

BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN EXECUTORIALE VERKOOP DOOR DE HYPOTHEEKHOUDER KORENMOLEN 158 TE DRACHTEN

zaaknummer: 69762SH/sh/mp

Deze akte heeft de volgende indeling:

1. Algemene informatie
2. Informatie over het registergoed
3. Financieel
4. Openbare executoriale verkoop (de veiling)
5. Onderhandse executoriale verkoop (onderhandse verkoop)

1. Algemene informatie

1.1 datum en plaats

De executoriale verkoop vindt plaats op woensdag dertien juni tweeduizend achttien om of omstreeks dertien uur en dertig minuten in Van der Valk Hotel Drachten, Lavendelheid 4 te Drachten voor mr. J.G. Hunderman, notaris te Ten Boer dan wel zijn waarnemer of opvolger, hierna te noemen: 'de notaris', tenzij de executoriale verkoop plaatsvindt door middel van een onderhandse verkoop als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek.

1.2 registergoed

Het registergoed is:

het woonhuis met garage, erf en tuin, plaatselijk bekend Korenmolen 158 te 9203 VA Drachten, kadastraal bekend gemeente Drachten, sectie C, nummer 9194, groot twee are en twintig centiare (2.20 are), hierna te noemen: 'het registergoed'.

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. Deze Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 worden hierna ook 'AVVE' genoemd. De AVVE zijn vastgesteld bij akte op vijf december tweeduizend zestien ondertekend bij 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.

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.

Voor wat betreft informatie over bodemverontreiniging met betrekking tot het registergoed wordt verwezen naar een bericht van de gemeente Smallingerland met datum veertien maart tweeduizend achttien.

Voor zover aan de verkoper bekend, is in het registergoed geen ondergrondse tank voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig.

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 Smallingerland afgegeven verklaring met datum veertien maart tweeduizend achttien.

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 een akte van levering op vijftien oktober tweeduizend een verleden voor mr. G.J. de Jong, (destijds) notaris te Drachten, ingeschreven op het kantoor van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers (voormalige bewaring Leeuwarden) op zestien oktober tweeduizend een in register Hypotheken 4, deel 10548, nummer 47.

In die akte is onder meer woordelijk vermeld:

[begin aangehaalde tekst]

"Bodemonderzoek.

1. *Nevanco staat er voor in en garandeert koper dat er zich in de bodem van het verkochte geen milieuschadelijke stoffen bevinden welke de aan het verkochte gegeven bestemming, te weten woningbouw, belemmeren of verhinderen.*
2. *Indien en voor zover er niettemin van enige verontreiniging als hiervoor in lid 1 bedoeld mocht blijken vrijwaart Nevanco koper en haar rechtsopvolgers voor alle aanspraken van derden ter zake van welke aard dan ook.*

Bouwplicht

Artikel 8.

1. *De grond moet worden gebruikt om daarop een bouwwerk te stichten, hetwelk moet voldoen aan de bij het verlenen van de bouwvergunning daaraan door de Gemeente Smallingerland te stellen eisen en waarvan de bouw binnen een jaar na de levering voltooid moet zijn.*
Bij niet of niet-tijdige nakoming van deze beide voorwaarden moet de grond, indien de Gemeente dat wenst, aan de Gemeente in eigendom worden overgedragen tegen

de koopsom inclusief omzetbelasting welke bij de aankoop is betaald, verminderd met een boete van vijf procent (5%).

2. Zolang het in lid 1 bedoelde bouwwerk niet glas- of waterdicht is, zal het verkochte zonder schriftelijke toestemming van de Gemeente niet aan derden mogen worden vervreemd en geleverd, noch worden bezwaard met beperkte rechten, behoudens hypotheek.

Bij niet-nakoming van deze voorwaarde verbeurt de koper ten behoeve van de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete ten bedrage van de koopsom inclusief omzetbelasting, zonder dat enige voorafgaande ingebrekestelling zal zijn vereist.

Gebruik in strijd met bestemming.

Wanneer het verkochte zonder verkregen vrijstelling of ontheffing van de Gemeente mocht worden gebruikt in strijd met haar bestemming van woonhuis, den verbeurt de koper een onmiddellijk opeisbare boete aan de Gemeente ten bedrage van de koopsom inclusief omzetbelasting.

