

VEILINGVOORWAARDEN

Met betrekking tot de veiling ingevolge artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek van de registergoederen aan de Oesterput 1 te Hoofdplaat en 3:254 BW met betrekking tot roerende zaken van:

1. **het recht van erfpacht van een perceel grond met daarop staande de woning met aan- en toebehoren, staande en gelegen te 4513 AP Hoofdplaat, Oesterput 1, kadastraal bekend gemeente Oostburg, sectie EH de nummers:
39, ter grootte van tweeëntwintig centiare (22 ca);
40, ter grootte van achtentwintig centiare (28 ca); en**
2. **het recht van erfpacht van een perceel grond met daarop staande opstallen met aan- en toebehoren, plaatselijk bekend Oesterput 1 te 4513 AP Hoofdplaat, Oesterput 1, kadastraal bekend gemeente Oostburg, sectie EH nummer 716, ter grootte van een are en tweeënzestig centiare (1 a 62 ca).**

met inbegrip van de verpande roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek

te houden op 10 september 2018 bij inzet en afslag vanaf 13.30 uur in de veilingzaal van het La Place Wouwse Tol aan de Mastendreef 85 te Bergen op Zoom t.o.v. één der notarissen van Sauer & Oonk Adviseurs & Notarissen te Vlissingen

ALGEMENE VEILINGVOORWAARDEN

Op deze executoriale verkoop zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017, voor zover deze voorwaarden in de hierna genoemde bijzondere veilingvoorwaarden niet zijn gewijzigd of aangevuld. Deze Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 zijn vastgesteld bij akte op vijf december tweeduizend zestien verleden voor mr. J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch.

Een afschrift van de akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op vijf december tweeduizend zestien in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 69567 nummer 129. Deze Algemene Veilingvoorwaarden worden hierna ook genoemd: 'AVVE'.

Door het uitbrengen van een bod aanvaardt de bidder/koper de rechten en verplichtingen die voor hem uit de AVVE en de navolgende bijzondere veilingvoorwaarden voortvloeien.

III - BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN

De navolgende bijzondere veilingvoorwaarden worden gesplitst in:

- A. Bijzondere veilingvoorwaarden in geval van een openbare executoriale verkoop (dus als de hiervoor vermelde openbare veiling doorgaat); en
- B. Bijzondere verkoopvoorwaarden in geval van een onderhandse verkoop op grond van artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek, op verzoek van de verkoper, hypotheekgever of de executoriaal beslaglegger.

A. Openbare executoriale verkoop

In afwijking van en in aanvulling op de AVVE zijn op deze openbare executoriale verkoop van toepassing de volgende bijzondere veilingvoorwaarden:

1. **Wijze van veilen**

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

2. Inzet en afslag

- a. Biedingen vinden plaats op de wijze zoals door de veilingmeester voorafgaand aan de biedingen kenbaar zal worden gemaakt.
- b. Het hoogste bod is het afmijnbedrag, voor zover dit hoger is dan deinzetsom.
- c. Wordt niet afgemijnd, dan geldt deinzetsom als hoogste bod.

3. Voorbehoud recht van beraad

Verkoper maakt, tenzij hij direct op de dag van veiling tot gunning overgaat, gebruik van zijn recht van beraad als vermeld in artikel 8 AVVE.

4. Akte de command: bieden voor een ander

De AVVE bepaalt in artikel 5 dat iedere bidder op een veiling het recht heeft om vóór de betaling van de koopprijs te verklaren dat hij zijn bod heeft uitgebracht voor een ander, de "vertegenwoordigde". Om dit bieden voor een ander te formaliseren moet de notaris een Akte de command opmaken. Omdat bij het bieden voor een ander de uiteindelijke koper niet direct bekend is, kiest de bank vanuit het oogpunt van transparantie ervoor om bieden voor een ander niet toe te staan bij de veiling. In plaats daarvan kan de bidder gebruik maken van een doorlevering. Na levering van de onroerende zaak aan de bidder levert deze de zaak weer door aan de uiteindelijke koper.

5. Gunning bij afkoelingsperiode

Als ná de veiling, maar voordat verkoper tot gunning is overgegaan, een afkoelingsperiode wordt uitgesproken als bedoeld in artikel 63a en 313 Faillissementswet, dan vindt – als verkoper tot gunning overgaat – de gunning plaats onder de opschortende voorwaarde van het eindigen van de afkoelingsperiode. Als niet is gegund onder deze opschortende voorwaarde, wordt de bidder/koper gedurende de afkoelingsperiode gehouden aan zijn bod.

