

Kenmerk zaak 19047/ZK

Bijzondere veilingvoorwaarden beslagveiling
(Meint Veningastraat 69-71, 9601 KD Hoogezand)

Op elf oktober tweeduizend achttien, verscheen voor mij, mr. Agna Jacoba Groen, notaris te Scheemda, gemeente Oldambt:

De verkoper heeft mij, notaris, opdracht gegeven voor de executoriale verkoop van het hierna omschreven registergoed op grond van artikel 514 en volgende Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.

Ten behoeve hiervan worden hierbij de voorwaarden voor deze executoriale verkoop vastgesteld.

Deze voorwaarden worden ook geplaatst op "www.openbareverkoop.nl", hierna te noemen: "de website".

Algemene informatie

1. Datum en plaats

De executoriale verkoop vindt plaats op woensdag veertien november tweeduizend achttien om of omstreeks dertien uur en dertig minuten in het Van der Valk Hotel Drachten, Lavendelheide 4 te 9202 PD Drachten, voor mij, notaris, of voor mijn waarnemer, hierna te noemen: "de notaris".

Omdat dit een executoriale verkoop is door een beslaglegger, is er niet de mogelijkheid tot onderhandse executoriale verkoop als bedoeld in artikel 3.268 lid 2 Burgerlijk Wetboek. Er kan dus niet onderhands op het registergoed worden geboden. De bepalingen hieromtrent in de hierna genoemde AVVE zijn daarom ook niet van toepassing.

2. Registergoed

Het te verkopen registergoed betreft:

**een perceel grond, waarop de restanten van een afgebrande woning,
gelegen te Meint Veningastraat 69-71, 9601 KD Hoogezand,
KADASTRAAL BEKEND GEMEENTE HOOGEZAND, SECTIE K,
NUMMER 5126, groot twaalf are en vijf en zestig centiare (12.65 a);**

3. Toepasselijke algemene voorwaarden

Op de veiling zijn van toepassing de ALGEMENE VEILINGVOORWAARDEN VOOR EXECUTIEVELINGEN 2017, verder te noemen AVVE, van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, opgenomen in een akte op vijf december tweeduizend zestien verleden voor mr. J.H. Oomen, notaris te 's-Gravenhage, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op vijf december tweeduizend zestien, in deel 69567, nummer 129.

Informatie registergoed

1. Feitelijke informatie

Het registergoed betreft een perceel grond, waarop de resten van een afgebrande woning.

Het is verkoper niet bekend:

- of het registergoed is verontreinigd met giftige, chemische of gevaarlijke stoffen;
- of zich in het registergoed (ondergrondse) olie- en/of septictanks bevinden, danwel tanks voor het opslaan van andere vloeistoffen.

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

Verkoper verwijst hieromtrent nog naar hetgeen is vermeld in de vastgoed informatie van de gemeente Midden-Groningen.

2. Feitelijke aanvaarding

Het registergoed wordt geleverd in de feitelijke toestand waarin het zich op het moment van levering blijkt te bevinden.

3. Zakelijk lasten

De zakelijke lasten zijn vanaf één januari tweeduizend negentien voor rekening van de koper.

De zakelijke lasten bedragen volgens opgaaft van de desbetreffende instanties over het jaar tweeduizend achttien:

- Onroerende Zaak Belasting: drie honderd zes en twintig euro en zeven en vijftig eurocent (€ 326,57).

Er vindt geen verrekening plaats van de zakelijke lasten.

4. Erfdienstbaarheden

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar een akte van transport, veertien januari negentienhonderd zeven en zeventig, van welke akte een afschrift is ingeschreven op het hypotheekkantoor te Groningen, op zeventien januari negentienhonderd zeven en zeventig, in deel 2695, nummer 46, waarin woordelijk staat vermeld:

"9a. Ten aanzien van rechten, verplichtingen en erfdienstbaarheden, op het verkochte betrekking hebbende, wordt verwezen naar de akte, verleden voor notaris Denijs te Slochteren, op zevenentwintig april negentienhonderd vierenvijftig, waarbij is verkocht een noordelijk gedeelte van kadastraal perceel nummer 3265 aan de heren van der Werff en Holthäusen, en in welke akte onder meer staat vermeld:

"3. De kopers mogen geen gebruik maken van de deuren en vensters in de zuidelijke muur van de schuur.

