

22166198/MT/nb

UITTREKSEL

BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN EXECUTORIALE VERKOOP DOOR DE HYPOTHEEKHOUDER OESTERDAM 91, 4691 PV TE THOLEN

Heden, zeven april tweeduizend tweeëntwintig,
verscheen voor mij, Mr Marcus Robert Marie Tesser, notaris te Nijmegen:
ENZOVOORT

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 (veiling)
5. Onderhandse executoriale verkoop (onderhandse verkoop)

1. Algemene informatie

1.1 datum en plaats

De executoriale verkoop vindt plaats op negen mei tweeduizend tweeëntwintig om of omstreeks dertien uur dertig minuten (13:30) in het zalencentrum De Raayberg, aan de Antwerpsestraatweg 267, 4624 JH te Bergen op Zoom 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:

de recreatiewoning met ligplaats gelegen op Waterrijk Oesterdam, plaatselijk bekend als **Oesterdam 91, 4691 PV Tholen**, kadastraal bekend gemeente Tholen, sectie K, nummer 373, ter grootte van zeshonderd eenennegentig vierkante meter (691 m²), welk kadastrale perceel blijkens de kadastrale recherches thans is belast met de navolgende publiekrechtelijke beperking:

(aanvang citaat)

"Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster Besluit op basis van artikel 9.1 Wet Natuurbescherming

Betrokken bestuursorgaan De Staat (Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit)"

Enzovoorts

"Afkomstig uit stuk Hyp4 64730/00097 Ingeschreven op 06-08-2014 om 09:24."

(einde citaat)

hierna te noemen: 'het registergoed'.

Het registergoed is niet bestemd voor permanente bewoning.

1.3 eigenaar/schuldenaar

De eigenaar van het registergoed is:

ENZOVOORT

De eigenaar is niet alleen de schuldenaar.

Tevens is schuldenaar: de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid

ENZOVOORT

hierna tezamen ook worden aangeduid als: 'de schuldenaar'.

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 september tweeduizend negentien verleden voor mr. M.L. Segers, notaris te Nuenen, Gerwen en Nederwetten.

Een afschrift van deze akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op drie september tweeduizend negentien, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 76331, nummer 62.

Uit deze akte blijkt onder meer de kwijting voor de betaling van de koopprijs.

Ten tijde van voormelde eigendomsverkrijging was de eigenaar gehuwd, als hierna vermeld. Hij was niet als partner geregistreerd danwel als zodanig geregistreerd geweest. Ten aanzien van de huwelijkse situatie van de eigenaar wordt het navolgende opgemerkt.

ENZOVOORT

1.5 hypotheek-/pandrecht

Op het registergoed is ten behoeve van de verkoper een recht van hypotheek gevestigd, hierna te noemen: 'het hypotheekrecht', in hoofdsom groot ENZOVOORT

Dit blijkt uit een akte op vijf oktober tweeduizend eenentwintig verleden voor Mr C.G.

Ploegstra, toegevoegd notaris in het protocol van Mr T.H.P.H. Olthoff, notaris te Amsterdam.

Een afschrift van die akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op vijf oktober tweeduizend eenentwintig, in register Onroerende Zaken Hypotheken 3, deel 81765, nummer 67, deze akte hierna te noemen: 'de hypotheekakte'.

In de hiervoor vermelde akte is een pandrecht gevestigd op:
(aanvang citaat)