6. Inzetpremie

De inzetpremie bedoeld in artikel 7 AVVE bedraagt één procent (1%) van deinzetsom.

De inzetpremie wordt uitsluitend aan de inzetter uitbetaald.

In afwijking van het bepaalde in artikel 9 lid 1 AVVE en overeenkomstig artikel 524a Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering is de inzetpremie voor rekening van verkoper. Als de inzetter ook koper is, wordt volgens artikel 7 lid 2 AVVE de inzetpremie met de koopprijs verrekend.

7. Legitimatie en financiële gegoedheid vóór of tijdens veiling

Bieders/kopers moeten zich tegenover de notaris legitimeren door een geldig identiteitsbewijs te overleggen. Bieders/kopers moeten hun financiële gegoedheid kunnen aantonen zoals bedoeld in artikel 14 AVVE door:

- het gebruikmaken voorafgaand aan de veiling van een internetborg zoals hierna onder 22 sub b.13 omschreven; of
- een verklaring van een geldverstrekker met een vergunning in de zin van de wet te overleggen tijdens de veiling, waaruit blijkt dat zij over voldoende financiële middelen beschikken 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.

8. Waarborgsom vóór de gunning

1. Verkoper verlangt vóór de gunning betaling van een waarborgsom ter grootte van tien procent (10%) van de koopprijs of een bankgarantie tot dit bedrag. Als een internetborg is gesteld, die ter beschikking van de notaris staat, moet de bidder vóór de gunning een aanvullende waarborgsom betalen of bankgarantie stellen tot tien procent (10%)

van de koopprijs. Als hieraan niet wordt voldaan, zal niet worden gegund met verwijzing naar lid 4 van dit artikel.

Op de door de koper verschuldigde kosten van de veiling en de overdrachtsbelasting moet een voorschot van vijf procent (5%) van de koopprijs worden betaald uiterlijk de **vijfde** werkdag na de gunning.

2. De koopprijs en de overige kosten moeten worden betaald, met verrekening van dat wat al betaald is, uiterlijk zes weken na de gunning maar, in het geval artikel 3:270 Burgerlijk Wetboek van toepassing is en de eerste hypotheekhouder te kennen heeft gegeven de in dat artikel bedoelde verklaring aan de notaris te willen overleggen, niet eerder dan dat de voorzieningenrechter de in dat artikel bedoelde goedkeuring aan de verklaring heeft verleend.
Deze betaling wordt niet verrekend met de internetborg (zoals hierna beschreven onder 22 sub 2 en sub b.13), ook niet op verzoek van de koper. Na betaling door de koper van al het door haar verschuldigde en het voldoen aan al haar verplichtingen, wordt de gestelde internetborg vrijgegeven en aan bidder/koper terugbetaald.
3. Als verkoper niet tot gunning overgaat, wordt, tenzij bidder/koper in gebreke is:
 - de waarborgsom terugbetaald; en/of
 - de gestelde internetborg vrijgegeven; en/of
 - de bankgarantie teruggestuurd.
4. Het niet storten van de waarborgsom of het niet stellen van de bankgarantie binnen de gestelde termijn levert aansprakelijkheid op voor de nalatige partij, die daardoor alle voor verkoper ontstane schade met kosten en rente moet vergoeden. Het verzuim treedt in zonder ingebrekestelling.
5. Alle betalingen moeten worden gedaan op een daartoe bestemde rekening van de notaris, met uitzondering van de door een bidder/koper te stellen internetborg.

9. Verzuimrente

1. Koper is geen rente verschuldigd.
2. Koper moet in afwijking van het hiervoor onder 9.1 bepaalde, wel rente betalen over het verschuldigde bedrag vanaf het moment dat enige in de AVVE en deze akte vermelde betalingstermijn wordt overschreden en koper daardoor in verzuim is. De verschuldigde rente is gelijk aan de **wettelijke handelsrente**.

10. Omzet- en overdrachtsbelasting

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

11. Eigenaarslasten

De eigenaarslasten worden niet verrekend, met uitzondering van het eventueel onder 12 van deze voorwaarden bepaalde.

