

2018.0264.01/GH(1)

Veilingvoorwaarden ter zake van de openbare verkoop bij executie van het volgende registergoed:

het woonhuis met verder aanbehoren, schuur en tuin, staande en gelegen te 4532 KC Terneuzen, van Swindenstraat 5, kadastraal bekend gemeente Terneuzen sectie D nummer 1046, groot één are tweeënzestig centiare,,

VEILINGVOORWAARDEN-----

Op de veiling zijn van toepassing de Algemene Veilingvoorwaarden voor Executieveilingen 2017(AVVE) opgenomen in een notariële akte verleden voor mr. J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch en gedeponereerd ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de Openbare registers op vijf december tweeduizend twaalf tweeduizend zestien in register Onroerende Zaken Hyp 4 deel 69567 nummer 129. -----

Aanvulling veilingvoorwaarden-----

Voorwaarden in verband met internetbieden en internetborg.-----

De onderhavige Veiling is een Zaal-/Internetveiling. Het bieden tijdens de Veiling kan -- ook via de website www.openbareverkoop.nl plaatsvinden. -----

Aanvulling begrippen:-----

In deze Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt verstaan onder: -----

1. Openbareverkoop.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. -----
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. Registratienotariss: -----
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 (i) ter vaststelling van diens identiteit, (ii) het -----
opgegeven telefoonnummer en (iii) ter legalisatie van diens handtekening onder de -
registratieverklaring. -----

5. Registratie: -----
het geheel van de door NIIV voorgeschreven handelingen, ter identificatie van een -
natuurlijke persoon die via Openbareverkoop.nl 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. -----
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 bedraagt 1% (een procent) van de biedlimiet zoals ---
bedoeld in de Handleiding met een minimum van € 5.000,- (vijfduizend euro) per --
registergoed, en geldt als een afdoende “gegoedheid” in de zin van artikel 14 van ---
de AVVE.-----

Aanvulling voorwaarden: -----

1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de Veiling door een Deelnemer via internet -
worden geboden. Als “Bod” in de zin van de AVVE wordt derhalve ook een Bod ---
via internet aangemerkt, mits dit Bod is uitgebracht door een Deelnemer op de -----
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 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, ofwel via internet, ----
ofwel in de zaal, 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 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 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. -----
 10. In aanvulling op artikel 5 lid 3 AVVE is de Deelnemer die het hoogste Bod heeft --- uitgebracht tot het moment van Gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft ----- geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, mits die Deelnemer-- vóór de Gunning: -----
 - naar het oordeel van de Notaris genoegzaam aantoon volledig bevoegd te zijn-- tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en ---
 - de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE. -----
 Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE is in deze situatie ook van toepassing----- (acceptatie door de Verkoper) tenzij dit elders in de Bijzondere ----- Veilingvoorwaarden is uitgesloten. -----

Van een en ander dient uit de notariële akte van Gunning te blijken. -----

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

11. 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. -----
12. 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. -----
13. Indien een Deelnemer niet via internet, maar vanuit de veilingzaal als zaalbieter ----
 een Bod uitbrengt kan de Internetborg gebruikt worden ten bewijze van zijn -----
 gegoedheid als bedoeld in artikel 14 AVVE én als betaling van een door deze -----
 Deelnemer, of, indien van toepassing, de door hem vertegenwoordigde -----
 rechtspersoon of personenvennootschap bedoeld in lid 8, verschuldigde -----
 waarborgsom of een gedeelte daarvan. -----
14. 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 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. -----

Afmijnen zonder afroepen -----

Indien de regioveiling daartoe tijdens de Veiling de mogelijkheid biedt, dan kan, in -----
 aanvulling op artikel 3 lid 2 AVVE, de Afmijning door een zaalbieter door het NIIV -----
 roepen van het woord "mijn" ook plaatsvinden zonder afroeping door de afslager, zodra-

(en gedurende de tijd dat) een bedrag waarop kan worden geboden voor zowel de -----
zaalbieders als de Notaris zichtbaar is op een scherm in de veilingzaal. Indien er wordt --
afgemijnd op het moment dat er sprake is van een wisseling van bedragen op het -----
scherm, geldt als Afmijnbedrag het laatste bedrag dat vóór die wisseling voor de notaris-
zichtbaar was, onverminderd het bepaalde bij artikel 3 lid 5 AVVE laatste zin. -----

