

1.11 toepasselijke algemene veilingvoorwaarden

Op deze executoriale verkoop zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 (inclusief de daarin opgenomen begrippen), voor zover deze voorwaarden en/of begrippen in deze akte niet worden gewijzigd of aangevuld. Voor zover in deze akte niet anders is bepaald, is niet beoogd af te wijken van de definities in de begrippen van de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017. De 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 daarvan is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op vijf december tweeduizend zestien in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 69567 nummer 129. Deze Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 worden hierna ook 'AVVE' genoemd.

1.12 uitoefening recht van parate executie

De verkoper oefent bij deze verkoop zijn rechten uit als hypotheekhouder. In dit kader moet de verkoper rekening houden met de gerechtvaardigde belangen van de eigenaar en/of de schuldenaar, ook als de koop en/of de levering op grond van de executoriale verkoop uiteindelijk niet plaatsvindt. De koper kan de verkoper hier niet voor aansprakelijk houden.

2. Informatie over het registergoed

2.1 feitelijke objectinformatie

- milieu

Het is de verkoper niet bekend of het registergoed is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere gevaarlijke stoffen. Het is de verkoper ook niet bekend of zich in het registergoed (ondergrondse) olie- en/of septic tanks bevinden. Het is hem verder niet bekend of zich in het registergoed asbesthoudende en/of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden.

Volgens een bericht van de gemeente Apeldoorn met datum twee mei tweeduizend achttien, is de informatie over bodemverontreiniging met betrekking tot het registergoed te raadplegen op www.bodemloket.nl.

- energielabel

Op www.ep-online.nl staat vandaag geen definitief energielabel van het registergoed geregistreerd.

2.2 juridische informatie

- bestemming

Wat betreft de bestemming en het toegestane gebruik van het registergoed wordt verwezen naar een door de gemeente Apeldoorn afgegeven verklaring met datum twee mei tweeduizend achttien waarin wordt verwezen naar www.ruimtelijkeplannen.nl. Het registergoed is, voor zover de verkoper bekend, nu in gebruik als woonhuis.

- privaatrechtelijke rechten en beperkingen

Ten aanzien van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen met betrekking tot het registergoed wordt verwezen naar de akte vermeld onder 1.4.

In die akte is onder meer woordelijk vermeld:

"OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

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

a. *een akte van levering op vijftien november negentienhonderd achtenzestig verleden voor P.A.J. Breedijk, destijds notaris gevestigd te Apeldoorn, bij afschrift ingeschreven ten kantore van voormelde Dienst in register hypotheek 4 op diezelfde dag in deel 3507 nummer 44, waarin woordelijk staat vermeld:*

"" A. ten laste en ten nutte van de bij deze akte overgedragen en daaraan grenzende kavels over en weer:

de erfdienstbaarheden van licht, uitzicht, inbalking, inankering, overbouw en waterloop en drop, als nader omschreven in de Algemene Akte;

B. *ten laste en ten nutte van elke van de bij deze akte overgedragen kavels en ten nutte en ten laste van de overige van de kavels en ten nutte en ten laste van de overige kavels 1 tot en met 54 en 59 tot en met 144 over en weer.*

De erfdienstbaarheden van instandhouding kleuren, betrekking hebbende op het buitenschilderwerk der woningen, zoals deze erfdienstbaarheden en de eventueel daaruit voortvloeiende kwalitatieve verbintenissen zijn omschreven in de Algemene Akte;

C. *ten laste en ten nutte van elke van de bij deze akte overgedragen kavels en ten nutte en ten laste van de overige van kavels 1 tot en met 54 en 59 tot en met 144, over en weer:*

erfdienstbaarheden tot het hebben, houden en dulden van een centrale radio- en televisieantenne, versterkerkasten, leidingen, draden, en andere installaties en het recht van toegang tot deze voorzieningen, een en ander ten einde het in de Algemene Akte bedoelde centrale antenne-systeem voor elk van de aangesloten woningen zo goed mogelijk te kunnen laten functioneren;

Voor de omvang en verdere inhoud van deze erfdienstbaarheden en de daaruit

voortvloeiende kwalitatieve verbintenissen wordt verwezen naar het dienaangaande in de Algemene Akte bepaalde;