12. Achterstallige lasten, exploitkosten en veilingkosten

1. De volgende verschuldigde eigenaarslasten voor het registergoed zijn nog niet betaald en komen met de lopende termijnen tot de datum van betaling voor rekening van koper:
 - de eventuele achterstand van het preferente deel van de waterschapslasten is voor rekening van koper.Eventuele overige achterstallige en lopende eigenaarslasten komen niet voor rekening van koper.
- 2a. Op grond van artikel 9 lid 1 AVVE komen de volgende kosten en heffingen voor rekening van koper:
 - het honorarium van de notaris;
 - de overdrachtsbelasting en omzetbelasting;

- het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;
 - de kosten van ontruiming na de aflevering;
 - de kosten waarvoor een koper krachtens de wet aansprakelijk is.
- Aan de koper wordt voorafgaand aan de veiling naar beste weten een indicatie gegeven van de maximale hoogte van de kosten en heffingen die aan hem in rekening worden gebracht.

- 2b. Voor het moment van betaling van (een voorschot op) deze kosten wordt verwezen naar het bepaalde onder 7 van deze voorwaarden.
3. De kosten die niet voor rekening van de koper zijn, worden uit de koopprijs voldaan.

13. Bestemming

Het registergoed is, voor zover verkoper bekend, nu in gebruik als woonhuis.

14. Gebruik bij de erfpachter?

Blijkens opgave van de gemeente waar het registergoed is gelegen, staat de erfpachter ingeschreven als bewoner op het adres van het registergoed.

15. Gebruik bij derden?

Artikel 24 lid 2 AVVE is niet van toepassing; in plaats daarvan geldt het volgende:

1. Volgens opgave van de gemeente stond naast de erfpachter op het adres van het registergoed geen andere personen ingeschreven als bewoner op het adres.
2. De hypotheekakte op grond waarvan deze veiling bij executie plaatsvindt, bevat het huurbeding bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek.

De verkoper roept voorafgaand aan de veiling het huurbeding in, tenzij:

- er wettelijk gegronde redenen zijn dat niet te doen; of
- het verlot als bedoeld in artikel 3:264 lid 5 Burgerlijk Wetboek, na gedaan verzoek door de hypotheekhouder, niet is verleend.

Via de website en voorafgaand aan de veiling maakt verkoper bekend of:

- hij het huurbeding heeft ingeroepen met opgave van de door de voorzieningenrechter vastgestelde termijn overeenkomstig artikel 3:264 lid 6 Burgerlijk Wetboek waarbinnen geen ontruiming van het registergoed mag plaatsvinden;
 - alsnog sprake is van (een) wettelijk gegronde reden(en) het huurbeding niet in te roepen;
 - het verzoek als bedoeld in artikel 3:264 lid 5 Burgerlijk Wetboek is afgewezen, in welk geval het registergoed wordt geleverd onder gestanddoening van de huurovereenkomst;
 - de procedure tot het verkrijgen van het verlot als bedoeld in artikel 3:264 lid 5 Burgerlijk Wetboek nog aanhangig is, in welk geval het hiervoor onder 3 beschreven recht van beraad wordt verlengd tot drie dagen nadat de notaris in kennis is gesteld van de gegeven beschikking. Indien het verlot niet wordt verleend, zal niet worden gegund; dan wel
 - het huurbeding niet kan worden ingeroepen omdat de woonruimte ten tijde van de vestiging van de hypotheek reeds was verhuurd en de nieuwe verhuring niet op ongewone, voor de hypotheekhouder meer bezwarende wijze heeft plaatsgevonden.
3. In dit artikel wordt voor zover van toepassing onder huur tevens pacht en huurkoop verstaan en wordt onder huurovereenkomst tevens verstaan een andersoortige overeenkomst op grond waarvan een ander dan de erfpachter van het registergoed het gebruik heeft van het registergoed.

4. Indien het registergoed ten tijde van de levering 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.
5. Verkoper doet hierbij een beroep op de nietigheid van huur, pacht- of andere gebruiksrechten en van de vooruitbetaling van huur- of pachtpenningen, alles voor zover deze zijn aangegaan of verricht in strijd met het huurbeding ten behoeve van verkoper.

16. Ontruiming

In afwijking van artikel 23 AVVE geldt dat de koper op grond van artikel 525 lid 3 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en het proces-verbaal van toewijzing de erfpachter en een ieder die op het moment van inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing zonder recht of titel in het registergoed verblijft, tot ontruiming kan dwingen.

17. Overige informatie betreffende het registergoed

Milieu

Het is 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. Het is hem verder niet bekend of zich in het registergoed asbesthoudende en/of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden.

