

**FASTSTELLING VOORWAARDEN HYPOTHEEKVEILING
TWEË PERCELEN GRASLAND TE LOPIKERKAPEL, GEMEENTE LOPIK**

DATUM EN PLAATS VEILING

Deze executoriale verkoop zal plaatsvinden op maandag zestien juli tweeduizend achttien vanaf half elf in de ochtend (10:30 uur), uitsluitend via internet op de hierna omschreven Website.

Deze voorwaarden worden geplaatst op de hierna omschreven Website. Deze voorwaarden worden ook toegestuurd aan de in artikel 517 lid 1 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering genoemde belanghebbenden.

DEFINITIES

Tenzij anders blijkt, hebben de onder 'begrippen' van de hierna omschreven AVVE vermelde definities dezelfde betekenis in deze akte. In afwijking van en/of in aanvulling op deze definities, wordt in deze akte verstaan onder:

1. **Akte van hypotheek:**

de akte, op twaalf juni tweeduizend vijftien verleden voor een waarnemer van mr. G.H. Beens, notaris te Amersfoort, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van het Kadaster, in register Hypotheken 3 op diezelfde dag in deel 67919 nummer 55, waarbij de Eigenaar ten behoeve van de Verkoper de Zekerheidsrechten heeft gevestigd.

2. **AVVE:**

de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 vastgesteld bij akte op vijf december tweeduizend zestien, verleden voor mr. J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in register Hypotheken 4 op vijf december tweeduizend zestien in deel 69567 nummer 129. De AVVE, inclusief de begrippen in de AVVE, worden geacht woordelijk in deze akte opgenomen te zijn en een onverbreekelijk deel van deze akte te vormen.

3. **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 de Website.

4. **Eigenaar:**

enzovoorts.

5. **Handleiding:**

de "handleiding online bieden" vermeld op de Website.

6. **Hypotheekrecht:**

het ten behoeve van de Verkoper en ten laste van het Registergoed gevestigde recht van hypotheek. Hiervan blijkt uit de Akte van hypotheek.

7. **Kadaster:**

de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers.

8. **Internetborg:**

een bedrag dat door een Deelnemer is gestort, zoals beschreven in de

Handleiding. De hoogte van de Internetborg bedraagt een 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” in de zin van artikel 14 van de AVVE.

9. **NIIV:**
“Stichting Notarieel Instituut Internetveilen”, statutair gevestigd in de gemeente Baarn, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 52037098, rechthebbende van de Website.
10. **Notaris:**
de hiervoor vermelde notaris, te wiens overstaan de executoriale verkoop wordt gehouden.
11. **Openbareverkoop.nl en Veilingbiljet.nl:**
de algemeen toegankelijke website of een daaraan gelieerde website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke website een Bod via internet kan worden uitgebracht.
12. **Pandrecht:**
het ten behoeve van de Verkoper gevestigde pandrecht ten laste van een of meer Roerende Zaken.
13. **Registergoed:**
het Registergoed bedoeld in begrip 23 van de AVVE, zijnde:
 1. een perceel grasland gelegen te Lopikerkapel aan de Lopikerweg Oost, **kadastraal bekend gemeente Lopik sectie F nummer 136**, groot twee hectare twaalf are en twintig centiare; en
 2. een perceel grasland gelegen te Lopikerkapel aan de Lopikerweg Oost, **kadastraal bekend gemeente Lopik sectie F nummer 1234**, groot vijf hectare negenentwintig are en vijftien centiare, welk perceel is belast met een opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van de Staat (Defensie).
14. **Registratie:**
het geheel van de door NIIV voorgeschreven handelingen, ter identificatie van een natuurlijke persoon die via de Website wil bieden, bestaande uit de invoer via internet van diens persoonsgegevens en controle door de Registratienotararis van diens identiteit en het door die persoon opgegeven mobiele telefoonnummer.
15. **Registratienotararis:**
een notaris die de via de Website in te vullen registratieverklaring en het geldige identiteitsbewijs van een natuurlijke persoon die wil bieden via internet, in ontvangst neemt en controleert (i) ter vaststelling van diens identiteit, (ii) het opgegeven telefoonnummer en (iii) ter legalisatie van diens handtekening onder de registratieverklaring.
16. **Roerende Zaken:**
de roerende zaken die volgens verkeersopvatting bestemd zijn om het Registergoed duurzaam te dienen en door hun vorm als zodanig zijn te herkennen, alsmede machinerieën of werktuigen die bestemd zijn om daarmee een bepaalde daartoe in het Registergoed ingerichte fabriek of werkplaats uit te

oefenen.

17. **Schuldenaar:**

de Eigenaar op wie de Verkoper een of meer vorderingen tot voldoening van een of meer geldsommen heeft.

18. **Verkoper:**

de onder begrip 26 van de AVVE bedoelde Verkoper, te weten de heer T.A.C. Roodenburg en de heer M. Roodenburg, beiden voornoemd.

19. **Verschuldigde:**

al hetgeen de Schuldenaar aan de Verkoper is en/of zal zijn verschuldigd en tot zekerheid voor de (terug)betaling waarvan de Zekerheidsrechten zijn gevestigd, zulks met inachtneming van hetgeen daaromtrent is bepaald in de Akte van Hypotheek, (de) eventuele onderhandse akte(n) en de administratie van de Verkoper.

20. **Website:**

www.openbareverkoop.nl, en/of www.veilingbiljet.nl

21. **Zekerheidsrechten:**

het Hypotheekrecht en Pandrecht tezamen.

