

**Bijzondere veilingvoorwaarden executoriale verkoop door de hypotheekhouder
een/tweede aandeel Europaplein 19 te Stadskanaal**

Zaaknummer 16272.01/jk

Op zes augustus tweeduizend achttien verklaar ik, mr. Johan Herman Kral, notaris te Emmen:

Opdrachtgever

mevrouw Trijntje Geertje Hendrika Oortwijn, geboren te Odoorn op dertig december negentienhonderd drieënzestig, ongehuwd en niet als partner geregistreerd, werkzaam op het kantoor van mij, notaris, kantoorhoudende te 7811 CG Emmen, Weerdingerstraat 237,

ten deze handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

de heer **Jan JAGER**, geboren te Groningen op vier juli negentienhonderd vienzestig, wonende te 7875 AL Exloo, Fabrieksstraat 28, zich legitimerende met zijn paspoort met nummer NR9KJ3P93, uitgegeven te Borger-Odoorn op eenentwintig maart tweeduizend dertien, ongehuwd en geen geregistreerd partner, hierna te noemen: 'de verkoper',

heeft mij, notaris, de opdracht gegeven voor de executoriale verkoop van het hierna omschreven registergoed (inclusief de roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek) op grond van artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek. Ten behoeve hiervan stel ik, notaris, hierbij de voorwaarden voor deze executoriale verkoop vast. Deze voorwaarden gelden voor zowel de veiling als de onderhandse verkoop en zijn door mij, notaris, in overleg met de verkoper en overeenkomstig artikel 517 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering vastgesteld. Als bewijs van instemming hiermee worden deze voorwaarden ook ondertekend door of namens de verkoper. Deze voorwaarden worden ook geplaatst op www.openbareverkoop.nl, hierna te noemen: 'de website' of 'openbareverkoop.nl'.

Deze akte heeft de volgende indeling:

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

1. Algemene informatie

1.1 datum en plaats

De executoriale verkoop vindt plaats op **woensdag twaalf september tweeduizend achttien** om of omstreeks dertien uur en dertig minuten (13.30 uur) in het Van der Valk Hotel Drachten, aan de Lavendelheide 4 te Drachten voor mr. J.H. Kral, notaris Emmen, of voor een van de andere (toegevoegd) notarissen verbonden aan het kantoor van mij, notaris, of hun waarnemers, 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 een/tweede onverdeeld aandeel in het appartementsrecht omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de winkelruimte casu quo bedrijfsruimte en toebehoren aan het Europaplein 19 te 9501 VM Stadskanaal, kadastraal bekend gemeente Onstwedde, sectie B, complexaanduiding 6910A appartementsindex 11, uitmakende het tachtig/tweeduizend achthonderd zeven en tachtigste (80/2887ste) aandeel in het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van winkelruimten casu quo bedrijfsruimten met luifels, ruimten voor P.T.T.-, water- en sprenkelinstallaties en verder aanbehoren aan het Europaplein 3 en 11 tot en met 21 te Stadskanaal, kadastraal bekend gemeente Onstwedde sectie B, kompleksdaanduiding 6910A appartementsindex 1, uitmakende het twee/vijfde aandeel in de gemeenschap bestaande uit winkelruimten, woningen, bergingen, liftinstallatie, trapopgangen, loopbruggen en verder toebehoren en ondergrond te Stadskanaal, Europaplein 3, 11 tot en met 21, 101 tot en met 122 en 201 tot en met 223, ten tijde van de splitsing kadastraal bekend gemeente Onstwedde, sectie B, nummer 6867, 6868, 6870 en 6872, samen groot negenentwintig are negentien centiare (29.19 are) hierna te noemen: 'het registergoed'.

1.3 eigenaar/schuldenaar

De eigenaren van het registergoed zijn:
enzovoorts;

hierna samen te noemen: 'de eigenaar' en/of 'de schuldenaar'.

De eigenaar is ook de schuldenaar.

