

Zaaknummer HV/603227.01

**BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN EXECUTORIALE VERKOOP
DOOR DE HYPOTHEEKHOUDER
Van Hallstraat 6 te Goes**

Op dertien januari tweeduizend twintig verscheen voor mij, mr. Henriëtte Elizabeth Visser, toegevoegd notaris, bevoegd om akten te passeren in het protocol van mr. Annelies Wooldrik, notaris te Middelburg: enzovoorts,

ten deze handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

de naamloze vennootschap: **ABN AMRO BANK N.V.**, statutair gevestigd in de gemeente Amsterdam, kantoorhoudende te 1082 PP Amsterdam, Gustav Mahlerlaan 10, (correspondentieadres: 3800 AM Amersfoort, Postbus 547), ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 34334259, hierna te noemen: 'de verkoper'.

VOLMACHT

De volmacht blijkt uit een onderhandse akte die aan deze akte is vastgemaakt.

De verschenen persoon heeft mij, notaris, het volgende verklaard:

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

Deze akte heeft de volgende indeling:

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

1. Algemene informatie

1.1 datum en plaats

De executoriale verkoop vindt plaats op maandag 17 februari tweeduizend twintig om of omstreeks dertien uur dertig minuten (13.30 uur) voor mij, notaris, of voor een van de andere (toegevoegd) notarissen verbonden aan het kantoor van mij, notaris, of hun waarnemers, hierna te noemen: 'de notaris', tenzij de executoriale verkoop plaatsvindt door middel van een onderhandse verkoop als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek.

1.2 registergoed

Het registergoed is:

- a. het woonhuis met garage, ondergrond, erf, tuin en verdere aan- en toebehoren, staande en gelegen te 4463 TZ Goes, Van Hallstraat 6, **kadastraal bekend gemeente Goes, sectie A, nummer 1125**, groot één are drie centiare; alsmede
- b. een één/drieënzestigste (1/63ste) onverdeeld aandeel in een perceel grond met daarop gelegen een gemeenschappelijke antenne inrichting, **kadastraal bekend gemeente Goes, sectie A, nummer 1142**, groot zeven centiare,

hierna te noemen: 'het registergoed'.

1.3 eigenaar/schuldenaar

De eigenaar van het registergoed is:
enzovoorts;

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

De eigenaar is ook de schuldenaar.

1.4 verkrijging eigenaar

Het registergoed is door de eigenaar in eigendom verkregen, ieder voor de onverdeelde helft, door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Middelburg, in register Hypotheken 4, op acht april negentienhonderd achtennegentig in deel 5668 nummer 6, van een afschrift van een akte van levering ingevolge koop, houdende kwijting voor de betaling van de koopprijs en tevens inhoudende de bepaling dat noch verkoper noch koper zich nog op een ontbindende voorwaarde kan beroepen, op zeven april negentienhonderd achtennegentig verleden voor mr. G.B. van Sisseren, destijds notaris te Goes.

1.5 hypotheek-/pandrecht

Op het registergoed zijn ten behoeve van de verkoper, als rechtsopvolger van zowel de naamloze vennootschap VSB Bank N.V., gevestigd te Utrecht, als van de naamloze vennootschap Fortis Bank (Nederland) N.V., gevestigd te Rotterdam, twee rechten van hypotheek gevestigd, hierna tezamen te noemen: 'het hypotheekrecht':

- in hoofdsom groot vierenvijftigduizend vierhonderd drieënvijftig euro en drieënzestig cent (€ 54.453,63). Dit blijkt uit een akte op zeven april negentienhonderd achtennegentig verleden voor genoemde notaris Van Sisseren. Een afschrift van die akte is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Middelburg, in register Hypotheken 3, op acht april negentienhonderd achtennegentig in deel 3446 nummer 36;
- in hoofdsom groot vijfendertigduizend euro (€ 35.000,00). Dit blijkt uit een akte op zeventien juni tweeduizend drie verleden voor een waarnemer van mr. P.J.E. Frantzen, destijds notaris te Goes. Een afschrift van die akte is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Middelburg, in register Hypotheken 3, op achttien juni tweeduizend drie in deel 5084 nummer 93,

deze akten hierna tezamen te noemen: 'de hypotheekakte'.