18. Garanties verkoper

Verkoper staat op dit moment in voor de afwezigheid van:

- gemeentelijke aanschrijvingen met betrekking tot het registergoed;
- inschrijvingen in de openbare registers met betrekking tot:
 - de Erfgoedwet;
 - de Wet voorkeursrecht gemeenten;
 - de Wet bodembescherming.

Verkoper staat niet in voor de bouwkundige staat van het registergoed.

Door verkoper worden geen garanties verleend, noch voor de materiële conformiteit van het registergoed, noch voor de juridische conformiteit van het registergoed. Het door koper voorgenomen gebruik komt voor rekening en risico van koper.

19. Aan het registergoed verbonden rechten en verplichtingen; verwijzing naar eerdere akten

In voormelde akte van levering op twaalf augustus tweeduizend acht verleden voor een waarnemer van mr. J.W. Gmelich Meijling, notaris gevestigd te Goes staat vermeld:

BEKENDE ERFDIENSTBAARHEDEN EN BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Ten aanzien van bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen betreffende het gekochte erfpachtsrecht sub II wordt verwezen naar gemelde titel van aankomst welke op heden is verleden, waarin ondermeer woordelijk staat vermeld:

begin citaat

"VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID

OVERWEGINGEN VOORAF

1. *De comparanten, handelend als gemeld, verklaren dat de volmachtgeefster sub 1 en de volmachtgeefster sub 2 een (mondelinge) overeenkomst hebben gesloten strekkende tot het vestigen van een erfdienstbaarheid ten laste van de hierna sub 2.a vermelde onroerende zaak als het dienende erf en ten behoeve van hierna sub 2.b vermelde onroerende zaak als het heersende erf.*

Bij deze akte wordt deze erfdienstbaarheid gevestigd. Tevens worden de inhoud van deze erfdienstbaarheid en de rechtsverhouding tussen de gerechtigden tot het dienende erf en de gerechtigden tot het heersende erf vastgelegd.

OMSCHRIJVING DIENENDE EN HEERSENDE ERF

2. a. *Het dienende erf is:*

HET RECHT VAN ERFPACHT VAN EEN PERCEEL GROND MET DE DAAROP STAANDE OPSTALLEN MET AAN- EN TOEBEHOREN, plaatselijk bekend te HOOFDPLAAT, gemeente Sluis, aan de OESTERPUT, kadastraal bekend gemeente OOSTBURG, sectie EH van nummer 681, een terrein afgebakend resterend deel, zoals ter plaatse zal blijken.

b. *Het heersende erf is:*

1. **HET RECHT VAN ERFPACHT VAN EEN PERCEEL GROND MET DE DAAROP STAANDE OPSTALLEN MET AAN- EN TOEBEHOREN**, plaatselijk bekend te **4513 AP HOOFDPLAAT, gemeente Sluis, OESTERPUT 1**, kadastraal bekend gemeente **OOSTBURG, sectie EH van nummer 681**, een kennelijk ter plaatste afgebakend gedeelte ter grootte van ongeveer één are en vier en vijftig centiaren, zijnde het eerder in deze akte omschreven overgedragen zakelijk recht, en
2. **HET RECHT VAN ERFPACHT VAN EEN PERCEEL GROND MET DE DAAROP STAANDE WONING MET AAN- EN TOEBEHOREN**, staande en gelegen te **4513 AP HOOFDPLAAT, gemeente Sluis, OESTERPUT 1**, kadastraal bekend gemeente **OOSTBURG, sectie EH, nummer 39**, groot twee en twintig centiaren, en **nummer 40**, groot acht en twintig centiaren,

WIJZE VAN VOORAFGAANDE EIGENDOMSVERKRIJGING VAN HET DIENENDE EN HEERSENDE ERF

3. a. *Het dienende erf is - met meer - door de heer Johannes Temmerman, geboren te IJzendijke op zeven augustus negentien honderd achttien, overleden te Terneuzen op negentien april negentien honderd negen en negentig, in eigendom verkregen door de overschrijving ten hypotheekkantore te Middelburg op zestien april negentien honderd acht en zestig in deel 1622, nummer 63, van een afschrift van een akte van transport, houdende kwijting voor de koopsom en afstand door partijen van de rechten om krachtens de artikelen 1302 (oud) en 1303 (oud) van het Burgerlijk Wetboek ontbinding van de overeenkomst te vorderen, op elf april negentien honderd acht en zestig verleden voor de destijds te IJzendijke gevestigde notaris G.L. de Kok. Na het overlijden van genoemde heer J. Temmerman is het erfpachtsrecht - met meer - toebedeeld aan en in eigendom verkregen door de volmachtgeefster sub 1 door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Middelburg van een afschrift van een akte van verdeling, houdende kwijting en décharge der deelgenoten en afstand op de rechten van ontbinding, op twee december negentienhonderdnegenennegentig, in deel 6154 nummer 23, welke akte op dertig november negentienhonderdnegenennegentig is verleden voor mr. E.S.A. Verhaegen, notaris in de gemeente Sluis.*
- b. *Het heersende erf sub 2.b.1 wordt door de volmachtgeefster sub 2 in eigendom verkregen door de inschrijving in register Hypotheken 4 ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare*