- b. een Algemene Akte op elf november negentienhonderd achtenzestig verleden voor Mr F. Kleijn, destijds notaris gevestigd te Apeldoorn, bij afschrift ingeschreven ten kantore van voormelde Dienst in register hypotheek 4 op twaalf november negentienhonderd achtenzestig in deel 3506 nummer 43, waarin woordelijk staat vermeld:
 6. a. De koper is verplicht het gekochte behoorlijk af te rasteren en afgerasterd te houden, ten genoegen van burgemeester en wethouders, met dien verstande dat op de voor en zijgrenzen van het aan de straatzijde gelegen onbebouwde gedeelte van de onderscheidenlijke kavels van het verkochte geen erf-afscheidings mogen worden geplaatst.
De kosten voor het maken van deze afrasteringen komen geheel voor rekening van de koper.
 - b. Door en voor rekening van de koper dient het verkochte een centrale televisie- en radio-antenne te worden gesticht, waarop alle woningen moeten worden aangesloten.
7. De koper en zijn rechtverkrijgenden moeten gedogen, dat palen, kabels, draden, isolatoren, rosetten, aanduidingsbordjes en pijpleidingen voor openbare doeleinden, op, in, aan of boven het verkochte en de daarop gestichte opstallen worden aangebracht en onderhouden op de plaatsen waar en de wijze waarop burgemeester en wethouders dit zullen nodig achten.
Omtrent bedoelde plaats en wijze wordt tevoren met de eigenaar overlegd.
De koper is verplicht al hetgeen krachtens dit artikel is aangebracht te laten bestaan.
8. De koper is verplicht enzovoorts.
13. Bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van het gekochte onroerend goed is de eigenaar verplicht de in de artikelen 6, 7 en 14 genoemde bepalingen, alsmede de onderhavige bepaling, aan zijn wederpartij in de akte van overdracht op te leggen en aan te nemen ten behoeve van de gemeente Apeldoorn (ten blijke waar van een afschrift van de akte van vervreemding binnen veertien dagen na haar opmaking moet worden gedeponneerd ten gemeentehuize van Apeldoorn, komende de kosten van dit afschrift voor rekening van de koper of de opvolgende eigenaar), op straffe van verbeurte van een boete gelijk aan het bedrag van zeven duizend éénhonderd gulden (f 7.100,00) per kavel, door de overdragende partij die dit verzuimt en indien meer personen als overdragende partij optreden, door hen als hoofdelijke debiteuren verschuldigd, ten bate van de gemeente en te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van burgemeester en wethouders, met dien verstande, dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling is vereist.

De aanmaning wordt niet verzonden dan nadat de eigenaar tenminste dertig dagen tevoren per aangetekende brief op de niet-nakoming van het in dit artikel bepaalde opmerkzaam is gemaakt en zal achterwege blijven indien binnen die tijd ten genoegen van burgemeester en wethouders is voldaan aan voormelde bepaling.

14. *De koper dient voor eigen rekening op het onbebouwde blijvende gedeelte van het verkochte – voorzover dit niet is bestemd als achtertuin bij eengezins-woningen – te doen aanbrengen naar het oordeel van burgemeester en wethouders passende voetpaden, inritten, verhardingen, rijwielsteunen, afrasteringen, keermuurtjes en/of stoeptreden ter opvang van hoogteverschillen en dergelijke voorzieningen, zulks voor het ter bewoning opleveren van het betreffende woningblok en overeenkomst een bij de bouwaanvraag in te dienen en door burgemeester en wethouders goed te keuren ontwerp.*

Het onderhoud en instandhouding van deze voorzieningen dienen door de eigenaar deugdelijk en regelmatig te geschieden tot genoegen van burgemeester en wethouders overeenkomstig het goedgekeurde plan van aanleg.

Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders zullen geen wijzigingen in de voorzieningen mogen worden aangebracht. Bij nalatigheid van de eigenaar met betrekking tot de aanleg en/of het onderhoud en/of bij het constateren van een niet goedgekeurde wijziging in de aanleg, is de gemeente onherroepelijk gerechtigd de aanleg, het onderhoud en/of de wijziging cum annexis, op de kosten van de nalatige te doen uitvoeren en/of ongedaan te maken na verloop van dertig dagen nadat deze bij aangetekend schrijven op zijn nalatigheid is gewezen, onverminderd verbeurte door de nalatige van een onmiddellijk opeisbare boete van zeventienhonderd gulden (f 170,00) per kavel, ten aanzien waarvan deze overtreding plaatsvindt, ten bate van de gemeente voor elke maal dat hij nalatig is gebleven in de goede uitvoering van zijn verplichtingen na verloop van voormelde periode van dertig dagen na aanschrijving.

