

**UITTREKSEL BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN  
VASTGESTELD OP 17 MEI EN VANAF DAT MOMENT TER INZAGE  
BIJ VWZ NOTARISSEN TE ALMELO**

**Bijzondere veilingvoorwaarden  
Ypelobrink 87 te Enschede**

Op zeventien mei tweeduizend negentien verscheen voor mij, mr. Jan Gerhardus Smelt, notaris te Almelo:

*enzovoorts*

De verkoper heeft mij, notaris, het volgende verklaard en 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 worden hierbij de voorwaarden voor deze executoriale verkoop vastgesteld. Deze voorwaarden gelden voor zowel de veiling als de onderhandse verkoop. Als bewijs van instemming hiermee worden deze voorwaarden ook ondertekend door of namens de verkoper, hetgeen blijkt uit aangehechte volmacht. Deze voorwaarden worden ook geplaatst op [www.openbareverkoop.nl](http://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 achttien juni tweeduizend negentien om of omstreeks dertien uur en dertig minuten (13:30 uur) in Hotel- en Congrescentrum Papendal, Papendallaan 3, 6816 VD te Arnhem, voor mij, notaris of voor een van de andere 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 woonhuis met ondergrond en verdere bestanddelen, plaatselijk bekend Ypelobrink 87 te 7544 CD Enschede, kadastraal bekend gemeente Lonneker, sectie Z nummer 5189, groot een are en vier centiaren;  
hierna te noemen: 'het registergoed'.

### **1.3 eigenaar/schuldenaar**

De eigenaar van het registergoed is:

*enzovoorts*

### **1.4 verkrijging eigenaar**

Het registergoed werd door de eigenaar verkregen door levering op grond van koop. Deze levering blijkt uit een akte op twee juni tweeduizend veertien verleden voor mr. P.D. Schut, notaris te Enschede. Een afschrift van deze akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op twee juni tweeduizend veertien, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 64399, nummer 189.  
Uit deze akte blijkt onder meer de kwijting voor de betaling van de koopprijs.

*enzovoorts*

### **1.11 toepasselijke algemene veilingvoorwaarden**

Op deze executoriale verkoop zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 (inclusief de daarin opgenomen begrippen), voor zover deze voorwaarden en/of begrippen in deze akte niet worden gewijzigd of aangevuld. Deze Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 worden hierna ook 'AVVE' genoemd. De AVVE zijn vastgesteld bij akte op vijf december tweeduizend zestien ondertekend bij mr. J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch. Een afschrift daarvan is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op vijf december tweeduizend zestien in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 69567 nummer 129.

### **1.12 uitoefening recht van parate executie**

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

*enzovoorts*

## **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

bekend dat zich in het registergoed asbesthoudende en/of andere voor de gezondheid schadelijke materialen kunnen bevinden, hetgeen blijkt uit de akte waarbij eigenaar de eigendom verkreeg. In geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en/of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Volgens een aangehecht bericht van de gemeente Enschede met datum vijftien februari tweeduizend negentien, is geen informatie beschikbaar over bodemverontreiniging met betrekking tot het registergoed, welke eveneens op de website staat vermeld.

#### **energielabel**

Op [www.ep-online.nl](http://www.ep-online.nl) staat vandaag geen definitief energielabel van het registergoed geregistreerd.

## **2.2 juridische informatie**

### **bestemming**

Wat betreft de bestemming en het toegestane gebruik van het registergoed wordt verwezen naar <http://www.ruimtelijkeplannen.nl> en vermelde aangehechte bijlage van de gemeente Enschede de dato vijftien februari tweeduizend negentien, welke eveneens op de website staat vermeld.