4. De eigenaar van de ten zuiden van de schuur staande villa "(zijnde de bij deze verkochte herenbehuizing)" heeft het recht bovenbedoelde deuren en vensters te laten dicht metselen op zijn kosten.

De vensterbanken en uitsteeksels hiervan mogen blijven zitten

5. Langs de schuur aan de oostelijke zijde moet een laan blijven liggen ter breedte van vijf meter.

6. Ten behoeve van de verkochte gedeelten en ten laste van het aan de verkopers verblijvende gedeelte van meergemeld nummer K 3265, en ten behoeve van het

verkochte sub 2 "(verkocht aan van der Werff)" en ten laste van het verkochte sub 1 "(verkocht aan de Heer Holthäusen)" wordt gevestigd de erfdienstbaarheid van weg van en naar de Verlengde Hoofdstraat, langs de bestaande laan.

7. Ten behoeve van de kadastrale percelen gemeente Hoogezand, sectie K nummers 311, 313, 313 en 3222, in eigendom toebehorende aan comparant Smit wordt voorzoveel nodig opnieuw gevestigd de erfdienstbaarheid van weg ten laste van de bij deze acte verkochte gedeelten en het aan de verkopers verblijvende gedeelte van meergemeld perceel kadastraal bekend gemeente Hoogezand sectie K nummer 3265 langs de bestaande laan."

b. In na te melden aankomsttitel staat onder meer vermeld:

"Ten behoeve van de percelen kadastraal bekend gemeente Hoogezand sectie K nummers 311, 313, 3130 en 3222, toebehorende aan comparant Smit in privé, als heersende erven, en ten laste van het bij deze acte verkochte als lijdend erf, wordt bij deze (voorzoveel nodig opnieuw) gevestigd de erfdienstbaarheid van weg over de bestaande laan om te komen van en te gaan naar de openbare weg. Gemelde laan zal een breedte moeten hebben van vijf meter.""

5. Bestemming

Het registergoed is, voor zover verkoper bekend, thans niet in gebruik.

Omtrent de bestemming wordt verwezen naar de ontvangen vastgoedinformatie van de gemeente Midden-Groningen.

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

6. Onderzoeksplicht koper

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

Financieel/fiscaal

1. Waarborgsom

De koper dient een waarborgsom te betalen, ten bedrage van tien procent (10%) van de koopsom, te voldoen - in afwijking van het bepaalde in artikel 10 lid 1 b van de AVVE - uiterlijk op de zesde werkdag na de gunning.

2. Betaling kosten / koopsom

De kosten (inclusief overdrachtsbelasting) van de veiling -waaronder de notariskosten berekend op basis van de bij het notariskantoor geldende uurtarief -, moeten - in afwijking van het bepaalde in artikel 10 lid 1 a van de AVVE - uiterlijk op de zesde werkdag na de gunning zijn voldaan op een kwaliteitsrekening ten name van Notariskantoor Groen.

De koopsom en het eventueel verder door koper verschuldigde dienen uiterlijk zes weken na de gunning te zijn voldaan op een kwaliteitsrekening ten name van Notariskantoor Groen.

3. Omzet-, en overdrachtsbelasting

Volgens opgave van verkoper is terzake van de levering géén omzetbelasting, doch wél overdrachtsbelasting verschuldigd.

Het registergoed betreft een perceel grond, zodat zes procent (6%)

overdrachtsbelasting verschuldigd is.

Veiling

1. Wijze van veilen

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

De veiling vindt plaats in één zitting.

2. 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. *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 Registratienotar 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 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 aantoonbaar 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 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.

VOLMACHT

Van voormelde volmacht blijkt uit een onderhandse akte, welke aan deze akte zal worden gehecht.

Slot.

WAARVAN AKTE is verleden te Scheemda op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend.

De zakelijke inhoud van de akte is aan hem opgegeven en toegelicht.

De verschenen persoon heeft verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen, met beperkte voorlezing in te stemmen en te zijn gewezen op de gevolgen, die voor partijen uit de akte voortvloeien.

Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de verschenen persoon en vervolgens door mij, notaris.