Bijzondere veiligvoorwaarden -----

- A. Indien een advocaat benoemd moet worden, dient dit te geschieden in overleg met--
CMIS Nederland B.V. -----
- B. De koper aanvaardt het verkochte in de staat waarin het zich ten tijde van de -----
feitelijke levering blijkt te bevinden en overigens is de verkoper niet bekend met ----
huurovereenkomsten inzake het verkochte. -----
- C. Betaling van de koopprijs dient te geschieden binnen vier weken na -----
voorwaardelijke gunning. -----
- D. Verkoper zal altijd gunnen onder de ontbindende voorwaarde dat Koper dient te ----
voldoen aan alle op haar rustende verplichtingen uit hoofde van de-----
Veilingvoorwaarden. Ten aanzien van genoemde voorwaarde heeft Verkoper op ----
ieder moment het recht om alsnog – tot onvoorwaardelijke gunning over te gaan. ---
- E. Na ontvangst van de Koopprijs kan Verkoper- mits ter zake te goeder trouw en bij--
ontvangst van de koopprijs niet anders geïnformeerd door Koper- ervan uitgaan dat
Koper op het moment van betaling niet bekend was met gebreken die voor -----
rekening en risico van Verkoper komen en dat koper reeds voor betaling heeft -----
voldaan aan zijn onderzoekplicht als bedoeld in artikel 15 AVVE en de -----
aanvullingen daarop in deze bijzondere voorwaarden, zodat alle daarmee -----
geconstateerde gebreken voor rekening en risico van Koper komen.-----
- F. In afwijking van artikel 21 lid 1 AVVE is Verkoper te allen tijde bevoegd om de ----
koopovereenkomst in de in artikel 21 Lid 1 AVVE genoemde gevallen te-----
ontbinden -----
- G. Indien het tot bewoning bestemde Registergoed voor het tijdstip van de risico- -----
overgang wordt beschadigd, dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, en in -----
ieder geval nadat Koper aannemelijk heeft kunnen maken dat de schade voor -----
rekening en risico van Verkoper komt, zal Verkoper besluiten niet te gunnen, -----
tenzij koper overeenkomstig artikel 21 lid 3 tot en met 5 AVVE uitvoering van de --
koopovereenkomst verlangt, of tenzij Verkoper besluit de schade – eventueel na ----
bezichtiging (zo nodig) op grond van artikel 3:267a lid 3 BW en/ of een -----
openstellingsmandaat – ten laste van eventuele aan Verkoper en/of geëxecuteerde --
toekomstige verzekeringspenningen ter zake, dan wel ten laste van de -----
verkoopopbrengst te zullen herstellen nadat levering heeft plaatsgevonden, waarbij -

Koper aan alle verplichtingen uit hoofde van de Veilingvoorwaarden heeft -----
 voldaan. Met name ook artikel 11 Lid 2 AVVE blijft hier uitdrukkelijk van -----
 toepassing. Vindt herstel niet ten genoegen van Koper plaats, dan dient Koper – op-
 verzoek van Verkoper- Mee te werken aan een overdracht aan een door Verkoper---
 aan te wijzen partij (al dan niet gelieerd aan de Verkoper) voor een prijs gelijk aan--
 de koopprijs te vermeerderen met de door Koper daadwerkelijk betaalde-----
 veilingkosten. -----

BESTEMMING-----

De bestemming van het registergoed is volgens opgave van de gemeente Terneuzen:-----
 woonbestemming. -----

VERDERE VEILINGVOORWAARDEN-----

1. Soort veiling -----
 Het is een executieveiling, met de daaruit krachtens de wet en de-----
 veilingvoorwaarden voortvloeiende gevolgen. -----
 Op deze gevolgen, voor zover zij de rechtspositie van de koper, in vergelijking met -
 een gewone koop, verzwakken, is het veilingpubliek vooraf uitdrukkelijk gewezen. -
2. Wijze van veilen-----
 De veiling geschiedt in twee fasen: de eerste, de inzet bij opbod en de tweede, de ----
 afslag, bij afmijning. Dit gebeurt in één zitting. -----
3. Gunning, beraad. -----
 In aanvulling op de AVVE, maakt verkoper, tenzij hij blijkt uit dit proces-verbaal ----
 direct tot gunning overgaat gebruik van zijn recht van beraad. In afwijking op het----
 bepaalde in de AVVE eindigt de termijn van beraad de derde werkdag volgende op -
 de afslag om zeventien uur of zoveel eerder als de verkoper al dan niet mocht -----
 hebben gegund. -----
 Indien verkoper vervolgens wil gunnen, zal hij daarvan doen blijken uit een op te----
 maken akte van gunning vóór het verstrijken van de beraadtermijn. -----
4. Inzetpremie-----
 De inzetpremie bedoeld in artikel 7 van de AVVE bedraagt één procent (1%) van ---
 het hoogste bod bij inzet van het te veilen registergoed. -----
5. Omzet-, en overdrachtsbelasting-----
 Voor zover verkoper bekend is ter zake van de levering: -----
 géén omzetbelasting, doch wèl overdrachtsbelasting verschuldigd. -----
6. Gebruik en bewoning-----
 Volgens opgave van de Gemeentelijke Basis Administratie staan er op het adres ----
 alleen ingeschreven de schuldenaar Dooms. -----