EIGENDOMSVERKRIJGING

1. De Eigenaar is gerechtigd tot het Registergoed.
2. Het Registergoed is door de Eigenaar in eigendom verkregen door de inschrijving ten kantore van het Kadaster, voormalige bewaring Utrecht, in register Hypotheken 4 op acht november tweeduizend twee in deel 12903 nummer 1, van een afschrift van een akte van ruilverkaveling, op zeven november tweeduizend twee verleden voor mr. A.J. Blokhuis, destijds notaris te IJsselstein. Mede in verband met een akte 1^e rectificatie ruilverkaveling op negenentwintig april tweeduizend drie verleden voor genoemde notaris mr. A.J. Blokhuis, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van het Kadaster, voormalige bewaring Utrecht, in register Hypotheken 4 op diezelfde dag in deel 12979 nummer 150.
3. Voor zover aan de Verkoper bekend is de Eigenaar voorts gerechtigd is tot de Roerende Zaken.

ZEKERHEIDSRECHTEN

1. De Verkoper is gerechtigd tot de Zekerheidsrechten.
2. Naast het bepaalde in de Akte van hypotheek, zijn op de Zekerheidsrechten onder meer van toepassing de door de Verkoper vastgestelde algemene voorwaarden voor zekerheidsrechten, zoals vermeld en/of omschreven in de Akte van hypotheek.
3. De Zekerheidsrechten zijn eerste in rang.
4. De Zekerheidsrechten zijn gevestigd tot meerdere zekerheid voor de terugbetaling van:

BEGIN CITAAT

B. Hypotheekstelling met bijbehorende bepalingen

Ter uitvoering van het beding sub A, verleent de hypotheekgever aan de hypotheeknemer, die zulks aanneemt, recht van hypotheek respectievelijk - voorzoveel nodig nu voor alsdan- recht van pand op het hierna te omschrijven

onderpand, tot meerdere zekerheid voor al hetgeen de hypotheeknemer van hypotheekgever, te vorderen heeft of mocht hebben uit hoofde van verstrekte en/of alsnog te verstrekken geldleningen, verleende en/of alsnog te verlenen kredieten in rekening-courant, tegenwoordige en/of toekomstige borgstellingen, danwel uit welken anderen hoofde ook.

Enzovoorts.

Hypotheekbedrag

De hypotheekgever verklaarde dat vermelde hypotheek is verleend tot een bedrag ÉÉNHONDERDDUIZEND EURO (EUR 100.000,00) te vermeerderen met renten en kosten, welke renten en kosten tezamen worden begroot op een bedrag van VIJFENDERTIGDUIZEND EURO (EUR 35.000,00), derhalve tot een totaalbedrag van ÉÉNHONDERDVIJFENDERTIGDUIZEND EURO (EUR 135.000,00).

EINDE CITAAT

5. De Verkoper heeft de Zekerheidsrechten niet opgezegd en de Zekerheidsrechten zijn niet op enigerlei andere wijze teniet zijn gegaan.
6. Het bestaan van de Zekerheidsrechten laat onverlet dat de Verkoper voorts gerechtigd is of kan zijn tot andere zekerheidsrechten die eveneens zijn gevestigd tot zekerheid voor de (terug)betaling van het Verschuldigde.

BORGTOCHT/NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE

Terzake het Registergoed is de Nationale Hypotheekgarantie niet van toepassing.

OVERIGE ZEKERHEIDRECHTEN EN/OF BESLAGEN

1. Naast het Hypotheekrecht is het Registergoed op heden bezwaard met een executoriaal beslag ten behoeve van de publiekrechtelijke persoon: **Dijkgraaf en Hoogheemraden van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden**, gevestigd te Houten, domicilie kiezende ten kantore van gerechtsdeurwaarder I.C.S. Feringa te Utrecht aan de 2^e Daalsedijk 8d (gebouw Z), bij afschrift ingeschreven ten kantore van het Kadaster, in register Hypotheken 3 op vijf april tweeduizend achttien in deel 73437 nummer 168.
2. Voor zover aan de Verkoper bekend rusten op de Roerende Zaken geen pandrechten, behoudens het Pandrecht, en zijn op de Roerende Zaken geen beslagen gelegd.

RECHT TOT EXECUTORIALE VERKOOP/OPEISBAARHEID/NIET NAKOMING

1. De Eigenaar is niet in staat van faillissement verklaard en de wettelijke schuldsanering is niet van toepassing verklaard op de Eigenaar.
2. De executie is aangezegd aangezien de Schuldenaar, na in gebreke te zijn gesteld, in verzuim is met de behoorlijke voldoening van hetgeen waartoe de hypotheek tot waarborg strekt.
3. De Verkoper is bevoegd gebruik te maken van zijn rechten als (eerste) hypotheekhouder en als (eerste) pandhouder, in het bijzonder van zijn recht tot executoriale verkoop krachtens artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek zoals omschreven in de Akte van hypotheek.

AANZEGGING

De executoriale verkoop is ingevolge het bepaalde in artikel 544 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering tijdig aangezegd aan:

- de Eigenaar/Schuldenaar;
- de beslaglegger.

Deze uitgebrachte exploten worden aan deze akte **gehecht**.

II ALGEMENE VEILINGVOORWAARDEN

Op deze executoriale verkoop zijn van toepassing de AVVE, voor zover deze voorwaarden in deze akte niet worden gewijzigd of aangevuld (in de hierna te vermelden bijzondere voorwaarden).

