

SBE / 20190756

AKTE VASTSTELLING BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN

Hypotheekveiling van een tot woning bestemde onroerende zaak,
overeenkomstig artikel 524a RV

Vandaag, zestien mei tweeduizend negentien, verscheen voor mij, mr. Ruben Berentsen, notaris te Arnhem:

mevrouw Alexandra Helena Maria Beke, geboren te Amsterdam op vier augustus negentienhonderd tweeënnegentig, kantooradres: Velperweg 1, 6824 BZ Arnhem, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van Enz.,

hierna te noemen: “Verkoper” en/of “Schuldeiser”.

VOLMACHT

Van de hiervoor vermelde volmacht blijkt uit een onderhandse akte, welke aan deze akte is gehecht (**biilage 1**).

VASTSTELLING VOORWAARDEN OPENBARE VERKOOP

(overeenkomstig artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek)

De verschenen persoon, handelend als gemeld, heeft aan mij, Notaris, verzocht om over te gaan tot het **vaststellen van de Bijzondere Veilingvoorwaarden** betreffende de voorgenomen openbare verkoop krachtens artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek (hierna te noemen: “BW”) van het hierna te omschrijven Registergoed. Deze voorwaarden worden door Verkoper voor deze executoriale verkoop vastgesteld. Deze voorwaarden gelden voor zowel de openbare verkoop (Veiling) als de Onderhandse verkoop en zijn door mij, Notaris, in overleg met Verkoper en overeenkomstig artikel 517 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering (hierna te noemen : “Rv”) vastgesteld. Als bewijs van instemming hiermee worden deze voorwaarden ook ondertekend door of namens Verkoper. Deze voorwaarden worden geplaatst op www.openbareverkoop.nl, hierna ook te noemen: **Website**.

INHOUD AKTE

Deze akte bevat de navolgende hoofdstukken:

- I. Algemene informatie inzake de Veiling;
- II. Algemene Voorwaarden Voor Executieverkopen 2017
- III. Informatie over het te veilen Registergoed;
- IV. Financiële informatie (veilingkosten);
- V. Openbare executoriale verkoop (Veiling);
- VI. Onderhandse executoriale verkoop (Onderhandse verkoop);
- VII. Internetveilen en Internetborg;

VIII. Slotbepalingen.

De hiervoor genoemde hoofdstukken zijn vooraf aangegeven door een kop, het hoofdstuk is onderverdeeld in artikelen.

KOPER

In deze akte wordt met **Koper** bedoeld:

- a. een Koper op de Veiling als bedoeld in artikel 3:268 lid 1 BW en nader omschreven in hoofdstuk V. van deze akte;
- b. een Koper op grond van een Onderhandse koopovereenkomst als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 BW en nader omschreven in hoofdstuk VI. van deze akte.

De verschenen persoon, handelend als gemeld, verklaart in verband hiermee het navolgende:

I. ALGEMENE INFORMATIE INZAKE DE VEILING

Artikel 1

Datum, veilinglocatie en wijze van veilen

De openbare executoriale verkoop van het hierna te omschrijven Registergoed geschiedt in één zitting bij Inzet en Afslag op dinsdag **achttien juni tweeduizend negentien** vanaf dertien uur dertig minuten (13:30 uur) in Hotel- en Congrescentrum Papendal aan de Papendallaan 3 te 6816 VD Arnhem, tenzij deze verkoop plaatsvindt door middel van een Onderhandse verkoop als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 BW. De Veiling vindt plaats ten overstaan van mr. Ruben Berentsen, notaris te Arnhem, of zijn waarnemer of diens associé.

Artikel 2

Registergoed

De omschrijving van het Registergoed luidt als volgt:

1. het woonhuis met erf, tuin, ondergrond en verdere aanhorigheden, staande en gelegen aan **De Deel 66 te 8256 EH Biddinghuizen**, kadastraal bekend gemeente Dronten, sectie E, nummer 2494, een are vijfendertig centiare (1 a 35 ca);
2. het een/zevenenveertigste (1/47e) onverdeeld aandeel in het mandelige paden, gelegen achter en nabij het onder 1 omschreven registergoed, kadastraal bekend gemeente Dronten, sectie E, nummer 2222, groot vier are veertig centiare (4 a 40 ca);

hierna tezamen ook te noemen: "Registergoed", daaronder begrepen de verpande roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 BW.

Het Registergoed is belast met een tweetal zakelijke rechten als bedoeld in artikel 5 lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van de gemeente Dronten, ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers (destijds te Zwolle) op negenentwintig oktober negentienhonderdtweeëntachtig in deel 4285 nummer 29 en op negenentwintig

oktober negentienhonderdtweeëntachtig in deel 4285 nummer 30, bij welke inschrijvingen mede van belang is de inschrijving in de daartoe bestemde openbare registers (destijds te Zwolle) op zevenentwintig september negentienhonderdvierentachtig in deel 4786 nummer 29 van het afschrift van een akte van rectificatie, op vierentwintig september negentienhonderdvierentachtig verleden voor mr. P. Pel, notaris te Kampen. Blijkens het kadastraal bericht object van de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers geldt ten aanzien van het Registergoed dat er geen beperkingen bekend zijn in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

Artikel 3

Gerechtigde

Het Registergoed behoort toe aan:

Enz.;

hierna ook te noemen: “Gerechtigde”.

Artikel 4

Verkrijging door Gerechtigde

Het Registergoed is door de Gerechtigde in eigendom verkregen door de inschrijving in de daartoe bestemde openbare registers op tweeëntwintig januari tweeduizend veertien in deel 63858 nummer 85 van het afschrift van een akte van levering, op diezelfde dag verleden voor mr. M.R. de Wilde de Ligny, notaris te Dronten, in welke akte kwijting voor de betaling van de koopprijs is verleend.

Artikel 5

Faillissement

Op grond van een beschikking, de dato: negenentwintig januari tweeduizend negentien van de Rechtbank Midden-Nederland, locatie Lelystad, werd de Gerechtigde in staat van faillissement verklaard.

Artikel 6

Hypotheek- en pandrecht, schuldverhouding

- A. Blijkens de inschrijving in de daartoe bestemde openbare registers op tweeëntwintig januari tweeduizend veertien in deel 65879 nummer 134 van het afschrift van een akte, hierna ook te noemen: “Hypotheekakte”, op diezelfde dag verleden voor voornoemde notaris De Wilde de Ligny, is ten behoeve van de Verkoper het recht van hypotheek gevestigd op het hiervoor omschreven Registergoed en zijn ten behoeve van Verkoper de in de hypotheekakte omschreven pandrechten gevestigd op de in de Hypotheekakte omschreven goederen, waaronder begrepen de roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 BW. Het in de vorige zin bedoelde recht van hypotheek wordt hierna aangeduid met: “recht van hypotheek”

en de in de vorige zin bedoelde pandrechten worden hierna aangeduid met: “pandrechten”.