In de hiervoor vermelde akte is een pandrecht gevestigd op:

- a. alle roerende zaken die volgens verkeersopvatting bestemd zijn of bestemd zullen worden om het registergoed duurzaam te dienen en door

- hun vorm als zodanig zijn te herkennen en - indien een schip is verbonden - alle scheepstoebehoren;
- b. indien een fabriek of werkplaats deel uitmaakt van het registergoed, alle machineriën en werktuigen die bestemd zijn om daarmee een bedrijf uit te oefenen in die hiertoe ingerichte fabriek of werkplaats;
 - c. alle roerende zaken die van het registergoed worden afgescheiden;
 - d. indien hypotheek is verleend op een agrarisch registergoed: alle vruchten en beplantingen die op het registergoed te velde staan of zullen staan;
 - e. de rechten als bedoeld in artikel 25 van de hierna genoemde Algemene Voorwaarden van geldlening en hypotheekverlening;
 - f. alle rechten en vorderingen die voortvloeien uit de tussen de schuldenaar en de verzekeringsmaatschappij gesloten levensverzekering, met polisnummer 351746-141, daaronder mede verstaan een overeenkomst gelijk aan deze doch waarvan slechts het polisnummer en/of de ingangsdatum mochten zijn gewijzigd. Een eventueel meeverzekerde arbeidsongeschiktheidsrente valt niet onder dit pandrecht;

hierna te noemen: 'het pandrecht'.

Het hypotheek- en pandrecht geven zekerheid voor de terugbetaling van de in de hypotheekakte vermelde geldlening van de schuldenaar, met rente en kosten.

Op het hypotheekrecht zijn van toepassing de bepalingen van de hypotheekakte en de daarin van toepassing verklaarde algemene (hypotheek)voorwaarden, te weten:

- Algemene Voorwaarden van geldlening en hypotheekverlening van VSB Bank N.V., gedeponneerd ter griffie van de arrondissementsrechtbank te Utrecht op vier juli negentienhonderd zesennegentig onder nummer 243/96;
- Algemene Voorwaarden van de bank;
- Algemene Voorwaarden van verpanding (particulieren) van VSB Bank N.V., gedeponneerd ter griffie van de arrondissementsrechten te Utrecht op vier juli negentienhonderd zesennegentig onder nummer 245/96;

Op de overeenkomst van levensverzekering zijn de: Algemene Voorwaarden van verzekering AV 95/09 (VSB Leven) van toepassing.

- Algemene Voorwaarden van geldlening en hypotheekverlening van Fortis Bank (Nederland) N.V., gedeponneerd ter griffie van de arrondissementsrechtbank te Utrecht op veertien januari tweeduizend onder nummer 18/2000;
- Algemene Voorwaarden van de bank.

1.6 rangorde inschrijving

De hypotheekrechten en de pandrechten zijn eerste en tweede in rang.

1.7 schuld

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

1.8 recht tot executoriale verkoop

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

verkoper.

1.9 verzuim schuldenaar

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

1.10 aanzegging

Deze executoriale verkoop is op grond van artikel 544 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en met inachtneming van artikel 7:128a Burgerlijk Wetboek tijdig aangezegd aan:

- de eigenaar/schuldenaar;
- de andere hypotheekhouders en/of beslagleggers;
- de (onder)huurder van de woning, tegen wie het huurbeding kan worden ingeroepen (op basis van artikel 549 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering), in verband waarmee de verkoper een daartoe strekkend verzoekschrift bij de voorzieningenrechter heeft ingediend;