De Bieder/Koper wordt geacht tevoren kennis te hebben genomen van deze voorwaarden en de hierna te vermelden bijzondere voorwaarden en wordt geacht zich aan de inhoud daarvan te onderwerpen. Door het uitbrengen van een Bod aanvaardt de Bieder/Koper de rechten en verplichtingen die voor hem uit de AVVE en de navolgende bijzondere veilingvoorwaarden voortvloeien.

III BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN A en B

De navolgende bijzondere veilingvoorwaarden worden gesplitst in:

- A. Bijzondere veilingvoorwaarden in geval van een Veiling; en
- B. Bijzondere veilingvoorwaarden in geval van een Onderhands Bod op grond van artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek, dat door de Eigenaar, Verkoper of een beslaglegger is geaccepteerd, waarna een verzoekschrift bij de voorzieningenrechter zal worden ingediend om de gesloten koopovereenkomst goed te laten keuren (Onderhandse verkoop).

A. BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN VEILING

In afwijking van- en aanvulling op de AVVE zijn op deze Veiling van toepassing de volgende bijzondere voorwaarden:

1. Wijze van veilen

De Inzet en Afslag vinden plaats op dezelfde dag, aansluitend aan elkaar

2. Wijze van bieden

Biedingen geschieden op de wijze zoals door de veilingmeester voorafgaand aan de Bieders kenbaar zal worden gemaakt.

3. Bieden voor een ander

In aanvulling op artikel 5 lid 4 van de AVVE wordt de Akte de command alleen opgemaakt als de Verkoper de vertegenwoordigde schriftelijk heeft geaccepteerd

4. Inzetpremie

De inzetpremie als bedoeld in artikel 7 lid 1 van de AVVE wordt slechts aan één persoon (de Inzetter) en op één bankrekeningnummer uitbetaald.

Als de Inzetter ook de Koper is, wordt de inzetpremie niet met de Koopprijs verrekend.

Als niet wordt gegund is geen inzetpremie verschuldigd.

5. Eigenaarslasten, achterstallige lasten en veilingkosten

In aanvulling op artikel 9 van de AVVE geldt het volgende. De eigenaarslasten en de eventuele huurtermijnen terzake het Registergoed worden niet verrekend, met uitzondering van de hierna vermelde eventueel achterstallige lasten. De volgende eigenaarslasten en achterstanden betreffende het Registergoed komen voor rekening van de Koper:

- de (eventueel achterstallige) herinrichtingsrente;
- de (overige) lasten waarvoor de Koper krachtens de wet aansprakelijk is.

Herinrichtingsrente

Het perceel kadastraal bekend gemeente Lopik, sectie F nummer 136 is voor het geheel belast met een herinrichtingsrente van vier euro en twee cent (€ 4,02) per jaar en is verschuldigd tot en met het eindjaar tweeduizend vierendertig (2034).

Het perceel kadastraal bekend gemeente Lopik, sectie F nummer 1234 is voor het geheel belast met een herinrichtingsrente van tien euro en negen cent (€ 10,09) per jaar en is verschuldigd tot en met het eindjaar tweeduizend vierendertig (2034).

De herinrichtingsrente komt vanaf de datum van de aflevering voor rekening van de koper. De hoogte van de eventuele achterstallige herinrichtingsrente is thans nog niet bekend. Een koper in de veiling dient rekening te houden met het voldoen van de (eventueel achterstallige) herinrichtingsrente.

6. Betaling waarborgsom, Koopprijs en kosten

1. In afwijking op artikel 10 lid 1 onder c van de AVVE geldt dat, in het geval artikel 3:270 lid 3 Burgerlijk Wetboek van toepassing is en de Verkoper te kennen heeft gegeven de in dat artikel bedoelde verklaring aan de Notaris te willen overleggen, de Koopprijs en de overige nog niet betaalde kosten en heffingen niet eerder betaald dient te worden dan dat de voorzieningenrechter de in dat artikel bedoelde goedkeuring aan de verklaring heeft verleend.
2. Als de Verkoper niet tot gunning overgaat, wordt, tenzij de bieder/koper in gebreke is:
 - de waarborgsom terugbetaald; en/of
 - de bankgarantie teruggestuurd.
 - de gestelde Internetborg vrijgegeven.
3. Aan artikel 8 lid 2 van de AVVE wordt toegevoegd dat wordt gegund onder de opschortende voorwaarde dat door de koper is voldaan aan alle verplichtingen voor hem voortvloeiend uit de veilingvoorwaarden casu quo het proces verbaal van veiling, waaronder het tijdig storten van de waarborgsom, of het stellen van een bankgarantie, betaling van de kosten en voldoening van de koopsom.
4. In afwijking van artikel 12 lid 3 van de AVVE geldt het volgende. Indien de Koper in verzuim is in de nakoming van zijn verplichtingen wordt de Notaris bij deze verplicht en voor zover nodig door de Verkoper en de Koper onherroepelijk gemachtigd om de door de Koper verbeurde boete, schadevergoeding en of kosten zoals nader bepaald in de AVVE uit de bij de Notaris gestorte waarborgsom dan wel het aan deze notaris uitgekeerde bedrag van de garantie aan de Verkoper te betalen.

7. Omzetbelasting en/of overdrachtsbelasting

Voor zover de Verkoper bekend, is ter zake van de levering géén omzetbelasting, maar wel **zes procent (6%)** overdrachtsbelasting verschuldigd. Mocht evenwel

omzetbelasting verschuldigd zijn dan is dit voor rekening van de Koper en niet in het Bod begrepen.