- B. Het recht van hypotheek en de pandrechten strekken tot zekerheid voor de voldoening van hetgeen de in de Hypotheekakte vermelde persoon – hierna te noemen: “Schuldenaar” – aan Verkoper verschuldigd is, zoals in de Hypotheekakte omschreven.
- C. Voormeld recht van hypotheek werd gevestigd tot een bedrag van éénhonderdzestigduizend euro (€ 160.000,00), vermeerderd met rente, boete en kosten, welke tezamen zijn begroot op een bedrag van vierenzestigduizend euro (€ 64.000,00), derhalve tot een totaalbedrag van tweehonderd vierentwintigduizend euro (€ 224.000,00).
- D. Het bestaan van het recht van hypotheek laat onverlet dat Verkoper voorts gerechtigd is of kan zijn tot andere zekerheidsrechten die eveneens zijn gevestigd tot zekerheid voor de (terug)betaling van het verschuldigde.
- E. Verkoper heeft aan mij, Notaris, meegedeeld dat Verkoper het hypotheekrecht niet heeft opgezegd en dat dit recht niet op enige andere wijze teniet is gegaan.
- F. Krachtens het bepaalde in de hypotheekakte -al dan niet in combinatie met de op het hypotheekrecht van toepassing verklaarde algemene voorwaarden- strekt de door Verkoper bijgehouden administratie omtrent de hoogte van het verschuldigde tot volledig bewijs, behoudens door Schuldenaar aan te leveren tegenbewijs.

Artikel 7

Algemene voorwaarden Verkoper

Naast het bepaalde in de in artikel 6 onder A. bedoelde Hypotheekakte, zijn op het recht van hypotheek onder meer van toepassing de door Verkoper vastgestelde Algemene voorwaarden voor zekerheidsrechten, een en ander zoals nader vermeld en/of omschreven in die Hypotheekakte.

Artikel 8

Rangorde hypotheek

Voormeld hypotheek- en pandrecht is eerste in rang.

Artikel 9

Recht tot executoriale verkoop

Als gevolg van:

- niet-nakoming van de (betalings)verplichtingen door de Schuldenaar jegens de Schuldeiser ondanks de nodige aanmaningen van de Schuldeiser;
- het in artikel 5. bedoelde faillissement;

heeft Verkoper conform de bepalingen in de Algemene Voorwaarden de totale

door voormelde hypotheek en pand gedekte vordering opgeëist.

Van deze opeising blijkt uit een brief van Verkoper aan Schuldenaar welke aan deze akte is gehecht (**biilage 2**). Bedoelde opeising heeft niet geleid tot (gehele) betaling door Schuldenaar aan Verkoper.

Artikel 10

Verzuim Schuldenaar

De Schuldenaar is in verzuim met de voldoening van hetgeen waarvoor het recht van hypotheek en de pandrechten tot zekerheid strekken.

Door het ingetreden verzuim is Verkoper bevoegd gebruik te maken van de haar als hypotheekhouder toekomende en in artikel 3:268 BW omschreven bevoegdheid tot executoriale verkoop van het Registergoed alsmede van de hiervoor bedoelde roerende zaken.

Artikel 11

Aanzeggingen door middel van exploot

Deze executoriale verkoop is op grond van artikel 544 Rv tijdig aangezegd aan de in artikel 544 Rv bedoelde belanghebbenden, inhoudende dat wegens het in verzuim zijn van de Schuldenaar met de voldoening van hetgeen waarvoor de hypotheek ter waarborg strekt, zal worden overgegaan tot de openbare verkoop van het Registergoed en de hiervoor vermelde verpande roerende zaken. In de aanzegging is tevens vermeld te wiens overstaan deze openbare verkoop zal geschieden, de datum, tijdstip en locatie van de verkoop alsmede het bedrag waarvoor de Schuldeiser uit hoofde van zijn recht tot executie wil overgaan met vermelding van de tot het tijdstip van aanzegging reeds gemaakte kosten.

Artikel 12

Overige hypothecaire inschrijvingen en/of beslagen

Het Registergoed is op heden niet bezwaard met andere rechten van hypotheek en op heden zijn op het Registergoed geen beslagen gelegd.

Artikel 13

Uitoefening recht van parate executie

Verkoper oefent bij deze verkoop zijn rechten uit als hypotheekhouder. In dit kader moet Verkoper rekening houden met de gerechtvaardigde belangen van de Gerechtigde/de Schuldenaar, ook als de koop en/of de Levering op grond van de executoriale verkoop uiteindelijk niet plaatsvindt. Koper kan Verkoper hier niet voor aansprakelijk houden.

II. ALGEMENE VEILINGVOORWAARDEN

Artikel 14

Algemene Voorwaarden Voor Executieverkopen 2017

Op deze executoriale verkoop zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden Voor Executieverkopen 2017 (inclusief de daarin opgenomen begrippen), in deze akte te noemen: **AVVE**, 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. Deze AVVE zijn vastgesteld bij akte op vijf december tweeduizend zestien verleden voor mr J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch. Een afschrift van deze akte is ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers op diezelfde dag in deel 69567 nummer 129.

Begrippen/definities

De in de AVVE genoemde begrippen, welke zijn aangeduid met een hoofdletter, worden ook in deze akte met een hoofdletter aangeduid.

Errata

In aanvulling van de AVVE geldt het navolgende:

Aan artikel 15 lid 3 AVVE worden toegevoegd leden 4 en 5, luidende:

- “4. Koper aanvaardt - zonder enig voorbehoud - dat Verkoper en de Notaris bij hun onderzoek naar de in lid 1 van dit artikel bedoelde lasten en beperkingen zich beperken tot hetgeen voorkomt in de laatste titel(s) van aankomst van de Rechthebbende en hetgeen zij feitelijk uit andere bronnen omtrent het Registergoed weten met betrekking tot deze lasten en beperkingen. Van Koper wordt verwacht dat Koper zelf onderzoek heeft ingesteld naar alle in lid 1 van dit artikel bedoelde lasten, beperkingen en gebreken, dan wel – indien en voor zover Koper dit onderzoek geheel of gedeeltelijk achterwege heeft gelaten - dat Koper welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens Verkoper en/of de Notaris.*
- 5. Indien Verkoper verplicht is, zal zijn of kan worden om de in lid 1 van dit artikel bedoelde lasten en beperkingen op te leggen aan Koper, dan wordt geacht dat Verkoper bedoelde lasten en beperkingen door de Gunning heeft opgelegd aan Koper, zulks onder de opschortende voorwaarde van de Levering. Indien bedoelde lasten en beperkingen zijn aan te merken als rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, dan wordt geacht dat Verkoper door de Gunning die rechten heeft aangenomen voor die derden, zulks onder de opschortende voorwaarde van de Levering”.*

III. INFORMATIE OVER HET TE VEILEN REGISTERGOED

Artikel 15

Feitelijke informatie over het Registergoed

Milieu

Voor zover hierna niet uitdrukkelijk anders is vermeld, is het Verkoper niet bekend of het Registergoed is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere gevaarlijke stoffen. Het is Verkoper ook niet bekend of zich in het

Registrergoed (ondergrondse) olie- en/of septic tanks bevinden. Het is hem verder niet bekend of zich in het Registrergoed asbesthoudende en/of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden.