### **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:

- "1. Aan de eigendom van het hiervoor vermelde registergoed wordt als kwalitatieve verbintenis als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek alsmede kwalitatief recht als bedoeld in artikel 6:251 van dat Wetboek gekoppeld het lidmaatschap van de vereniging: Vereniging van Eigenaren Ypelobrink II, gevestigd te Enschede. Koper heeft de statuten van voormelde vereniging ontvangen en stemt daarmee in. Tevens verklaart koper een exemplaar van de verkoopbrochure te hebben ontvangen en verbindt zich terzake en neemt de betreffende verplichtingen voorzover nodig uitdrukkelijk op zich en neemt de recht uitdrukkelijk aan.*
- 2. Koper verplicht zich, onverminderd het hierna onder 3 bepaalde, het verkochte niet te verkopen, te verhuren of in gebruik te geven zonder voorafgaande toestemming van het bestuur van voormelde vereniging van eigenaren. Tevens verplicht koper zich het verkochte uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (met eventuele gezinsleden) te bewonen. Ook deze verplichtingen worden als kwalitatieve verbintenis als hiervoor onder 1 bedoeld opgelegd. Indien en voorzover deze verplichtingen niet als kwalitatieve verbintenis als hiervoor bedoeld kunnen worden*

*opgelegd, verplicht koper zich de betreffende verplichtingen als kettingbeding aan de rechtsopvolger(s) onder bijzondere titel in eigendom op te leggen, zulks op straffe van een boete van elf duizend drie honderd vijf en veertig euro (€ 11.345,00), vermeerderd met twee honderd zeven en twintig euro (€ 227,00) voor iedere dag dat de overtreding plaatsvindt of voortduurt.*

- 3. Indien de koper tot verkoop en/of vervreemding van het verkochte wenst over te gaan is hij verplicht dit eerst aan voormelde Vereniging van Eigenaren te koop aan te bieden onder opgave van de verlangde koopprijs. De aanbidding dient schriftelijk te geschieden. De betreffende vereniging heeft alsdan gedurende dertig dagen na ontvangst van het aanbod het recht te kopen voor de verlangde prijs. Indien de vereniging niet binnen de gestelde termijn schriftelijk heeft bericht tot koop over te gaan, is de koper vrij te verkopen en/of te vervreemden aan derden voor de gevraagde of een hogere prijs, onverminderd het hiervoor onder 2 bepaalde. Ingeval de koper voor een lagere prijs dan de aangeboden prijs wenst te verkopen en/of te vervreemden is hij verplicht het gekochte eerst voor die lagere prijs aan voormelde vereniging aan te bieden. Het hiervoor bepaalde is alsdan van overeenkomstige toepassing. Bij overtreding van het hiervoor bepaalde verbeurt de koper een boete als onder 2 omschreven. De boetes zijn verschuldigd door het enkele feit van overtreding zonder dat enige ingebrekestelling of aanzegging nodig zal zijn.*
- 4. De koper verplicht zich alle besluiten van voormelde vereniging stipt na te komen, eveneens op straffe van voormelde boete.*
- 5. De onder 3 en 4 omschreven verplichtingen zijn eveneens kwalitatieve verplichtingen als hiervoor onder 1 bedoeld. De koper dient deze verplichtingen in de vorm van een kettingbeding aan zijn rechtsopvolgers onder bijzondere titel op te leggen, voorzover deze verplichtingen niet als kwalitatieve verbintenissen kunnen worden opgelegd. Bij overtreding wordt een boete verbeurd als hiervoor omschreven.*
- 6. Het verkochte gaat aan koper in eigendom over met alle daaraan verbonden lusten en lasten en de erfdienstbaarheden, zowel heersende als lijdende, in de staat waarin het zich thans bevindt. Deze erfdienstbaarheden zijn onder voorwaarde van levering gevestigd bij een algemene akte verleden op achttien juni tweeduizend drie voor mr. J. Hofsteenge, notaris te Enschede, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Zwolle op negentien juni tweeduizend drie in deel 12354 nummer 74.*

*Het betreft hier:*

  - a. de erfdienstbaarheid van licht;*
  - b. de erfdienstbaarheid van uitzicht;*
  - c. de erfdienstbaarheid van afvoer van regen- of bodemwater, huishoudwater en fecaliën;*
  - d. de erfdienstbaarheid van overbouw en inbalking;*
  - e. de erfdienstbaarheid van regenwater en drop;*
  - f. de erfdienstbaarheid van instandhouding van een kleurenschema.*