1.11 toepasselijke algemene veilingvoorwaarden

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

1.12 uitoefening recht van parate executie

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

2. Informatie over het registergoed

2.1 feitelijke objectinformatie

milieu

Het is de verkoper niet bekend of het registergoed is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere gevaarlijke stoffen. Het is de verkoper ook niet bekend of zich in het registergoed (ondergrondse) olie- en/of septic tanks bevinden. Het is hem verder niet bekend of zich in het registergoed asbesthoudende en/of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden. Verkoper geeft geen enkele garantie ten aanzien van de milieukundige en bouwkundige staat van het verkochte. De milieukundige en bouwkundige staat van het registergoed komt voor rekening en risico van koper.

energielabel

Op achttien december tweeduizend negentien blijkt uit www.zoekuwenergielabel.nl het volgende:

ten aanzien van het registergoed is een voorlopige energielabel afgegeven. Het registergoed heeft een voorlopig energielabel C.

Een voorlopig energielabel heeft geen officiële status en hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. De afwezigheid van het energieprestatiecertificaat komt voor rekening en risico van koper. Verkoper beschikt niet over een energielabel dan wel een gelijkwaardig document. Koper is hiermee volledig bekend en vrijwaart verkoper voor alle (eventuele) aanspraken te dier zake. Koper is zich ervan bewust, dat indien hij een energielabel dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit Energieprestatie Gebouwen, wenst te verkrijgen, hij daartoe zelf dient zorg te dragen.

**2.2 juridische informatie
bestemming**

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

privaatrechtelijke rechten en beperkingen

Ten aanzien van erfdiensbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen met betrekking tot het registergoed wordt verwezen naar een akte van levering, vierentwintig mei negentienhonderd vijftien negentig verleden voor genoemde notaris Van Sisseren, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Middelburg, in register Hypotheken 4, op zesentwintig mei negentienhonderd vijftien negentig in deel 4889 nummer 3. In die akte is onder meer woordelijk vermeld:

(begin citaat)

"De comparanten verklaarden dat deze verkopen en kopen zijn "aangegaan onder:

- A. *de "Algemene Verkoopvoorwaarden 1970" der gemeente Goes;*
- B. *de "Algemene Verkoopvoorwaarden van Interbouw Zeeland B.V." vastgesteld bij akte vier februari negentienhonderd vier en zeventig gedeponeerd ter Griffie van de Arrondissements Rechtbank te Middelburg op dezelfde dag onder nummer 26/1974 doch alleen en voorzover met betrekking tot hetgeen in artikel 14 dier voorwaarden is omschreven aangaande een "Gemeenschappelijke antenne-inrichting", welk artikel geacht wordt woordelijk in de onderhavige akte te zijn opgenomen en hiermede een geheel uit te maken.*

Voorts is tussen Interbouw en de koper overeengekomen; te weten:

Afstand van Gemeenschappelijke zaken:

- a. *De koper kan zich niet door afstand van zijn rechten in de gemeenschappelijke zaken bevrijden van zijn verplichtingen die de mede eigendom van de gemeenschappelijke zaken op hem heeft gelegd;*
- b. *De koper is verplicht bij vervreemding van zijn eigendom mede zijn aandeel in de gemeenschappelijke eigendom over te dragen;*
- c. *Bij overtreding van het onder a en b bepaalde is de betrokkene de koper*

of zijn opvolgers in de eigendom aan de overige mede-eigenaren een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van tienduizend gulden (f. 10.000,00).

Belemmeringenwet Privaatrecht:

Ten behoeve van het Staatsbedrijf der Posterijen, Telegrafie en Telefonie kan het recht worden gevestigd tot het aanbrengen hebben, houden, onderhouden, repareren, vervangen en verwijderen van draadomroep-, telefoon- en televisieleidingen en manipulatiekasten in op of boven het verkochte, zulks overeenkomstig de Belemmeringswet Privaatrecht van dertien mei negentienhonderd zeven en twintig S 159.

Deze bepalingen worden ook geacht te zijn gesteld ten behoeve van provinciale regionale of gemeentelijke nutsbedrijven.