Energielabel

Verkoper beschikt niet over een Energielabel. De Gerechtigde van de woning is hiervoor verantwoordelijk. Verkoper heeft de Gerechtigde op die verantwoordelijkheid gewezen. Koper is hiermee volledig bekend en vrijwaart Verkoper en de executerend Notaris voor alle hieruit voortvloeiende gevolgen. Koper is zich ervan bewust, dat indien hij een Energielabel wenst te verkrijgen, hij daartoe zelf melding dient te maken bij de Inspectie Leefomgeving en Transport.

Verwarmingsinstallatie

Verkoper verklaart niet bekend te zijn met de eigendomssituatie van de centrale verwarmingsketel(s), boiler(s) en/of geiser(s).

Artikel 16

Feitelijke informatie over het Registrergoed

Bestemming en gebruik

Ten aanzien van de bestemming en het toegestane gebruik van het Registrergoed wordt verwezen naar een door de gemeente afgegeven verklaring, waarvan de informatie is/wordt geplaatst op de Website.

Bestemmingsplan

Het Registrergoed is gelegen in het bestemmingsplan: “Woongebieden Dronten (D1000)” van de gemeente Dronten. De bestemming van het Registrergoed is: “Wonen”.

De bekende informatie rondom het bestemmingsplan is opgenomen op de Website en zijn voor het overige te verkrijgen bij de gemeente.

Artikel 17

Publiekrechtelijke rechten en beperkingen

- A. Met betrekking tot bekende publiekrechtelijke beperkingen als bedoeld in artikel 2 van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken ten aanzien van het Registrergoed, wordt vermeld dat er geen aantekeningen in de Basisregistratie kadaster staan vermeld.
- B. Het vorenstaande laat onverlet dat er nog andere publiekrechtelijke beperkingen kunnen drukken op het Registrergoed, welke niet zijn ingeschreven in de openbare registers en/of gemeentelijke beperkingenregistratie dan wel zijn ingeschreven als vorenbedoeld maar (nog) niet zijn verwerkt in de Basisregistratie kadaster.
- C. Koper verklaart op de hoogte te zijn van het feit dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor een juiste bijhouding van de registers. Bij

perceelveranderingen hebben overheidsorganen vier weken de tijd voor een juiste bijhouding van de gemeentelijke beperkingenregistratie.

D. Inschrijvingen in de registers na vandaag zijn voor risico van Koper.

E. Koper aanvaardt deze beperking(en) door een Bod uit te brengen.

Verkoper is niet bekend met feiten of omstandigheden waaruit blijkt dat deze informatie onjuist of onvolledig is of dat er andere inschrijfbare publiekrechtelijke beperkingen zijn, die niet zijn ingeschreven.

Artikel 18

Onderzoeksplicht Koper

In aanvulling op het bepaalde in artikel 15 lid 1 AVVE wordt door Verkoper het volgende verklaard:

1. Van Koper wordt verwacht dat hij zelf onderzoek instelt op alle in gemeld artikel 15 lid 1 AVVE genoemde punten, dan wel 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 Verkoper of de Notaris.
2. Koper aanvaardt niet alleen de in deze bijzondere voorwaarden vermelde aan het Registergoed verbonden erfdienstbaarheden, buurwegen en/of kwalitatieve verplichtingen, doch ook die, welke niet vermeld zouden zijn in de Bijzondere Veilingvoorwaarden en (achteraf) wel blijken te bestaan. Koper aanvaardt zonder voorbehoud dat Verkoper en de Notaris zich bij hun onderzoek naar deze lasten en beperkingen beperken tot hetgeen voorkomt in de laatste titel van aankomst en hetgeen zij feitelijk uit andere bronnen van het Registergoed weten met betrekking tot deze lasten en beperkingen. Het Registergoed wordt -indien de Bijzondere Veilingvoorwaarden niet anders bepalen- verkocht vrij van daarop rustende rechten of beperkingen, voor zover deze niet door Koper geëerbiedigd of aanvaard behoeven te worden. Dit betekent dat alleen indien daadwerkelijk sprake is van beperkte rechten en of kwalitatieve verplichtingen deze van rechtswege overgaan op Koper en/of diens rechtsopvolgers. Niet op Koper en diens rechtsopvolgers gaan over (en deze worden dan ook uitdrukkelijk niet aan Koper opgelegd) de obligatoire verplichtingen, boete en kettingbedingen en evenmin de met het etiket van kwalitatieve verplichting voorziene bedingen in de voorafgaande titels van eigendom, die in feite tot actief handelen van Koper en/of diens rechtsopvolgers nopen. Evenmin gaan over op Koper en/of diens rechtsopvolgers niet toegelaten kwalitatieve verplichtingen, welke feitelijk inhouden een verbod om te vervreemden en/of te bezwaren.

Artikel 19

Bestaande erfdienstbaarheden en / of bijzondere verplichtingen

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen **wordt slechts verwezen naar** de hierna te noemen akte(n) van levering. Gezien het hiervoor in artikel 18 bepaalde wordt op geen enkele manier aan Koper opgelegd de verplichting tot nakoming van de hierna gemelde regelingen. Goederenrechtelijke bepalingen kunnen niet worden doorbroken en gaan van rechtswege over. Bepalingen die deze goederenrechtelijke werking ontberen worden derhalve doorbroken. In verband hiermee wordt –voor zover nog van toepassing– uitdrukkelijk verwezen naar: voormelde aankomsttitel (deel 63858 nummer 85).