"VERPANDING

Artikel 8

1. *De Hypotheekgever verklaarde tot gelijke zekerheid als waarvoor de hypotheek is verleend, bij deze aan de Hypotheeknemer te verpanden:*
 - a. *alle roerende zaken die volgens verkeersopvatting bestemd zijn of zullen worden om het Verbondene duurzaam te dienen en door hun vorm als zodanig (kunnen) worden gekend en op de machinerieën en werktuigen die bestemd zijn om een bedrijf in het Verbondene uit te oefenen;*
 - b. *de na de vestiging van de hypotheek van het Verbondene afgescheiden zaken en op de na de vestiging van de hypotheek aan het Verbondene aangebrachte en daarna afgescheiden veranderingen of toevoegingen;*
 - c. *indien het Verbondene is bezwaard met een erfdienstbaarheid, een recht van erfpacht of ondererfpacht, een recht van opstal, een recht van vruchtgebruik, gebruik van bewoning, een beperkt recht als bedoeld in artikel 5 van de Belemmeringenwet Privaatrecht, of enig ander beperkt recht: alle rechten die de Hypotheekgever krachtens overeenkomst of krachtens de wet jegens de beperkt gerechtigde kan laten gelden, daaronder begrepen het recht om de retributie, de canon of enige andere tegenprestatie te innen;*
 - d. *voor het geval van onteigening, tenietgaan in de ruimste zin of beschadiging, anders dan door brand van de tot het Verbondene behorende opstallen of een gedeelte daarvan, alle rechten en rechtsvorderingen, welke de Hypotheekgever te dier zake tegenover derden mocht hebben of verkrijgen voor zover dit pandrecht niet reeds uit het bepaalde in artikel 3:229 van het Burgerlijk Wetboek voortvloeit;*
 - e. *alle rechten tegen diegenen die het Verbondene gebruiken zonder daar rechten of aanspraak op te kunnen maken;*
 - f. *indien het Verbondene geheel of gedeeltelijk is verhuurd of daartoe is bestemd, op alle rechten en vorderingen uit zodanige huur- of pachtovereenkomsten voortvloeiende.*
2. *Voor zover deze rechten eerst na de hypotheekverlening ontstaan is de Hypotheekgever verplicht deze rechten, zodra zij voor verpanding vatbaar zijn geworden terstond aan de Hypotheeknemer te verpanden, zulks tot zekerheid van de Verzekerde Verplichtingen*

onder gelijke of vergelijkbare voorwaarden en bedingen zoals opgenomen in de onderhavige akte, behoudens indien de betreffende pandrechten reeds krachtens de wet ontstaan.

De Hypotheeknemer is onherroepelijk gemachtigd deze rechten aan zichzelf te verpanden tot gelijke zekerheid als waarvoor de hypotheek is verleend.

(einde citaat)

hierna te noemen: 'het pandrecht'.

Het hypotheek- en pandrecht strekken tot meerdere zekerheid voor de terugbetaling van de in de hypotheekakte vermelde verplichting van de schuldenaar uit hoofde van de tussen de schuldenaar en de schuldeiser gesloten vaststellingsovereenkomst, met rente en kosten.

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

1.6 rangorde inschrijving

Het hypotheekrecht en het pandrecht zijn eerste in rang.

Het registergoed is voorts belast met

ENZOVOORT

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 aanzegging van de executoriale verkoop door een lager gerangschikte beslaglegger, genoemd onder 1.6 en de daarop gevolgde overneming van de executoriale verkoop door de verkoper.

1.9 verzuim schuldenaar

Op grond van wat hiervoor en het in de hypotheekakte en de daarin van toepassing verklaarde algemene voorwaarden is vermeld, is de schuldenaar in verzuim met de voldoening van dat waarvoor de hypotheek tot waarborg strekt.

De verkoper is als gevolg daarvan bevoegd gebruik te maken van zijn rechten als eerste hypotheekhouder en eerste pandhouder.

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

1.10 aanzegging

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

- de eigenaar/schuldenaar;
- de andere hypotheekhouders en/of beslagleggers;

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

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 opdrachtgever of de notaris.

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.

Blijkens een bericht van de gemeente Tholen met datum eenendertig maart tweeduizend tweeëntwintig was op grond van drie rapportages bodemonderzoek de dato vijftwintig oktober tweeduizend zeven, dertig augustus tweeduizend dertien en negen oktober tweeduizend dertien in het kader van eventuele verontreiniging de bodem geschikt voor de gerealiseerde bebouwing. Uit de laatste twee rapporten blijkt voorts dat de bodem kan worden beschouwd als onverdacht voor bodemverontreiniging.

funderingsinformatie

In het bericht van de gemeente Tholen, afdeling onroerende zaken, met datum eenendertig maart tweeduizend tweeëntwintig, wordt verwezen naar de aan deze akte gehechte bouwtekening en een zogenaamd 'palenplan'.

energielabel

Op www.ep-online.nl staat vandaag een definitief energielabel (met de letter B) van het registergoed geregistreerd.

