

<p>DuretTrip notarissen Eekwal 16, Zwolle Postbus 1575 8001 BN Zwolle T 038 - 421 58 76 F 038 - 422 80 68 E info@durettrip.nl W www.durettrip.nl</p>	<p style="text-align: center;"><b>UITTREKSEL</b></p>
--	--

20180838/AS/HvB

**Bijzondere veilingvoorwaarden beslagveiling  
Burgemeester Klauckelaan 30, 32, 34 en 36 te 9902 KZ Appingedam  
(combinatieveiling)**

Op zes september tweeduizend achttien (06-09-2018) verscheen voor mij, mr. Auke Rients Wisse Scheper, notaris te Zwolle:

enzovoorts,

hierna te noemen: "de verkoper".

De verkoper heeft mij, notaris, de opdracht gegeven voor de executoriale verkoop van het hierna omschreven registergoed op grond van artikel 514 en verder Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering. Ten behoeve hiervan worden hierbij de voorwaarden voor deze executoriale verkoop vastgesteld. Deze voorwaarden worden ook geplaatst op [www.openbareverkoop.nl](http://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)

**1. Algemene informatie**

**1.1 datum en plaats**

De executoriale verkoop vindt plaats op woensdag tien oktober tweeduizend achttien (10-10-2018) om of omstreeks dertien uur dertig minuten (13:30 uur) in het Van der Valk Hotel Drachten, gelegen aan de Lavendelheide 4 te 9202 PD Drachten, voor mij, notaris, of voor een van de andere notarissen verbonden aan het kantoor van mij, notaris, of hun waarnemers, hierna te noemen: "de notaris". Omdat dit een executoriale verkoop door een beslaglegger is, is er *niet* de mogelijkheid tot onderhandse executoriale verkoop als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek. Er kan dus *niet* onderhands op het registergoed worden geboden. De bepalingen hierover in de hierna omschreven AVVE zijn daarom ook *niet* van toepassing.

**1.2 registergoed**

Het registergoed is:

vier (4) woonhuizen met ondergrond, erf, tuin en verdere bestanddelen,

plaatselijk bekend 9902 KZ Appingedam, Burgemeester Klauckelaan 30, 32, 34 en 36, **kadastraal bekend gemeente Appingedam, sectie G, nummer 4746**, groot zeven are zestien centiare,

hierna (samen) te noemen: "het registergoed".

Het registergoed zal in combinatie worden geveild, een en ander zoals hierna nader omschreven in artikel 4.1., en wordt verkaveld als volgt:

1. het woonhuis met ondergrond, erf, tuin en verdere bestanddelen, plaatselijk bekend 9902 KZ Appingedam, Burgemeester Klauckelaan **30** en deel uitmakende van het perceel **kadastraal bekend gemeente Appingedam, sectie G, nummer 4746**, hierna te noemen: "kavel 1";
2. het woonhuis met ondergrond, erf, tuin en verdere bestanddelen, plaatselijk bekend 9902 KZ Appingedam, Burgemeester Klauckelaan **32** en deel uitmakende van het perceel **kadastraal bekend gemeente Appingedam, sectie G, nummer 4746**, hierna te noemen: "kavel 2";
3. het woonhuis met ondergrond, erf, tuin en verdere bestanddelen, plaatselijk bekend 9902 KZ Appingedam, Burgemeester Klauckelaan **34** en deel uitmakende van het perceel **kadastraal bekend gemeente Appingedam, sectie G, nummer 4746**, hierna te noemen: "kavel 3";
4. het woonhuis met ondergrond, erf, tuin en verdere bestanddelen, plaatselijk bekend 9902 KZ Appingedam, Burgemeester Klauckelaan **36** en deel uitmakende van het perceel **kadastraal bekend gemeente Appingedam, sectie G, nummer 4746**, hierna te noemen: "kavel 4".

### **1.3 eigenaar/schuldenaar**

De eigenaar van het registergoed is:  
enzovoorts.

### **1.10 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.

## **2. Informatie over het registergoed**

### **2.1 feitelijke informatie**

#### **milieu**

Het is de verkoper niet bekend of het registergoed is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere gevaarlijke stoffen. Het is verkoper verder niet bekend of zich in het registergoed (ondergrondse) olie- en/of septic tanks bevinden, dan wel

tank(s) voor het opslaan van (vloeistof)stoffen.