registers van een afschrift van de onderhavige akte, houdende kwijting voor de koopsom en afstand van de rechten tot ontbinding.

Het heersende erf sub 2.b.2. werd door de volmachtgeefster sub 2 in eigendom verkregen door de inschrijving in register Hypotheken 4 ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Middelburg op zes maart tweeduizendzes, in deel 7252, nummer 173, van het afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom en afstand van de rechten tot ontbinding, op drie maart twee duizend zes verleden voor een waarnemer van mr. J.P. Loof, notaris gevestigd te Terneuzen.

ERFDIENSTBAARHEID VAN WEG

4. De met de erfdienstbaarheid te belasten onroerende zaak is niet belast met beslagen/hypothecaire inschrijvingen, beperkte rechten of kwalitatieve verbintenissen. De onroerende zaak is niet belast met landinrichtingsrente.

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID VAN WEG

5. De comparanten, handelend als gemeld, verklaren ingevolge de tussen de volmachtgeefster sub 1 en de volmachtgeefster sub 2 gesloten (mondelinge) overeenkomst bij deze om niet de hierna sub 6 vermelde erfdienstbaarheid van weg te vestigen casu quo te aanvaarden ten laste van het hiervoor sub 2.a vermelde erf en ten behoeve van de hiervoor sub 2.b vermelde erven.

OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEID

6. De erfdienstbaarheid wordt als volgt omschreven:
De erfdienstbaarheid van weg om vanaf het heersende erf te komen en te gaan van en naar de openbare weg, over een tracé grond ter breedte zoals ter plaatse blijkt en schetsmatig met kruisarcering is aangegeven op de aan deze akte gehechte situatietekening, hierna te noemen: de weg, deel uitmakende en gelegen langs de grens van het dienende erf.

TEGENPRESTATIE

7. Deze vestiging geschiedt zonder tegenprestatie doch niet uit vrijgevigheid.

BEPALINGEN

8. Ter zake van deze erfdienstbaarheid gelden de volgende bepalingen.
 - a. De weg, die niet zonder schriftelijke toestemming van de eigenaren van de heersende erven én van het dienende erf zal mogen worden verlegd, zal door de eigenaren en bevoegde gebruikers van het heersende erf/en het dienende erf/mogen worden gebruikt niet alleen als voetpad voor mens en dier, doch tevens als rijweg voor personenauto's, personenmotoren, (gemotoriseerde en ongemotoriseerde) rijwielen; het is ieder van partijen beken dat de uitweg mede ter ontsluiting van de "Oesterput" dient op de wijze zoals wordt uitgeoefend.
Het is uitdrukkelijk verboden om zonder tevoren verkregen schriftelijke toestemming van de eigenaar van het dienend erf de weg te (laten) gebruiken door vrachtwagens, landbouwmachines, graafwerktuigen en andere motorische machines de ruimste zin des woords, waarvan de asdruk de wettelijke toegestane asdruk te boven gaat.
 - b. Er mag geen afsluiting tussen de weg en het overige gedeelte van het dienende erf worden aangebracht, tenzij dit separaat en schriftelijk door de eigenaar van het dienend erf wordt toegestaan aan welke medewerking bij voorwaarde kan stellen.