*Uitdrukkelijk wordt geconstateerd, dat ten aanzien van van het onderhavige perceel de gestelde voorwaarde is vervuld en de vestiging van de erfdienstbaarheden derhalve onvoorwaardelijk is geworden. Koper heeft een afschrift van laatstbedoelde akte ontvangen en verklaarde met de inhoud daarvan bekend te zijn en de daarin opgenomen bepalingen te zullen naleven.*

7. *Boetebepaling en kettingbeding met betrekking tot de erfdienstbaarheid van kleurenschema. Op overtreding of nalaten van de verplichtingen, voortvloeiende uit de in gemelde akte van vestiging erfdienstbaarheden opgenomen erfdienstbaarheid van kleurenschema, is de overtreder of nalatige voor elke dag dat hij in gebreke blijft een boete verschuldigd aan verkoopster van twee honderd zeven en twintig euro (€ 227,00).*
8. *Kettingbeding*
  1. *Koper is verplicht en verbindt zich jegens Ons Huis, die dit voor zich aanvaardt, het hiervoor in artikel 7 bepaalde, alsmede het in dit artikel 8 bepaalde, bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de in deze akte geleverde onroerende zaak, alsmede bij de verlening daarop van een zakelijk recht, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in dat artikel en dit artikel bepaalde in de notariële akte of verlening van een zakelijk recht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van elf duizend drie honderd vijf en veertig euro (€ 11.345,00) ten behoeve van Ons Huis, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.*
  2. *Op gelijke wijze als hierboven onder lid 1 bepaald, verbindt de koper zich jegens Ons Huis tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in artikel 7 als de in het onderhavige artikel 8 opgenomen verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/zakelijk gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van Ons Huis het beding aan.*
9. *Koper is verplicht vanaf heden een maandelijkse bijdrage te voldoen aan de Vereniging van Eigenaren Ypelobrink II, gevestigd te Enschede, welke bijdrage thans tweeëndertig euro (€ 32,00) bedraagt.*
10. *Koper verklaart de rechten en verplichtingen, lasten en beperkingen, voortvloeiend uit dit artikel, uitdrukkelijk te aanvaarden.*
11. *Koper is ermee bekend dat de verkoopster in verband met de aanwezige stadsverwarming met de toenmalige N.V. EDON Twente (thans Essent Netwerk Noord N.V., dan wel Edon Groep N.V.) een overeenkomst heeft gesloten, waarbij verkoopster de verplichting op zich zal nemen de leidingen vanaf de muurdoorvoering van de woningblokken, waartoe het verkochte behoort, tot aan de individuele woningen voor onbepaalde tijd in stand te houden en te onderhouden. Na de onderhavige levering wordt koper eigenaar van de aan- en afvoerleidingen vanaf het aftakpunt alsmede eigenaar van de binneninstallatie, voorzover deze zich in de gekochte en geleverde woningen bevinden.*

*Koper is ermee bekend dat:*

- *Essent Netwerk Noord N.V., dan wel Edon Groep N.V. eigenaar blijft van het SV-systeem tot aan de muurdoorvoering van de woningblokken alsmede eigenaar van de op de radiatoren aangebrachte warmtemeters;*
- *de verkoopster eigenaar blijft van de aan- en afvoerleidingen in de overstek van de voor- en achterzijde van de betreffende woningblokken tot aan het aftakpunt van de individuele woning, met dien verstande dat de verkoopster haar rechten en aanspraken op deze leidingen, voorzover het betreft het bij deze akte geleverde registergoed, bij deze levert aan de koper die deze levering aanvaardt. Koper aanvaardt de Algemene- en Aansluitvoorwaarden Warmte Kleinverbruikers van Essent Netwerk Noord N.V., dan wel Edon Groep N.V., bij deze uitdrukkelijk. Koper is voorts verplicht alle vorenstaande bepalingen ten gunste van Essent verkoop en/of vervreemding aan de opvolger in de eigendom op te leggen. Bij overtreding van het hiervoor bepaalde verbeurt de koper een boete aan Essent Netwerk Noord N.V., dan wel Edon Groep N.V. van vier duizend vijf honderd acht en dertig euro (€ 4.538,00), vermeerderd met tweehonderd zeven en twintig euro (€ 227,00) per dag dat de overtreding plaatsvindt of voortduurt. De boete is verschuldigd door het enkele feit van overtreding, zonder dat enige ingebrekestelling of aanzegging nodig zal zijn. De verkoopster aanvaardt vorenstaande bedingen ten gunste van Essent Netwerk Noord N.V., dan wel Edon Groep N.V. hierbij namens Essent Netwerk Noord N.V., dan wel Edon Groep N.V.."*

