet, ofwel in de zaal, de notaris hebben bereikt, en bij storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de notaris.
4. 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), evenals storingen en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de deelnemer.
5. Tenzij de notaris anders beslist, wordt pas overgegaan tot de inzet en de afslag, nadat de notaris voldoende is gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
6. In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE kan de afmijning door de deelnemer ook elektronisch plaatsvinden door te klikken of te drukken op het woord 'bied'.
7. Als afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de deelnemer tijdens de afslag wordt geklikt of gedrukt op het moment waarop een zaalbieder kan afmijnen.
8. Wanneer de deelnemer tijdens de veiling overgaat tot het uitbrengen van een bod via internet en het bod de notaris heeft bereikt, heeft dit bod gelijke

rechtsgevolgen als een bod dat vanuit de veilingzaal wordt uitgebracht.

9. De deelnemer die tijdens de veiling overgaat tot het uitbrengen van een bod via internet is verplicht tijdens het verdere verloop van de veiling voor de notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, op het mobiele telefoonnummer dat de deelnemer heeft ingevuld op zijn of haar registratieformulier. Als de deelnemer tijdens het verdere verloop van de veiling niet of slechts gedeeltelijk 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 het bod van de deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.
10. In aanvulling op artikel 5 leden 2 en 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, als die deelnemer vóór de gunning:
    - naar het oordeel van de notaris voldoende aantoont volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
    - de waarborgsom heeft gestort zoals bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE.

    De notaris meldt dit aan de verkoper, tegelijk met het resultaat van de veiling en de naam van de bieder/ander. Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de verkoper).
    Dit moet uit de notariële akte van gunning blijken.
    Als op grond hiervan een rechtspersoon of personenvennootschap optreedt 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 een of meer anderen zoals bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE.
11. De in lid 10 bedoelde deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap, hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen als gevolg van de gunning. Als die deelnemer, bij verzuim van de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap, de koopprijs geheel voor eigen rekening betaalt, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan. In dat geval vindt de levering aan hem plaats en wordt aan hem kwijting verleend. Dit moet uit de notariële verklaring van betaling blijken.
12. Door het uitbrengen van een bod via internet, op de wijze zoals door NIIV omschreven, verleent de deelnemer en, als dit van toepassing is, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap zoals bedoeld in lid 10, ook volmacht aan ieder van de medewerkers die op het moment van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn op het kantoor 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 met betrekking tot de veiling.

    De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht ook het proces-verbaal van veiling ondertekenen en hiervoor alles doen wat hij nodig en/of nuttig acht.
    De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn

verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.

13. Als een deelnemer niet via internet, maar vanuit de veilingzaal als zaalbieder een bod uitbrengt, kan de internetborg gebruikt worden als bewijs van zijn gegoedheid zoals bedoeld in artikel 14 AVVE en onderdeel 4.6 van deze akte én als betaling van een door deze deelnemer, of, als dit van toepassing is, de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap zoals bedoeld in lid 10, verschuldigde waarborgsom of een gedeelte daarvan.
14. Bij niet-nakoming van de verplichting uit de koop door de koper, wordt de internetborg door de notaris ingehouden en geheel of gedeeltelijk gebruikt ter betaling van (een deel van) de kosten die voortvloeien uit de niet-nakoming. Het bepaalde in artikel 26 AVVE blijft van toepassing.

4.4 inzetpremie

Als niet wordt gegund, is er geen inzetpremie verschuldigd.

4.5 legitimatie

De bieder, koper en vertegenwoordigde moeten zich tegenover de notaris legitimeren door een geldig identiteitsbewijs te overleggen.

4.6 gegoedheid

De gegoedheid zoals bedoeld in artikel 14 AVVE moet door de bieder worden aangetoond door:

- het betalen van een internetborg vóór de veiling zoals onder 4.3 omschreven; of
- een verklaring van een geldverstrekkende instelling met een vergunning zoals bedoeld in de Wet op het financieel toezicht te overleggen tijdens de veiling, waaruit blijkt dat de bieder over voldoende financiële middelen beschikt om de prijs en de bijkomende kosten te kunnen betalen. Deze verklaring mag op de dag van de veiling niet ouder zijn dan vier (4) weken.
- een vóór de veiling door de notaris vastgesteld bedrag te betalen op de daartoe bestemde rekening van de notaris, onder vermelding van 561525/HV.

aanvullende voorwaarde bij betaling internetborg

In aanvulling op het in artikel 4.3, onder 2 bepaalde kan de internetborg, behalve met de waarborgsom, niet worden verrekend met andere betalingen die de koper op grond van de AVVE of deze akte moet doen.

4.7 gunning

Tenzij in een later stadium door de verkoper anders wordt beslist, zal verkoper eerst tot gunning overgaan nadat de koper op de veiling de verschuldigde waarborgsom op een derdengeldenrekening van de notaris heeft gestort, dan wel door de koper een bankgarantie is gesteld ter grootte van de waarborgsom.

Als de verkoper niet tot gunning overgaat, worden:

- de kosten en heffingen die de koper al heeft betaald, terugbetaald;
- de waarborgsom terugbetaald en/of de bankgarantie teruggestuurd;
- de internetborg vrijgegeven.