In voormelde akte staat onder meer het navolgende vermeld, woordelijk luidende:

“kwalitatieve verplichting

Artikel 7

Ter uitvoering van hetgeen tussen partijen is overeengekomen wordt bij "om niet" ten behoeve van Stichting Oost-Flevoland Woondiensten, gevestigd en aangenomen de navolgende kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek:

- 1. Het is koper - op straffe van een onmiddellijk, zonder rechtelijke tussenkomst, opeisbare boete gelijk aan tien procent van de koopsom van het verkochte ten behoeve van Stichting Oost-Flevoland Woondiensten - niet toegestaan om het verkochte anders te gebruiken dan voor zelfbewoning, hetgeen betekent dat het koper niet is toegestaan het verkochte te gebruiken voor de uitoefening van een beroep of bedrijf of het verkochte te bestemmen voor verhuur.*
- 2. De onder 1. omschreven verplichting zal overgaan op al degenen die het verkochte of een gedeelte van verkochte zullen verkrijgen of een beperkt zakelijk recht op het verkochte of een gedeelte van het verkochte zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel.*
- 3. Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik (anders dan ten titel van huur) van het verkochte of een gedeelte van het verkochte zullen verkrijgen zijn eveneens aan de onder 1 omschreven verplichting gebonden.”*

Enzovoorts.

“BESTAANDE ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Ten aanzien van met betrekking tot het verkochte bestaande bijzondere lasten en beperkingen van civielrechtelijke aard wordt verwezen naar:

- 1. de voormelde akte van voorafgaande verkrijging, waarin onder meer het volgende voorkomt, woordelijk luidende:*

"Artikel 7.

De koper gedooft, voor zoveel nodig, zolang een en ander nog niet als een zakelijk recht is gevestigd, dat op, in aan of boven het verkochte:

- a. het staatsbedrijf der Posterijen, Telegrafie en Telefonie onder- en bovengrondse P.T.T. leidingen met bijbehorende werken aanlegt, behoudt, wijzigt, opruimt en laat liggen;*
- b. de Rijksdienst voor de IJsselmeerpolders leidingen met bijbehorende werken aanlegt, wijzigt, opruimt en laat liggen ten behoeve van het door deze dienst geëxploiteerde waterleidingbedrijf;*
- c. de naamloze vennootschap N.V. Provinciale Gelderse Elektriciteits-Maatschappij, gevestigd te Arnhem, de naamloze vennootschap N.V. Gamog Gasmaatschappij Gelderland, gevestigd te Zutphen en de naamloze vennootschap N.V. Nederlandse Gasunie, gevestigd te Groningen, tot stand brengt en in stand houdt al die werken als waarvoor de gemeente Dronten het Rijk heeft gevrijwaard bij artikel 16 van het Koninklijk Besluit van twee en twintig mei negentienhonderd vier en zeventig, nummer 10, voor zover betrekking hebbende op de eigendom van de bij deze akte overgedragen onroerende zaak.*

De bepalingen gesteld in dit artikel moeten behoudens ontheffing door burgemeester en wethouders van Dronten, bij elke vervreemding van het verkochte of een gedeelte daarvan, alsmede bij vestiging of overdracht van een zakelijk genotsrecht op het verkochte, ten laste van de rechtsverkrijgers woordelijk worden opgenomen, aan de nieuwe verkrijgers in eigendom of zakelijk gerechtigden worden opgelegd en ten behoeve van de gemeente Dronten worden bedongen en aangenomen, zulks op verbeurte voor de rechtsverkrijger die verzuimt op te leggen, te bedingen of aan te nemen van een onmiddellijk opeisbare boete van tien duizend gulden (f 10.000,00) ten behoeve van de gemeente Dronten."

Enzovoorts.

"Artikel 11.

Ten laste van het bij deze akte verkochte en ten behoeve van de aan de gemeente Dronten in eigendom verblijvende gedeelten van gemelde kadastrale percelen, wordt bij deze gevestigd een erfdienstbaarheid van plantrecht, zulks inhoudende, dat de gemeente Dronten gerechtigd is binnen een afstand van twee meter van de scheidingslijn van de aan de gemeente Dronten in eigendom verblijvende gedeelten van gemelde kadastrale percelen en het bij deze akte verkochte, bomen te planten, te hebben, te houden en onderhouden, alsmede aan te vullen dan wel te wijzigen.

Artikel 12.

Ten laste van die gedeelten van het verkochte, zoals aangegeven op voormelde

tekening, nummer 82-III-26 en ten behoeve van de aan de gemeente Dronten in eigendom verblijvende gedeelten van gemelde kadastrale percelen wordt bij deze gevestigd een erfdienstbaarheid van riolering, zulks voor het aanleggen, behouden, onderhouden, wijzigen, alsmede vervangen van werken, dienende voor het rioleringsstelsel van de gemeente Dronten, zulks onder de volgende voorwaarden:

- a. binnen een afstand van drie meter uit de as van de vorenbedoelde rioleringswerken mag geen bebouwing worden opgericht;
- b. de uitoefening van de rechten, welke uit de onderhavige erfdienstbaarheid voortvloeien, zal op de voor het lijdende erf minst bezwarende wijze geschieden; verdere bebouwing, splitsing of intensiever gebruik of bebouwing van het heersende erf zal niet als ongeoorloofde verzwaring van de toestand van het lijdende erf worden beschouwd;
- c. het voortdurend openhouden en schoonhouden van, alsmede reparaties aan het rioleringsstelsel, zullen ten laste van de gemeente Dronten zijn;
- d. na het uitvoeren van werkzaamheden in verband met onder meer het onderhoud van het rioleringsstelsel, zal het lijdende erf steeds zoveel mogelijk in de oorspronkelijke staat worden teruggebracht;
- e. indien tengevolge van de voormelde werkzaamheden schade is toegebracht aan eigendommen van de eigenaar van het lijdend erf, zal deze volledig worden vergoed.

Artikel 13.

Ten laste van die gedeelten van het verkochte, zoals aangegeven op voormelde tekening, nummer 82-III-26, wordt bij deze ten behoeve van de gemeente Dronten gevestigd een zakelijk recht, als bedoeld in artikel 5 lid 3 sub b van de Belemmeringenwet Privaatrecht, hierin bestaande, dat de gemeente Dronten het recht heeft tot het hebben, houden, behouden, leggen en onderhouden, alsmede vernieuwen van lantaarnpalen met bijbehorende werken, zoals kabels; de gemeente Dronten zal bevoegd zijn ter verrichting van de hiervoor genoemde werkzaamheden de onderhavige percelen te betreden; de gemeente Dronten is verplicht na het leggen casu quo vernieuwen van de lantaarnpalen met bijbehorende werken de onderhavige percelen in de oorspronkelijke staat te brengen en eventueel tengevolge daarvan aan de eigendommen van de grondeigenaar toegebrachte schade te herstellen dan wel te vergoeden."