Vervolgens verklaarden de comparanten dat over en weer ten nutte en ten laste van de bij deze akte overgedragen perceelsgedeelten (situatienummers 1 en 18) en de reeds overgedragen gedeelten van gemeld kadastraal perceel, hetwelk is verkaveld in de situatienummers 2 tot en met 17 en 19 tot en met 63 reeds zijn gevestigd de navolgende erfdienstbaarheden, te weten:

a. Erfdienstbaarheid van Licht.

De verplichting van de eigenaar van het lijdend erf om te dulden dat aan en in de op het heersende erf volgens het thans bestaande bouwplan te bouwen of gebouwde opstallen op korte afstand van de grens van het lijdend erf dan in de wet is toegestaan, balkons, ramen en lichten aanwezig zijn zonder dat hiervoor één der in de wet genoemde beperkingen geldt.

b. Erfdienstbaarheid van uitzicht.

Het verbod voor de eigenaar van het lijdend erf om de voortuin en eventueel de zijtuin, voorzover deze onmiddellijk grenst aan de openbare straat en voorzover de eigenaar van het heersend erf hierover uitzicht heeft naar de openbare straat waaraan het heersende erf is gelegen anders te gebruiken dan als siertuin en hierin zodanige beplantingen of opstallen te hebben dat hierdoor het uitzicht uit de ramen in de voorgevel van de volgens het ten tijde van het thans bestaande bouwplan op het heersende erf te bouwen casu quo gebouwde woning wordt belemmerd.

Deze bepaling geldt niet bij de bouw van opstallen op grond van de Belemmeringswet Privaatrecht van dertien mei negentienhonderd zeven en twintig S 159 of ter voldoening aan een overheidsvoorschrift.

c. Erfdienstbaarheid van Overbouw:

De verplichting van de eigenaar van het lijdende erf om te dulden dat bij de uitvoering van het thans bestaande bouwplan eventueel een op het heersende erf te bouwen of gebouwde woning of de daarbij behorende schuur, casu quo garage gedeeltelijk op het lijdende erf is gebouwd casu quo hierboven uitsteekt, casu quo de versnijdingen van de funderingen in het lijdend erf zijn gelegen of de bij de op het heersende erf gebouwde woning cum annexis behorende leidingen gedeeltelijk in het lijdende erf zijn aangebracht.

d. Erfdienstbaarheid van afvoer en regenwater en drop:

De verplichting van de eigenaar van het lijdende erf, om het overlopende water van de volgens het thans bestaande bouwplan te bouwen opstallen overeenkomstig de aan te brengen daken, goten, leidingen en putten te

ontvangen.

e. Erfdienstbaarheid van afvoer en huishoudwater en faecaliën:

De verplichting van de eigenaren van het lijdende erf om te dulden dat huishoudwater en faecaliën overeenkomstig het bestaande bouwplan aan te brengen leidingen en putten van het heersende erf via het lijdende erf worden afgevoerd naar de daarvoor bestemde openbare riolen.

Deze erfdienstbaarheid houdt mede in dat de eigenaar van het lijdende erf verplicht is op zijn terrein het verrichten van nodige onderhoudswerkzaamheden toe te laten.

Vanaf het punt waarop de leidingen ook de leidingen van het lijdende erf zijn aangesloten geschiedt het onderhoud voor gezamenlijke kosten.

Nog verklaarden de comparanten bij deze akte ten laste van het hiervoor voor de plaatsing van een gemeenschappelijke antenne-inrichting bedoelde perceelsgedeelten en ten behoeve van de sub a omschreven perceelsgedeelten (situatienummers 1 en 18) alsmede ten behoeve van het door de gemeente verkochte gedeelte van gemeld kadastraal perceel, hetwelk is of zal worden verkaveld in de percelen aan te duiden met de situatienummers 2 tot en met 17, 19 tot en met 63, alsmede ten behoeve van die percelen perceelsgedeelten welke op gemelde gemeenschappelijke antenne-inrichting zullen worden aangesloten zijn gevestigd de erfdienstbaarheid tot het aanbrengen hebben, onderhouden, controleren en repareren van de antennemast met onderdelen en bijbehorende kabels zoals bedoeld in artikel 14 van de Algemene Verkoopvoorwaarden van Interbouw.