15. a. *De koper enzovoorts;*

16. *Bij de overdracht der voormelde kavels in verband met de ligging van deze bouwkavels en de daarop geprojecteerde bouwplannen zullen de volgende erfdienstbaarheden worden gevestigd:*

- I. *Over en weer ten nutte en ten laste van de aan elkaar grenzende kavels zullen worden gevestigd de erfdienstbaarheden van:*

- a. Licht, inhoudende de bevoegdheid om aan en in de op het heersend erf te bouwen opstallen, ramen en lichten te hebben op kortere afstand van het lijdend erf dan in de wet is toegelaten, zonder dat hiervoor een der in de wet genoemde beperkingen geldt.

- b. Uitzicht, inhoudende het verbod voor de eigenaar van het lijdend erf om in het voorterrein voor zover grenzende aan de openbare straat werken, beplantingen en andere obstakels te hebben, welke het uitzicht van de bewoner van het heersend erf belemmeren.*
 - c. Inbalking, inankering en overbouw, onder meer inhoudende de verplichting van de eigenaar van het lijdende erf de dulden, dat bij de uitvoering van het huidige bouwplan eventueel een op een naastgelegen perceel te bouwen drive-in woning gedeeltelijk op zijn perceel is gebouwd, hierboven uitsteekt, de versnijdingen van de funderingen of de bij deze woning behorende leidingen gedeeltelijk in zijn perceel zijn aangebracht;*
 - d. Waterloop en drop, voor afvoer van regenwater en drop overeenkomstig de aan te brengen goten, leidingen, putten en rioleringen en mede inhoudende de verplichting van het lijdend erf het overlopende water van de daken van de op de heersende erven gebouwde opstallen te ontvangen.*
- II. Over en weer ten nutte en ten laste van de kavels genummerd 1 tot en met 54 en 59 tot en met 144 zullen worden gevestigd de erfdienstbaarheid van instandhouding kleuren, inhoudende:*
- het goed onderhouden van het buitenschilderwerk van de te stichten woningen;*
- het verbod de gevels van de zich op de lijdende erven bevindende woningen over te schilderen in een ander kleurenschema dan waarin zij oorspronkelijk geschilderd waren, tenzij de eigenaren van de heersende en lijdende erven tezamen een nieuw kleurenschema vaststellen.*
- Indien de eigenaren het niet eens kunnen worden over een nieuw kleurenschema, zal de meeste gerede van hen zich tot de directeur van gemeentewerken van de gemeente Apeldoorn wenden met het verzoek een nieuw kleurenschema vast te stellen of te laten vaststellen.*
- Hieraan zijn de eigenaren van alle kavels gebonden.*
- Zodra de woningen in het nieuwe kleurenschema zijn overgeschilderd, geldt deze erfdienstbaarheid voor dit nieuwe schema; zullende het hiervoor sub II bepaalde gelden als kwalitatieve rechten en verplichtingen van de eigenaren van voormelde kavels jegens elkander voorzover deze niet als erfdienstbaarheid gevestigd kunnen worden, welke rechten en verplichtingen bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van het betreffende onroerend goed door de eigenaar dienen te worden overgedragen, respectievelijk als kettingbeding worden opgedragen aan de wederpartij;*
- 17. De op gemelde situatie-tekening door arcering aangegeven gedeelten der kavels,*

tezamen vormende voetpaden ter breedte van ongeveer anderhalve meter, zullen de bestemming hebben van buurwegen als bedoeld in artikel 719 Burgerlijk Wetboek, doch enkel ten behoeve en ten laste van die kavels wier tuinen grenzen aan een dergelijk pad binnen dezelfde omsluiting van openbare wegen, met dien verstand, dat deze paden slechts kunnen dienen om te voet, al of niet met een rijwiel, bromfiets met uitgeschakelde motor, aan de hand, een kruiwagen of ander dergelijk klein voertuig te komen van en naar de openbare weg.

De kosten van onderhoud, reparatie en herstel van deze paden zullen worden overgedragen door de gezamenlijke eigenaren van deze paden naar evenredigheid van het aantal bouw kavels waartoe deze paden behoren, welke onderhouds- en kostenregeling inherent wordt geacht met het begrip buurweg.