Blijkens een aangehecht schrijven met datum elf april tweeduizend negentien heeft de VVE afgezien van de koop van het registergoed en bedraagt de maandelijkse bijdrage voor vermelde VVE thans tachtig euro (€ 80,00) per maand. Verkoper heeft betrokken partijen op de hoogte gebracht (bij mail de dato twee mei tweeduizend negentien) dat verkoper de bepalingen aangaande de verhuur dan wel het in gebruik geven aan een derde en verplichte zelfbewoning (vermeld in bovenstaand citaat onder 2.) niet zal opleggen aan koper. De VVE heeft binnen de haar gestelde termijn niet gereageerd. Verkoper legt hierbij deze vermelde bepalingen aangaande de verhuur dan wel het in gebruik geven aan een derde en verplichte zelfbewoning (vermeld in bovenstaand citaat onder 2.) niet op of door aan de koper. Voor zover in vermeld citaat overige bepalingen en verplichtingen voorkomen die de verkoper aan de koper moet opleggen, wordt geacht dat de verkoper dat gedaan heeft door de gunning bij de veiling dan wel de aanvaarding bij onderhandse verkoop (in de zin van artikel 27 lid 3 AWE). De koper aanvaardt deze verplichtingen door het uitbrengen van een bod. Voor zover het gaat om overige rechten ten behoeve van derden, worden die rechten geacht door de verkoper voor die derden te zijn aangenomen door de gunning bij de veiling dan wel de aanvaarding bij onderhandse verkoop (in de zin van artikel 27 lid 3 AWE).

### **publiekrechtelijke rechten en beperkingen**

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

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

### **2.3 gebruik**

In aanvulling op artikel 24 AWE geldt het volgende:

Het registergoed wordt, voor zover bekend, op dit moment bewoond door de eigenaar. Volgens een bericht van de gemeente Enschede, met datum vijf en twintig januari tweeduizend negentien, staan er ook andere personen als bewoner ingeschreven op het adres van het registergoed dan de eigenaar. Het is niet bekend op welke grond deze personen staan ingeschreven op het adres van het registergoed. De hypotheekakte op grond waarvan deze executoriale verkoop plaatsvindt, bevat het huurbeding zoals bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek. Voor zover sprake is van huur, heeft de verkoper gebruikgemaakt van zijn bevoegdheden op grond van het huurbeding, zoals hierna omschreven.

Voor zover na de veiling blijkt dat sprake is van bewoning/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 zoals in artikel 525 lid 3 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering is bepaald. Bij onderhandse verkoop kan de koper de eigenaar en de zijnen na de levering dwingen tot ontruiming op grond van de beschikking van de voorzieningenrechter, als de voorzieningenrechter deze personen hiertoe veroordeelt. De ontruiming komt voor rekening en risico van de koper. De verkoper staat niet in voor de bevoegdheid van de koper tot ontruiming.

### **bepalingen in verband met het invoeren van het huurbeding**

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

Het verloop is verleend bij beschikking van de voorzieningenrechter van de Rechtbank Overijssel, locatie Almelo, op een april tweeduizend negentien. Vermelde beschikking zal aan deze akte worden gehecht. De door de voorzieningenrechter gegeven

ontruimingstermijn is dertig dagen vanaf de datum van betekening van de beschikking. Deze beschikking is op zestien mei tweeduizend negentien betekend, waardoor de ontruimingstermijn op dat moment is gaan lopen.