Voorts zijn gevestigd de erfdienstbaarheid tot het leggen, houden, onderhouden en/of vervangen van kabels ten behoeve van bedoelde gemeenschappelijke antenne-inrichting zoals breder omschreven in artikel 14 der Algemene Verkoopvoorwaarden van Interbouw en wel over en weer ten behoeve en ten laste van het bij deze akte verkochte het aan de gemeente verblijvende gedeelte van gemeld kadastraal perceel en de eventueel op de gemeenschappelijke antenne-inrichting reeds aangesloten dan wel alsnog aan te sluiten kadastrale percelen.

Zulks onder de verplichtingen van de eigenaren van de heersende casu quo lijdende erven vermeld in laatstbedoelde algemene verkoopvoorwaarden.

De comparant sub 2 genoemd handelende als gemeld verklaarde namens de koper voorzoveel nodig aan te nemen ten gunste van zijn perceel reeds gevestigde of nog te vestigen erfdienstbaarheden.

Voormelde erfdienstbaarheden zijn gevestigd bij akten van transport op zeven en twintig december negentienhonderd vier en zeventig verleden voor M.E.J.F. van Dissel, notaris ter standplaats Goes, overgeschreven ten hypotheekkantore te Middelburg op acht januari negentienhonderd vijf en zeventig in deel 2054 nummer 55, in deel 2054 nummer 58 en in deel 2054 nummer 59."

einde citaat)

Voor zover in die bepalingen verplichtingen voorkomen die de verkoper aan de koper moet opleggen, wordt geacht dat de verkoper dat gedaan heeft door de gunning bij de veiling dan wel de aanvaarding bij onderhandse verkoop (in

de zin van artikel 27 lid 3 AVVE). De koper aanvaardt deze verplichtingen door het uitbrengen van een bod.

Voor zover het gaat om rechten ten behoeve van derden, worden die rechten geacht door de verkoper voor die derden te zijn aangenomen door de gunning bij de veiling dan wel de aanvaarding bij onderhandse verkoop (in de zin van artikel 27 lid 3 AVVE).

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 Goes geïnformeerd naar de aanwezigheid van publiekrechtelijke beperkingen.

Volgens een bericht van de gemeente Goes, met datum negentien december tweeduizend negentien, zijn er geen publiekrechtelijke beperkingen bekend.

De verkoper heeft mij, notaris, verklaard dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn waaruit blijkt dat deze mededeling onjuist is.

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

2.3 gebruik

In aanvulling op artikel 24 AVVE geldt het volgende:

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

Volgens een bericht van de gemeente Goes, met datum zesentwintig november tweeduizend negentien, staan er geen andere personen als bewoner ingeschreven op het adres van het registergoed dan de eigenaar.

De hypotheekakte op grond waarvan deze executoriale verkoop plaatsvindt, bevat het huurbeding zoals bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek. Voor zover nodig heeft de verkoper gebruikgemaakt van zijn bevoegdheden op grond van het huurbeding, zoals hierna omschreven.

Voor zover na de veiling blijkt dat sprake is van bewoning/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 verlof van de voorzieningenrechter nodig voor het invoeren van het huurbeding. De

verkoper heeft dit verlot gevraagd.