Bouwschade, erfafscheidingen en bomen.

1. De koper is verplicht om schade aan een gemeentelijk trottoir, berm, rijweg en/of riolering, welke is ontstaan tengevolge van werkzaamheden of activiteiten die verband houden met de bouw van het bouwwerk op het verkochte, aan de Gemeente te vergoeden.
Onder schade aan rioleringen wordt mede verstaan verstoppingen daarvan.
Het bedrag van de schadevergoeding wordt naar billijkheid door de Gemeente vastgesteld.
2. Indien de koper of een der eigenaren van daaraan grenzende percelen wensen dat enige vorm van erfafscheiding wordt geplaatst, dient zulks tussen die aangrenzende percelen te geschieden voor gemeenschappelijke rekening van de eigenaren van die percelen.
Indien de koper een erfafscheiding wenst tussen het verkochte en (eventueel) daaraan grenzend gemeente-eigendom, dient de koper deze geheel op eigen kosten aan te brengen.
3. De eigendomsgrens aan de noordzijde loopt tot de helft van de aldaar aanwezige sloot. De respectieve kopers van deze kavels zijn verplicht deze sloot in dusdanige staat te houden en te onderhouden als voor het goed functioneren van de waterhuishouding in de naaste omgeving nodig is.
Op het onderhoud van deze sloot zijn van toepassing de bepalingen en bedingen van de door het Waterschap "Het Koningsdiep", gevestigd te 9244 GB Beetsterzwaag, Commissieweg 13, ingestelde schouwplicht.
4. De koper is verplicht de zich op het verkochte bevindende bomen, boomwallen en alle andere opgaande beplanting te handhaven, voorzover dit in verband met de bouw van het bouwwerk op het verkochte mogelijk is.
Het verwijderen van bomen, boomwallen en de andere opgaande beplanting mag alleen geschieden na verkregen schriftelijke toestemming van de Gemeente.
Wanneer tengevolge van de bouwactiviteiten de zich op of in de onmiddellijke omgeving van het verkochte bevindende bomen, boomwallen en andere opgaande beplanting worden beschadigd of vernield, zullen de kosten voor vernieuwing naar billijkheid volgens het oordeel van de Gemeente door de koper worden vergoed.

Boomwallen, welke onmiddellijk aan het verkochte grenzen, maar zijn verwijderd tengevolge van straataanleg en dergelijke mogen door de Gemeente op dezelfde plaats weer worden aangebracht en eventueel verdicht met lagere heesterbeplanting.

De Gemeente mag met overschrijding van de in de wet gestelde afstand nabij de perceelsgrens van het verkochte bomen en/of boomwallen hebben en onderhouden en eventueel na afsterving van die bomen en/of boomwallen opnieuw planten.

Kooprecht van de Gemeente voor wegverbreding of trottoir.

De Gemeente is te allen tijde gerechtigd een strook grond te kopen, voorzover dit ter verbreding van de voorlangs lopende stra(a)t(en) of de aanleg van een trottoir of rabatbestrating nodig mocht zijn, tot een maximum diepte gelijk aan de afstand tussen de stra(a)t(en) en de daarlangs geprojecteerde rooilijn(en), over de volle breedte van het bouwterrein, tegen dezelfde prijs, inclusief omzetbelasting, per vierkante meter als bij de verkoop is bedongen.

Indien de koper weigert aan deze bepaling te voldoen, zal hij een boete verbeuren van vijfhonderd gulden (f.500,=) per vierkante meter af te stane grond ten bate van de Gemeente, te betalen binnen veertien dagen na de daartoe strekkende aanmaning van de Gemeente, terwijl nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling nodig zal zijn.

Rechten van nutsbedrijven.