Elektriciteit

Mogelijk is de elektriciteit bij het registergoed afgesloten vanwege wanbetaling door de eigenaar. Alle eventuele kosten welke moeten worden gemaakt om het registergoed weer van elektriciteit te voorzien, komen voor rekening van de koper.

2.2 juridische informatie

bestemming

Wat betreft de bestemming en het toegestane gebruik van het registergoed wordt verwezen naar een door de gemeente Tholen afgegeven verklaring met datum eenendertig maart tweeduizend tweeëntwintig.

Hierin staat:

(aanvang citaat)

"Het registergoed heeft de bestemming Recreatie – Verblijfsrecreatie. Voor de mogelijkheden van deze bestemming wordt verwezen naar www.ruimtelijkeplannen.nl"

(einde citaat)

Het registergoed is, voor zover de verkoper bekend, nu in gebruik als recreatiewoning. In aanvulling op hetgeen de gemeente Tholen heeft geschreven, blijkt bij raadpleging van de website 'Ruimtelijkeplannen' op eenendertig maart tweeduizend tweeëntwintig de navolgende informatie over het registergoed opgenomen:

Bestemmingsplan: Waterrijk Oesterdam (kenmerk: NL.IMRO.0716.BPOesterdam-VG01);

(aanvang citaat)

Enkelbestemming

Recreatie-Verblijfsrecreatie

Dubbelbestemming

Waarde-Archeologie -3

(einde citaat)

Bestemmingsplan: Parapluherziening Woonvormen (kenmerk: NL.IMRO.0716.BPWoonvormen-VG01);

Bestemmingsplan: Parapluherziening Parkeren Tholen (kenmerk: NL.IMRO.0716.BPParkeren-VG01);

Bestemmingsplan: Buitengebied Tholen (kenmerk: NL.IMRO.0716.bpBuitengeb2013-VG01);

(aanvang citaat)

Enkelbestemming

Recreatie-Verblijfsrecreatie

Dubbelbestemming

Waarde-Archeologie -3

(einde citaat)

Vorbereidingsbesluit: hyperscale datacenters (kenmerk:

NL.IMRO.0000.VROvb22hsDataCen-3000);

Vorbereidingsbesluit: Beleid huisvesting internationale werknemers Tholen (kenmerk:

NL.IMRO.0716.VBInterwerknemers-VG01).

Inpassingsplan: Waterberging Volkerak-Zoommeer (kenmerk:

NL.IMRO.0000.IMip12BERGINGVZM-3000).

In de regels behorende bij het bestemmingsplan Waterrijk Oesterdam is onder meer het navolgende opgenomen:

(aanvang citaat)

5.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken geldt het volgende:

- a. het aantal recreatiewoningen bedraagt ten hoogste 190;*
- b. het permanent bewonen of laten bewonen van een recreatiewoning is niet toegestaan;*
- c. uitsluitend verblijfsrecreatie met een bedrijfsmatige exploitatie is toegestaan;*
- d. opslag van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 4 m is op onbebouwde gronden niet toegestaan;*
- e. het gebruik of laten gebruiken van recreatiewoningen ten behoeve van verblijfsrecreatie is uitsluitend toegestaan indien voor de geluidsbelasting op de gevels vanwege wegverkeerslawaaï voldaan kan worden aan een goed woon- en leefklimaat;*
- f. Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan.*

(einde citaat)

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 deze akte is onder meer woordelijk vermeld:

"OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar het bepaalde in gemelde akte waarbij verkoper het verkochte in eigendom verkreeg (deel 65047 nummer 104).

Voor zover hier van belang luiden die bepalingen als volgt:

(begin aanhaling)

Vestiging erfdienstbaarheden

Ten behoeve en ten laste van de bij deze akte in eigendom overgedragen kavel 21 enerzijds en ten behoeve en ten laste van het/de aangrenzende aan eigenaar in eigendom blijvende kavel(s), beide/alle deel uitmakende van het/de percelen kadastraal bekend gemeente