Het verlot is nog niet verleend. Als de beschikking van de voorzieningenrechter bekend is, wordt de uitkomst daarvan geplaatst op de website bij de objectgegevens van het registergoed, onder vermelding van de ontruimingstermijn, of wordt de uitkomst door mij, notaris, in de veilingzaal vermeld. 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

- a. Het registergoed is een tot bewoning bestemd recht op een onroerende zaak. Op grond van artikel 524a Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en artikel 9 lid 1 AVVE 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.
 Voor het overige zijn de kosten die direct verband houden met de veiling voor rekening van de verkoper.
- b. Eventuele overige achterstallige en lopende eigenaarslasten komen niet voor rekening van de koper.
- c. Volgens opgave van de betreffende instanties bedragen de eigenaarslasten voor het registergoed voor het jaar tweeduizend negentien:
 - onroerendezaakbelasting: honderd achtenzeventig euro en achtendertig cent (€ 178,38);
 - rioolheffing: achtenveertig euro en vijftig cent (€ 48,50);
 - waterschapslasten: zeventig euro en vijfenzeventig cent (€ 70,75).
 Deze eigenaarslasten worden niet verrekend.

3.2 fiscaal

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

3.3 aanvulling op de AVVE

- a. In aanvulling op artikel 26 lid 2 AVVE geldt dat als de wederpartij eerst kiest voor nakoming van de koopovereenkomst zoals bedoeld onder a van die bepaling en vervolgens alsnog voor ontbinding zoals bedoeld onder b van die bepaling, de boete wordt verminderd met het al betaalde bedrag van de dagboete.
- b. In aanvulling op artikel 10 lid 1 onder c AVVE geldt dat de notaris over de waarborgsom die op zijn kantoorrekening is betaald een rente

vergoedt, behalve als het bedrag van de waarborgsom korter dan vijf werkdagen op de kantoorrekening wordt gehouden. De rente is gelijk aan de rente die de notaris op zijn rekening ontvangt en wordt op grond van artikel 10 lid 1 onder c AVVE verrekend met de koopprijs en de overige nog niet betaalde kosten en heffingen.

Als de notaris geen rente ontvangt over de waarborgsom, maar in plaats daarvan rente moet betalen ('negatieve rente'), moet deze rente samen met de administratiekosten die de notaris in verband hiermee maakt aan de notaris worden vergoed, gelijktijdig met de betaling van de koopprijs en de overige nog niet betaalde kosten en heffingen. Over het bedrag van de te betalen rente en de administratiekosten wordt de koper tijdig geïnformeerd.

4. Openbare executoriale verkoop (de veiling)

De volgende voorwaarden zijn van toepassing op de veiling.

4.1 wijze van veilen

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

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

4.2 bieden

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

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

- a. Bij een zaalveiling of een zaal-/internetveiling, wordt direct na de veiling, dus nog in de veilingzaal, door de bieder aan de notaris kenbaar gemaakt dat hij de bieding heeft uitgebracht namens een of meer anderen, als de bieder op dat moment aan de notaris de volmacht(en) overlegt die aan de bieder met dat doel is of zijn afgegeven.

Een kopie van die volmacht en de naam van de bieder en volmachtgever(s) worden bekend gemaakt aan de verkoper. Hiervan wordt ook een akte van gunning opgemaakt. Als de verkoper een of meer volmachtgevers niet accepteert, wordt de bieder geacht uitsluitend voor zichzelf te hebben geboden.

- b. De situatie als beschreven in onderdeel 4.3 lid 10 van deze akte.

4.3 voorwaarden in verband met internetbieden en internetborg

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

1. openbareverkoop.nl:
de algemeen toegankelijke website of een daaraan gelieerde website, zoals bedoeld in begrip 27 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 AVVE.
- In verband met de mogelijkheid van bieden via openbareverkoop.nl gelden de volgende voorwaarden.
1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de veiling door een deelnemer via internet worden geboden. Als bod zoals bedoeld in de AVVE 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 bidder is, kan de internetborg op verzoek van de deelnemer ook worden gebruikt als (deel)betaling voor de op grond van artikel 12 van de AVVE 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 AVVE 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 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, als die deelnemer vóór de gunning:
 - naar het oordeel van de notaris voldoende aantoonst volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
 - de waarborgsom heeft gestort zoals bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE.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 AVVE 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 AVVE.