De koper kan ter zake de verschuldigde overdrachtsbelasting mogelijk een beroep doen op de cultuurgrondvrijstelling als bedoeld in artikel 15 lid 1 onderdeel q Wet op belastingen van rechtsverkeer. De koper moet het Registergoed bedrijfsmatig exploiteren en hij dient een winstoogmerk te hebben. Voorts dient de koper het Registergoed tien (10) jaar lang feitelijk als landbouwgrond te gebruiken. Wordt de grond niet meer als zodanig gebruikt dan vervalt de vrijstelling en zal er een naheffing volgen.

Het verkrijgen van een vrijstelling van overdrachtsbelasting is voor rekening en risico van de koper en geschiedt op initiatief van de koper.

Een eventuele naheffing van de belastingdienst voortvloeiend uit de levering van het Registergoed komt voor rekening en risico van de koper.

8. Legitimatie, verklaring van financiële gegoedheid, aanvullende zekerheden

1. De Bieder, Koper, vertegenwoordigde en alle anderen die aan de biedingen deelnemen dienen zich, in aanvulling op artikel 14 van de AVVE, tegenover de notaris te legitimeren door een geldig identiteitsbewijs te overleggen.
2. Om te kunnen nagaan of de desbetreffende persoon in staat is tot nakoming van al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de reeds gesloten of nog te sluiten koopovereenkomst met betrekking tot het Registergoed ("de gegoedheid"), dienen zij, in aanvulling op artikel 14 van de AVVE, een verklaring van een in Nederland toegelaten bankinstelling te overleggen, waaruit blijkt dat zij over voldoende financiële middelen beschikken om de Koopprijs en de bijkomende kosten te kunnen betalen.
3. De financiële gegoedheid van bieders is uitsluitend ter beoordeling van de notaris. Het staat de notaris vrij tijdens de veiling aanvullende zekerheden te verlangen.

9. Overige informatie betreffende het Registergoed

Milieu

Blijkens de door de gemeente Lopik en de RUD Utrecht verstrekte gegevens is er geen informatie bekend over bodemverontreiniging met betrekking tot het Registergoed. Dat wil niet zeggen dat er geen sprake is van bodemverontreiniging. Voorts zijn er geen gegevens bekend omtrent de aanwezigheid van ondergrondse tanks.

Het is de Verkoper niet bekend of het Registergoed is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere gevaarlijke stoffen. Het is de Verkoper verder niet bekend of zich in het Registergoed asbesthoudende en/of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden.

Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen

Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door het Kadaster op heden zijn er geen publiekrechtelijke beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

De Verkoper verklaart dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn,

waaruit blijkt dat er inschrijfbaar publiekrechtelijke beperkingen zijn die niet zijn ingeschreven.

De Verkoper is niet aansprakelijk voor de juistheid en/of volledigheid van de verkregen informatie.

Wet voorkeursrecht gemeenten

Voor zover aan de Verkoper bekend is het Registergoed niet opgenomen in een aanwijzing of een voorlopige aanwijzing in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten, als bedoeld in die wet.

10. Erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen

Het Registergoed wordt in eigendom overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten.

Met betrekking tot het Registergoed zijn de Verkoper geen andere dan de erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen bekend, vermeld in een akte van levering op vier mei tweeduizend zestien verleden voor genoemde notaris mr. A.J. Blokhuis, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van het Kadaster, in register Hypotheken 4 op diezelfde dag in deel 68225 nummer 140.

In die akte is onder meer het volgende bepaald woordelijk luidende:

BEGIN CITAAT

Omschrijving erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen.

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar:

- *voor wat betreft de percelen kadastraal bekend gemeente Lopik sectie F nummers 131, 1142 en 1185 naar*
 1. *de akte van ruilverkaveling Lopikerwaard op zeven november tweeduizendtwee verleden voor mij, notaris, ingeschreven als voormeld te Utrecht op acht november daarna in register Hypotheken 4 deel 12903 nummer 1, waarin het verkochte wordt aangeduid met "009.405" en het perceel kadastraal bekend gemeente Lopik sectie F nummer 518 wordt aangeduid met "010.207", en waarin woordelijk staat vermeld: "De erfdienstbaarheden welke voorheen, hetzij bij wet hetzij bij overeenkomst, gevestigd zijn ten laste en ten behoeve van kavels waarop de onderhavige ruilverkaveling van toepassing is, blijven, voorzover de wet dit toelaat, gehandhaafd en worden, voorzover de wet dit niet toelaat, bij deze opnieuw gevestigd en aangenomen, zoals hierna genoemd. Voorts worden bij deze gevestigd de hierna te noemen erfdienstbaarheden op grond van het vastgestelde plan van toedeling; al welke erfdienstbaarheden bij deze tevens worden aangenomen. Het betreft de navolgende erfdienstbaarheden: Enzovoorts.*
- Volgnummer: GJ6; Omschrijving erfdienstbaarheden: erfdienstbaarheid van voetpad over de Achterdijk tussen de Lopikerweg Oost en de*

Biezendijk; Heersend erf: 009.405; Dienend erf: 010.207."

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en wordt een en ander bij deze door koper aanvaard. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door verkoper voor die derden aangenomen."