Ten aanzien van het verkochte verklaarden partijen voorts te zijn overeengekomen:

De koper moet, indien na te melden bedrijven zulks in het algemeen belang wenselijk achten, er aan meewerken dat ten behoeve van nutsbedrijven als de naamloze vennootschap: N.V. Waterleiding Friesland, gevestigd en kantoorhoudende te 8911 BN Leeuwarden, Zaailand 106, de naamloze vennootschap N.V. Provinciaal Energiebedrijf Friesland, gevestigd en kantoorhoudende te 8925 AP Leeuwarden, Melkemastate 2, de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: PJ7 Telecom B.V., gevestigd en kantoorhoudende te 2595 AK 's-Gravenhage, Prinses Beatrixlaan 23, de stichting: Stichting Signaalservice, per adres N.V. Provinciaal Energiebedrijf Friesland te 9203 ZN Drachten, Oliemolenstraat 14, en andere instellingen of bedrijven van openbaar nut en hun rechtsopvolgers, hierna ieder afzonderlijk genoemd: het bedrijf, een recht van opstal wordt gevestigd tot het aanbrengen, hebben en gebruiken van leidingen, kabels, buizen, putten, lichtmasten, borden en soortgelijke werken op of in het verkochte, medebrengende het recht daarop aansluitingen te maken, een en ander te onderhouden, inspecteren, herstellen en eventueel wijzigen of verwijderen, alsmede het recht van toegang tot die werken zonder dat deswege een vergoeding verschuldigd zal zijn. Van dit recht van toegang zal zo mogelijk in overleg met de koper gebruik worden gemaakt. Gemeld opstalrecht zal voor onbepaalde tijd worden gevestigd, doch kan door het bedrijf worden opgezegd.

De koper dient zich te onthouden van al datgene, waardoor het transport van water, gas, elektriciteit, telefoonverkeer, omroep en andere hoogfrequentiesignalen doormiddel van de gemaakte werken zou kunnen worden belet, belemmerd, geschaad of in gevaar gebracht of waardoor het bedrijf geheel of gedeeltelijk zou kunnen worden belemmerd in de ongestoorde uitoefening van bovenbedoeld rechten zal met name boven de leidingen, kabels, buizen, putten, lichtmasten, borden en soortgelijke werken in een strook ter breedte van drie meter vijftig centimeter uit de wegverharding geen

bouwwerken of andere werken mogen oprichten, gesloten terreinverharding of diepwortelende beplanting mogen aanbrengen.

Het bedrijf is gerechtigd om het gebouwde of aangelegde op kosten van- en zo nodig zonder ingebrekestelling van de koper weg te nemen of weg te laten nemen. Eventuele schade aan leidingen, kabels, buizen, putten, lichtmasten, borden en soortgelijke werken, ontstaan tengevolge van de aanwezigheid van bouwwerken, bomen of heesters, komt geheel voor rekening van de koper.

Het bedrijf zal eventuele schade, toegebracht bij onderhouds- of herstelwerkzaamheden of vernieuwing in goed overleg met de koperen naar recht en billijkheid vergoeden.

Bij de uitoefening van het recht houdt het bedrijf zoveel mogelijk rekening met de belangen van de koper.

Kwalitatieve rechten en verplichtingen.

Aan de koper worden de volgende kwalitatieve verplichtingen opgelegd, respectievelijk aan hem de volgende kwalitatieve rechten verleend:

- 1. Balkons, ramen en lichten op kortere afstand van de erfscheiding dan in de wet is toegestaan. Voorzover het bouwplan tot dit resultaat mocht leiden, zal deze toestand gehandhaafd dienen te blijven. Dit is een kwalitatief recht voor de eigenaar van het gebouw waarin deze voorzieningen aanwezig zijn en een kwalitatieve verplichting voor de eigenaar van het aangrenzend erf.*
- 2. Uitzicht over de aangrenzende grond.*
Voorzover overeenkomstig het bouwplan in een huis de voor- en eventueel zijramen uitzicht bieden naar een openbare weg over het aangrenzend erf, dient dat laatste slechts als siertuin gebruikt te blijven worden zander dat belemmering van dat uitzicht plaatsvindt. Dit is een kwalitatief recht voor de eigenaar van het huis met het uitzicht en een kwalitatieve verplichting voor de eigenaar van het erf waarover dat uitzicht strekt
- 3. Afvoer van regenwater.*
Voorzover het bouwplan voorziet in gezamenlijke daken en goten dient men deze, met de bijbehorende afvoeren en putten, in stand te houden en te laten functioneren. Dit is, over en weer, een kwalitatief rechten een kwalitatieve verplichting voor iedere eigenaar van de betrokken gebouwen.

