

Uittreksel veilingvoorwaarden Westelijke Doorsnee NZ 115 te Emmer-Compascuum:

Op zes mei tweeduizend eenentwintig verscheen voor mij, mr. Maria Berendina Catharina van Wijk, toegevoegd notaris, bevoegd om akten te passeren in het protocol van mr. Johan Herman Kral, notaris te Emmen:

enzovoorts,

hierna te noemen: 'de verkoper'.

De verkoper heeft mij, notaris, het volgende verklaard.

De verkoper heeft mij, notaris, de opdracht gegeven voor de executoriale verkoop van het hierna omschreven registergoed (inclusief de roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek) op grond van artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek. Ten behoeve hiervan worden hierbij de voorwaarden voor deze executoriale verkoop vastgesteld. Deze voorwaarden gelden voor zowel de veiling als de onderhandse verkoop. 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 **donderdag tien juni tweeduizend eenentwintig** om of omstreeks dertien uur en dertig minuten (13.30 uur) in het Van der Valk Hotel Drachten aan de Lavendelheide 4 te Drachten voor mr. J.H. Kral, notaris te Emmen, of voor een van de andere notarissen verbonden aan het kantoor van mr. J.H. Kral, notaris te Emmen, 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.

Indien vanwege de Corona maatregelen het niet mogelijk is om een hybride veiling zoals hierboven vermeld te organiseren bestaat de mogelijkheid dat de veiling alleen via internet zal plaatsvinden via de website www.openbareverkoop.nl. In dat geval zal de veiling eveneens plaatsvinden voor mr. J.H. Kral, notaris te Emmen, of voor een van de andere notarissen verbonden aan het kantoor van genoemde notaris Kral of hun waarnemers.

1.2 registergoed

Het registergoed is:

het altoosdurend recht van erfpacht met betrekking tot een perceel grond met daarop staand woonhuis, erf en tuin, staande en gelegen te 7881 PE Emmer-Compascuum, Westelijke Doorsnee Noordzijde 115, kadastraal bekend gemeente Emmen, sectie E, nummer 3269, groot dertien are en twintig centiare,
hierna te noemen: 'het registergoed'.

1.3 eigenaar/schuldenaar

enzovoorts

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 hypotheekhouder en eerste pandhouder. De verkoper kan daarom onder meer gebruikmaken van zijn recht tot executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek.

1.10 aanzegging

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

- de eigenaar/schuldenaar;
- 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 'AWE' genoemd. De AWE 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.

energielabel

Op www.ep-online.nl staat vandaag geen definitief energielabel van het registergoed geregistreerd.

Verkoper beschikt niet over een energieprestatiecertificaat dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen. Koper verklaart hiermee volledig bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle (eventuele) aanspraken te dier zake. Koper is zich ervan bewust, dat indien hij een energieprestatiecertificaat dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen wenst te verkrijgen, hij daartoe zelf dient zorg te dragen.

eigen onderzoek koper

Van koper wordt verwacht dat hij zelf onderzoek instelt naar het registergoed, 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 de verkoper of notaris.

2.2 juridische informatie

bestemming

Wat betreft de bestemming en het toegestane gebruik van het registergoed wordt door de gemeente Emmen verwezen naar www.ruimtelijkeplannen.nl.

privaatrechtelijke rechten en beperkingen

In voormelde onder 1.4 genoemde akte komen geen erfdienstbaarheden en kettingbedingen voor en wordt geen melding gemaakt van kwalitatieve rechten en verplichtingen.

recht van erfpacht

Op het registergoed zijn van toepassing de erfpachtsvoorwaarden, welke erfpachtsvoorwaarden luiden als volgt:

- "1. Alle koopers der na te melden perceelen of hunne rechtverkrijgenden, zullen ieder voor zich verplicht zijn onbebouwd en onbepoot te laten liggen gronden, waarop volgens het plan van aanleg van het Emmer-Compascuum, goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van den vierden October achttienhonderd negen en zeventig, nummer vier en twintig, wegen of paden moeten worden aangelegd, ter breedte als bij dat plan is aangegeven.*
- 2. Het water van den weg, de huizen en heemen zal niet naar het hoofddiep mogen worden afgeleid.*
- 3. De koopers zullen verder alle werken moeten maken en construeren, overeenkomstig het plan van aanleg van het Emmer-Compascuum, boven vermeld. Mocht in een of ander geval de capaciteit of de constructie in het plan van aanleg niet zijn opgenomen dan zal het een en ander door de verkoopster of van harentwege worden bepaald en zullen zich de kopers of hunne rechtverkrijgenden dien overeenkomstig moeten gedragen.*
- 4. Alle werken staan zoowel wat daargestelling als onderhoud betreft onder toezicht van verkoopster of die zij daarmede belasten zal.*
- 5. Mocht door verkoopster of door hem die zij met het toezicht heeft belast, bevonden worden dat de werken niet goed zijn uitgevoerd of niet goed onderhouden, dan zijn de kopers of hunne rechtverkrijgenden ieder voor zoover hem betreft, gehouden de werken overeenkomstig hunne verplichtingen binnen eene daartoe te stellen termijn te maken of te herstellen.*
- 6. Mochten de koopers of hunne rechtverkrijgenden in gebreke blijven binnen den*

- gestelden termijn aan hunnen verplichtingen te voldoen, dan is verkoopster gerechtigd op kosten der koopers of hunne rechtverkrijgenden ieder voor zoover hem aangaat het niet uitgevoerde uit te voeren of het gebrekkige te doen herstellen.*
- 7. De koopers of hunne rechtverkrijgenden zijn verplicht om na voltooiing van het werk door verkoopster te betalen aan haar de kosten van uitvoering of herstel tot het bedrag door haar gedeclareerd. Dit bedrag zal door de koopers of hunne rechtverkrijgenden niet betwist mogen worden.*
 - 8. De koopers en hunne rechtverkrijgenden zullen moeten gedoogen dat de door hen overeenkomstig het bovenvermelde plan van concessie tot vervening van het Emmer-Compascuum gegravene en bij hen in onderhoud zijnde diepen, gemaakte draaivonders, batten of bruggen, voetpaden en wegen door het publiek worden gebruikt, gelijk mede dat de door hen gegravene wijken door verkoopster of hare rechtverkrijgenden of door hen aan wien zij of hare rechtverkrijgenden dit vergunnen in verbinding worden gebracht met andere kanalen en worden gebruikt.*
 - 9. De verplichting van daarstelling en onderhoud van werken op meer dan een perceel gezamenlijk rustende, rust ook op ieder perceel voor het geheel onverminderd het recht van den gebruiker van een der perceelen, die het werk van daarstelling of onderhoud geheel heeft bekostigd of verricht van dien medeverplichte het gedeelte der kosten ter zake van het deel van het werk, hetwelk op diens perceel rust, van dien medeverplichte terug te vorderen.*
 - 10. Het recht van erfpacht van de gronden, waarvan de erfpacht wordt verkocht, wordt geregeld als volgt:*
 - 11. Het recht van erfpacht zal zijn altoosdurend verervend zoowel ingevolge de wet als ingevolge uiterste wilsbeschikking op de erfgenamen en legatarissen van den erfpachter.*
 - 12. De erfpachters zullen jaarlijks aan de eigenares of hare rechtverkrijgende op den eersten november van ieder jaar tot pacht moeten betalen, zooals hiernabij ieder perceel is omschreven, de onderdeelen van de hectare naar evenredigheid. De gemelde pacht verschijnt voor het eerst op den eersten November negentien honderd zes en zoo vervolgens ieder jaar.*
 - 13. Ingeval van vererving in de opgaande linie of zijdlinie, alsmede ingeval van verkrijging tengevolge uiterste wilsbeschikking, gift, koop, ruiling of andere overdracht zal door den verkrijger van het erfpachtsrecht vijf procent van de koopsom of waarde boven de jaarlijkse pacht aan de eigenaresse of hare rechtverkrijgenden moeten worden betaald. De betaling daarvan zal moeten geschieden op den verschijndag der pacht, volgende op den dag van het overlijden van den erflater, van de verkrijging door gift, koop, ruiling of andere overdracht Ingeval de verkrijger in gebreke blijft binnen ééne maand aan de bovenstaande verplichting te voldoen, zal hij een boete van vijf en twintig gulden moeten betalen aan de eigenaresse en voor iedere maand verder verzuim eene boete van vijf gulden.*
 - 14. De nieuwe verkrijger van het erfpachtsrecht zal, alvorens het in erfpacht uitgegevene in gebruik te mogen nemen, verplicht zijn de nog onbetaalde jaren pacht te voldoen.*
 - 15. Overdracht of overgang van het in erfpacht uitgegevene mag niet plaats hebben bij*