Met betrekking tot de mogelijke aanwezigheid van asbest, asbesthoudende en/of andere voor de gezondheid schadelijke materialen in het registergoed, aanvaardt verkoper geen enkele aansprakelijkheid en koper vrijwaart verkoper voor alle (eventuele) aanspraken te dier zake.

Voorts wordt nog verwezen naar hetgeen staat vermeld in de akte waarbij de eigenaar het registergoed in eigendom heeft verkregen (deel 6206, nummer 20). In die akte staat -ondermeer- vermeld:

(aanvang citaat)

"G. DIVERSEN.

MILIEU.

*Verkoper verklaarde:*

I. Bodem/grondwater

*Verkoper is niet bekend met feiten die erop wijzen dat het verkochte of de in de splitsing betrokken grond enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het door koper voorgenomen gebruik van het verkochte of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoonmaken van het verkochte, danwel tot het nemen van andere maatregelen.*

*Het is aan verkoper dan ook niet bekend:*

- 1. dat met betrekking tot het verkochte of de in de splitsing betrokken grond door de daartoe bevoegde instantie een aanwijzing voor een verkennend onderzoek naar verontreiniging uitgebracht is;*
- 2. dat krachtens de Wet bodembescherming tot op heden ten aanzien van het verkochte door de daartoe bevoegde instantie beschikkingen of bevelen uitgevaardigd zijn.*

II. Ondergrondse tanks

*Voor zover aan verkoper bekend zijn in het verkochte of de in de splitsing betrokken grond geen ondergrondse tanks voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig.*

III. Asbest

*Voorzover aan verkoper bekend zijn in het verkochte geen asbesthoudende stoffen verwerkt."*

(einde citaat)

**(vastgoed)informatie gemeente Appingedam**

Van de gemeente Appingedam, de afdelingen Ruimtelijke Ordening en Milieu, is (vastgoed)informatie ontvangen omtrent het registergoed (hierna te noemen: "(vastgoed)informatie").

De ontvangen (vastgoed)informatie, gedateerd achttien juni tweeduizend achttien (18-06-2018), zal voor een ieder inzichtelijk worden gemaakt op de website en is aldus op de website raadpleegbaar en te downloaden.

Noch verkoper, noch notaris staat in voor de juistheid en/of volledigheid van de verkregen (vastgoed)informatie.

**energielabel**

Verkoper is als executant geen eigenaar van het registergoed en beschikt dan ook niet over een (definitief) energielabel van het registergoed. Koper is hiermee volledig bekend en vrijwaart verkoper voor alle (eventuele) aanspraken te dier zake.

Koper is zich er van bewust, dat indien hij een energielabel dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen wenst te verkrijgen, hij daartoe zelf dient zorg te dragen.

## **2.2 juridische informatie**

### **vaststelling voorlopige kadastrale grenzen**

De hiervoor beschreven kavels 1 tot en met 4 zullen als afzonderlijke kavels worden geveild. Vervolgens zal een extra afmijnronde gehouden worden ten aanzien van de gecombineerde kavels 1 tot en met 4 gezamenlijk (het registergoed).

Wanneer de hiervoor beschreven kavels 1 tot en met 4 *afzonderlijk* worden verkocht (gegund) zal de voorlopige kadastrale grens en oppervlakte van iedere kavel worden vastgesteld. Na inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing in de openbare registers treedt de uitkomst van de verificatiemeting, zoals die te zijner tijd uit de kadastrale stukken zal blijken, in de plaats van de bovenstaande omschrijving van de betreffende kavel en alsdan zijn de kadastrale gegevens beslissend ten aanzien van de vraag naar hetgeen ver- en gekocht is. Deze nieuw te vormen kadastrale grens zal gelijk zijn aan de huidige (zichtbare) grens in het terrein (in het verlengde van de dragende muren tussen de op de hiervoor beschreven kavels 1 tot en met 4 gebouwde woning(en)).

### **vestiging kwalitatieve verplichtingen**

Wanneer de hiervoor beschreven kavels 1 tot en met 4 *afzonderlijk* worden verkocht (gegund) zullen voor ieder van de kavels de navolgende kwalitatieve verplichtingen van toepassing zijn casu quo worden gevestigd. Door het enkele feit van bieding worden -voorzover nodig- de navolgende kwalitatieve verplichtingen door de koper aanvaard.