18. Antenne.

Ingevolge het bepaalde daaromtrent sub 6 b dezer akte is de koper verplicht op het gekochte een centrale televisie- en radio-antenne te stichten met daarbij behorende installatie, versterker kast(en), leidingen, aansluitingen, enzovoort – het geheel hierna te noemen "het Centrale Antenne-systeem" waarop alle op de hiervoor genoemde kavels gebouwde, in aanbouw zijnde en nog te bouwen woningen – hierna te noemen: "aangesloten woningen" – dienen te worden aangesloten.

De centrale antenne en de versterkerkast(en) zullen worden aangebracht op de wijze en ter plaatse zoals zal worden aangegeven door "Nijhuis".

Terzake van het centrale-systeem dienen rechten en verplichtingen in het leven te worden geroepen welke een goed functioneren van het centrale antennesysteem nu en in de toekomst mogelijk moeten maken, waartoe:

A. ten laste en ten nutte van elk der kavels 1 tot en met 54 en 59 tot en met 144 over en weder zal worden gevestigd erfdienstbaarheid tot het hebben, houden, dulden van een centrale radio- en televisie-antenne, die daarbij behorende versterkerkast(en) en verdere installatie, op- en aan de op het lijdend erf of lijdende erven te bouwen woning(en) alsmede de daarbij behorende draden en leidingen.

Deze erfdienstbaarheid omvat mede het dulden van toegang tot die centrale antenne, versterkerkast(en), installatie, draden en leidingen van het daaraan verrichten van reparaties, controle en andere werkzaamheden;

B. ten behoeve en ten laste van elk der hiervoor sub A genoemde kavels over en weer zullen worden gevestigd de erfdienstbaarheden tot het hebben, houden en dulden van al die leidingen, draden, versterkerkasten en verdere installaties boven en onder de grond, alsmede boven, in en aan de op de kavels gebouwde woningen eventuele andere aanwezige opstallen, als nodig zijn om het centrale

antennesysteem voor elk van de aangesloten woningen zo goed mogelijk te kunnen laten functioneren.

Deze erfdienstbaarheden omvatten mede het dulden van toegang tot die leidingen en draden voor het daaraan verrichten van reparaties, controle en andere werkzaamheden.

Voormelde erfdienstbaarheden zullen worden geregeerd door de navolgende bepalingen, welke – als onderdeel van de zakenrechtelijke verhouding van erfdienstbaarheid – kwalitatieve verbintenissen vormen aan de eigendom der kavels verbonden en welke bepalingen zijn samengevat onder de benaming:

C. Reglement voor het centrale Antennesysteem

1. *Het is de eigenaar van een aangesloten woning verboden de aansluiting van deze woning op het centrale antenne-systeem te verbreken; een handelen in strijd hiermede brengt geen enkele wijziging in zijn verplichtingen met betrekking tot het centrale antenne-systeem zoals deze in de onderhavige akte zijn neergelegd.*
Evenmin is het de eigenaar toegestaan op of aan een aangesloten woning of in de onderhavige akte zijn neergelegd.
Evenmin is het de eigenaar toegestaan op of aan een aangesloten woning of in de daarbij behorende tuin een eigen antenne te plaatsen op straffe van een boete van vijfhonderd gulden te verbeuren ten behoeve van de na te melden coöperatieve vereniging.
2. *Beheer, onderhoud, vernieuwing en uitbreiding van het centrale antenne-systeem en al wat daarmee samenhangt dient te geschieden voor rekening van de gezamenlijke eigenaren van de aangesloten woningen en wel voor elke woning voor een gelijk gedeelte voor zover de hierna te noemen coöperatieve vereniging niet anders beslist, en door op in opdracht van de hierna te vermelde coöperatieve vereniging.*
Evenzo komen in gelijke verhouding behoudens voormeld voorbehoud voor rekening van deze eigenaren, de kosten van stroomverbruik en andere exploitatiekosten, alsmede eventuele schade, veroorzaakt door het centrale antenne-systeem of bestanddelen daarvan, aan goederen of rechten van deze eigenaren of derden, tenzij deze schade het gevolg is van opzet of grove onachtzaamheid van een of meer bepaalde eigenaren van aangesloten woningen in welke geval deze laatste(n) de schade dient/dienen te vergoeden.
3. *Ter voorziening in de hiervoor sub 2 bedoelde kosten, zal voor elk kalenderjaar door elke van de eigenaren van de aangesloten woningen een*

bijdrage moeten worden voldaan en wel aan de hierna te vermelden coöperatieve vereniging.