1.4 verkrijging eigenaar

Op tien april tweeduizend vijftien is in de gemeente Stadskanaal overleden de heer Freerk Richard Jager, geboren te Onstwedde op dertig maart negentienhonderd acht en zestig, hierna te noemen: de erflater.

De erflater was bij zijn overlijden ongehuwd en geen geregistreerd partner.

De erflater is gehuwd geweest, welk huwelijk werd ontbonden door echtscheiding en uit welk huwelijk twee kinderen zijn geboren, te weten: de eigenaar.

Erflater heeft blijkens opgave van het Centraal testamentenregister te Den Haag, bij testament op zestien maart tweeduizend elf verleden voor mr F.A. Bergman, notaris te Stadskanaal, zijn afstammelingen, de heer Egbert Robert Jager en mevrouw Christina Elisabeth Jager, beiden voornoemd tot zijn enige erfgenamen benoemd en een bewindvoerder benoemd.

De nalatenschap is door casu quo namens de heer Egbert Robert Jager en mevrouw Christina Elisabeth Jager, beiden voornoemd, beneficiair aanvaard.

Het registergoed werd door de erflater verkregen door levering op grond van koop. Deze levering blijkt uit een akte op een augustus tweeduizend acht verleden voor mr. G.H.E. Bergman-Klaasen, notaris te Stadskanaal. Een afschrift van deze akte is

ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op een augustus tweeduizend acht, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 55173, nummer 20.

Uit deze akte blijkt onder meer de kwijting voor de betaling van de koopprijs en het ontbreken van de ontbindende voorwaarden die de verkrijging ongedaan zouden kunnen maken.

1.5 hypotheek-/pandrecht

Op het registergoed is ten behoeve van de verkoper een recht van hypotheek gevestigd, hierna te noemen: 'het hypotheekrecht', in hoofdsom groot een honderd vijftig duizend euro (€ 150.000,00). Dit blijkt uit een akte op vijftwintig mei tweeduizend negen verleden voor mr. G.H.E. Bergman-Klaasen, notaris te Stadskanaal. Een afschrift van die akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op zesentwintig mei tweeduizend negen, in register Onroerende Zaken Hypotheken 3, deel 58590, nummer 40, deze akte hierna te noemen: 'de hypotheekakte'.

In de hiervoor vermelde akte is een pandrecht gevestigd op:

- roerende zaken die volgens verkeersopvatting bestemd zijn om het verbondene duurzaam te dienen en door hun vorm als zodanig zijn te herkennen en/of machinerieën en/of werktuigen die bestemd zijn om daarmee een bedrijf in, op of met het verbondene uit te oefenen;
- aan het verbondene aangebrachte veranderingen en/of toevoegingen.

hierna te noemen: 'het pandrecht'.

Het hypotheek- en pandrecht strekken tot meerdere zekerheid voor de terugbetaling van alles wat de schuldenaar op welke grond dan ook aan de verkoper schuldig is, zal zijn of worden volgens de administratie van de verkoper en tot de in de hypotheekakte vermelde hoofdsom, met rente en kosten.

Op het hypotheekrecht zijn van toepassing de bepalingen van de hypotheekakte en de daarin van toepassing verklaarde algemene (hypotheek)voorwaarden.

1.6 rangorde inschrijving

Het hypotheekrecht en het pandrecht zijn eerste in rang.

1.7 schuld

Het bestaan en de omvang van de schuld van de schuldenaar aan de verkoper blijkt uit de administratie van de verkoper.

1.8 recht tot executoriale verkoop

De vordering die door het hypotheekrecht is gedekt, is direct opeisbaar geworden door nalatigheid van de schuldenaar in de terugbetaling van dat wat hij aan de verkoper verschuldigd is, ondanks de nodige aanmaningen van de verkoper.

1.9 verzuim schuldenaar

Op grond van wat hiervoor en het in de hypotheekakte en de daarin van toepassing verklaarde algemene voorwaarden is vermeld, is de schuldenaar in verzuim met de voldoening van dat waarvoor de hypotheek tot waarborg strekt. De verkoper is als gevolg daarvan bevoegd gebruik te maken van zijn rechten als eerste hypotheekhouder en eerste pandhouder. De verkoper kan daarom onder meer gebruikmaken van zijn recht tot executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek.