11. De in lid 10 bedoelde deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap, hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen als gevolg van de gunning. Als die deelnemer, bij verzuim van de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap, de koopprijs geheel voor eigen rekening betaalt, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan. In dat geval vindt de levering aan hem plaats en wordt aan hem kwijting verleend. Dit moet uit de notariële verklaring van betaling blijken.
12. Door het uitbrengen van een bod via internet, op de wijze zoals door NIIV omschreven, verleent de deelnemer en, als dit van toepassing is, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap zoals bedoeld in lid 10, ook volmacht aan ieder van de medewerkers die op het moment van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn op het kantoor van de notaris (zowel samen als ieder afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal van veiling en in en bij het proces-verbaal van veiling:
 - a. te bevestigen dat de deelnemer het betreffende bod heeft uitgebracht; en
 - b. in te stemmen met alle in het proces-verbaal van veiling (te) vermelde(n) waarnemingen van de notaris met betrekking tot de veiling.

De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht ook het proces-verbaal van veiling ondertekenen en hiervoor alles doen wat hij nodig en/of nuttig acht. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.

13. Als een deelnemer niet via internet, maar vanuit de veilingzaal als zaalbieter een bod uitbrengt, kan de internetborg gebruikt worden als bewijs van zijn gegoedheid zoals bedoeld in artikel 14 AVVE 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 AVVE 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 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 geldverstrekende instelling met een

vergunning zoals bedoeld in de Wet op het financieel toezicht te overleggen tijdens de veiling, waaruit blijkt dat de bidder 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.

- een vóór de veiling door de notaris vastgesteld bedrag te betalen op de daartoe bestemde rekening van de notaris, onder vermelding van HV/603227.01.

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 AVVE of deze akte moet doen.

4.7 gunning

Tenzij in een later stadium door de verkoper anders wordt beslist, zal verkoper eerst tot gunning overgaan nadat de koper op de veiling de verschuldigde waarborgsom op een derdengeldenrekening van de notaris heeft gestort, dan wel door de koper een bankgarantie is gesteld ter grootte van de waarborgsom.

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 bidder/koper in gebreke is.

4.8 risico-overgang

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

5. Onderhandse executoriale verkoop (onderhandse verkoop)

De volgende voorwaarden zijn aanvullend van toepassing op de onderhandse verkoop door de verkoper, de eigenaar of degene die op het registergoed executoriaal beslag heeft gelegd (hierna: 'de beslaglegger'). Dit geldt alleen voor zover hiervan in een tussen de verkoper, de eigenaar of de beslaglegger en de koper gesloten koopovereenkomst niet wordt afgeweken.

5.1 schriftelijke verklaring

In aanvulling op artikel 27 lid 1 AVVE 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 AVVE vermelde opschortende voorwaarde is niet van toepassing op de verplichting van de koper tot betaling van de waarborgsom.

5.4 verzoekschriftprocedure

- a. De verkoper, de eigenaar en de beslaglegger zijn niet verplicht de koopovereenkomst ter goedkeuring aan de voorzieningenrechter voor te leggen. Het staat deze partijen ook vrij meer koopovereenkomsten ter goedkeuring voor te leggen.
- b. De koper is verplicht om alles te doen wat nodig is om de koopovereenkomst tijdig in te dienen. De koper is, tenzij hij hierbij zijn rechten op grond van artikel 7:2 lid 2 Burgerlijk Wetboek uitoefent, verplicht niets te doen of te laten dat tot gevolg kan hebben dat het verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst niet op tijd kan worden ingediend of dat dit verzoekschrift zal worden afgewezen. Als koper in strijd hiermee handelt of niet handelt, komt de daardoor ontstane schade voor rekening van de koper. Op deze verplichting is de in artikel 27 lid 6 AVVE 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 bestemd recht in een onroerende zaak. In aanvulling op artikel 525 lid 4 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en artikel 18 AVVE is het registergoed voor risico van de koper vanaf de inschrijving van de akte van levering zoals bedoeld in artikel 3:89 Burgerlijk Wetboek.
Enzovoorts.