2. *voormelde akte van levering, op vijftien december tweeduizendacht verleden voor mij, notaris, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op dezelfde dag in register Hypotheken 4 deel 55962 nummer 144, waarin woordelijk staat vermeld, waarbij wordt bedoeld met het verkochte, gemelde percelen 131 en 1142:*

"De comparanten verklaarden voorts dat partijen zijn overeengekomen om de navolgende erfdienstbaarheden te vestigen, ter uitvoering waarvan bij deze worden gevestigd:

a. over en weer ten dienste en ten laste van enerzijds het verkochte en anderzijds het bij verkoper in eigendom resterende gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Lopik sectie F nummer 130 (thans nummer 1184) als heersende en dienende erven, de erfdienstbaarheid van voetpad over de Achterdijk tussen de Lopikerweg Oost en de Biezendijk, zulks onder gelijke bepalingen als gelden ten aanzien van de hiervoor aangehaalde erfdienstbaarheid;

b. ten dienste van het verkochte als heersend erf en ten laste van het bij verkoper in eigendom resterende gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Lopik sectie F nummer 130 en de aan verkoper in eigendom toebehorende percelen kadastraal bekend gemeente Lopik sectie F nummers 136 en 151, als dienende erven, de erfdienstbaarheid van weg, inhoudende het recht om over een strook grond ter breedte van vier meter met de nodige vervoermiddelen, materialen en gereedschappen te komen van en te gaan naar de openbare weg, zoals globaal met pijlen is aangegeven op een eveneens aan deze akte gehechte, niet voor inschrijving bestemde situatietekening, zulks onder de volgende bepalingen:

- 1. de erfdienstbaarheid dient op de minst bezwarende wijze te worden uitgeoefend;*

- 2. de strook grond mag niet worden bebouwd of beplant en daarop zal zich niets mogen bevinden dat de uitoefening van de erfdienstbaarheid zal kunnen verhinderen, belemmeren of verzwaren;*

- 3. het onderhoud van de weg komt voor rekening van de eigenaar van het dienend erf.*

De tegenprestatie voor het vestigen van de erfdienstbaarheden wordt geacht in de hiervoor genoemde koopsom verdisconteerd te zijn. Bovengenoemde beperkte rechten worden uitdrukkelijk door de comparanten aanvaard."

Bij gemelde aankomstitel van gemeld kadastraal perceelnummer 1185 (58261/78) werd in aansluiting op de hiervoor sub 2 aangehaalde erfdienstbaarheid de volgende erfdienstbaarheid gevestigd:

- "1. De comparanten verklaarden voorts dat partijen zijn overeengekomen om de navolgende erfdienstbaarheid te vestigen, ter uitvoering waarvan bij deze wordt gevestigd ten dienste van het verkochte (nummer 1185) als heersend erf en ten laste van het bij verkoper in eigendom resterende gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Lopik sectie F nummer 1143 (thans nummer 1184) en de aan verkoper in eigendom toebehorende percelen kadastraal bekend gemeente Lopik sectie F nummers 136 en 151, als dienende erven, de erfdienstbaarheid van weg, inhoudende het recht om over een strook grond ter breedte van vier meter met de nodige vervoermiddelen, materialen en gereedschappen te komen van en te gaan naar de openbare weg, zoals globaal met pijlen is aangegeven op een eveneens aan deze akte gehechte, niet voor inschrijving bestemde situatietekening, zulks onder de volgende bepalingen:*
 - a. de erfdienstbaarheid dient op de minst bezwarende wijze te worden uitgeoefend;*
 - b. de strook grond mag niet worden bebouwd of beplant en daarop zal zich niets mogen bevinden dat de uitoefening van de erfdienstbaarheid zal kunnen verhinderen, belemmeren of verzwaren;*
 - c. het onderhoud van de weg komt voor rekening van de eigenaar van het dienend erf.*

De tegenprestatie voor het vestigen van de erfdienstbaarheid wordt geacht in de hiervoor genoemde koopsom verdisconteerd te zijn. Bovengenoemde beperkte rechten worden uitdrukkelijk door de comparanten aanvaard."

- *voor wat betreft het perceel kadastraal bekend gemeente Lopik sectie F nummer 1227 wordt verwezen naar gemelde aankomstitel bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op twaalf maart tweeduizendtwaalf in register Hypotheken 4 deel 61228 nummer 100, waarbij in aansluiting op de hiervoor onder 2 en volgende aangehaalde erfdienstbaarheden, de volgende erfdienstbaarheid wordt gevestigd, woordelijk luidende als volgt:*
 - "1. De comparanten verklaarden voorts dat partijen zijn overeengekomen om de navolgende erfdienstbaarheid te vestigen, ter uitvoering waarvan bij deze wordt gevestigd ten dienste van het*

verkochte (nummer 1227), als heersend erf, en ten laste van de aan verkoper in eigendom toebehorende percelen kadastraal bekend gemeente Lopik sectie F nummers 1184, 136 en 151, als dienende erven, de erfdienstbaarheid van weg, inhoudende het recht om over een strook grond ter breedte van vier meter met de nodige vervoermiddelen, materialen en gereedschappen te komen van en te gaan naar de openbare weg, zoals globaal met pijlen is aangegeven op een eveneens aan deze akte gehechte, niet voor inschrijving bestemde situatietekening, zulks onder de volgende bepalingen:

- a. de erfdienstbaarheid dient op de minst bezwarende wijze te worden uitgeoefend;
- b. de strook grond mag niet worden bebouwd of beplant en daarop zal zich niets mogen bevinden dat de uitoefening van de erfdienstbaarheid zal kunnen verhinderen, belemmeren of verzwaren;
- c. het onderhoud van de weg komt voor rekening van de eigenaar van het dienend erf.