Gezien de ligging van hiervoor beschreven kavels 1 tot en met 4 en de daarop gebouwde woning(en) ten opzichte van elkaar is het noodzakelijk dat in dit geval de hierna beschreven kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek worden opgenomen, om deze verplichtingen zodoende zakelijke werking toe te kennen door inschrijving van deze verplichting in de openbare registers van het kadaster, zodat de verplichting zal overgaan op degenen die het goed onder bijzondere titel zullen verkrijgen en dat mede gebonden zullen zijn degenen die enig recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen.

1. De respectieve koper dient te dulden:

- dat de op de naastgelegen kavel(s) gebouwde opstallen balkons, ramen en lichten hebben op kortere afstand van zijn kavel dan in de wet is toegelaten, zonder dat hiervoor één der in de wet genoemde beperkingen geldt;
- dat de op de naastgelegen kavel(s) gebouwde opstallen gedeeltelijk op zijn kavel is gebouwd, casu quo hierboven uitsteekt, casu quo met zijn opstal is verbonden ten gevolge van inbalking en/of inankering, casu quo de versnijdingen van de funderingen of de bij dit opstal/deze opstallen behorende leidingen gedeeltelijk in en/of op zijn kavel zijn aangebracht;
- dat vanaf de naastgelegen kavel(s) huishoudwater en fecaliën via zijn kavel naar het gemeenteriool wordt afgevoerd, door de aangebrachte putten en leidingen;

- de ontvangst van het over- of aflopende water van de op de naastgelegen kavel(s) gebouwde opstallen door middel van daken, goten, putten, afvoerpijpen en dergelijke.

Het onderhouden en schoonhouden van goten, putten, afvoerpijpen en dergelijke komt, voor zover deze gemeenschappelijk gebruikt worden, voor gezamenlijke rekening van de eigenaren van de daarvan gebruikmakende kavels.

2. Het is de respectieve koper verboden om in de tuin van zijn kavel beplantingen of bebouwing (waaronder grensafscheidingen, zoals schuttingen) aan te brengen of toe te laten op een zodanige wijze, dat hierdoor het uitzicht vanuit de zich op de naastgelegen kavel(s) gebouwde woning(en) wordt belemmerd.
3. Koper zal dulden dat het op zijn kavel gelegen, aan hem bekende, (achter)pad casu quo weg door de eigenaren casu quo gebruikers van de naastgelegen kavel(s) op dezelfde wijze mag worden gebruikt conform de thans bestaande situatie, zulks om te komen van - en te gaan naar de openbare straat.
4. De koper, danwel diens rechtsopvolger, verplicht zich reeds nu voor alsdan de voorwaarden en bepalingen zoals hiervoor in de leden 1., 2. en 3. omschreven op zich te nemen en jegens de (mede-)eigenaren van de hiervoor beschreven kavels 1 tot en met 4 na te komen.
5. De hiervoor genoemde verplichtingen worden in dit geval gevestigd onder de opschortende voorwaarde van eigendomsovergang aan de koper van een kavel en in de openbare registers ingeschreven als kwalitatieve verplichting bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek. Hierdoor worden ook de opvolgers onder bijzondere titel van de rechtgevende en degenen die een recht tot gebruik van het bezwaarde goed mochten verkrijgen, van rechtswege aan deze verplichting gebonden.

### **bestemming**

Het registergoed casu quo de hiervoor omschreven kavels zijn, voor zover verkoper bekend, nu in gebruik als woonhuis.

Terzake de bestemming van het registergoed wordt verwezen naar:

- de ontvangen (vastgoed)informatie;
- de voor dit doel ingerichte website: [www.ruimtelijskeplannen.nl](http://www.ruimtelijskeplannen.nl), hieruit blijkt dat het registergoed de bestemming *wonen* heeft.

Noch verkoper, noch notaris staat in voor de juistheid en/of volledigheid van de verkregen informatie.

### **privaatrechtelijke rechten en beperkingen**

Ten aanzien van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen met betrekking tot het registergoed wordt verwezen naar de akte waarbij de eigenaar het registergoed in eigendom heeft verkregen (deel 6206, nummer 20). In die akte staat -ondermeer- vermeld:

(aanvang citaat)

#### **"VERPLICHTINGEN/KETTINGBEDINGEN**

*Met betrekking tot de verplichtingen/kettingbedingen jegens vroegere rechthebbenden en/of derden die terzake van het verkochte op verkoper rusten en die laatstgenoemde verplicht is aan de opvolgende eigenaren/rechthebbenden op te*