Pas na het aflopen van deze termijn kan de koper tot ontruiming overgaan. De ontruiming komt voor rekening en risico van de koper. De verkoper doet hierbij een beroep op de nietigheid van huur-, pacht- of andere gebruiksrechten en van de vooruitbetaling van huur- of pachtpenningen, alles voor zover deze zijn aangegaan of verricht in strijd met het huurbeding ten behoeve van de verkoper. De verkoper heeft ook tegenover de huurder de nietigheid ingeroepen 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, door onder meer de betekening van de beschikking van de voorzieningenrechter aan de huurder. De uitoefening van de overige bevoegdheden op grond van artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek wordt aan de koper overgelaten. De verkoper staat niet in voor de bevoegdheid van de koper tot ontruiming. Voor gebruik op andere grond dan huur geldt dat wat hiervoor is vermeld over de ontruiming.

### **3. Financieel**

#### **3.1 kosten en heffingen**

Het registergoed is een tot bewoning bestemde onroerende zaak. Op grond van artikel 524a Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering juncto artikel 9 lid 1 van de AVE worden aan de koper in rekening gebracht:

- het honorarium van de notaris (zoals de kosten van het maken, bespreken en ondertekenen van de koopovereenkomst, het indienen en de behandeling van het verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst en het maken, bespreken en ondertekenen van de leveringsakte bij onderhandse executoriale verkoop);
- de overdrachtsbelasting;
- het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;
- de kosten van ontruiming na de aflevering;
- de kosten waarvoor de koper op grond van de wet aansprakelijk is.

#### **3.2 fiscaal**

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

#### **3.3 aanvulling op de AVE**

- a. In aanvulling op artikel 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 AVVE geldt dat als de wederpartij eerst kiest voor nakoming van de koopovereenkomst in de zin van sub a van die bepaling en vervolgens alsnog voor ontbinding in de zin van sub b van die bepaling, de boete wordt verminderd met het al betaalde bedrag van de dagboete.
- c. De verkoper kiest vanuit het oogpunt van transparantie ervoor om bieden voor een ander niet toe te staan bij de veiling, met uitzondering van hetgeen staat vermeld in artikel 4.3 lid 10 van onderhavige akte. In plaats daarvan kan de bieder gebruik maken van een doorlevering. Na levering van het registergoed aan de bieder levert deze het registergoed weer door aan de uiteindelijke koper. In afwijking van artikel 5 van de AVVE is het derhalve niet mogelijk om namens een ander te bieden, met uitzondering van hetgeen staat vermeld in artikel 4.3 lid 10 van onderhavige akte.

#### **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 AVVE. De veiling vindt plaats in één zitting. De inzet vindt plaats bij opbod en de afslag aansluitend bij afmijning. Als de regioveiling daartoe tijdens de veiling de mogelijkheid biedt, kan, in aanvulling op artikel 3 lid 2 van de AVVE, de afmijning door een zaalbieder door het roepen van het woord 'mijn' ook plaatsvinden zonder afroeping door de afslager, zodra (en gedurende de tijd dat) een bedrag waarop kan worden geboden voor zowel de zaalbieders als de notaris zichtbaar is op een scherm in de veilingzaal. Als wordt afgemijnd op het moment dat er sprake is van een wisseling van bedragen op het scherm, geldt als afmijnbedrag het laatste bedrag dat vóór die wisseling voor de notaris zichtbaar was. Daarbij blijft het bepaalde in artikel 3 lid 5, laatste zin van de AVVE gelden.

##### **4.2 bieden**

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

##### **4.3 voorwaarden in verband met internetbieden en internetborg**

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

- 1. openbareverkoop.nl:  
de algemeen toegankelijke website of een daaraan gelieerde website, zoals bedoeld in begrip 27 AVVE; via deze website kan een bod via internet worden uitgebracht.
- 2. NIIV:  
'Stichting Notarieel Instituut Internetveilen', statutair gevestigd in de gemeente

Baarn, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 52037098, rechthebbende van openbareverkoop.nl.