Tholen sectie K nummer(s) 358 worden – voor zover niet reeds eerder gevestigd – bij dezen over en weer gevestigd de erfdienstbaarheden, bestaande uit de verplichting voor de koper van het dienende erf te dulden – zonder daarvoor een vergoeding te kunnen eisen – dat de toestand waarin de kavels met de eventueel reeds aanwezige opstallen zich ten opzichte van elkaar bevinden blijft gehandhaafd, onder andere voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse- en bovengrondse leidingen, alsmede palen, kabels, draden, isolatoren, rozetten, aanduidingsbordjes, straatnaambordjes, riolering en pijpleidingen, bestemd voor openbare doeleinden, alsook alle tot de installatiekabel(s) behorende voorzieningen, welke op, in, aan of boven de grond en de daarop gestichte/te stichten opstallen zullen worden aangebracht, onderhouden, gecontroleerd, uitgebreid, vervangen, verwijderd en vernieuwd, voorts ten behoeve van telefoonaansluitingen, het hebben en houden van vensters, uitzichten en openingen, de afvoer van hemelwater, gootwater en faecaliën door de rioleringswerken als anderszins, eventuele inbalking, inankering, overbouw en inbouw, toevoer van licht en lucht, terwijl de dienende erven eveneens moeten dulden, dat op de heersende erven wordt gebouwd overeenkomstig de met de eigenaren en toekomstige eigenaren van de heersende erven gesloten en nog te sluiten overeenkomsten van aanneming van werk, zullende de daarna ontstane toestand gehandhaafd blijven krachtens de onderhavige erfdienstbaarheden, met dien verstande, dat dit laatste niet inhoudt een verbod tot verdere bouw of verbouw, welke vestiging hierbij – voor zoveel nodig – door partijen wordt aanvaard.

Koper en zijn rechtsopvolgers zijn verplicht al hetgeen aldus is/wordt aangebracht niet te verwijderen of te beschadigen.

De afscheidingen, niet zijnde de afscheidingen tussen de percelen onderling, behoren tot de recreatiewoning waartoe zij dienen.

Terzake van gemelde erfdienstbaarheden zal de volgende tussen verkoper en koper overeengekomen bepaling gelden:

- a. Verandering van aard of bestemming van een der erven zal niet gelden als verzwaring van de erfdienstbaarheid.*
- b. De in het verkochte aanwezige of nog aan te brengen panelen, kabels, draden, buizen, isolatoren, rozetten, rioleringen, leidingen, pijpstellingen in verband met geleidingen voor water, warmtelevering, gas, installatiekabel(s), telecommunicatie en elektriciteit, waaronder begrepen openbare verlichtingsmasten, en dergelijke zijn en blijven eigendom van het overheidsorgaan of van het bedrijf, dat deze werken heeft aangebracht, hierna zowel tezamen als ieder afzonderlijk te noemen: de instanties.*
- c. De instanties hebben het recht tot het aanbrengen, hebben, onderhouden, herstellen, vervangen, wijzigen en verwijderen van deze werken, zonder terzake enige vergoeding aan de eigenaar van de grond of diens rechtsopvolgers te zijn verschuldigd.*
- d. Het uitvoeren van eventuele werkzaamheden door en/of in opdracht van de instanties*

zal in overleg met de uiteindelijke kopers en rechtsopvolgers geschieden.

- e. *Het leggen van asfaltering, het planten van bomen en heesters boven deze leidingen is niet toegestaan.*
- f. *Schaden, die het gevolg zijn van handelingen in strijd met het hiervoor bepaalde, komen ten laste van de eigenaar van de grond.*
- g. *De instanties hebben het recht één en ander op kosten van de eigenaar van het perceel te doen herstellen en voor diens rekening eventuele in strijd met bovenstaande bepalingen aangebrachte asfaltering en beplantingen te verwijderen.*

Overname verplichtingen met betrekking tot leidingen, buizen, kabels en dergelijke

Voor zover in het verkochte leidingen, buizen en/of kabels aanwezig zijn, verklaart koper de daarmee verband houdende verplichtingen van eigenaar over te nemen, zich te verbinden deze na te komen en eigenaar te vrijwaren voor iedere vordering te diens zake.