*leggen, wordt ten deze verwezen naar:*

**voor wat betreft het verkochte sub 1:**

*enzovoorts*

**voor wat betreft het verkochte sub 5:**

*een akte van transport op zeven april negentienhonderdeenentachtig verleden voor een plaatsvervanger van F. Smith, destijds notaris te Appingedam, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Groningen op acht april negentienhonderdeenentachtig in deel 3255 nummer 81, in welke akte het volgende staat vermeld, woordelijke luidend:*

*10. Het bij deze akte verkochte moet door en voor rekening van de koopster of haar rechtverkrijgenden ten genoegen van burgemeester en wethouders op deugdelijke wijze worden afgescheiden van de aangrenzende openbare straat en eventueel aangrenzende gemeenteterreinen en bij voortdurende behoort worden onderhouden.*

*De afscheidingen zullen door en voor rekening van de koopster of haar rechtverkrijgenden eveneens behoort worden onderhouden en zonodig vernieuwd.*

*11. Eventueel onbebouwd blijvende stroken grond vóór de op het bij deze akte verkochte perceel gestichte of te stichten bebouwing moeten door of vanwege de eigenaar van deze bebouwing worden ingericht als voortuinen ten genoegen van burgemeester en wethouders der gemeente.*

*12. Ingeval van niet-nakomen van een of meer van de verplichtingen hiervoor onder 10 en 11 omschreven, verbeurt de koopster of haar rechtverkrijgenden ten behoeve van de gemeente Appingedam en onverminderd alle andere rechten van deze gemeente een boete ten bedrage van tienduizend gulden. Deze boete zal onmiddellijk opeisbaar zijn bij niet-nakoming van een of meer der bovengenoemde verplichtingen, zodra de gemeente of diens rechtverkrijgende het ingebreke zijn kan aantonen.*

*13. De gemeente behoudt zich het onopzegbaar recht voor in, op, aan of boven het bij deze akte verkochte palen, kabels, draden, isolatoren, rosetten, aanduidingsborden en pijpleidingen aan te brengen, te hebben, in stand te houden en te verplaatsen, casu quo voor een en ander toestemming te verlenen aan derden.*

*Omtrent de plaats waar en de wijze waarop bedoelde voorwerpen zullen worden aangebracht, wordt tevoren overleg gepleegd met de eigenaar, de gemeente zal nimmer aansprakelijk kunnen worden gesteld voor de gevolgen van de hiervoor bedoelde door haar aan derden verleende toestemming, onverminderd het recht van de eigenaar jegens die derden.*

*14. Ingeval van gehele of gedeeltelijke vervreemding van het verkochte, daaronder begrepen toedeling bij scheiding of bij vestiging van zakelijke rechten daarop, waardoor het gebruik van het verkochte door anderen wordt toestemming te verlenen aan derden.*

*Omtrent de plaats waar en de wijze waarop bedoelde voorwerpen zullen worden aangebracht, wordt tevoren overleg gepleegd met de eigenaar.*

*De gemeente zal nimmer aansprakelijk kunnen worden gesteld voor de gevolgen*

van de hiervoor bedoelde door haar aan derden verleende toestemming, onverminderd het recht van de eigenaar jegens die derden.

14. Ingeval van gehele of gedeeltelijke vervreemding van het verkochte, daaronder begrepen toedeling bij scheiding of bij vestiging van zakelijke rechten daarop, waardoor het gebruik van het verkochte door anderen wordt verkregen moeten de bepalingen hiervoor onder de nummers 10, 11, 12 en 13 en de onderhavige bepaling in de akte van vervreemding, scheiding of vestiging van een zakelijk genotsrecht worden opgenomen, eveneens op straffe van een boete groot tien duizend gulden, onmiddellijk opeisbaar, te verbeuren ten behoeve van de gemeente Appingedam, onverminderd alle andere rechten van de gemeente, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist.

15. Burgemeester en Wethouders der gemeente Appingedam accepteren ten behoeve van de gemeente alle tegenwoordige en toekomstige rechten en bevoegdheden, welke die krachtens de bepalingen hiervoor onder 10 tot en met 14 genoemd tegen de koopster, haar rechtverkrijgenden of de eigenaar of de gewezen eigenaar van voormeld onroerend goed mochten kunnen doen geldend maken.

16. Het verkochte bouwterrein mag uitsluitend worden bebouwd overeenkomstig aan deze grond gegeven bestemming.

17. De kosten voor aanleg van uitwegen, rioolaansluitingen en verlegging van eventueel aanwezige kabels en leidingen zijn voor rekening van koopster.