1.10 aanzegging

Deze executoriale verkoop is op grond van artikel 544 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering tijdig aangezegd aan:

- de eigenaar/schuldenaar.

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 'AVE' 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.

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

2.2 juridische informatie

- *bestemming*

Wat betreft de bestemming en het toegestane gebruik van het registergoed wordt verwezen naar een door de gemeente Stadskanaal afgegeven verklaring met datum negenentwintig juni tweeduizend achttien.

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

- *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 ERDIENSTBAARHEDEN; KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN.

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

A. een akte van transport op vier augustus negentienhonderd acht en tachtig voor notaris van der Kooi te Exloo verleden, overgeschreven op gemeld hypotheekkantoor op acht augustus daarna in deel 4393 nummer 54, bij welke akte een erfdienstbaarheid werd gevestigd ten behoeve van het bij deze akte verkochte perceel Fabrieksstraat 26; deze erfdienstbaarheid werd in gemelde akte geredigeerd als volgt:

BEGIN AANHALING TEKST

Ten laste van de bij de onderhavige akte overgedragen perceelsgedeelten van de percelen kadastraal bekend gemeente Odoorn sectie I nummer 1060 en 1106 (als lijdende erven) en ten behoeve van de resterende - in eigendom bij de verkoper blijvende gedeelten van gemelde kadastrale percelen (Odoorn I nummers 1060 en 1160) - als heersende erven - wordt bij deze door partijen verleend en gevestigd de erfdienstbaarheid inhoudende de verplichting voor de eigenaar van de lijdende erven geen gebouwen en/of werken, zoals schuttingen, hoger dan één meter en vijftig centimeter te stichten of op te richten op de lijdende erven, tenzij zulks geschiedt met inachtneming van tenminste één meter gemeten van enig punt op de grens tussen gemelde lijdende erven en gemelde heersende erven tot aan deze gebouwen/werken.

EINDE AANGEHAALDE TEKST.

B. een akte van transport op eenendertig december negentienhonderd zesennegentig voor mij verleden, ingeschreven op het hypotheekkantoor te Assen op diezelfde dan in deel 4764 nummer 12, waarbij de woning aan de Fabrieksstraat 28 werd overgedragen, en bij welke akte de volgende erfdienstbaarheden werden verleend:

BEGIN AANGEHAALDE TEKST.

Ten behoeve en ten laste van de bij deze akte overgedragen gedeelte van het perceel I 1248 en het aan verkoper in eigendom verblijvend gedeelte van gemeld kadastraal perceel, voorzover na te nomen erfdienstbaarheden niet reeds bij voorgaande akten betreffende gemeld kadastraal perceel bedongen, gevestigd en/of voorbehouden, worden bij deze over en weer verleend al zodanige erfdienstbaarheden waardoor de toestand waarin de op de percelen staande en te bouwen opstallen zich ten opzichte van elkaar bevinden, blijft gehandhaafd, speciaal wat betreft de aanwezigheid van ramen, al of niet met doorzichtig glas en al of niet openslaand, de aanwezigheid van kabels ten behoeve van telefoon, radio- en/of televisieaansluitingen, de afvoer van hemelwater, gootwater en faecaliën door rioleringswerken als anderszins, eventuele inbalking, inankering of overbouw, toevoer van licht en lucht, zijnde hieronder evenwel niet begrepen een verbod om te bouwen of te

verbouwen.

Deze erfdienstbaarheden zullen geacht worden niet te worden verzwaard door bebouwing, meerdere bebouwing of verandering van aard of bestemming der erven.

De afscheidingen tussen gestichte en/of te stichten opstallen zijn in eigendom en onderhoud massaal voorzover zij niet aan één zijde een opstal schragen, in welk geval die afscheiding in eigendom en onderhoud behoort aan de eigenaar van die opstallen.

EINDE AANGEHAALDE TEKST.