De tegenprestatie voor het vestigen van de erfdienstbaarheid wordt geacht in de hiervoor genoemde koopsom verdisconteerd te zijn. Bovengenoemde beperkte rechten worden uitdrukkelijk door de comparanten aanvaard.

enzovoorts.

- voor wat betreft het perceel kadastraal bekend gemeente Lopik sectie F nummer 1235, naar voormelde aankomsttitel bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op zeventien april tweeduizenddertien in register Hypotheken 4 deel 62786 nummer 154, waarbij in aansluiting op voormelde erfdienstbaarheden (om naar de Lopikerweg Oost te gaan) de volgende erfdienstbaarheid werd gevestigd, woordelijk luidende als volgt:

" 1. De comparanten verklaarden voorts dat partijen zijn overeengekomen om de navolgende erfdienstbaarheid te vestigen, ter uitvoering waarvan bij deze wordt gevestigd ten dienste van het verkochte, als heersend erf, en ten laste van de aan verkoper in eigendom toebehorende percelen kadastraal bekend gemeente Lopik sectie F nummers 1184, 136 en 151, als dienende erven, de erfdienstbaarheid van weg, inhoudende het recht om over een strook grond ter breedte van vier meter met de nodige vervoermiddelen, materialen en gereedschappen te komen van en te gaan naar de openbare weg, zoals globaal met pijlen is aangegeven op een eveneens aan deze akte gehechte, niet voor inschrijving bestemde situatietekening, zulks onder de volgende bepalingen:

- a. de erfdienstbaarheid dient op de minst bezwarende wijze te worden uitgeoefend;*
- b. de strook grond mag niet worden bebouwd of beplant en daarop zal zich niets mogen bevinden dat de uitoefening van de erfdienstbaarheid zal kunnen verhinderen, belemmeren of verzwaren;*
- c. het onderhoud van de weg komt voor rekening van de eigenaar van het dienend erf."*

EINDE CITAAT

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke de Verkoper verplicht is op te leggen, doet hij dat bij dezen en worden die verplichtingen bij dezen door de Koper door het enkele feit van bieding aanvaard. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij dezen tevens door de Verkoper voor die derden aangenomen.

De Koper aanvaardt niet alleen voormelde aan het Registergoed verbonden erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen doch ook die, welke niet vermeld zijn en achteraf wel blijken te bestaan.

De 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 laatste titel van aankomst (Akte van levering) en hetgeen zij feitelijk uit andere bronnen van het Registergoed weten met betrekking tot deze lasten en beperkingen.

11. Onderzoek koper

Van de Koper wordt verwacht dat hij zelf onderzoek instelt op alle in artikel 15, lid 1, van de AVVE genoemde punten, dan wel – indien en voor zover de Koper dit onderzoek geheel of gedeeltelijk achterwege heeft gelaten – de Koper welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens de Verkoper of de Notaris.

12. Geen garanties Verkoper

In aanvulling op artikel 15 van de AVVE geldt dat:

1. De Koper zonder voorbehoud aanvaardt dat de Verkoper en de Notaris bij hun onderzoek naar de in artikel 15 bedoelde lasten en beperkingen zich beperken tot hetgeen voorkomt in de laatste titel(s) van aankomst van de Eigenaar en hetgeen zij feitelijk uit andere bronnen omtrent het Registergoed weten met betrekking tot deze lasten en beperkingen.
2. de Verkoper geen aansprakelijkheid aanvaardt omtrent datgene dat hij ter zake het Registergoed meedeelt of waarvan mededeling achterwege blijft. Indien de Verkoper verklaart dat hem met betrekking tot het Registergoed iets niet bekend is, dan wordt daarmee uitsluitend bedoeld dat in het door hem aangelegde veilingdossier geen andersluidende informatie voorkomt en dat hij ter zake geen verder onderzoek heeft ingesteld.

13. Feitelijk gebruik en bestemming van het Registergoed

Het Registergoed is, voor zover de Verkoper bekend, thans in gebruik als grasland. Voor zover de Verkoper bekend is een gedeelte van het Registergoed in gebruik gegeven aan een derde.

De Koper moet het Registergoed aanvaarden onder gestanddoening van lopende huur- of gebruiksovereenkomsten betreffende het Registergoed.

De Verkoper garandeert echter niet:

- a. de ongewijzigde handhaving van die overeenkomsten;
- b. dat de na de Levering te verschijnen huur- en pachttermijnen of overige aanspraken niet zijn verpand of gecedeerd aan derden, dat hierover niet op andere wijze is beschikt, of dat deze huur- en pachttermijnen of overige aanspraken niet zijn beslagen door derden;
- c. dat het Registergoed niet geheel of gedeeltelijk wordt verhuurd, in huurkoop wordt gegeven of op enigerlei andere wijze in gebruik wordt afgestaan.

De Verkoper verklaart dat hij tegenover de Koper en zijn rechtsopvolgers geen aanspraak maakt op rechten op huurtermijnen uit hoofde van pandrecht, cessie of beslag met ingang van de eventuele eerste huurtermijn die verschijnt na de Levering.

Verkoper is niet bekend met andere huur dan wel ander gebruik als hiervoor vermeld, doch staat niet in voor de afwezigheid hiervan.

De Verkoper staat niet in voor de juistheid van deze informatie en aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid.

Voor het overige geldt onverkort het in artikel 24 van de AVVE bepaalde.