18. Ten behoeve van het bij deze akte verkocht onroerend goed:

a. en wel wat betreft de percelen op voormelde tekening B-1 aangeduid met de nummers 5, 6 en 7 als heersende erven en ten laste van een deel van het aan de gemeente Appingedam verblijvend gedeelte van het perceel, ten kadaster bekend gemeente Appingedam, sectie G nummer 3110, als lijdend erf,

b. en wel wat betreft de percelen op voormelde tekening B-2 aangeduid met de nummers 8, 9, 10 en 11 als heersende erven en ten laste van een deel van het aan de gemeente Appingedam verblijvend gedeelte van het perceel, ten kadaster bekend gemeente Appingedam, sectie G nummer 3110, als heersend erf,

c. en wel wat betreft de percelen op voormelde tekening B-3 aangeduid met de nummers 12, 13, 14, 15 en 16, als heersende erven en ten laste van een deel van het aan de gemeente Appingedam verblijvende gedeelte van het perceel, ten kadaster bekend gemeente Appingedam, sectie G 3110, als lijdend erf, wordt steeds gevestigd de erfdienstbaarheid van voetpad om te komen en te gaan van en naar de openbare weg, een en ander zoals ter plaatse is aangegeven.

19. De koopster verbindt zich om bij doorverkoop van het bij deze akte gekocht onroerend goed zorg te dragen voor de vestiging onderling tussen de eigenaren van voldoende erfdienstbaarheden, zoals ten aanzien van licht, uitzicht, overbouw, afvoeren, kleurenschema's en achterpaden en om voorts voorzieningen te treffen wat betreft een centraal antennesysteem. "

(einde citaat)

#### Oplegging en aanvaarding bijzondere verplichtingen

Voor zover in die bepalingen verplichtingen voorkomen die de verkoper aan de koper moet opleggen, wordt geacht dat de verkoper dat gedaan heeft door de gunning bij de veiling. De koper aanvaardt deze verplichtingen door het uitbrengen

van een bod.

Voor zover het gaat om rechten ten behoeve van derden, worden die rechten geacht door de verkoper voor die derden te zijn aangenomen door de gunning bij de veiling.

Koper aanvaardt niet alleen de in deze akte vermelde aan het registergoed goederenrechtelijk verbonden erfdienstbaarheden, buurwegen en/of kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen, doch ook die, welke niet vermeld zouden zijn in deze bijzondere veilingvoorwaarden en (achteraf) wel blijken te bestaan. Koper aanvaardt zonder voorbehoud dat de verkoper en de notaris zich bij hun onderzoek naar deze lasten en beperkingen beperken tot hetgeen voorkomt in de akte waarbij de eigenaar de eigendom van het registergoed verkreeg en hetgeen zij feitelijk uit andere bronnen van het registergoed weten met betrekking tot deze lasten en beperkingen.

### **publiekrechtelijke rechten en beperkingen**

Er zijn geen publiekrechtelijke beperkingen met betrekking tot het registergoed bekend in de Basisregistratie Kadaster en de Landelijke Voorziening WKPB. Dit blijkt uit informatie van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers. Daarnaast is bij de gemeente Appingedam geïnformeerd naar de aanwezigheid van publiekrechtelijke beperkingen. Uit de ontvangen (vastgoed)informatie is hiervan niet gebleken.

Noch verkoper, noch notaris staat in voor de juistheid en/of volledigheid van de verkregen informatie.

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 niet bewoond door de eigenaar. De respectieve kavels zijn verhuurd. Het registergoed wordt geleverd onder handhaving van de lopende huurovereenkomst(en). De verkoper geeft via de website informatie over de huurovereenkomst(en), voor zover die in zijn bezit is of zijn. De verkoper, danwel de notaris, staat er niet voor in dat de verstrekte informatie juist is of dat er geen afwijkende afspraken zijn of worden gemaakt. De verkoper, danwel de notaris, staat er ook niet voor in dat de verplichtingen die voortvloeien uit de huurovereenkomst volledig en/of regelmatig worden nagekomen.