3. handleiding  
de 'handleiding online bieden' vermeld op openbareverkoop.nl.
4. registratienotararis:  
een notaris die de via openbareverkoop.nl in te vullen registratieverklaring en het geldige identiteitsbewijs van een natuurlijke persoon die wil bieden via internet, in ontvangst neemt en controleert om de identiteit en het opgegeven telefoonnummer vast te stellen en zijn of haar handtekening onder de registratieverklaring te legaliseren.
5. registratie:  
de door NIIV voorgeschreven handelingen, voor de identificatie van een natuurlijke persoon die via openbareverkoop.nl wil bieden, die bestaan uit de invoer via internet van zijn of haar persoonsgegevens en controle door de registratienotararis van zijn of haar identiteit en het door die persoon opgegeven mobiele telefoonnummer.
6. deelnemer:  
een natuurlijk persoon die de procedure van registratie heeft doorlopen, tijdig voor de veiling een internetborg heeft gestort en tijdens de veiling van het registergoed is ingelogd op openbareverkoop.nl.
7. internetborg:  
een bedrag dat door een deelnemer is gestort, zoals beschreven in de handleiding. De hoogte van de internetborg is één procent (1%) van de biedlimiet zoals bedoeld in de handleiding met een minimum van vijfduizend euro (€ 5.000,00) per registergoed, en geldt als een afdoende 'gegoedheid' zoals bedoeld in artikel 14 AVE.

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

1. In aanvulling op de AVE kan tijdens de veiling door een deelnemer via internet worden geboden. Als bod zoals bedoeld in de AVE wordt dus ook een bod via internet aangemerkt, als dit bod is uitgebracht door een deelnemer op de door NIIV in de handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het bod dat de deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.
2. Als de deelnemer een bod heeft uitgebracht en volgens de notaris de hoogste bieder is, kan de internetborg op verzoek van de deelnemer ook worden gebruikt als (deel)betaling voor de op grond van artikel 12 van de AVE na de veiling te betalen waarborgsom, waarbij de deelnemer ermee instemt dat de notaris (dit deel van) de waarborgsom pas vrijgeeft als de deelnemer al zijn verplichtingen die uit

het doen van een bod voortvloeien, is nagekomen.

3. Bij discussie over het tijdstip waarop de biedingen, ofwel via internet, ofwel in de zaal, de notaris hebben bereikt, en bij storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de notaris.
4. Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de deelnemer permanente en/of gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), evenals storingen en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de deelnemer.
5. Tenzij de notaris anders beslist, wordt pas overgegaan tot de inzet en de afslag, nadat de notaris voldoende is gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
6. In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVE kan de afmijning door de deelnemer ook elektronisch plaatsvinden door te klikken of te drukken op het woord 'bied'.
7. Als afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de deelnemer tijdens de afslag wordt geklikt of gedrukt op het moment waarop een zaalbieter kan afmijnen.
8. Wanneer de deelnemer tijdens de veiling overgaat tot het uitbrengen van een bod via internet en het bod de notaris heeft bereikt, heeft dit bod gelijke rechtsgevolgen als een bod dat vanuit de veilingzaal wordt uitgebracht.
9. De deelnemer die tijdens de veiling overgaat tot het uitbrengen van een bod via internet is verplicht tijdens het verdere verloop van de veiling voor de notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, op het mobiele telefoonnummer dat de deelnemer heeft ingevuld op zijn of haar registratieformulier. Als de deelnemer tijdens het verdere verloop van de veiling niet of slechts gedeeltelijk voor de notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader van de veiling op enig moment telefonisch overleg tussen de notaris en de deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de notaris, dan is de notaris bevoegd het bod van de deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.
10. In aanvulling op artikel 5 leden 2 en 3 AVE is de deelnemer die het hoogste bod heeft uitgebracht tot het moment van gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, als die deelnemer vóór de gunning:
  - naar het oordeel van de notaris voldoende aantoont volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
  - de waarborgsom heeft gestort zoals bedoeld in artikel 12 lid 1 AVE.De notaris meldt dit aan de verkoper, tegelijk met het resultaat van de veiling en de naam van de bieder/ander. Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVE is in deze

situatie ook van toepassing (acceptatie door de verkoper).