Bijzondere voorwaarden beheerovereenkomst

Speciaal wordt te dezen verwezen naar de bepalingen, voorkomende in de tussen koper en de eigenaar gesloten beheerovereenkomst, welke bepalingen geacht worden woordelijk in deze akte te zijn opgenomen en daarvan deel uit te maken en tot nakoming waarvan koper verklaarde zich te verbinden;

speciaal wordt te dezen verwezen naar het aldaar in artikel 5 bepaalde, met dien verstande dat voor "eigenaar" dient te worden gelezen "koper", woordelijk luidende:

"Artikel 5 - Verkoop.

De eigenaar is verplicht bij elke vervreemding van de kavel met de daarop te stichten / gestichte recreatiewoning op Waterpark Oesterdam, of vestiging van beperkte rechten daarop, waardoor het gebruik van de kavel met de daarop te stichten / gestichte recreatiewoning door anderen wordt verkregen, de rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst voortvloeiende, ter naleving van zijn rechtsopvolger(s) op te leggen als kettingbeding en ten behoeve van Speelmansplaten aan te nemen, zulks op verbeurte van een door het enkele feit van de overtreding, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist, aan Speelmansplaten verschuldigde boete, welke gelijk is aan de destijds door de eerste eigenaar van de kavel betaalde koopprijs van het terrein en gestichte / te stichten recreatiewoning en vijftig euro (€ 50,00) voor iedere dag (deel) dat de overtreding voortduurt, welke boetes onmiddellijk opeisbaar zal zijn door het enkele feit van overtreding of niet nakoming, zonder dat enige ingebrekestelling of andere formaliteit in acht behoeft te worden genomen, één en ander onverminderd de bevoegdheid daarnaast nakoming en/of schadevergoeding te vorderen.

De eigenaar is gehouden Speelmansplaten op de hoogte te stellen van een (voorgenomen) vervreemding van de accommodatie en ervoor zorg te dragen dat een door Speelmansplaten daartoe ter beschikking gestelde, door de beoogde nieuwe eigenaar getekende beheerovereenkomst aan Speelmansplaten wordt toegezonden voorafgaande

aan de datum van notariële akte van levering."

Bijzondere voorwaarden gemeente Tholen

Met betrekking tot bekende bijzondere voorwaarden van de gemeente Tholen wordt ten deze verwezen naar het bepaalde, voorkomende in:

- A. een overeenkomst gedateerd drie en twintig augustus tweeduizend tien, welke voorwaarden geacht worden woordelijk in deze akte te zijn opgenomen en daarvan deel uit te maken en tot nakoming waarvan koper voor zover op hem van toepassing verklaarde zich te verbinden; speciaal wordt te dezen verwezen naar het aldaar in artikel 4 bepaalde, woordelijk luidende:
"Artikel 4. Centrale bedrijfsmatige exploitatie recreatiewoningen*
 - 1. De initiatiefnemer verplicht zich tot het zelf of via een bedrijf, een stichting of een andere rechtspersoon voeren van het beheer en de exploitatie van de recreatiewoningen die gericht zijn op het bieden van permanent wisselende recreatieve (nacht)verblijfsmogelijkheden.*
 - 2. Het is niet toegestaan dat de te bouwen recreatiewoningen feitelijk worden gebruikt voor permanente woning.*
 - 3. De Initiatiefnemer verplicht zich om van de verhuur een register bij te houden vermeldende de namen, adressen en telefoonnummers van degenen, op wiens naam de bungalow wordt verhuurd en in welke periode deze wordt gehuurd. Tevens vindt vermelding plaats van het aantal personen dat deel uitmaakt van de groep. Het register wordt, met het oog op handhaving, op verzoek aan de gemeente ter inzage gegeven.*
 - 4. Particulier recreatief gebruik door de eigenaar van de recreatiewoning is uitgezonderd van de in lid 1 genoemde verplichting tot de exploitatie, alsmede van de registerplicht. Indien er sprake is van bedrijfsmatige of incidentele verhuur van een (particuliere) recreatiewoning voor recreatief gebruik, dient dit via initiatiefnemer of een door haar aangewezen bedrijf, stichting of rechtspersoon te gebruiken.*
 - 5. De in voorgaande leden 1, 2, 3 en 4 bedoelde verplichtingen zullen overgaan op degenen die de betreffende recreatiewoning(en) of een deel daarvan onder bijzondere titel zullen verkrijgen en degenen die van de rechthebbende een recht van gebruik van het goed of een deel daarvan zullen verkrijgen zullen mede gebonden zijn."*
- B. een overeenkomst gedateerd acht januari tweeduizend zeven, welke voorwaarden geacht worden woordelijk in deze akte te zijn opgenomen en daarvan deel uit te maken en tot nakoming waarvan koper voor zover op hem van toepassing verklaarde zich te verbinden; speciaal wordt te dezen verwezen naar het aldaar in artikel 8.3 bepaalde, woordelijk luidende:*