C. Een akte van transport op dertien december negentienhonderd zevenennegentig, verleden voor mij, notaris, ingeschreven op het kantoor van gemeld Dienst van het Kadaster te Groningen op zeventien december negentienhonderd negen en zeventig in deel 3098 nummer 78, waarbij de grond van de gemeente Stadskanaal werd gekocht en betreffende het complex waartoe gemeld appartementsrecht behoort onder meer het volgende geldt:

BEGIN AANGEHAALDE TEKST

a. Koopster moet gedogen dat palen, kabels, draden, rosetten, aanduidingsbordjes en pijpleidingen voor openbare doeleinden, op, in, aan of boven het verkochte en de daarop te bouwen opstallen worden aangebracht en onderhouden, op de plaatsen waar en de wijze waarop de gemeente dit nodig zal achten.

Omtrent bedoelde plaats en de wijze waarop, wordt tevoren met de eigenaar overlegd. Koopster is verplicht al hetgeen krachtens dit artikel is of wordt aangebracht te laten bestaan.

b. Eventuele schade aan rioleringen onder de te stichten opstallen, evenals onder de hiervoor in lid 1 en 2 bedoelde verhardingen op gemeentegrond, zal door of voor rekening van koopster of haar rechtverkrijgenden worden hersteld; het onderhoud van bedoelde rioleringen met bijbehorende werken is eveneens voor rekening van koopster of haar rechtverkrijgenden.

c. 1. Koopster is een boete verschuldigd van vijfhonderd gulden f 500,-- voor elke week, dat het niet meewerken aan de verplichting sub a voortduurt.

2. De boete is dadelijk opeisbaar en wordt aan de gemeente Stadskanaal verbeurd door het enkele feit der niet-nakoming of overtreding zelve, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist.

3. Onverminderd het in de voorgaande leden van dit artikel bepaalde tot herstel, verandering of verwijdering binnen de door de gemeente in een daartoe strekkende aanschrijving gestelde termijn niet wordt voldaan, het geëiste herstel, verandering of verwijdering door of vanwege de gemeente kunnen geschieden op kosten van koopster; het verkochte zal daartoe kunnen worden betreden door de daartoe door de gemeente aan te wijzen personen. De eigenares zal voor elke dag dat zij weigerachtig is, toegang tot het verkochte te verlenen, aan de gemeente door dit enkele feit een dadelijk opeisbare boete verbeuren van vijftig gulden f 50,--.

d. Ingeval van gehele of gedeeltelijke overdracht of toedeling bij scheiding van het gekochte en bij elke toekenning van een zakelijk genotsrecht en bij elke toekenning van

een zakelijk genotsrecht van het gehele gekochte terrein of een deel daarvan, moet het bepaalde hiervoor onder a, b en c, alsmede het in deze bepaling sub d bepaalde in de akte van overdracht, scheiding of vestiging van een zakelijk genotsrecht, worden opgenomen en aan de opvolgende eigenaar of zakelijk gerechtigde worden opgelegd en worden bedongen ten behoeve van de gemeente Stadskanaal en eventuele andere openbare lichamen of instellingen van openbaar nut, zulks op straffe van een boete groot vijftigduizend gulden f 50.000,--, te verbeuren ten behoeve van de gemeente Stadskanaal, onverminderd alle andere rechten van die gemeente. Gemelde boete zal onmiddellijk opeisbaar zijn door het enkele feit van de overtreding, zonder dat de gemeente Stadskanaal tot enige ingebrekestelling zal zijn gehouden.

En voorts:

Ten einde de bouw van bedoeld winkel- woonkompleks te kunnen realiseren worden de navolgende erfdienstbaarheden gevestigd:

Ten behoeve en ten nutte van de percelen kadastraal bekend gemeente Onstwedde sectie B nummers 6867, 6868, 6870 en 6872 als heersend erf en ten laste van het aan de gemeente toebehorende perceel kadastraal bekend gemeente Onstwedde Sektie B nummer 6871 en die gedeelten van de aan de gemeente toebehorende percelen kadastraal bekend gemeente Onstwedde sectie B nummers 6873 en 6874 als schetsmatig met een onderbroken lijn is aangegeven op de aan deze akte gehechte tekening, als lijdende even, worden hierbij gevestigd te volgende erfdienstbaarheden:

1. de erfdienstbaarheid tot het hebben en houden van buizen, leidingen en kabels ten behoeve van gas-, water en electriciteitsvoorzieningen, riolering en telefooninstallaties;
2. de erfdienstbaarheid om boven het lijdend erf woningen te bouwen, te hebben, en te houden;
3. de erfdienstbaarheid om boven het lijdend erf luifels, galerijen en loopbruggen te bouwen, te hebben en te houden;
4. de erfdienstbaarheid om in-, op- en boven het lijdend erf een steunbeer, een loopbrug en vier steunpilaren te hebben en te houden, een en ander als schetsmatig aangegeven op de aan deze akte gehechte tekening, en voorts op de volgende bepalingen en bedingen;
 - a. het onderhoud (herstel en vernieuwing daaronder begrepen) van de werken voortvloeiende uit de vestiging van de erfdienstbaarheden zijn geheel voor rekening van de eigenaar van het heersend erf;
 - b. de eigenaar van het lijdend erf - in casu de gemeente Stadskanaal - behoudt zich het recht voor om, zo de gemeente te eniger tijd mocht besluiten een precarioverordening dan wel een algemene regeling met betrekking tot recognities ten behoeve van het hebben van voorwerpen in-, op- of boven gemeentegrond vast te stellen, van de eigenaar van het heersend erf een vergoeding te vragen overeenkomstig de normen en bedragen als zullen gelden krachtens bedoelde verordening dan wel algemene regeling;
 - c. het lijdend erf heeft de bestemming openbare weg.

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 van de AVE). 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 AVE).

- *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.

De verkoper heeft mij, notaris, verklaard, dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn waaruit blijkt dat er inschrijfbaar publiekrechtelijke beperkingen zijn die niet zijn ingeschreven.

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.

- *appartementensplitsing*

De gemeenschap (het complex) waarvan het registergoed deel uitmaakt, is gesplitst in appartementsrechten bij akte van splitsing op dertien december negentienhonderd negen en zeventig verleden voor mr. J. Dijkstra, destijds notaris te Stadskanaal. Een afschrift van die akte is overgeschreven in de openbare registers op zeventien december negentienhonderd negen en zeventig, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 3098, nummer 79, mede in verband met een akte van ondersplitsing op dertien december negentienhonderd negen en zeventig verleden voor mr. J. Dijkstra, destijds notaris te Stadskanaal. Een afschrift van die akte is overgeschreven in de openbare registers op zeventien december negentienhonderd negen en zeventig, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 3098, nummer 80.

Bij die akte is opgericht de vereniging van eigenaars met de naam: Vereniging van Eigenaars Winkelcentrum De Kiepkorf 1, gevestigd te Stadskanaal, en zijn de statuten van die vereniging en het reglement van splitsing vastgesteld.

Aan het bestuur van de vereniging van eigenaars is tijdig gevraagd verklaringen af te geven als bedoeld in artikel 5:122 leden 5 en 6 Burgerlijk Wetboek. Daarin staat wat de eigenaar tot op vandaag aan de vereniging van eigenaars is verschuldigd en wat de omvang is van het reservefonds van de vereniging van eigenaars.

Van het bestuur is geen opgave ontvangen.

2.3 gebruik

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

Het registergoed is verhuurd. In aanvulling op artikel 24 van de AVE geldt het volgende. Het registergoed wordt geleverd onder handhaving van de lopende huurovereenkomst.

De verkoper geeft via de website informatie over de huurovereenkomst, voor zover die in zijn bezit is. De verkoper staat er niet voor in dat de verstrekte informatie juist is of dat er geen afwijkende afspraken zijn of worden gemaakt. De verkoper staat er ook niet voor in dat de verplichtingen die voortvloeien uit de huurovereenkomst volledig en/of regelmatig worden nagekomen.