- d. *De kosten van onderhoud en herstel of vernieuwing zijn voor rekening van de eigenaar van het dienend erf, uit te voeren onderhoud of herstel of vernieuwing dient plaats te vinden als gevolg van de uitoefening van de onderhavige erfdienstbaarheid ontstane asdruk.*
- e. *De weg zal door de eigenaren van de beide erven alleen mogen worden gebruikt op de hiervoor sub a aangegeven wijze; daarop zullen geen wagens of andere voertuigen of welke andere zaken ook mogen worden geplaatst anders dan voor het directe gebruik van de weg als zodanig, zodat dit gebruik door de eigenaren en bevoegde gebruikers van beide erven ongehinderd zal kunnen plaatsvinden.*
- f. *Uitdrukkelijk wordt bepaald dat de erfdienstbaarheid ongewijzigd zal blijven voortbestaan, ook al mocht het heersende erf verder bebouwd, verbouwd, gesplitst of van aard of bestemming worden veranderd, ongeacht de eventueel daardoor veroorzaakte verzwaring voor het dienende erf.*
- g. *Bij overtreding of toerekenbare tekortkoming in de nakoming (hierna te noemen niet-nakoming) ten aanzien van een of meer der bepalingen sub d, e en f vermeld, wordt door de overtreder respectievelijk de nalatige ten behoeve van zijn tegenpartij een terstond vorderbare boete verbeurd van één honderd euro (€ 1.00,00) voor iedere overtreding of niet-nakoming en voor iedere dag of gedeelte van een dag dat de overtreding of niet-nakoming voortduurt. Deze boete zal verschuldigd zijn door het enkele feit der overtreding of niet nakoming of door het enkel verloop van de bepaalde termijn, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist, onverminderd het recht van de bedoelde tegenpartij op vergoeding van de eventueel meer geleden schade en onverminderd het recht van de bedoelde tegenpartij om tegelijk nakoming van de boete én van de betreffende verbintenissen te verlangen. Iedere partij is verplicht van zijn rechtsopvolger te bedingen dat deze ook hieraan (de sub d, e, f en g genoemde verplichtingen) gebonden is en dat deze zijn rechtsopvolger ten behoeve van de andere partij of diens rechtsopvolger gelijke verplichting oplegt op straffe van de hiervoor vermelde boete wegens - niet nakoming van deze verplichting en ander gelijke boete-bepalingen als hiervoor vermeld.*

VOLMACHT INSCHRIJVING REGISTERS

- 9. *Elk van partijen geeft volmacht aan mij, notaris, om een afschrift of uittreksel van deze akte in te schrijven in de openbare registers."*

einde citaat

Voorts staat in voormele titel vermeld:

begin citaat

"ERFPACHT

- 1. *Er zijn geen andere erfpachtsvoorwaarden bekend dan die welke (eventueel) voortvloeiend uit de wet.*
- 2. *Aan het erfpachtsrecht is geen duur verbonden; deze is derhalve altijd durend.*
- 3. *Terzake van het erfpachtsrecht is geen canon en/of andere vergoeding, hoe ook genaamd verschuldigd.*
- 4. *Er is - voor zover bekend - géén toestemming en/of enige andere medewerking, hoe ook genaamd, van de erfverpachter nodig voor vervreemding of bezwaring van het erfpachtsrecht noch voor enige andere rechtshandeling, het erfpachtsrecht betreffende. Wel dient een*

rechtshandeling met betrekking tot een vervreemding van het erfpachtsrecht of enig deel daarvan schriftelijk aan de erfverpachter te worden gemeld onder opgave van de inhoud van de rechtshandeling.

5. *Volgens verklaring van de verkoper zij er al enkele jaren geen nota's met betrekking tot de erfpachtscanon ontvangen van de erfverpachter.*
6. *Koper realiseert zich dat een erfverpachter erfpachtscanon kan vragen bij de erfpachter, derhalve realiseert koper zich dat hij mogelijk in de toekomst ondanks de verklaring van verkoper hiervoor onder 5 opgenomen - een nu nog onbekend bedrag aan erfpachtscanon zal moeten voldoen aan de erfverpachter."*
einde citaat

De eigenaar is met de erfpachter in onderhandeling geweest over het wijzigen van de erfpachtsvoorwaarden. Voor het wijziging van de erfpachtsvoorwaarden is de medewerking van de erfpachter noodzakelijk en vanwege het niet-meewerken zijn de erfpachtsvoorwaarden thans nog niet gewijzigd. Van de koper wordt verwacht dat hij na de levering van het verkochte zijn medewerking aan de akte van wijziging erfpachtsvoorwaarden zal verlenen. Een concept van die nieuwe erfpachtsvoorwaarden is te raadplegen in de advertentie op www.openbareverkoop.nl. De erfpachtscanon die na vaststelling van de akte wijziging erfpachtsvoorwaarden is verschuldigd bedraagt voor het lopende jaar eenduizend vierhonderdvierennegentig euro (€ 1.494,00). De eigenaar heeft aangegeven ook open te staan voor verkoop van de grond.