Deze bijdrage zal worden vastgesteld op de wijze als vermeld in artike 8 van de statuten van de hierna te vermelden coöperatieve vereniging

De bijdrage dient uiterlijk op de door de algemene vergadering en/of het bestuur van hierna te vermelden coöperatieve vereniging vast te stellen termijnen aan deze vereniging te worden voldaan; voor elke dag dat de betaling later plaats heeft, verbeurt de nalatige eigenaar een boete van vijf gulden te voldoen aan de hierna te vermelden coöperatieve vereniging, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst nodig zal zijn.

4. *De hierna te vermelden coöperatieve vereniging heeft de bevoegdheid al die maatregelen te treffen, die zij nodig acht voor de instandhouding en/of uitbreiding , vernieuwing of modernisering van de centrale antennemast, versterkast(en) en leidingen en voor de goede ontvangst van beelden en geluid.*
5. *De eigenaar van een kavel die handelt in strijd met enig beding van dit reglement en, na daarop door de hierna te vermelden coöperatieve vereniging bij aangetekend schrijven gewezen te zijn, deze overtreding niet binnen veertien dagen na ontvangst van laatstgemeld schrijven heeft hersteld of ongedaan gemaakt, verbeurt een dadelijk opeisbare boete groot een duizend gulden voor iedere overtreding ten behoeve van de na te vermelden coöperatieve vereniging, zulks onverminderd alle rechtsmiddelen welke deze vereniging en/of eigenaren van kavels ten dienste staan.*
6. *De bepalingen van dit reglement kunnen slechts worden gewijzigd of ingetrokken door de hierna te melden coöperatieve vereniging.*
7. *De eigenaar van de kavel is verplicht om, bij gehele of gedeeltelijke overdracht van deze kavel, alle verplichtingen voortvloeiende uit de voormelde bepalingen van dit reglement op te leggen aan zijn wederpartij, in de akte van overdracht en deze aan te nemen ten behoeve van de eigenaren van de aangesloten woningen en de hierna te vermelden coöperatieve vereniging, zulks teneinde toekomstige eigenaren der kavels te binden aan alle bepalingen sub 16 van deze akte, voorzover dit door het voormelde kwalitatieve karakter van deze bepalingen nog niet mocht zijn gerealiseerd.*

Indien een eigenaar handelt in strijd met het in vorige aline bepaalde wordt

dit beschouwd als overtreding van een bepaling van voormeld Reglement, waardoor beding 5 van dat Reglement van toepassing wordt.

8. *Waar in dit reglement sprake is van eigenaar van een woning (kavel) wordt daaronder mede verstaan de rechthebbende tot het zakelijk genotsrecht – niet zijnde een erfdienstbaarheid – op een woning."*

Voor zover in die bepalingen verplichtingen voorkomen die de verkoper aan de koper moet opleggen, wordt geacht dat de verkoper dat gedaan heeft door de gunning bij de veiling dan wel de aanvaarding bij onderhandse verkoop (in de zin van artikel 27 lid 3 van de AVVE). De koper aanvaardt deze verplichtingen door het uitbrengen van een bod. Voor zover het gaat om rechten ten behoeve van derden, worden die rechten geacht door de verkoper voor die derden te zijn aangenomen door de gunning bij de veiling dan wel de aanvaarding bij onderhandse verkoop (in de zin van artikel 27 lid 3 van de AVVE).

- publiekrechtelijke rechten en beperkingen

Er zijn geen publiekrechtelijke beperkingen met betrekking tot het registergoed bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie. Dit blijkt uit informatie van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers. In verband hiermee heeft de verkoper bij de gemeente Apeldoorn geïnformeerd naar de aanwezigheid van publiekrechtelijke beperkingen.

Volgens een bericht van de gemeente Apeldoorn, zijn er geen publiekrechtelijke beperkingen bekend. De verkoper heeft mij, notaris, verklaard dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn waaruit blijkt dat deze mededeling onjuist is.