Blijkens opgave van de gemeente Lopik is het Registergoed gelegen binnen het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' en is de bestemming voor wat betreft het perceel sectie F nummer 136: 'deels agrarisch bouwperceel en deel agrarische gronden-grondgebonden veehouderij' en voor wat betreft het perceel sectie F nummer 1234: 'agrarische gronden-grondgebonden veehouderij'.

14. Huurbeding

De Akte van hypotheek op grond waarvan deze veiling bij executie plaatsvindt, bevat het huurbeding bedoeld in artikel 3:264 van het Burgerlijk Wetboek.

De uitoefening van de in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek vermelde bevoegdheid wordt aan de Koper overgelaten. De uitoefening van de bevoegdheid vindt plaats voor rekening en risico van de Koper.

Als het Registergoed in gebruik is en niet vrij van gebruik wordt geleverd, is het aan de koper om op zijn kosten ontruiming van het Registergoed te bewerkstelligen. De Verkoper staat niet in voor kopers bevoegdheid tot ontruiming.

15. Naleving bepalingen

De Koper is verplicht tot naleving van al zodanige bepalingen als bij de verkrijging van het Registergoed op de Eigenaar overgingen, voor zover de Eigenaar gehouden is deze verplichtingen op te leggen.

16. Volmacht tot zuivering

Door het uitbrengen van een Bod verklaart de Koper bekend te zijn met het feit dat hij door het ondertekenen van de volmacht (bij de Inzet en/of Afslag) ten tijde van de Veiling of het ondertekenen van de koopovereenkomst bij de Onderhandse verkoop, mij, Notaris voor zoveel nodig onherroepelijk volmacht geeft een verzoek tot zuivering als bedoeld in artikel 3:273 van het Burgerlijk Wetboek bij de voorzieningenrechter in te dienen, zodra de koper aan al zijn verplichtingen uit deze Veiling of Onderhandse verkoop voortvloeiende zal hebben voldaan.

17. Voorwaarden in verband met internetbieden en internetborg

De onderhavige Veiling is een Internetveiling.

1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de Veiling door een Deelnemer via internet worden geboden. Als "Bod" in de zin van de AVVE wordt derhalve ook een Bod via internet aangemerkt, mits dit Bod is uitgebracht door een Deelnemer op de 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 ingevolge 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 indien de Deelnemer al zijn verplichtingen die uit het doen van een Bod voortvloeien is nagekomen.
3. In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen de Notaris hebben bereikt, alsmede in geval van storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de Veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de Notaris.
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), alsmede storingen en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de Deelnemer.
5. Tenzij de Notaris anders beslist, zal niet eerder worden overgegaan tot de Inzet en de Afslag, dan nadat de Notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
6. In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE kan de Afmijning door de Deelnemer elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord "bied".
7. Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de Afslag wordt geklikt of gedrukt.
8. De Deelnemer die tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod via internet dient gedurende het verdere verloop van de Veiling voor de Notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, en wel op het mobiele

telefoonnummer dat de Deelnemer heeft ingevuld op diens registratieformulier. Voor het geval de Deelnemer gedurende het verdere verloop van de Veiling niet of slechts ten dele voor de Notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader van de Veiling op enig moment telefonisch overleg tussen de Notaris en de Deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de Notaris, dan is de Notaris bevoegd om het Bod van de Deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.

9. In aanvulling op artikel 5 lid 3 van de AVVE is de Deelnemer die het hoogste Bod heeft uitgebracht tot het moment van Gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, mits die Deelnemer vóór de Gunning:
- naar het oordeel van de Notaris genoegzaam aantoonst volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
 - de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 van de AVVE.

Het bepaalde in artikel 5 lid 4 van de AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de Verkoper) tenzij dit elders in de Bijzondere Veilingvoorwaarden is uitgesloten.

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

10. De in lid 10 bedoelde Deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de Gunning. Indien die Deelnemer, ingeval de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap in verzuim is, de Koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de Levering aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend. Van een en ander dient uit de Notariële verklaring van betaling te blijken.
11. Door het uitbrengen van een Bod via internet, op de wijze zoals door NIIV omschreven, verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 10, tevens volmacht aan ieder van de medewerkers die ten tijde van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn ten kantore van de Notaris (zowel samen als ieder afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal van Veiling en in en bij het proces-verbaal van Veiling:
- a. te bevestigen dat de Deelnemer het betreffende Bod heeft uitgebracht;

en

- b. in te stemmen met alle in het proces-verbaal van Veiling (te) vermelde(n) waarnemingen van de Notaris ter zake van de Veiling. De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht voorts het proces-verbaal van Veiling ondertekenen en ter zake hiervan datgene te doen wat hij nodig en nuttig acht. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.
- 12. In geval van niet-nakoming van een of meer verplichtingen uit de tussen de Verkoper en een Deelnemer tot stand gekomen koopovereenkomst, wordt (onverminderd het bepaalde in artikel 26 van de AVVE) de Internetborg door de Notaris geïncasseerd bij NIIV en geheel of gedeeltelijk gebruikt ter betaling van (een deel van) de kosten die voortvloeien uit de niet-nakoming.

18. Aflevering

In aanvulling op artikel 22 lid 2 en artikel 25 van de AVVE geldt dat het Registergoed wordt afgeleverd in de feitelijke toestand waarin het zich op het moment van de Aflevering blijkt te bevinden; ook indien die feitelijke toestand afwijkt ten tijde van de levering.