20. Aanvaarding door koper, naleving bepalingen en risico-overgang

1. Het registergoed is voor risico van de koper vanaf het moment van de inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing in de openbare registers.
2. Aanvaarding door de koper betekent niet dat hij afstand doet van eventuele rechten op schadevergoeding.
3. Koper heeft niet het recht zijn betalingsverplichtingen te verrekenen met een eventuele vordering wegens schadevergoeding.

21. Uitoefening van het recht van parate executie

Verkoper oefent bij deze koop zijn rechten uit als hypotheekhouder. In dit kader moet verkoper rekening houden met de gerechtvaardigde belangen van de erfpachter, ook als daardoor de koop en/of de levering op grond van de executoriale verkoop uiteindelijk niet plaatsvindt. Koper kan verkoper hiervoor niet aansprakelijk stellen.

22. 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.

a. 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. *Registratienotar*:
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.

b. 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 zaalbieter 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 aantoonde 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 vermeldde(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.

Het bepaalde in lid 10 is niet van toepassing.

c. 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 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.

B. Onderhandse executoriale verkoop voor de openbare veiling

Voor de onderhandse executoriale verkoop is het volgende in het bijzonder van toepassing:

1. Voorwaarden onderhandse executoriale verkoop

Bij een onderhandse executoriale verkoop overeenkomstig artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek door verkoper, de erfpachter of de executoriaal beslaglegger, zijn op die koop de voorwaarden van de AVVE en alle onder III opgenomen bijzondere veilingvoorwaarden van overeenkomstige toepassing.

Dit geldt alleen voor zover de aard van een onderhandse verkoop (niet openbare verkoop via een veiling) zich daar niet tegen verzet en voor zover daarvan in de navolgende tekst niet uitdrukkelijk wordt afgeweken. Het hiervoor vermelde geldt ook voor zover hiervan in een tussen verkoper, erfpachter of de executoriaal beslaglegger en koper op te maken koopovereenkomst niet wordt afgeweken.

Voor zover de hierna opgenomen bepalingen afwijken van de AVVE en de bijzondere veilingvoorwaarden onder A., prevaleren de volgende bepalingen.

2. Procedure van onderhandse verkoop

Tot veertien dagen vóór de voor de openbare executoriale verkoop bepaalde dag, kan onderhands op het registergoed worden geboden door middel van een aan mij, notaris, gerichte schriftelijke verklaring overeenkomstig artikel 547 lid 2 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering. Onder een schriftelijke verklaring wordt ook een bericht per e-mail dan wel per fax begrepen. Andere elektronische berichten, zoals per sms, tweet of whatsapp worden niet aangemerkt als schriftelijke verklaringen. Op de website is (onder aan de aankondiging van de executie van het registergoed) een formulier beschikbaar dat verplicht voor biedingen moet worden gebruikt.

3. Ondertekening koopovereenkomst

Direct nadat verkoper, erfpachter of executoriaal beslaglegger kenbaar heeft gemaakt het bod van koper te accepteren, is de koopovereenkomst tot stand gekomen behoudens het bepaalde in artikel 7:2 lid 1 Burgerlijk Wetboek. De koopovereenkomst wordt schriftelijk door de notaris vastgelegd en wordt ondertekend door koper en degene die het verzoek tot onderhandse verkoop heeft ingediend. Op eerste verzoek van de notaris moet koper daartoe in eigen persoon verschijnen op het kantoor van de notaris en een geldig identiteitsbewijs en een bewijs van financiële goedgeheid overleggen.

a. Waarborgsom

In afwijking van het bepaalde in artikel 12 lid 1 AVVE en in deze akte, is de waarborgsom (inclusief een voorschot op de te betalen kosten) vijftien procent (15%).

Is de koper een natuurlijk persoon die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf en is het registergoed een tot woning bestemde onroerende zaak of bestanddeel daarvan, dan is de waarborgsom tien procent (10%).

In afwijking van het bepaalde in artikel 10 AVVE en het in deze akte onder III.A. 7 bepaalde, moet koper de waarborgsom betalen voordat het hiervoor bedoelde verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst op de griffie van de bevoegde rechtbank wordt ingediend.