De koper is ervan op de hoogte dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor inschrijving van de beperking in het gemeentelijke beperkingenregister. Bij perceelsveranderingen hebben overheidsorganen vier weken de tijd voor deze inschrijving. Inschrijvingen in de registers na vandaag zijn voor risico van de koper.

2.3 gebruik

In aanvulling op artikel 24 van de AVVE geldt het volgende:

Het registergoed wordt, voor zover bekend, op dit moment bewoond door **acht (8) personen**.

Volgens een bericht van de gemeente Apeldoorn, met datum acht februari tweeduizend achttien, staan er andere personen als bewoner ingeschreven op het adres van het registergoed dan de eigenaar.

Uit onderzoek ter plaatse is gebleken van bewoning van het registergoed door andere personen dan de eigenaar.

De hypotheekakte op grond waarvan deze executoriale verkoop plaatsvindt, bevat het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek. Voor zover nodig heeft de

verkoper gebruikgemaakt van zijn bevoegdheden op grond van het huurbeding, zoals hierna omschreven.

Voor zover na de veiling blijkt dat sprake is van bewoning en/of gebruik door de eigenaar en/of personen die zich zonder recht of titel in het registergoed bevinden en als zodanig niet bekend waren aan de koper, kan de koper deze personen tot ontruiming dwingen op de wijze als in artikel 525 lid 3 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering is bepaald. Bij onderhandse verkoop kan de koper de eigenaar en de zijnen na de levering dwingen tot ontruiming op grond van de beschikking van de voorzieningenrechter, als de voorzieningenrechter deze personen hiertoe veroordeelt. De ontruiming komt voor rekening en risico van de koper. De verkoper staat niet in voor de bevoegdheid van de koper tot ontruiming.

- bepalingen in verband met het invoeren van het huurbeding

Omdat het registergoed woonruimte betreft waarop de artikelen 7:271 tot en met 277 Burgerlijk Wetboek van toepassing zijn, is verlof van de voorzieningenrechter nodig voor het invoeren van het huurbeding. De verkoper heeft dit verlof gevraagd.

Het verlof is nog niet verleend. Als de beschikking van de voorzieningenrechter bekend is, wordt de uitkomst daarvan geplaatst op de website bij de objectgegevens van het registergoed, onder vermelding van de ontruimingstermijn, of wordt de uitkomst door mij, notaris, in de veilingzaal vermeld. De uitoefening van de bevoegdheden op grond van artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek wordt aan de koper overgelaten. De verkoper staat niet in voor de bevoegdheid van de koper tot ontruiming. Voor gebruik op andere grond dan huur geldt dat wat hiervoor is vermeld over de ontruiming.

Na de executoriale verkoop kan de koper tot ontruiming overgaan. De ontruiming komt voor rekening en risico van de koper. De verkoper doet hierbij een beroep op de nietigheid van huur-, pacht- of andere gebruiksrechten en van de vooruitbetaling van huur- of pachtpenningen, alles voor zover deze zijn aangegaan of verricht in strijd met het huurbeding ten behoeve van de verkoper.

3. Financieel

3.1 kosten en heffingen

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

- de overdrachtsbelasting;
- het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;
- de kosten van ontruiming na de aflevering;
- de kosten waarvoor de koper op grond van de wet aansprakelijk is.

b. De eigenaarslasten worden niet verrekend.

3.2 fiscaal

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

3.3 aanvulling op de AVVE

- a. In aanvulling op artikel 10 lid 1 onder c van de AVVE geldt het volgende. Als artikel 3:270 Burgerlijk Wetboek van toepassing is en de verkoper te kennen heeft gegeven de in dat artikel bedoelde verklaring aan de notaris te willen overleggen, dan moeten de koopprijs en de overige nog niet betaalde kosten en heffingen niet betaald worden dan nadat de voorzieningenrechter de in artikel 3:270 Burgerlijk Wetboek bedoelde goedkeuring aan de verklaring heeft verleend.
- b. In aanvulling op artikel 26 lid 2 van de AVVE geldt dat als de wederpartij eerst kiest voor nakoming van de koopovereenkomst in de zin van sub a van die bepaling en vervolgens alsnog voor ontbinding in de zin van sub b van die bepaling, de boete wordt verminderd met het al betaalde bedrag van de dagboete.
- c. In aanvulling op artikel 5 lid 3 van de AVVE geldt het volgende.
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.