Koper kan de ontruiming bewerkstelligen uit kracht van de Grosse(n) van de -----
daartoe benodigde akte(n), desnoods met behulp van de sterke arm. -----

7. Aan het registergoed verbonden rechten en plichten-----
Verwezen wordt naar voormelde titel van aankomst, waarin ondermeer het -----
volgende is bepaald: -----

6. *De scheidingsmuren (tussengevels) van de op het verkochte te stichten -----
opstallen moeten op erfscheiding worden opgetrokken en zijn evenals alle -----
verdere afscheidingen gemeenschappelijk tussen de betrokken eigenaren.*" -----

8. *De kopers zijn verplicht aan de achterzijde van hun voor woning bestemde --
perceel een strook grond ter breedte van één meter onbebouwd te laten en te ---
bestemmen als brandgang (terwijl de kopers van de omliggende en -----
tegenliggende voor woning bestemde percelen eveneens verplicht zijn aan de --
achterzijde en eventueel langs een zijkant van die percelen een strook grond ---
ter breedte van één meter onbebouwd te laten en te bestemmen als -----
brandgang), welke brandgang ter breedte van totaal twee meter is of bij deze --
over en weer wordt bezwaard en bevoorrecht met de erfdienstbaarheid van ----
uitweg naar en van de openbare weg ten behoeve en ten laste van het blok-----
percelen waartoe ook het bij deze verkochte behoort.*" -----

11. *De kopers zijn verplicht aan te sluiten op het door genoemde naamloze -----
vennootschap: Aannemingsbedrijf Gebrs van der Poel N.V. aan te leggen-----
Centraal Antennesysteem voor radio en televisie. -----
De daartoe benodigde antenne zal op kosten van genoemde vennootschap -----
geplaatst worden op het hiervoor onder B omschreven perceeltje grond. -----
In verband hiermede moeten de nieuwe eigenaren en hun rechtverkrijgenden --
gedogen dat op, in, aan of boven de grond en de opstallen, zoveel en zodanige -
palen, kabels, draden, isolatoren, rosetten, tuien en pijpstellingen -----
aangebracht en onderhouden worden als voornoemde vennootschap en/of de --
in verband met deze centrale antenne opgerichte vereniging van eigenaren, ----
nodig acht.* -----

*Omtrent de plaats waar en de wijze waarop die voorwerpen worden -----
aangebracht zal zoveel mogelijk overleg met de nieuwe eigenaren of hun -----
rechtverkrijgenden plaats hebben.* -----

*Ter verzekering van de nakoming van de vorenstaande bepaling wordt die, ----
voor zover de wet het toelaat, ten laste van het bij deze overgedragen-----
onroerend goed als een erfdienstbaarheid gevestigd ten behoeve en ten nutte---
van al die percelen grond deel uitmakende van genoemd kadastraal perceel, ---*

voor zover de daarop te bouwen woningen aangesloten zullen worden op -----
 bedoeld centrale antenne waarop ook het bij deze verkochte is aangesloten. ----
 Met betrekking tot genoemde centrale antenne zullen de eigenaren van de -----
 daarop aangesloten woningen tevens en wel voorzover mogelijk van -----
 rechtswege lid moeten zijn van de vereniging van eigenaren, welke zich ten ----
 doel stelt de exploitatie en het beheer van bedoelde antenne. -----
 De bepalingen welke voor genoemde vereniging zullen gelden zijn vastgesteld -
 bij een akte van oprichting op negentien november negentienhonderd zeventig -
 voor mij, notaris, verleden en worden geacht voor zover nodig en mogelijk in --
 deze akte woordelijk te zijn opgenomen en daarmede een geheel te vormen." ---
 12. De kopers in deze is het verboden op straffe van een direct opvorderbare---
 boete van vijfduizend gulden ten behoeve van de gezamenlijke eigenaren van --
 de aangesloten woningen verenigd in genoemde vereniging van eigenaren de --
 sub A en B genoemde percelen afzonderlijk te vervreemden. -----
 Deze vervreemding zal steeds in combinatie dienen te geschieden. -----
 13. De kopers zijn verplicht op verbeurte van een direct opvorderbare boete ---
 van vijf duizend gulden ten behoeve van genoemde vereniging van eigenaren --
 voor elk verzuim, de bedingen van artikel 11, 12 en dit artikel bij -----
 vervreemding in de eigendom of zakelijk genotsrecht van het bij deze gekochte--
 aan de nieuwe verkrijger in eigendom of zakelijk genotsrecht op te leggen ten--
 behoeve van de vereniging van eigenaren te bedingen en aan te nemen en in ---
 elke volgende akte van vervreemding woordelijk over te nemen.-----

Vastgesteld door mij, mr G.W.J.M. Hendrikse, notaris met plaats van vestiging de
 gemeente Terneuzen, op heden, 11 mei 2018.