gedeelten, dan met vergunning van de eigenaresse onder de bijvergunning door de eigenaresse gestelde voorwaarden.

16. *Ingeval meer dan een persoon het in erfpacht uitgegevene of een deel daarvan tezamen gebruiken, zijn zij ieder hoofdelijk voor het geheel verbonden tot betaling van de gewone jaarlijksche pacht en de buitengewone pachten, verschuldigd ingevolge artikel dertien dezer voorwaarden.*
17. *Zonder vergunning van de eigenaresse mag het recht van erfpacht niet overgaan in de doode hand. De eigenaresse zal het recht hebben aan de te verleenen vergunning voorwaarden te verbinden.*
18. *De erfpachter verbindt zich aan alle bepalingen van het plan van aanleg hiervoor gemeld, goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van den vierden October achttien honderd negen en zeventig, nummer vier en twintig en die der concessie tot vervening en aan die van het contract gesloten met de gemeente Groningen over de inlating dezer venen in de stadswateren, voor zoover het verpachte betreft, in alle opzichten te zullen voldoen.*
19. *Op de erfpachters rusten bovendien alle verplichtingen bij het thans van kracht zijnde Burgerlijk Wetboek, den erfpachter opgelegd.*
20. *Dit recht van erfpacht vervalt:*
 - a. *Indien de erfpachter gedurende drie achtereenvolgende jaren de jaarlijksche pacht niet heeft betaald.*
 - b. *Indien de erfpachter na verloop van één jaar na den in artikel dertien bepaalden tijd niet heeft betaald aan de eigenaresse hetgeen de erfpachter verschuldigd is ter zake van verkrijging van het recht van erfpacht.*
 - c. *Indien de erfpachter niet betaalt binnen eene maand nadat hij daartoe schriftelijk is aangemaand door de eigenaresse de kosten van daarstelling of onderhoud of beide, zooals bij deze acte is bepaald.*
21. *Indien de erfpachter aan het verkochte goed aanmerkelijke schade toebrengt of laat toebrengen of het grovelijk misbruikt of laat misbruiken, zal hij van zijn recht van erfpacht of vordering van de eigenaresse vervallen worden verklaard.*
22. *Ingeval van verval of vervallen verklaring van het recht van erfpacht gaat het in erfpacht gegevene goed met al het daarop gebouwde, geplante en alle verbeteringen in eigendom aan de eigenaresse over, zonder enige vergoeding."*

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 Emmen geïnformeerd naar de aanwezigheid van publiekrechtelijke beperkingen.

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

De koper is ervan op de hoogte dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor inschrijving van de beperking in het gemeentelijke beperkingenregister. Bij perceelsveranderingen hebben overheidsorganen vier weken de tijd voor deze inschrijving. Inschrijvingen in de registers 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 Emmen, met datum vijf en twintig november tweeduizend twintig, 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 inroepen van het huurbeding

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

Het verlot is verleend bij beschikking van de Rechtbank Noord-Nederland, Afdeling Privaatrecht, locatie Assen, op twee en twintig maart tweeduizend een en twintig. De door de voorzieningenrechter gegeven ontruimingstermijn is drie dagen vanaf de datum van betekening van de beschikking. De ontruiming zal plaatsvinden op zes mei tweeduizend eenentwintig. Bij gemelde beschikking heeft de voorzieningenrechter eveneens machtiging verleend aan verkoper om het registergoed in beheer te nemen en te ontruimen.