4. Openbare executoriale verkoop (de veiling)

De volgende bijzondere verkoopvoorwaarden zijn van toepassing op de veiling.

4.1 wijze van veilen

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

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

- afmijnen zonder afroepen

Als de regioveiling daartoe tijdens de veiling de mogelijkheid biedt, kan, in aanvulling op artikel 3 lid 2 van de 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. Als 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. Daarbij blijft het bepaalde in artikel 3 lid 5, laatste zin van de AVVE gelden.

4.2 bieden

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

4.3 voorwaarden in verband met internetbieden en internetborg

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

1. openbareverkoop.nl:
de algemeen toegankelijke website of een daaraan gelieerde website, 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. registratienotararis:
een notaris die de via openbareverkoop.nl in te vullen registratieverklaring en het geldige identiteitsbewijs van een natuurlijke persoon die wil bieden via internet, in ontvangst neemt en controleert om de identiteit en het opgegeven telefoonnummer vast te stellen en zijn of haar handtekening onder de registratieverklaring te legaliseren.
5. registratie:
de door NIIV voorgeschreven handelingen, voor de identificatie van een natuurlijke persoon die via openbareverkoop.nl wil bieden, die bestaan uit de invoer via internet van zijn of haar persoonsgegevens en controle door de registratienotararis van zijn of haar identiteit en het door die persoon opgegeven mobiele telefoonnummer.
6. deelnemer:
een natuurlijk persoon die de procedure van registratie heeft doorlopen, tijdig voor

de veiling een internetborg heeft gestort en tijdens de veiling van het registergoed is ingelogd op openbareverkoop.nl.

7. internetborg:

een bedrag dat door een deelnemer is gestort, zoals beschreven in de handleiding. De hoogte van de internetborg is één procent (1%) van de biedlimiet zoals bedoeld in de handleiding met een minimum van vijfduizend euro (€ 5.000,00) per registergoed, en geldt als een afdoende 'gegoedheid' in de zin van artikel 14 van de AVVE.

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

1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de veiling door een deelnemer via internet worden geboden. Als bod in de zin van de AVVE wordt dus ook een bod via internet aangemerkt, als dit bod is uitgebracht door een deelnemer op de door NIIV in de handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het bod dat de deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.
2. Als de deelnemer een bod heeft uitgebracht en volgens de notaris de hoogste bieder is, kan de internetborg op verzoek van de deelnemer ook worden gebruikt als (deel)betaling voor de op grond van artikel 12 van de AVVE na de veiling te betalen waarborgsom, waarbij de deelnemer ermee instemt dat de notaris (dit deel van) de waarborgsom pas vrijgeeft als de deelnemer al zijn verplichtingen die uit het doen van een bod voortvloeien, is nagekomen.
3. Bij discussie over het tijdstip waarop de biedingen, ofwel via internet, ofwel in de zaal, de notaris hebben bereikt, en bij storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de notaris.
4. Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de deelnemer permanente en/of gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), alsmede storingen en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de deelnemer.
5. Tenzij de notaris anders beslist, wordt niet eerder overgegaan tot de inzet en de afslag, dan nadat de notaris genoegzaam is gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
6. In aanvulling op artikel 3 lid 3 van de AVVE kan de afmijning door de deelnemer ook elektronisch plaatsvinden door te klikken of te drukken op het woord 'bied'.
7. Als afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de deelnemer tijdens de afslag wordt geklikt of gedrukt op het moment waarop een zaalbieder kan afmijnen.

8. Wanneer de deelnemer tijdens de veiling overgaat tot het uitbrengen van een bod via internet en het bod de notaris heeft bereikt, heeft dit bod gelijke rechtsgevolgen als een bod dat vanuit de veilingzaal wordt uitgebracht.
9. De deelnemer die tijdens de veiling overgaat tot het uitbrengen van een bod via internet is verplicht tijdens het verdere verloop van de veiling voor de notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, op het mobiele telefoonnummer dat de deelnemer heeft ingevuld op zijn of haar registratieformulier. Als de deelnemer tijdens het verdere verloop van de veiling niet of slechts gedeeltelijk voor de notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader van de veiling op enig moment telefonisch overleg tussen de notaris en de deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de notaris, dan is de notaris bevoegd het bod van de deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.
10. In aanvulling op artikel 5 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, als die deelnemer vóór de gunning:
 - naar het oordeel van de notaris genoegzaam aantoonbaar volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
 - de waarborgsom heeft 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 op een andere plaats in deze akte is uitgesloten.
 Hiervan moet uit de notariële akte van gunning blijken.
 Als op grond hiervan 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 een of meer anderen als bedoeld in artikel 5 lid 2 van de 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. Als die deelnemer, bij verzuim van de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap, de koopprijs geheel voor eigen rekening betaalt, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan. In dat geval vindt de levering aan hem plaats en wordt aan hem kwijting verleend. Hiervan moet uit de notariële verklaring van betaling blijken.
12. Door het uitbrengen van een bod via internet, op de wijze zoals door NIIV