Een eventueel saldo van de koper bij de Stichting Beheer Internetborg kan niet als waarborgsom worden gebruikt.

b. Opschortende voorwaarden/goedkeuring voorzieningenrechter

- De koopovereenkomst vindt plaats (met inachtneming van het hierna bepaalde) onder de opschortende voorwaarde dat de in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek bedoelde rechterlijke goedkeuring voor deze overeenkomst onvoorwaardelijk zal worden verkregen, nadat het verzoekschrift door verkoper, erfpachter of executoriaal beslaglegger is ingediend.
- Deze opschortende voorwaarde is echter niet van toepassing op de verplichting voor koper die voortvloeit uit artikel 13 AVVE lid a (betaling waarborgsom) en op het hierna bepaalde.
- Koper is verplicht om alles te doen wat nodig is om de koopovereenkomst tijdig in te dienen. Koper zal niets doen of laten dat tot gevolg kan hebben dat het hiervoor bedoelde verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst van verkoper of erfpachter niet op tijd kan worden ingediend of dat dit verzoekschrift zal worden afgewezen.

In dat geval is koper verantwoordelijk voor de daardoor ontstane schade, in de ruimste zin van het woord.

- Partijen kunnen geen rechten aan deze koopovereenkomst ontleen als de voorzieningenrechter deze overeenkomst niet zal goedkeuren.
- Als het verzoek niet wordt ingediend, wordt afgewezen of als verkoper de koopovereenkomst - tijdig - ontbindt, komt de koop niet tot stand en

ontvangt de bieder de waarborgsom geheel terug.

c. Tijdstip van betaling

De voor de executoriale verkoop en verkrijging van het registergoed verschuldigde kosten die voor rekening van de koper komen, moeten samen met de koopprijs worden betaald. De betaling moet plaatsvinden uiterlijk dertig dagen nadat de goedkeuring van koopovereenkomst, zoals bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek (hierna te noemen: 'de goedkeuring'), door de voorzieningenrechter is verleend. Als artikel 3:270 lid 3 Burgerlijk Wetboek van toepassing is en de eerste hypotheekhouder te kennen heeft gegeven de in dat artikel bedoelde verklaring aan de notaris te willen overleggen, mag de betaling niet eerder plaatsvinden dan dat de voorzieningenrechter de in dat artikel bedoelde goedkeuring aan de verklaring heeft verleend. Alle betalingen moeten worden gedaan door storting op een daartoe bestemde rekening van de notaris.

Indien de koper nalatig is in enige betalingsverplichting, geldt dit als verzuim in de zin van artikel 26 AVVE en moet hij - zonder dat enige ingebrekestelling nodig is - vanaf dat moment over het verschuldigde bedrag de wettelijke handelsrente vergoeden.

d. Geen verplichting tot indiening verzoek

Verkoper, erfpachter en executoriaal beslaglegger zijn niet verplicht om de koopovereenkomst ter goedkeuring aan de voorzieningenrechter voor te leggen. Het staat genoemde partijen vrij meer koopovereenkomsten ter goedkeuring voor te leggen.

e. Ontbinding tot datum beschikking

Tot de datum waarop de voorzieningenrechter de koopovereenkomst heeft goedgekeurd, heeft verkoper het recht de koopovereenkomst te ontbinden door middel van een schriftelijke verklaring aan de notaris.

De koop vindt plaats in elk geval onder de ontbindende voorwaarde dat de erfpachter gebruikmaakt van zijn recht op lossing als bedoeld in artikel 3:269 Burgerlijk Wetboek voordat de goedkeuring is verleend.

f. Uitoefening van het recht van parate executie

Verkoper oefent bij deze koop zijn rechten uit als hypotheekhouder. In dit kader moet verkoper rekening houden met de gerechtvaardigde belangen van de erfpachter, ook als daardoor de koop en/of de levering op grond van de executoriale verkoop uiteindelijk niet plaatsvindt. Koper kan verkoper hiervoor niet aansprakelijk stellen.

g. Risico-overgang

Het bepaalde in artikel 19 AVVE is niet van toepassing. Het registergoed is voor risico van koper vanaf de inschrijving van de akte van levering.

h. Levering

De eigendomsoverdracht van het registergoed komt 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 de openbare registers van het kadaster. Deze notariële akte van levering zal worden verleden voor mij, notaris of zijn waarnemer, na betaling van de koopprijs en alle verschuldigde kosten en belastingen.

i. Kosten en heffingen

De kosten en heffingen worden aan koper respectievelijk verkoper in rekening gebracht overeenkomstig hetgeen is bepaald in deze akte onder III.A. onder 12.