Kettingbedingen.

De vorenomschreven bepalingen en deze bepaling, inclusief het boetebeding worden als kettingbedingen gevestigd, mitsdien onder de verplichting van de koper om bij enige overgang onder bijzondere titel deze verplichtingen aan zijn rechtsopvolgers op te leggen zulks op straffe van een onmiddellijk opeisbare boete van tien duizend gulden (f. 10.000,=) ten bate van de Gemeente Smallerland, te voldoen door degene die het vorenstaande verzuimt aan diens koper op te leggen.

Omschrijving erfdienstbaarheden en bijzondere verplichtingen.

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen werd in voormelde aankomsttitel, verwezen naar in deel 2926 nummer 7 ten hypotheekantore te Leeuwarden overgeschreven titel van aankomst, waarin ondermeer woordelijk voorkomt:

"Erfdienstbaarheid.

Voorts werd in laatstgemelde akte nog gevestigd ten behoeve van het kadastrale perceel

5003 in sectie C der gemeente Drachten en ten laste van het bij laatstbedoelde titel overgedragen onroerend goed de erfdienstbaarheid om het lijdend erf te betreden ten dienste van het uitvoeren op de minst bezwarende wijze van onderhoudswerken aan de langs de zuidkant van het verkochte lopende afvoersloot, onder bepaling dat stichting van gebouwen niet zal worden aangemerkt als verzwaring dezer erfdienstbaarheid. Op de kadastrale percelen nummers 5001 en 5002, thans perceel nummer 9058, rust (gedeeltelijk) een recht krachtens de voormalige Belemmeringenwet Privaatrecht. Woningbouw verklaart overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:79 Burgerlijk Wetboek de procedure aan te spannen waarbij van de rechter zal worden gevorderd deze erfdienstbaarheid op te heffen. Eveneens verklaart Woningbouw zich te beijveren een overeenkomst met de Staat der Nederlanden tot stand te brengen op grond waarvan dit recht kan worden opgeheven. De hieraan verbonden kosten met inbegrip van die van de inschrijving van de rechterlijke uitspraak en genoemde overeenkomst in de openbare registers komen voor rekening van Woningbouw."

[einde aangehaalde tekst].

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 AWE). 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 AWE). Het registergoed is ook belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Gasunie Transport B.V., statutair gevestigd te Groningen.

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. Daarnaast heeft de verkoper bij de gemeente Smallingerland geïnformeerd naar de aanwezigheid van publiekrechtelijke beperkingen.

Volgens een bericht van de gemeente Smallingerland, 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 vanaf vandaag zijn voor risico van de koper.

2.3 gebruik

In aanvulling op artikel 24 AWE geldt het volgende:

Het registergoed wordt, voor zover bekend, op dit moment bewoond door de eigenaar en zijn gezin.

Volgens een bericht van de gemeente Smallingerland, met datum vijf april tweeduizend achttien, staan er geen andere personen als bewoner ingeschreven op het adres van het

registergoed dan de eigenaar en zijn gezin.

Uit onderzoek ter plaatse is niet gebleken dat het registergoed bewoond wordt door andere personen dan de eigenaar en zijn gezin.

De hypotheekakte op grond waarvan deze executoriale verkoop plaatsvindt, bevat het huurbeding zoals 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 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 zoals 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.

3. Financieel

3.1 kosten en heffingen

Het registergoed is een tot bewoning bestemd onroerende zaak. Op grond van artikel 524a Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en artikel 9 lid 1 AVE 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.