Door de Aflevering wordt geacht dat de Koper daardoor afstand heeft gedaan van diens rechten jegens de Verkoper tot het vorderen van enige schade, vergoeding en/of kosten wegens eventuele materiële en/of immateriële gebreken ter zake van het Registergoed, terwijl voorts wordt geacht dat de Verkoper bedoelde afstand onverwijld heeft aanvaard.

19. Niet nakoming

In aanvulling op artikel 26 lid 2 onder b is de onmiddellijk opeisbare boete vijftien procent (15%) van de Koopprijs met een minimum van tienduizend euro (€ 10.000,00).

Ingeval van niet-nakoming door de Verkoper is het bepaalde in artikel 26 lid 3 van de AVVE niet van toepassing.

B. BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN ONDERHANDSE VERKOOP

Ten aanzien van de Onderhandse verkoop is voorts het volgende in bijzonder van toepassing:

1. Voorwaarden Onderhandse verkoop

Bij een Onderhandse verkoop zijn van toepassing de AVVE, de hiervoor onder A. vastgestelde en voorzover van toepassing zijnde bijzondere veilingvoorwaarden Veiling en de hierna vermelde bijzondere veilingvoorwaarden van toepassing, voor zover de aard van een Onderhandse verkoop zich daar niet tegen verzet. Voor zover de hierna opgenomen bepalingen afwijken van de AVVE en bijzondere veilingvoorwaarden zoals onder A. vermeld, prevaleren derhalve de volgende bepalingen in geval van een Onderhandse verkoop.

2. Uitbrengen Bod

In aanvulling op artikel 27 van de AVVE geldt het volgende.

De Verkoper is niet verplicht op het Bod in te gaan of dat te accepteren.

Ondertekening koopovereenkomst

Op eerste verzoek van de Notaris moet de Koper daartoe in eigen persoon verschijnen op het kantoor van de Notaris om een geldig identificatiebewijs en een verklaring van gegoedheid als bedoeld in artikel 14 van de AVVE en artikel 8 lid 2 van deze akte te overleggen.

Opschortende voorwaarde

- In aanvulling op artikel 27 lid 6 van de AVVE is de opschortende voorwaarde niet van toepassing op de verplichting van de Koper tot betaling van de waarborgsom in de zin van artikel 12 en artikel 27 lid 5 van de AVVE en op het hierna bepaalde. In aanvulling op artikel 27 lid 5 van de AVVE moet de Koper eerst de waarborgsom voldoen voordat het verzoekschrift tot onderhandse verkoop op de griffie wordt ingediend.
- De Koper is verplicht om alles te doen dat nodig is om de koopovereenkomst tijdig in te dienen. De Koper zal niets doen of laten dat tot gevolg kan hebben dat het hiervoor bedoelde verzoekschrift in de zin van artikel 3:268 lid 2 BW juncto artikel 548 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering niet op tijd kan worden ingediend of dat dit verzoekschrift zal worden afgewezen. In dat geval is de Koper verantwoordelijk voor de daardoor ontstane schade, in de ruimste zin van het woord.
- Partijen kunnen geen rechten aan de koopovereenkomst ontleen als de voorzieningenrechter het verzoek tot Onderhandse verkoop afwijst.
- Als de Verkoper de aan deze overeenkomst ten grondslag liggende veilingopdracht na ondertekening van de koopovereenkomst intrekt, zal geen van de partijen enig recht aan deze koopovereenkomst kunnen ontleen waaronder het recht op enigerlei (schade)vergoeding.
- In aanvulling op artikel 27 lid 7 van de AVVE geldt dat als het verzoek niet tijdig wordt ingediend, wordt afgewezen of als de Verkoper de koopovereenkomst ontbindt, de Bieder/Koper de waarborgsom geheel terug ontvangt.
- De koper is zich ervan bewust dat de Verkoper te allen tijde het recht heeft de executieprocedure te staken indien er zich na het sluiten van deze overeenkomst nieuwe feiten of omstandigheden voordoen die naar de mening van de Verkoper de belangen van de Eigenaar/Schuldenaar laten prevaleren boven de belangen van de koper om het Registergoed te verwerven. Als zich dit voordoet zal de koper geen rechten meer kunnen ontleen aan de (beoogde) overeenkomst onder opschortende/ontbindende voorwaarden.

Geen verplichting tot indiening verzoek

Ondertekening door de Verkoper houdt niet een verplichting in van de Verkoper om deze overeenkomst inderdaad aan de rechter ter goedkeuring aan te bieden. Het staat de Verkoper vrij geen of enig andere overeenkomst (al dan niet eveneens) ter goedkeuring aan te bieden.

Intrekken verzoek

De Verkoper is te allen tijde bevoegd en gerechtigd het verzoekschrift in te

trekken zonder verdere opgave van reden tot het moment waarop de voorzieningenrechter de koopovereenkomst heeft goedgekeurd, zonder dat deze intrekking kan leiden tot financiële aanspraken over en weer.

Levering

In afwijking van artikel 17 lid 1 en 2 van de AVVE komt de eigendomsoverdracht van het Registergoed tot stand, door ondertekening van de daartoe bestemde notariële akte waarin ook de notariële verklaring van betaling is opgenomen, gevolgd door inschrijving van een afschrift van die akte in het Kadaster.

Risico-overgang

In aanvulling op artikel 18 van de AVVE, is het Registergoed voor risico van de Koper vanaf het moment van de inschrijving in het Kadaster van de tot eigendomsoverdracht bestemde notariële akte waarin ook de notariële verklaring van betaling is opgenomen.