3. FINANCIËEL

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. De kosten waarvoor koper op grond van de wet aansprakelijk is, zoals hiervoor onder a bedoeld, zijn:
- de achterstallige erfpachtcanon: twee euro en twee en vijftig eurocent (€ 2,52);
 - de twintigste penning over de koopsom (5% over de koopsom).
- Deze kosten zijn nog niet betaald en komen met de lopende termijnen tot de datum van betaling voor rekening van de koper. 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 per vandaag:
- onroerendezaakbelasting: drie honderd zeven en vijftig euro en vier en veertig eurocent (€ 357,44);
 - rioolheffing: een honderd acht euro en acht eurocent (€ 108,08);
 - waterschapslasten: een en negentig euro en een en dertig eurocent (€ 91,31);
 - erfpachtcanon: een euro en dertien eurocent (€ 1,13) per jaar, vervaldata op één november van elk jaar;

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

In aanvulling op artikel 12 lid 1 van de AVVE geldt dat de koper aan de notaris een waarborgsom dient te betalen, ten bedrage van tien procent (10 %) van de koopprijs met een minimum van vijftien duizend euro (€ 15.000,00).

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.

Indien vanwege de Corona maatregelen de zaalveiling geen doorgang kan vinden, zal, zoals hierboven vermeld, de veiling alleen via internet plaatsvinden.

4.2 bieden

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

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

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

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

4.3 voorwaarden in verband met internetbieden en internetborg

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

1. openbareverkoop.nl:
de algemeen toegankelijke website of een daaraan gelieerde website, zoals bedoeld in begrip 27 AVE; via deze website kan een bod via internet worden uitgebracht.
2. NIIV:
'Stichting Notarieel Instituut Internetveilen', statutair gevestigd in de gemeente Baarn, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 52037098, rechthebbende van openbareverkoop.nl.
3. handleiding
de 'handleiding online bieden' vermeld op openbareverkoop.nl.
4. registratienotararis:
een notaris die de via openbareverkoop.nl in te vullen registratieverklaring en het geldige identiteitsbewijs van een natuurlijke persoon die wil bieden via internet, in ontvangst neemt en controleert om de identiteit en het opgegeven telefoonnummer vast te stellen en zijn of haar handtekening onder de registratieverklaring te legaliseren.
5. registratie:
de door NIIV voorgeschreven handelingen, voor de identificatie van een natuurlijke persoon die via openbareverkoop.nl wil bieden, die bestaan uit de invoer via internet van zijn of haar persoonsgegevens en controle door de registratienotararis van zijn of haar identiteit en het door die persoon opgegeven mobiele telefoonnummer.
6. deelnemer:
een natuurlijk persoon die de procedure van registratie heeft doorlopen, tijdig voor de veiling een internetborg heeft gestort en tijdens de veiling van het registergoed is

ingelogd op openbareverkoop.nl.

7. internetborg:

een bedrag dat door een deelnemer is gestort, zoals beschreven in de handleiding. De hoogte van de internetborg is één procent (1%) van de biedlimiet zoals bedoeld in de handleiding met een minimum van vijfduizend euro (€ 5.000,00) per registergoed, en geldt als een afdoende 'gegoedheid' zoals bedoeld in artikel 14 AVE.

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

1. In aanvulling op de AVE kan tijdens de veiling door een deelnemer via internet worden geboden. Als bod zoals bedoeld in de AVE wordt dus ook een bod via internet aangemerkt, als dit bod is uitgebracht door een deelnemer op de door NIIV in de handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het bod dat de deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.
2. Als de deelnemer een bod heeft uitgebracht en volgens de notaris de hoogste bieder is, kan de internetborg op verzoek van de deelnemer ook worden gebruikt als (deel)betaling voor de op grond van artikel 12 van de AVE na de veiling te betalen waarborgsom, waarbij de deelnemer ermee instemt dat de notaris (dit deel van) de waarborgsom pas vrijgeeft als de deelnemer al zijn verplichtingen die uit het doen van een bod voortvloeien, is nagekomen.
3. Bij discussie over het tijdstip waarop de biedingen, ofwel via internet, ofwel in de zaal, de notaris hebben bereikt, en bij storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de notaris.
4. Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de deelnemer permanente en/of gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), evenals storingen en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de deelnemer.
5. Tenzij de notaris anders beslist, wordt pas overgegaan tot de inzet en de afslag, nadat de notaris voldoende is gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
6. In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVE kan de afmijning door de deelnemer ook elektronisch plaatsvinden door te klikken of te drukken op het woord 'bied'.
7. Als afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de deelnemer tijdens de afslag wordt geklikt of gedrukt op het moment waarop een zaalbieder kan afmijnen.
8. Wanneer de deelnemer tijdens de veiling overgaat tot het uitbrengen van een bod via internet en het bod de notaris heeft bereikt, heeft dit bod gelijke rechtsgevolgen als een bod dat vanuit de veilingzaal wordt uitgebracht.
9. De deelnemer die tijdens de veiling overgaat tot het uitbrengen van een bod via internet is verplicht tijdens het verdere verloop van de veiling voor de notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, op het mobiele telefoonnummer dat de deelnemer heeft ingevuld op zijn of haar registratieformulier. Als de deelnemer tijdens het verdere verloop van de veiling niet of slechts gedeeltelijk voor de notaris

telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader van de veiling op enig moment telefonisch overleg tussen de notaris en de deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de notaris, dan is de notaris bevoegd het bod van de deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.

10. In aanvulling op artikel 5 leden 2 en 3 AVE is de deelnemer die het hoogste bod heeft uitgebracht tot het moment van gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, als die deelnemer vóór de gunning:
 - naar het oordeel van de notaris voldoende aantoont volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
 - de waarborgsom heeft gestort zoals bedoeld in artikel 12 lid 1 AVE.De notaris meldt dit aan de verkoper, tegelijk met het resultaat van de veiling en de naam van de bieder/ander. Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de verkoper). Dit moet uit de notariële akte van gunning blijken. Als op grond hiervan een rechtspersoon of personenvennootschap optreedt als vertegenwoordigde van de deelnemer, komt aan die rechtspersoon of personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de koopprijs te verklaren dat hij het bod heeft uitgebracht namens een of meer anderen zoals bedoeld in artikel 5 lid 2 AVE.
11. De in lid 10 bedoelde deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap, hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen als gevolg van de gunning. Als die deelnemer, bij verzuim van de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap, de koopprijs geheel voor eigen rekening betaalt, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan. In dat geval vindt de levering aan hem plaats en wordt aan hem kwijting verleend. Dit moet uit de notariële verklaring van betaling blijken.
12. Door het uitbrengen van een bod via internet, op de wijze zoals door NIIV omschreven, verleent de deelnemer en, als dit van toepassing is, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap zoals bedoeld in lid 10, ook volmacht aan ieder van de medewerkers die op het moment van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn op het kantoor van de notaris (zowel samen als ieder afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal van veiling en in en bij het proces-verbaal van veiling:
 - a. te bevestigen dat de deelnemer het betreffende bod heeft uitgebracht; en
 - b. in te stemmen met alle in het proces-verbaal van veiling (te) vermelde(n) waarnemingen van de notaris met betrekking tot de veiling.De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht ook het proces-verbaal van veiling ondertekenen en hiervoor alles doen wat hij nodig en/of nuttig acht. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.
13. Als een deelnemer niet via internet, maar vanuit de veilingzaal als zaalbieter een bod uitbrengt, kan de internetborg gebruikt worden als bewijs van zijn gegoedheid zoals bedoeld in artikel 14 AVE en onderdeel 4.6 van deze akte én als betaling van

een door deze deelnemer, of, als dit van toepassing is, de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap zoals bedoeld in lid 10, verschuldigde waarborgsom of een gedeelte daarvan.

14. Bij niet-nakoming van de verplichting uit de koop door de koper, wordt de internetborg door de notaris ingehouden en geheel of gedeeltelijk gebruikt ter betaling van (een deel van) de kosten die voortvloeien uit de niet-nakoming. Het bepaalde in artikel 26 AVE blijft van toepassing.

4.4 inzetpremie

Als niet wordt gegund, is er geen inzetpremie verschuldigd.