"algemene voorwaarden

Voorts verklaren de komparanten, dat op deze koopovereenkomst van toepassing zijn – voor zover daarvan bij deze akte niet is afgeweken - de ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN voor Bouwterrein der gemeente Dronten, vastgesteld door de raad der gemeente Dronten bij besluit van dertien december negentienhonderd drie en zeventig, nummer 8736 en van

twintig december negentienhonderd drie en zeventig, nummer 9426, goedgekeurd door de staatssecretaris van binnenlandse zaken de dato twee en twintig mei negentienhonderd vier en zeventig, nummer F 74/291 directie F.B.B., afdeling C. en P.F., welke voorwaarden geacht worden in deze overeenkomst te zijn opgenomen en daarmee een geheel uit te maken en met de inhoud waarvan koper verklaart volledig bekend te zijn, van welke algemene verkoopvoorwaarden een afdruk aan deze akte is gehecht; wordende ten deze speciaal verwezen naar de volgende artikelen dezer algemene verkoopvoorwaarden:

"Artikel 17. Kettingbeding.

Tenzij burgemeester en wethouders van Dronten hebben toegestaan dat van het bepaalde in dit artikel wordt afgeweken, moeten bij elke vervreemding van het verkochte of vestiging van zakelijke rechten daarop, waardoor het gebruik van het verkochte door anderen wordt verkregen, deze verkoopvoorwaarden, evenals de eventuele bijzondere bepalingen, gesteld ter aanvulling of wijziging hiervan, aan elke opvolgende eigenaar worden opgelegd, onder verbeurte van een door het enkele feit van de overtreding, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist, aan de gemeente Dronten verschuldigde boete gelijk aan de koopsom van het verkochte. Deze boete zal verschuldigd zijn en blijven door de koper en iedere opvolgende eigenaar, hoofdelijk voor het geheel, voor geval en te eniger tijd mocht blijken, dat dit beding in enige koopakte betreffende het onderwerpelijke onroerend goed niet in zijn geheel is op- en overgenomen, behoudens regres jegens de rechtsopvolger."

De bij de voormelde akte gevestigde erfdienstbaarheden van voetpad zijn tengevolge van vermenging (artikel 3:81 lid 2 letter e) teniet gegaan.

2. een akte van levering, op drieëntwintig december tweeduizend acht verleden voor Mr M.R. de Wilde de Ligny, notaris gevestigd te Dronten, van welke akte een afschrift is ingeschreven op het kantoor van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in Nederland, op vierentwintig december tweeduizend acht, in register Hypotheken 4, deel 56027, nummer 53, in welke akte onder meer het volgende voorkomt, woordelijk luidende:

"VESTIGING MANDELIGHEID

Tot het complex woningen, plaatselijk bekend De Ponder 2 tot en met 8 (even nummers), De Deel 26 tot en met 76 (even nummers) en De Rosmolen 1 tot en met 41 (oneven nummers) te Biddinghuizen behoort een voetpad, vormende op het terrein duidelijk afgebakend gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Dronten, sectie E, nummer 912, welk voetpad in de zin van artikel 5:60 en volgende Burgerlijk Wetboek bij deze wordt bestemd om tot gemeenschappelijk nut te dienen voor de eigenaren van de woningen, plaatselijk bekend De Ponder 2 tot en met 8 (even nummers), De Deel 26 tot en

met 76 (even nummers) en De Rosmolen 1 tot en met 41 (oneven nummers) te Biddinghuizen, hierna te noemen "mandelige zaak".

De eigenaren van de woningen, plaatselijk bekend De Ponder 2 tot en met 8 (even nummers), De Deel 26 tot en met 76 (even nummers) en De Rosmolen 1 tot en met 41 (oneven nummers) te Biddinghuizen, hierna te noemen "deelgenoten" zijn ieder voor één/zevenenveertigste (1/47e) onverdeeld aandeel gerechtigd tot de mandelige zaak.

Met betrekking tot deze mandelige zaak gelden de navolgende bepalingen:

Het aandeel

Artikel 1

1. Het aan de deelgenoot toebehorende aandeel is een van de eigendom van zijn woning afhankelijk recht. Levering en bezwaring van de woning treft op gelijk wijze het aandeel.
2. Een aandeel kan niet afzonderlijk van de woning worden overgedragen, ook niet aan een of meer van de overige deelgenoten.

Gebruik/gebruikers

Artikel 2

De mandelige zaak is bestemd tot voetpad om te voet, met aan de hand meegevoerde rijwielen (motorrijwielen met uitgeschakelde motor) of in een voertuig voor invaliden te worden gebruikt. Het is niet toegestaan om de mandelige zaak te gebruiken voor het daarop plaatsen van goederen of het parkeren voertuigen (ook niet tijdelijk), zodat te allen tijde van de voetpaden vrij en onbelemmerd gebruik kan worden gemaakt. Voorts is het de deelgenoten verboden om op de mandelige zaak werkzaamheden te verrichten waardoor de grond of de (eventueel) in de grond aanwezige riolering(en)/regenwaterafvoer(en) wordt/worden vervuild.

Kosten van onderhoud

Artikel 3

1. Iedere deelgenoot is, onverminderd het hierna in lid 2 bepaalde, verplicht naar rato van zijn aandeel in de mandelige zaak mee te dragen in de kosten van beheer, onderhoud, herstel of vernieuwing van de mandelige zaak. Een besluit tot beheer, onderhoud, herstel of vernieuwing kan worden genomen op een schriftelijk verzoek daartoe van één of meer van de deelgenoten, met dien verstande dat het besluit slechts kan worden genomen indien tenminste tweeëndertig van de zevenenveertig deelgenoten met het verzoek daartoe instemmen, van welke instemming dient te blijken uit een schriftelijk stuk.
2. Indien de mandelige zaak hersteld of vernieuwd dient te worden tengevolge van enig handelen of nalaten, hetwelk niet gerekend kan worden tot het normale gebruik volgens de bestemming van de mandelige

zaak, zullen de kosten van dit herstel of die vernieuwing zijn voor rekening van die deelgenoot aan wie dit handelen of nalaten kan worden toegerekend.

Einde mandeligheid

Artikel 4

De mandeligheid eindigt:

- 1. wanneer de gemeenschap van de mandelige zaak eindigt;*
- 2. wanneer de gegeven bestemming wordt opgeheven bij een tussen alle deelgenoten opgemaakte notariële akte, gevolgd door inschrijving in de openbare registers;*
- 3. zodra het nut voor elk van de woningen is geëindigd.*

Kettingbeding

Artikel 5

Iedere deelgenoot is verplicht bij vervreemding van zijn aandeel in de mandelige zaak (vestiging van goederenrechtelijke genotsrechten daaronder begrepen), namens de overige deelgenoten van zijn rechtsopvolger te bedingen dat deze zich bindt aan de onder 3.1. bedoelde besluiten, die reeds genomen zijn of genomen zullen worden, alsmede het hiervoor en het in dit artikel terzake de mandelige zaak bepaalde op zijn beurt woordelijk te bedingen van zijn rechtsopvolger.