Dit moet uit de notariële akte van gunning blijken.

Als op grond hiervan een rechtspersoon of personenvennootschap optreedt als vertegenwoordigde van de deelnemer, komt aan die rechtspersoon of personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de koopprijs te verklaren dat hij het bod heeft uitgebracht namens een of meer anderen zoals bedoeld in artikel 5 lid 2 AVE.

11. De in lid 10 bedoelde deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap, hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen als gevolg van de gunning. Als die deelnemer, bij verzuim van de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap, de koopprijs geheel voor eigen rekening betaalt, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan. In dat geval vindt de levering aan hem plaats en wordt aan hem kwijting verleend. Dit moet uit de notariële verklaring van betaling blijken.
12. Door het uitbrengen van een bod via internet, op de wijze zoals door NIIV omschreven, verleent de deelnemer en, als dit van toepassing is, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap zoals bedoeld in lid 10, ook volmacht aan ieder van de medewerkers die op het moment van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn op het kantoor van de notaris (zowel samen als ieder afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal van veiling en in en bij het proces-verbaal van veiling:
  - a. te bevestigen dat de deelnemer het betreffende bod heeft uitgebracht; en
  - b. in te stemmen met alle in het proces-verbaal van veiling (te) vermelde(n) waarnemingen van de notaris met betrekking tot de veiling.De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht ook het proces-verbaal van veiling ondertekenen en hiervoor alles doen wat hij nodig en/of nuttig acht. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.
13. Als een deelnemer niet via internet, maar vanuit de veilingzaal als zaalbieter een bod uitbrengt, kan de internetborg gebruikt worden als bewijs van zijn goedgeheid zoals bedoeld in artikel 14 AVE en onderdeel 4.6 van deze akte én als betaling van een door deze deelnemer, of, als dit van toepassing is, de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap zoals bedoeld in lid 10, verschuldigde waarborgsom of een gedeelte daarvan.
14. Bij niet-nakoming van de verplichting uit de koop door de koper, wordt de internetborg door de notaris ingehouden en geheel of gedeeltelijk gebruikt ter betaling van (een deel van) de kosten die voortvloeien uit de niet-nakoming. Het

bepaalde in artikel 26 AVE blijft van toepassing.

#### **4.4 inzetpremie**

Als niet wordt gegund, is er geen inzetpremie verschuldigd.

#### **4.5 legitimatie**

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

#### **4.6 gegoedheid**

De gegoedheid zoals bedoeld in artikel 14 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 geldverstrekking met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht te overleggen tijdens de veiling, waaruit blijkt dat de bieder over voldoende financiële middelen beschikt om de prijs en de bijkomende kosten te kunnen betalen. Deze verklaring mag op de dag van de veiling niet ouder zijn dan vier (4) weken.

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

#### *- aanvullende voorwaarde bij betaling internetborg*

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

#### **4.7 gunning**

Als de verkoper niet tot gunning overgaat, worden:

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

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

#### **4.8 risico-overgang**

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

#### **5. Onderhandse executoriale verkoop (onderhandse verkoop)**

De volgende voorwaarden zijn aanvullend van toepassing op de onderhandse verkoop door de verkoper, de eigenaar of eventueel 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 eventuele 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 ontleen als de voorzieningenrechter deze overeenkomst niet goedkeurt.
- d. Als het verzoek niet wordt ingediend, wordt afgewezen of als de verkoper de koopovereenkomst (tijdig) ontbindt, komt de koop niet tot stand en ontvangt de bieder de waarborgsom geheel terug.

### 5.5 risico-overgang

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

#### **SLOT**

WAARVAN AKTE in minuut is verleden te Almelo op de datum in het hoofd van deze akte vermeld. De zakelijke inhoud van de akte is aan de verschenen persoon opgegeven en toegelicht. De verschenen persoon heeft verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden een conceptakte te hebben ontvangen, van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en met de inhoud in te stemmen. Vervolgens is deze akte onmiddellijk na beperkte voorlezing door de verschenen persoon en mij, notaris, ondertekend om zestien uur en dertig minuten.