4.5 legitimatie

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

4.6 gegoedheid

De gegoedheid zoals bedoeld in artikel 14 AVE moet door de bieder worden aangetoond door:

- het betalen van een internetborg vóór de veiling zoals onder 4.3 omschreven; of
- een verklaring van een geldverstrekker met een vergunning zoals bedoeld in de Wet op het financieel toezicht te overleggen tijdens de veiling, waaruit blijkt dat de bieder over voldoende financiële middelen beschikt om de prijs en de bijkomende kosten te kunnen betalen. Deze verklaring mag op de dag van de veiling niet ouder zijn dan vier (4) weken.

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

- a. Door verkoper zal eerst tot gunning worden overgegaan nadat de koper in de veiling de verschuldigde waarborgsom in handen van de met de veiling belaste notaris heeft gestort, casu quo door de koper aan de notaris een bankgarantie is gesteld ter grootte van de waarborgsom.
- b. Als de verkoper niet tot gunning overgaat, worden:
- de kosten en heffingen die de koper al heeft betaald, terugbetaald;
 - de waarborgsom terugbetaald en/of de bankgarantie teruggestuurd;
 - de internetborg vrijgegeven.

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

4.8 risico-overgang

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

5. ONDERHANDSE EXECUTORIALE VERKOOP (ONDERHANDSE VERKOOP)

De volgende voorwaarden zijn aanvullend van toepassing op de onderhandse verkoop door de verkoper, de eigenaar of degene die op het registergoed executoriaal beslag

heeft gelegd (hierna: 'de beslaglegger'). Dit geldt alleen voor zover hiervan in een tussen de verkoper, de eigenaar of de beslaglegger en de koper gesloten koopovereenkomst niet wordt afgeweken.

5.1 schriftelijke verklaring

In aanvulling op artikel 27 lid 1 AVE is op de website (onderaan de aankondiging van de executie van het registergoed) een formulier beschikbaar dat verplicht voor biedingen moet worden gebruikt.

5.2 koopovereenkomst

Direct nadat de verkoper, de eigenaar of de beslaglegger kenbaar heeft gemaakt het bod van koper te accepteren is de koopovereenkomst tot stand gekomen, tenzij artikel 7:2 lid 1 Burgerlijk Wetboek van toepassing is. In dat geval komt de koopovereenkomst tot stand als deze schriftelijk is vastgelegd.

De koopovereenkomst wordt schriftelijk door de notaris vastgelegd en ondertekend door de koper en degene die het verzoek tot onderhandse verkoop indient. Op eerste verzoek van de notaris moet de koper daartoe in eigen persoon verschijnen op het kantoor van de notaris en een geldig identiteitsbewijs overleggen.

5.3 waarborgsom

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

5.4 verzoekschriftprocedure

- a. De verkoper, de eigenaar en de beslaglegger zijn niet verplicht de koopovereenkomst ter goedkeuring aan de voorzieningenrechter voor te leggen. Het staat deze partijen ook vrij meer koopovereenkomsten ter goedkeuring voor te leggen.
- b. De koper is verplicht om alles te doen wat nodig is om de koopovereenkomst tijdig in te dienen. De koper is, tenzij hij hierbij zijn rechten op grond van artikel 7:2 lid 2 Burgerlijk Wetboek uitoefent, verplicht niets te doen of te laten dat tot gevolg kan hebben dat het verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst niet op tijd kan worden ingediend of dat dit verzoekschrift zal worden afgewezen. Als koper in strijd hiermee handelt of niet handelt, komt de daardoor ontstane schade voor rekening van de koper. Op deze verplichting is de in artikel 27 lid 6 AVE vermelde opschortende voorwaarde niet van toepassing.
- c. De koper en de partij die de koopovereenkomst met de koper sluit kunnen geen rechten aan deze koopovereenkomst ontlenen als de voorzieningenrechter deze overeenkomst niet goedkeurt.
- d. Als het verzoek niet wordt ingediend, wordt afgewezen of als de verkoper de koopovereenkomst (tijdig) ontbindt, komt de koop niet tot stand en ontvangt de bieder de waarborgsom geheel terug.

5.5 risico-overgang

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

SLOT

Deze akte is verleden te Emmen op de datum aan het begin van deze akte vermeld en is

door mij, notaris, ondertekend om negen uur en tien minuten. Als bewijs van instemming met deze voorwaarden worden zij ook ondertekend door of namens de verkoper.