Een deelgenoot die verzuimt het vorenstaande van zijn rechtsopvolger te bedingen, verbeurt dientengevolge een door de enkele overtreding direct opeisbare boete ten gunste van de overige gezamenlijke deelgenoten van vijf duizend euro (€ 5.000,00)."

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

Bij deze worden, ter uitvoering van hetgeen tussen partijen is overeengekomen, "om niet", gevestigd en aangenomen, ten behoeve en ten laste van het verkochte, kadastraal bekend gemeente Dronten, sectie E, nummer 912 (gedeeltelijk), als heersend respectievelijk dienend erf en ten laste en ten behoeve van de resterende aan verkoper verblijvende percelen, behorende tot het complex woningen, plaatselijk bekend De Ponder 2 tot en met 8 (even nummers), De Deel 26 tot en met 76 (even nummers) en De Rosmolen 1 tot en met 41 (oneven nummers) te Biddinghuizen, kadastraal bekend gemeente Dronten, sectie E, nummer 912 (gedeeltelijk), als dienend respectievelijk heersend erf, en reeds nu voor alsdan onder opschortende voorwaarde van gescheiden verkoop van de overige woningen behorende tot het voormelde complex woningen, erfdienstbaarheden tot

- a. het hebben en houden van vensters, ramen en openingen, welke zich mochten bevinden binnen de bij de wet toegelaten afstand van de grens van een belendend perceel;*

- b. *het hebben en houden van inbalking, inankering, overbouw en eventuele inbouw; en*
- c. *het hebben, houden en onderhouden van rioleringen, regenpijpen, afvoerbuizen, goten, kolken en dergelijke en afvoer hierdoor;*

alles (dus het a., b. en c. gemelde) op de uit de bouw voortvloeiende wijze, met dien verstande dat deze erfdienstbaarheden niet geacht worden te zijn verzwaaard door bebouwing, meerdere bebouwing of verandering van aard of bestemming der heersende erven;

Zijnde hieronder evenwel niet begrepen een verbod om te bouwen of te verbouwen. Voormelde erfdienstbaarheden geven aan de eigenaar van het heersend erf te allen tijde het recht het dienend erf te betreden, indien dit voor het genot dier erfdienstbaarheden en het onderhoud of de vernieuwing der daarmede in verband staande werken nodig is.

Het onderhoud van de tot de sub c. bedoelde gemelde erfdienstbaarheden dienende werken is ten laste van de daarvan genot hebbende percelen, ieder voor een gelijk deel.

De muren en afscheidingen tussen de percelen onderling, zowel binnens- als buitenshuis, zijn in eigendom en onderhoud gemeenschappelijk, uitgezonderd waar zij bestaan uit muren, welke slechts één gebouw schragen, in welk geval zij behoren tot het gebouw waarvan zij deel uitmaken."."

Oplegging verplichtingen

Voor zover in de geciteerde bepalingen verplichtingen voorkomen die Verkoper aan Koper moet opleggen, wordt geacht dat Verkoper dat gedaan heeft door de Gunning bij de Veiling dan wel de aanvaarding bij Onderhandse verkoop (in de zin van artikel 27 lid 3 van de AVVE). 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 Verkoper voor die derden te zijn aangenomen door de Gunning bij de Veiling dan wel de aanvaarding bij Onderhandse verkoop (in de zin van artikel 27 lid 3 van de AVVE).

Aanvaarding door Koper

Koper aanvaardt uitdrukkelijk de hiervoor vermelde lasten en beperkingen, alsmede die lasten en beperkingen, welke met betrekking tot het Registergoed zijn ingeschreven in de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 BW en hiervoor niet zijn vermeld bij de Levering te aanvaarden, alsmede die erfdienstbaarheden ten laste van het Registergoed die niet zijn ingeschreven in vorengenoemde openbare registers, maar voor Koper kenbaar zijn uit de feitelijke situatie en/of voor Koper geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

Artikel 20

Gebruik van het Registergoed

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

Feitelijk gebruik woonruimte (door Gerechtigde)

Het Registergoed wordt, voor zover bekend, op dit moment bewoond door de Gerechtigde.

Volgens een bericht van de gemeente Dronten, de dato vijftien maart tweeduizend negentien, staan er geen andere personen ingeschreven op het adres van het Registergoed dan de Gerechtigde.

Huurbeding

De Hypotheekakte, op grond waarvan deze executoriale verkoop plaatsvindt, bevat het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 BW. Voor zover nodig heeft Verkoper gebruikgemaakt van zijn bevoegdheden op grond van het huurbeding, zoals hierna omschreven.

Voor zover na de Veiling blijkt dat sprake is van bewoning en/of gebruik door de Gerechtigde en/of personen die zich zonder recht of titel in het Registergoed bevinden en als zodanig niet bekend waren aan Koper, kan Koper deze personen tot ontruiming dwingen op de wijze als in artikel 525 lid 3 Rv is bepaald. Bij Onderhandse verkoop kan Koper de Gerechtigde 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 Koper. Verkoper staat niet in voor de bevoegdheid van Koper tot ontruiming.

Artikel 21

Bepalingen in verband met het inroepen van het huurbeding

Woonruimte, inroeping huurbeding

Omdat het Registergoed woonruimte betreft waarop de artikelen 7:271 tot en met 7:277 BW van toepassing zijn, is verlop van de voorzieningenrechter nodig voor het inroepen van het huurbeding. Verkoper heeft dit verlop gevraagd.

Verlop verleend door Rechtbank

Het verlop is verleend bij beschikking van de voorzieningenrechter van de rechtbank Midden-Nederland, locatie Lelystad, op acht mei tweeduizend negentien. De door de voorzieningenrechter gegeven ontruimingstermijn is veertien (14) dagen vanaf de datum betekenen beschikking.

Pas na het aflopen van deze termijn kan Koper tot ontruiming overgaan. De ontruiming komt voor rekening en risico van Koper. Verkoper doet hierbij een beroep op de nietigheid van huur-, pacht- of andere gebruiksrechten en van de vooruitbetaling van huur- of pachtpenningen, alles voor zover deze zijn aangegaan of verricht in strijd met het huurbeding ten behoeve van Verkoper. De uitoefening van de overige bevoegdheden op grond van artikel 3:264 BW wordt aan Koper overgelaten. Verkoper staat niet in voor de bevoegdheid van

Koper tot ontruiming. Voor gebruik op andere grond dan huur geldt dat wat hiervoor is vermeld over de ontruiming.