Voor zover na de veiling blijkt dat sprake is van bewoning casu quo 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. De ontruiming komt voor rekening en risico van de koper. De verkoper staat niet in voor de bevoegdheid van de koper tot ontruiming. Voor zover de verhuur woonruimte betreft waarop de artikelen 7:271 tot en met 277



Burgerlijk Wetboek van toepassing zijn, kan de huur alleen dan niet tegen de verkoper worden ingeroepen, als de verhuur plaatsvond na de bekendmaking van de executoriale verkoop als bedoeld in artikel 516 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering of als de huurder wist dat de verkoper door de verhuur in zijn verhaalsmogelijkheden zou worden benadeeld. Voor zover hiervan sprake is, doet de verkoper een beroep op de nietigheid van deze huurovereenkomst(en). De huurder kan dan geen beroep doen op huurbescherming.

## **2.4 onderzoeksplicht koper**

Van koper wordt verwacht dat hij zelf ook onderzoek instelt naar het registergoed, dan wel dat hij, als hij dit onderzoek achterwege laat of gelaten heeft, hij welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens de verkoper of de notaris.

## **3. Financieel**

### **3.1 kosten en heffingen**

- a. Het registergoed is een tot bewoning bestemde 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;
  - 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.

*Een uitwerking van de in rekening te brengen kosten voor het gehele te verkopen registergoed, danwel per te verkopen kavel, zal te zijner tijd door middel van een (kosten)overzicht voor een ieder inzichtelijk worden gemaakt op de website.*
- b. Eventuele achterstallige en lopende (eigenaars)lasten komen niet voor rekening van koper, met dien verstande dat indien later mocht blijken dat er alsnog (eigenaars)lasten zijn waartoe (mede) een hoofdelijke aansprakelijkheid voor koper geldt, deze (eigenaars)lasten alsnog voor rekening van koper kunnen komen. Dergelijke bedragen zullen worden vermeld op de website of zullen door mij, notaris, in de veilingzaal worden vermeld en komen met de lopende termijnen tot de datum van betaling voor rekening van de koper.
- c. Volgens opgave van de betreffende instanties bedragen de eigenaarslasten:
  1. voor wat betreft kavel 1:
    - onroerendezaakbelasting: drie honderd elf euro en negen en vijftig eurocent (€ 311,59);
    - watersysteemheffing: vier en zeventig euro en achttien eurocent (€ 74,18);
  2. voor wat betreft kavel 2:
    - onroerendezaakbelasting: twee honderd drie en negentig euro en een en zeventig eurocent (€ 293,71);
    - watersysteemheffing: negen en zestig euro en twee en negentig eurocent (€ 69,92);
  3. voor wat betreft kavel 3:

- onroerendezaakbelasting: twee honderd drie en negentig euro en een en zeventig eurocent (€ 293,71);
  - watersysteemheffing: negen en zestig euro en twee en negentig eurocent (€ 69,92);
4. voor wat betreft kavel 4:
- onroerendezaakbelasting: drie honderd negen euro en drie eurocent (€ 309,03);
  - watersysteemheffing: drie en zeventig euro en zeven en vijftig eurocent (€ 73,57).

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. De openbare executoriale verkoop (de veiling)**

De volgende bijzondere veilingvoorwaarden zijn van toepassing op de veiling.

### **4.1 wijze van veilen/verkaveling**

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.

De hiervoor beschreven kavels 1 tot en met 4 zullen als afzonderlijke kavels worden geveild.

Vervolgens zal een extra afmijnronde worden gehouden ten aanzien van de gecombineerde kavels 1, 2, 3 en 4 gezamenlijk (het registergoed).

### **4.2 bieden**

De wijze waarop de biedingen in de zaal moeten worden uitgebracht, wordt

voorafgaand aan de biedingen kenbaar gemaakt door de veilingmeester.

#### **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. registratienotararis:  
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 registratienotararis 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 zaalbieter 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 het registergoed bij afmijning in combinatie wordt verkocht, dan wordt de hoogste bidder voor iedere kavel afzonderlijk geacht de inzetter te zijn. Deze inzetter ontvangt de inzetpremie.

De hoogste bidder - als bedoeld in de eerste zin van dit artikel - is ofwel de inzetter als niet is afgemijnd, dan wel de persoon die heeft (af)gemijnd.

Als niet wordt gegund, is er geen inzetpremie verschuldigd.

#### **4.5 legitimatie**

De bidder, 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 geldverstrekking 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.

Als de bieder of koper een makelaar is die is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars, dan hoeft hij tijdens de veiling zijn financiële gegoedheid niet aan te tonen. Een makelaar wordt gelijkgesteld met een makelaar die is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars, als de notaris dit vóór de veiling schriftelijk heeft verklaard.

#### **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 risico-overgang**

Het registergoed is een tot bewoning bestemde 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.