Dit geldt niet als de bieder/koper in gebreke is.

4.8 risico-overgang

Het registergoed is een tot bewoning bestemd recht op een onroerende zaak. Op grond van artikel 525 lid 4 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en artikel 18 AVVE is het registergoed voor risico van de koper vanaf het moment van inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing in de openbare registers.

5. Onderhandse executoriale verkoop (onderhandse verkoop)
De volgende voorwaarden zijn aanvullend van toepassing op de onderhandse verkoop door de verkoper, de eigenaar of degene die op het registergoed executoriaal beslag heeft gelegd (hierna: 'de beslaglegger'). Dit geldt alleen voor zover hiervan in een tussen de verkoper, de eigenaar of de beslaglegger en de koper gesloten koopovereenkomst niet wordt afgeweken.

5.1 schriftelijke verklaring
In aanvulling op artikel 27 lid 1 AVVE is op de website (onderaan de aankondiging van de executie van het registergoed) een formulier beschikbaar dat verplicht voor biedingen moet worden gebruikt.

5.2 koopovereenkomst
Direct nadat de verkoper, de eigenaar 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.
De koopovereenkomst wordt schriftelijk door de notaris vastgelegd en ondertekend door de koper en degene die het verzoek tot onderhandse verkoop indient. Op eerste verzoek van de notaris moet de koper daartoe in eigen persoon verschijnen op het kantoor van de notaris en een geldig identiteitsbewijs overleggen.

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

5.4 verzoekschriftprocedure
a. De verkoper, de eigenaar en de beslaglegger zijn niet verplicht de koopovereenkomst ter goedkeuring aan de voorzieningenrechter voor te leggen. Het staat deze partijen ook vrij meer koopovereenkomsten ter goedkeuring voor te leggen.
b. De koper is verplicht om alles te doen wat nodig is om de koopovereenkomst tijdig in te dienen. De koper is, tenzij hij hierbij zijn rechten op grond van artikel 7:2 lid 2 Burgerlijk Wetboek uitoefent, verplicht niets te doen of te 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 de koper. Op deze verplichting is de in artikel 27 lid 6 AVVE vermelde opschortende voorwaarde niet van toepassing.
c. De koper en de partij die de koopovereenkomst met de koper sluit kunnen geen rechten aan deze koopovereenkomst ontlenen als de voorzieningenrechter deze overeenkomst niet goedkeurt.
d. Als het verzoek niet wordt ingediend, wordt afgewezen of als de verkoper de koopovereenkomst (tijdig) ontbindt, komt de koop niet tot stand en ontvangt de bieder de waarborgsom geheel terug.

5.5 risico-overgang
Het registergoed is een tot bewoning bestemd recht op een onroerende zaak. In aanvulling op artikel 525 lid 4 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en artikel 18 AVVE is het registergoed voor risico van de koper vanaf de inschrijving van de akte van levering zoals bedoeld in artikel 3:89 Burgerlijk Wetboek.
Enzovoorts.

Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

43661_Infobiljet met schatting kosten veiling_1.pdf

SCHATTING KOSTEN EXECUTORIALE VERKOOP
Van: Oostdam 45-46 te Sas van Gent
Opgave per: 8 januari 2019

Verantwoording kostenopgave
De notaris geeft hieronder een opgave per voormelde datum van de door koper verschuldigde kosten bij de onderhavige executoriale verkoop (zowel via de openbare veiling ex artikel 3:268 lid 1 BW als via de onderhandse verkoop ex artikel 3:268 lid 2 BW).
Deze opgave is een schatting van de kosten en met zorg berekend. Dit geeft geen garantie voor de juiste en volledige opgave. Mogelijk zijn de kosten hoger dan hieronder opgegeven. Dat is voor risico van de koper.

Voor rekening van de koper komen:
de kosten overeenkomstig uit artikel 9 van de Algemene Voorwaarden Voor Executieverkopen 2017 met inachtneming van de wettelijke bepalingen

	excl. BTW	incl. BTW
Honorarium notaris	€ 3.750,00	€ 4.537,50
Inschrijfkosten kadaster veilingakten	€ 137,50	€ 137,50
Kadastrale recherches	€ 100,00	€ 121,00
Kosten erfdienstbaarhedenonderzoek	€ P.M.	€ P.M.
Achterstallige waterschapslasten	€ P.M.	€ P.M.
Totaal excl. BTW	€ 3.987,50	
Totaal incl. BTW		**€ 4.796,00**

Overige kosten:

- Overdrachtsbelasting (over de koopprijs en bijkomende kosten is 2% voor het woongedeelte en 6% voor het winkelgedeelte overdrachtsbelasting verschuldigd (de verdeling hiervan nader te bepalen door de Belastingdienst)) en de eventueel verschuldigde omzetbelasting.
- Eventuele kosten akte de command € 250,00 excl. BTW.
- Kosten van ontruiming.

Betalingstermijnen:
Betaling waarborgsom of afgifte bankgarantie:
vóór de gunning: 10% van de koopprijs.

Betaling kosten:
Binnen zes dagen na de gunning: 5% van de koopprijs

Betaling koopprijs:
uiterlijk zes weken na de dag van de gunning, vóór 12:00 uur.