Voor zover na de veiling blijkt dat sprake is van 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 introyen van het huurbeding*

Omdat het registergoed geen woonruimte betreft waarop de artikelen 7:271 tot en met 277 Burgerlijk Wetboek van toepassing zijn, is geen verloy van de voorzieningenrechter nodig voor het introyen van het huurbeding. Zodat dit verloy dan ook niet is gevraagd. De verkoper heeft het huurbeding niet ingeroepen, omdat hij zich ervan vergewist heeft dat de instandhouding van de huurovereenkomst in het belang is van de opbrengst.

3. Financieel

3.1 kosten en heffingen

- a. Het registergoed is geen tot bewoning bestemde onroerende zaak. Op grond van artikel 9 lid 2 van de AVE worden aan de koper in rekening gebracht:
 - het honorarium van de notaris (waaronder begrepen de kosten van het maken, bespreken en ondertekenen van de koopovereenkomst en 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;
 - de inzetpremie;
 - de kosten van doorhaling van de inschrijvingen van hypotheke, beperkte rechten en beslagen;
 - de kosten van advertenties en biljetten, afslagersloon, zaalhuur en/of de website;
 - de eventuele andere kosten van de voorbereiding en organisatie van de executoriale verkoop.

In aanvulling daarop worden de volgende kosten aan de koper in rekening gebracht:

- de exploitkosten;

- (bij onderhandse executoriale verkoop) de kosten van de voorbereiding en indiening van het verzoekschrift, de behandeling ter zitting bij de voorzieningenrechter en alle overige werkzaamheden en kosten die met deze procedure verband houden, in de ruimste zin van het woord.
- b. Volgens opgave van de betreffende instanties bedragen de eigenaarslasten voor het registergoed per vandaag:
 - onroerendezaakbelasting: vier honderd zestig euro (€ 460,00);
 - rioolheffing: een honderd vijf en tachtig euro (€ 185,00);
 - waterschapslasten: vijf en zestig euro en vier en dertig eurocent (€ 65,34).
 Deze eigenaarslasten worden niet verrekend.

3.2 fiscaal

Voor zover de verkoper bekend, is met betrekking tot de levering geen omzetbelasting, maar wel overdrachtsbelasting verschuldigd. Aangezien het een bedrijfspand betreft bedraagt de overdrachtsbelasting zes procent (6 %).

3.3 aanvulling op de AVE

- a. In aanvulling op artikel 10 lid 1 onder c van de AVE 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 AVE 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.

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 van de 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.

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 AVE, via welke website een bod via internet kan worden uitgebracht.

2. NIIV:
'Stichting Notarieel Instituut Internetveilen', statutair gevestigd in de gemeente Baarn, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 52037098, rechthebbende van openbareverkoop.nl.
3. handleiding
de 'handleiding online bieden' vermeld op openbareverkoop.nl.
4. registratienotariss:
een notaris die de via openbareverkoop.nl in te vullen registratieverklaring en het geldige identiteitsbewijs van een natuurlijke persoon die wil bieden via internet, in ontvangst neemt en controleert 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 registratienotariss 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 AVE.

In verband met de mogelijkheid van bieden via www.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 in de zin van 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), 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 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 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 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 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 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 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 AVE blijft van toepassing.

4.4 inzetpremie

Als niet wordt gegund, is er geen inzetpremie verschuldigd.

De inzetpremie komt voor rekening van de koper.

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 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 geldverstrekende instelling 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.
- *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 geen tot bewoning bestemde onroerende zaak. Op grond van artikel 19 van de AVE is het registergoed voor risico van de koper vanaf het moment van gunning.

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 van de 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 van de 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 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 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 ontlenen 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 geen tot bewoning bestemde onroerende zaak. In aanvulling op artikel 19 van de AVE is het registergoed voor risico van de koper vanaf het moment van de goedkeuring.

Ondertekening

Deze akte is verleden te Emmen op de datum aan het begin van deze akte vermeld en is door mij, notaris, ondertekend om veertien uur vijftwintig minuten.

Als bewijs van instemming met deze voorwaarden worden zij ook ondertekend door of namens de verkoper.