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 AVE

- a. In aanvulling op artikel 26 lid 2 AVE geldt dat als de wederpartij eerst kiest voor nakoming van de koopovereenkomst zoals bedoeld onder a van die bepaling en vervolgens alsnog voor ontbinding zoals bedoeld onder b van die bepaling, de boete wordt verminderd met het al betaalde bedrag van de dagboete.
- b. In aanvulling op artikel 10 lid 1 onder c AVE geldt dat de notaris over de waarborgsom die op zijn kantoorrekening is betaald een rente vergoedt, behalve als het bedrag van de waarborgsom korter dan vijf werkdagen op de kantoorrekening wordt gehouden. De rente is gelijk aan de rente die de notaris op zijn rekening ontvangt en wordt op grond van artikel 10 lid 1 onder c AVE verrekend met de koopprijs en de overige nog niet betaalde kosten en heffingen. Als de notaris geen rente ontvangt over de waarborgsom, maar in plaats daarvan rente moet betalen ('negatieve rente'), moet deze rente samen met de

administratiekosten die de notaris in verband hiermee maakt aan de notaris worden vergoed, gelijktijdig met de betaling van de koopprijs en de overige nog niet betaalde kosten en heffingen. Over het bedrag van de te betalen rente en de administratiekosten wordt de koper tijdig geïnformeerd.

4. Openbare executoriale verkoop (de veiling)

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

4.2 bieden

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

In afwijking van en/of aanvulling op artikel 5 AVE geldt dat niet kan worden geboden namens een of meerdere anderen, tenzij dit op grond van deze bijzondere verkoopvoorwaarden wel is toegestaan. De verkoper staat dus geen 'akte de command' toe. De bieder/koper kan uiteraard wel het registergoed, nadat dit aan hem is overgedragen, aan een ander overdragen.

Het volgende wordt door de verkoper wel toegestaan (omdat dit door de verkoper niet als 'akte de command' wordt gezien):

- a. Bij een zaalveiling of een zaal-/internetveiling, wordt direct na de veiling, dus nog in de veilingzaal, door de bieder aan de notaris kenbaar gemaakt dat hij de bieding heeft uitgebracht namens een of meer anderen, als de bieder op dat moment aan de notaris de volmacht(en) overlegt die aan de bieder met dat doel is of zijn afgegeven.
Een kopie van die volmacht en de naam van de bieder en volmachtgever(s) worden bekend gemaakt aan de verkoper. Hiervan wordt ook een akte van gunning opgemaakt. Als de verkoper een of meer volmachtgevers niet accepteert, wordt de bieder geacht uitsluitend voor zichzelf te hebben geboden.
- b. De situatie als beschreven in onderdeel 4.3 lid 10 van deze akte.

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, zoals bedoeld in begrip 27 AVE; via deze website kan een bod via internet 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' zoals bedoeld in artikel 14 AVE.

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

1. In aanvulling op de AVE kan tijdens de veiling door een deelnemer via internet worden geboden. Als bod zoals bedoeld in de AVE 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 AVE 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), evenals storingen en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de deelnemer.
5. Tenzij de notaris anders beslist, wordt pas overgegaan tot de inzet en de afslag, nadat de notaris voldoende is gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
6. In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVE 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 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 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 leden 2 en 3 AVE 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 voldoende aantoont volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
 - de waarborgsom heeft gestort zoals bedoeld in artikel 12 lid 1 AVE.

De notaris meldt dit aan de verkoper, tegelijk met het resultaat van de veiling en de naam van de bieder/ander. Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de verkoper).
Dit moet uit de notariële akte van gunning blijken.
Als op grond hiervan een rechtspersoon of personenvennootschap optreedt 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 zoals bedoeld in artikel 5 lid 2 AVE.
11. De in lid 10 bedoelde deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap, hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen als gevolg 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. Dit 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 zoals 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 zoals bedoeld in artikel 14 AVE 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 zoals 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 AVE 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 AVE 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 geldverstrekker met een vergunning zoals bedoeld in 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 Makelaars, 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 AVE 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 en artikel 18 AVE 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 voorwaarden 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 AVE 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 AVE 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, tenzij hij hierbij zijn rechten op grond van artikel 7:2 lid 2 Burgerlijk Wetboek uitoefent, verplicht niets te doen of te 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 AVE 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 bestemde onroerende zaak. In aanvulling op artikel 525 lid 4 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en artikel 18 AVE is het registergoed voor risico van de koper vanaf de inschrijving van de akte van levering zoals bedoeld in artikel 3:89 Burgerlijk Wetboek.