IV. FINANCIËLE INFORMATIE (VEILINGKOSTEN)

Artikel 22

Kosten en overige heffingen en belastingen, conform artikel 524a Rv

Het Registergoed is een tot bewoning bestemde onroerende zaak dan wel een tot woning bestemd aandeel in een onroerende zaak. Op grond van artikel 524a Rv juncto artikel 9 lid 1 van de AVVE worden aan Koper in rekening gebracht:

- a. het honorarium van de Notaris;
- b. de verschuldigde overdrachtsbelasting en/of omzetbelasting;
- c. het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;
- d. de kosten van ontruiming na de Aflevering;
- e. de kosten waarvoor Koper op grond van de wet aansprakelijk is, één en ander te verhogen met de over deze bedragen verschuldigde omzetbelasting, indien van toepassing

Artikel 23

Betaling Koopprijs

- a. De Koopprijs moet, met inachtneming van het bepaalde in artikel 10 AVVE, worden voldaan uiterlijk zes (6) weken na de Gunning.
- b. De reeds betaalde bedragen, op grond van artikel 12 lid 1 AVVE, worden met de Koopprijs verrekend.
- c. Indien er hypotheek van een ander dan Verkoper op het Registergoed rusten of er Schuldeisers die op het Registergoed of op de Koopprijs beslag hebben gelegd of hun vordering ontfangen aan artikel 3:264 lid 7 BW, of in het geval door de executie een beperkt recht op het Registergoed vervalt of een recht van een huurder of pachter verloren gaat, dan geldt een door Koper onder de noemer "Koopprijs" gedane betaling vóórdat de in artikel 3:270 BW bedoelde verklaring met daarop gesteld de aantekening van de voorzieningenrechter aan de Notaris is overgelegd, als betaling van een "waarborgsom", totdat deze door de voorzieningenrechter goedgekeurde verklaring aan mij, Notaris, is overlegd.

Artikel 24

Belastingen

Voor zover aan Verkoper bekend is ter zake van de Levering van het Registergoed geen omzetbelasting doch wel overdrachtsbelasting verschuldigd, tegen een belastingtarief van twee procent (2%), aangezien het een woning met aanhorigheden betreft als bedoeld in artikel 14 lid 2 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.

De overdrachtsbelasting wordt berekend over de waarde in het economisch

verkeer (Koopprijs) vermeerderd met de zogenaamde onraadsgelden.

Artikel 25

Zakelijke lasten

Verrekening zakelijke lasten

- a. Verrekening van voormelde zakelijke lasten voor het thans lopende kalenderjaar vindt niet plaats door middel van de naar aanleiding van deze Veiling op te maken nota van afrekening.
- b. Alle eigenaarslasten zijn met ingang van de datum van Levering voor rekening van Koper.

Artikel 26

Kostenopgaaf op Website

Aan Koper wordt, voorafgaand aan de Veiling, naar beste weten een indicatie gegeven van de maximale hoogte van de kosten en heffingen die aan hem in rekening worden gebracht. Deze kostenopgaaf wordt geplaatst op de Website en wordt, indien nodig, geactualiseerd met nieuw verkregen informatie.

V. OPENBARE EXECUTORIALE VERKOOP (DE VEILING)

De navolgende bijzondere verkoopvoorwaarden zijn van toepassing op deze Veiling.

Artikel 27

Wijze van veilen

- a. Deze Veiling is een zaal-/Internetveiling zoals bedoeld in begrip 29 en artikel 2 van de AVVE.
- b. De Veiling vindt plaats in één zitting.
- c. De Inzet vindt plaats bij Opbod en de Afslag aansluitend bij Afmijning.

Artikel 28

Bieden

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

Artikel 29

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.

Artikel 30

Inzetpremie

- a. De inzetpremie als bedoeld in artikel 7 van de AVVE bedraagt **één procent (1%)** van de Inzetsom. Indien de Inzetter omzetbelasting verschuldigd is, is deze in de inzetpremie begrepen.
- b. De Inzetpremie wordt slechts aan één persoon (de Inzetter) en op één bankrekeningnummer uitbetaald. Uitbetaling vindt niet eerder plaats dan na betaling van de volledige Koopprijs en kosten.
- c. De Inzetpremie komt ten laste van Verkoper.

Artikel 31

Legitimatie

De Bieder, Koper en vertegenwoordigde moeten zich tegenover de Notaris legitimeren door een geldig identiteitsbewijs te overleggen.

Artikel 32

Gegoedheid

Financiële goedgeheid vóór of tijdens de Veiling

De goedgeheid zoals bedoeld in artikel 14 van de AVVE moet door de Bieder worden aangetoond door:

- het betalen van een Internetborg vóór de Veiling zoals onder 4.3 omschreven; of
- een verklaring van een geldverstreckende 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.

Aanvullende voorwaarde bij betaling Internetborg

In aanvulling op het in Hoofdstuk VII. onder 2. (onder “aanvulling voorwaarden”) bepaalde kan de Internetborg niet worden verrekend met andere betalingen die Koper op grond van de AVVE of deze akte moet doen.

Artikel 33

Recht van beraad

Schuldeiser maakt, tenzij hij blijkt het proces-verbaal van de Veiling direct tot gunning overgaat, gebruik van zijn recht van beraad als vermeld in artikel 8 AVVE.

Termijn van het recht van beraad

In afwijking van het in artikel 8 AVVE bepaalde eindigt de termijn van beraad de zesde werkdag volgende op de Afslag om zeventien (17.00) uur of zoveel eerder als Verkoper mocht hebben gegund.

Artikel 34

Gunning

De Verkoper heeft het recht niet te gunnen of zich omtrent het al dan niet gunnen te beraden, overeenkomstig het bepaalde in artikel 8 van de AVVE,

met dien verstande dat de termijn van beraad eindigt op de **zesde** werkdag volgende op de Afslag of zoveel eerder als de Verkoper al dan niet mocht hebben gegund.

Het Registergoed is aan Koper gegund terstond na de mededeling van Verkoper aan de Notaris dat laatstgenoemde het Bod heeft aanvaard waardoor, als resultaat van de Veiling, de koopovereenkomst tussen Verkoper en Koper tot stand komt. Van de Gunning na beraad dient te blijken uit een notariële akte, uit welke akte moet blijken aan wie is gegund.

Artikel 35

Risico-overgang

Risico-overgang (bij een bewoning bestemd Object)

Het Registergoed is een tot bewoning bestemde onroerende zaak dan wel een tot woning bestemd aandeel in een onroerende zaak. Op grond van artikel 525 lid 4 Rv juncto artikel 18 van de AVVE is het Registergoed voor risico van Koper vanaf het moment van inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing in de openbare registers.