omschreven, verleent de deelnemer en, als dit van toepassing is, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 10, ook volmacht aan ieder van de medewerkers die op het moment van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn op het kantoor van de notaris (zowel samen als ieder afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal van veiling en in en bij het proces-verbaal van veiling:

- a. te bevestigen dat de deelnemer het betreffende bod heeft uitgebracht; en
- b. in te stemmen met alle in het proces-verbaal van veiling (te) vermelde(n) waarnemingen van de notaris met betrekking tot de veiling.

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

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

4.4 inzetpremie

Als niet wordt gegund, is er geen inzetpremie verschuldigd.

4.5 legitimatie

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

4.6 gegoedheid

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

- het betalen van een internetborg vóór de veiling zoals onder 4.3 omschreven; of
- een verklaring van een geldverstrekking met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht te overleggen tijdens de veiling, waaruit blijkt dat de bieder over voldoende financiële middelen beschikt om de prijs en de bijkomende kosten te kunnen betalen. Deze verklaring mag op de dag van de veiling niet ouder zijn dan vier (4) weken.

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

- aanvullende voorwaarde bij betaling internetborg

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

4.7 gunning

Als de verkoper niet tot gunning overgaat, worden:

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

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

4.8 risico-overgang

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

5. Onderhandse executoriale verkoop (onderhandse verkoop)

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

5.1 schriftelijke verklaring

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

5.2 koopovereenkomst

Direct nadat de verkoper, de eigenaar of de beslaglegger kenbaar heeft gemaakt het bod van koper te accepteren is de koopovereenkomst tot stand gekomen, tenzij artikel 7:2 lid 1 Burgerlijk Wetboek van toepassing is. In dat geval komt de koopovereenkomst tot stand als deze schriftelijk is vastgelegd.

De koopovereenkomst wordt schriftelijk door de notaris vastgelegd en ondertekend door de koper en degene die het verzoek tot onderhandse verkoop indient. Op eerste verzoek

van de notaris moet de koper daartoe in eigen persoon verschijnen op het kantoor van de notaris en een geldig identiteitsbewijs overleggen.

5.3 waarborgsom

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

5.4 verzoekschriftprocedure

- a. De verkoper, de eigenaar en de beslaglegger zijn niet verplicht de koopovereenkomst ter goedkeuring aan de voorzieningenrechter voor te leggen. Het staat deze partijen ook vrij meer koopovereenkomsten ter goedkeuring voor te leggen.
- b. De koper is verplicht om alles te doen wat nodig is om de koopovereenkomst tijdig in te dienen. De koper is verplicht niets te doen of laten dat tot gevolg kan hebben dat het verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst niet op tijd kan worden ingediend of dat dit verzoekschrift zal worden afgewezen. Als koper in strijd hiermee handelt of niet handelt, komt de daardoor ontstane schade voor rekening van de koper. Op deze verplichting is de in artikel 27 lid 6 van de AVVE vermelde opschortende voorwaarde niet van toepassing.
- c. De koper en de partij die de koopovereenkomst met de koper sluit kunnen geen rechten aan deze koopovereenkomst ontleen als de voorzieningenrechter deze overeenkomst niet goedkeurt.
- d. Als het verzoek niet wordt ingediend, wordt afgewezen of als de verkoper de koopovereenkomst (tijdig) ontbindt, komt de koop niet tot stand en ontvangt de bieder de waarborgsom geheel terug.

5.5 risico-overgang

Het registergoed is een tot bewoning bestemd onroerende zaak. In aanvulling op artikel 525 lid 4 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering juncto artikel 18 van de AVVE is het registergoed voor risico van de koper vanaf de inschrijving van de akte van levering in de zin van artikel 3:89 Burgerlijk Wetboek.