VI. ONDERHANDSE EXECUTORIALE VERKOOP (ONDERHANDSE VERKOOP)

Artikel 36

Inleiding

De volgende Bijzondere Veilingvoorwaarden zijn aanvullend van toepassing op de Onderhandse verkoop door Verkoper, de Gerechtigde of degene die op het Registergoed executoriaal beslag heeft gelegd (hierna ook te noemen: “Beslaglegger”). Dit geldt alleen voor zover hiervan in een tussen Verkoper, de Gerechtigde of de Beslaglegger en Koper gesloten koopovereenkomst niet wordt afgeweken.

Artikel 37

Schriftelijke verklaring

In aanvulling op artikel 27 lid 1 van de AVVE is op de Website een formulier beschikbaar dat verplicht voor biedingen moet worden gebruikt.

Artikel 38

Koopovereenkomst

1. Direct nadat Verkoper, de Gerechtigde of de Beslaglegger kenbaar heeft gemaakt het Bod van Koper te accepteren is de koopovereenkomst tot stand gekomen, tenzij artikel 7:2 lid 1 BW van toepassing is. In dat geval komt de koopovereenkomst tot stand als deze schriftelijk is vastgelegd.
2. De koopovereenkomst wordt door de Notaris opgemaakt en vastgelegd en vervolgens ondertekend door Koper en degene die het verzoek tot Onderhandse verkoop indient. Op eerste verzoek van de Notaris moet Koper daartoe in eigen persoon verschijnen op het kantoor van de Notaris

en een geldig identiteitsbewijs overleggen.

3. Koper dient minimaal drie dagen nadat de sluitingstermijn van onderhandse biedingen is verstreken, beschikbaar te zijn voor het tekenen van een koopovereenkomst.

4. Informatie Website

In aanvulling op het hiervoor onder Artikel 21 vermelde ten aanzien van het verlof inroepen huurbeding is het navolgende van belang:

Verkoper accepteert de onderhandse bieding in het executietraject van Koper onder de voorwaarde dat de rechter verlof verleent voor het inroepen van het huurbeding dan wel in geval van een afwijzende beschikking de Rechtbank in de beschikking vaststelt dat er geen sprake is van verhuur. Mocht het verlof worden afgewezen onder de motivering dat er sprake is van huurders en deze huurrechten gerespecteerd dienen te worden, dan zal de koopovereenkomst niet tot stand komen en zal Koper geen rechten kunnen ontlenen aan de (beoogde) overeenkomst, waaronder het recht op enigerlei (schade-)vergoeding. Verkoper en Koper zullen alsdan van elkaar bevrijd zijn.

Artikel 39

Waarborgsom

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

Artikel 40

Verzoekschriftprocedure

- a. In het belang van de Gerechtigde en/of Schuldenaar kan Verkoper besluiten de in Artikel 38 bedoelde koopovereenkomst niet in bij de rechtbank in te dienen of, na indiening, in te trekken zonder dat Verkoper gehouden is aan Koper schade te vergoeden. Het staat partijen ook vrij meer koopovereenkomsten ter goedkeuring voor te leggen.
- b. Koper is verplicht om alles te doen wat nodig is om de koopovereenkomst tijdig in te dienen. 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 Koper. Op deze verplichting is de in artikel 27 lid 6 van de AVVE vermelde opschortende voorwaarde niet van toepassing.
- c. Koper en de partij die de koopovereenkomst met 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 Verkoper

de koopovereenkomst (tijdig) ontbindt, komt de koop niet tot stand en ontvangt de Bieder de waarborgsom geheel terug.

Artikel 41

Risico-overgang

Risico-overgang (bij een bewoning bestemd Object)

Het Registergoed is een tot bewoning bestemde onroerende zaak dan wel een tot woning bestemd aandeel in een onroerende zaak. In aanvulling op artikel 525 lid 4 Rv juncto artikel 18 van de AVVE is het Registergoed voor risico van Koper vanaf de datum van de beschikking van de Rechtbank als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 BW.

VII. INTERNETVEILEN EN INTERNETBORG

Artikel 42

Voorwaarden in verband met Internetveilen en Internetborg

Het bieden tijdens de openbare verkoop vindt -mede op grond van het bepaalde in artikel 519 lid 2 Rv- tevens plaats via internet op de Website:

www.openbareverkoop.nl.

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. **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 (a:) ter vaststelling van diens identiteit, (b:) het opgegeven telefoonnummer en (c:) 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 Registratienotariss 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 vijfduizend euro (€ 5.000,00) 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 aantoonde volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
 - de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE.

Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door 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 zaalbieder een Bod uitbrengt kan de Internetborg gebruikt worden ten bewijze van zijn goedgeheid 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 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.

VIII. SLOTBEPALINGEN

Artikel 43

Exoneratie

1. Exoneratie ten aanzien van inhoud akte
Verkoper staat niet in voor de juistheid en/of volledigheid van de

verkregen informatie, welke in deze akte is verwerkt.

2. Exoneratie ten aanzien van object

Het Registergoed wordt afgeleverd in de feitelijke toestand waarin het zich op het moment van Aflevering blijkt te bevinden. Indien het Registergoed na de onvoorwaardelijke Gunning, geheel of gedeeltelijk, tenietgaat, wordt beschadigd of anderszins in waarde daalt kan dit - ongeacht de oorzaak- niet aan Verkoper worden tegengeworpen.

Verkoper staat niet in voor de afwezigheid van materiële gebreken in of aan het Registergoed. De gevolgen in geval van gebreken bij aflevering van het Registergoed die niet zijn het gevolg van een toerekenbare tekortkoming van Verkoper, zijn volledig voor rekening van Koper.

Artikel 44

Bijlagen

Aan deze akte zijn gehecht de navolgende bijlagen:

1. de volmacht van Verkoper;
2. opeisingsbrief Verkoper.

Artikel 45

Woonplaatskeuze

Verkoper kiest woonplaats ten kantore van de bewaarder van deze akte.

SLOT

De verschenen persoon is mij, Notaris, bekend.

WAARVAN AKTE

is verleden te Arnhem op de datum in het begin van deze akte vermeld.

De inhoud van deze akte is aan de verschenen persoon zakelijk opgegeven en toegelicht. Hierbij is de verschenen persoon gewezen op de gevolgen die uit de akte voortvloeien. De verschenen persoon heeft vervolgens verklaard kennis te hebben genomen van de inhoud van de akte en met de inhoud en beperkte voorlezing van deze akte in te stemmen.

Onmiddellijk na beperkte voorlezing is deze akte door de verschenen persoon en mij, Notaris, ondertekend om twaalf uur vijftig minuten.