"Artikel 8. Boete- en kettingbeding

3. *Initiatiefnemer verplicht zich bij notariële akte de op hem rustende verplichtingen jegens de gemeente uit hoofde van deze overeenkomst, deze bepaling daaronder begrepen, bij elke gehele of gedeeltelijke overdracht van het gebied en/of recreatiewoning(en) en/of terzake bij vestiging van een zakelijk recht, bij wijze van kettingbeding aan zijn rechtsopvolger(s) te zullen opleggen en te zullen bedingen ten behoeve van de gemeente, zulks in geval van achterwege laten van dit kettingbeding op straffe van verbeurte door de exploitant, respectievelijk iedere rechtsopvolger die deze verplichting niet of niet volledig nakomt van een, door het enkele feit van niet-nakoming of overtreding, zonder dat enige ingebrekestelling van rechtelijke tussenkomst zal zijn vereist, dadelijke opeisbare boete van € 500.000,- - zulks onverminderd de overige aan de gemeente toekomende rechten. Voormeld bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd overeenkomstig het prijsindexcijfer van de gezinsconsumptie (CBS, Reeks huishoudens), voor het eerst per 1 januari 2008."*

Voorzover in bovengenoemde bijzondere Voorwaarden verplichtingen voorkomen welke de eigenaar verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij dezen en wordt een en ander bij dezen door koper uitdrukkelijk aanvaard.

Voorzover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij dezen tevens door eigenaar voor die derden aangenomen.

Omschrijving kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen

Met betrekking tot bekende kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen, wordt ten deze verwezen naar het bepaalde voorkomende in voormelde titel van aankomst, woordelijk luidende:

"Artikel 9 Bijzondere voorwaarden

1. *Het is de koper bekend dat:*
 - a. *de (her-)inrichting c.q. de exploitatie van het verkochte pas mag plaatsvinden nadat Rijkswaterstaat de daarvoor nodige publiekrechtelijke vergunning(en) heeft verleend;*
 - b. *het huidige waterpeil op het Volkerak-Zoommeer varieert van 0,10 meter -NAP tot 0,15 meter +NAP en incidenteel tot 0,50 +NAP;*
 - c. *Rijkswaterstaat plannen heeft om het waterbeheer voor het Volkerak- Zoommeer aan te passen, zowel voor wat betreft het peilbeheer als het zoutgehalte;*
 - d. *de binnen het verkochte gelegen (variabele) wateroppervlakte als zodanig in stand dient te blijven;*
 - e. *het Volkerak-Zoommeer bij extreme omstandigheden (ter beoordeling van Rijkswaterstaat) gebruikt kan worden voor waterberging, inhoudende dat er water uit het Hollands Diep zal worden ingelaten in het Volkerak-Zoommeer, met als*

gevolg dat de waterstanden op het Volkerak-Zoommeer kunnen oplopen tot circa 2 - 2,5 meter +NAP;

- f. de hoogte van het maaiveld van het binnen het verkochte gelegen recreatieterrein varieert van circa 1 - 1,5 meter +NAP;*
 - g. er bij het aanbrengen van bouwwerken en dergelijke op het verkochte rekening dient te worden gehouden met het hiervoor in lid 1c en lid 1e bepaalde;*
 - h. de risico's die zijn verbonden aan buitendijkse investeringen geheel voor rekening van de koper zijn en blijven.*
- 2. De koper zal de Staat niet aanspreken voor schade die in enigerlei relatie staat tot:*
- de hiervoor in lid 1 c bedoelde aanpassing van het waterbeheer; en/of*
 - de hiervoor in lid 1e bedoelde waterberging.*
- Deze verplichting van de koper geldt als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 252 boek 6 van het Burgerlijk Wetboek en zal overgaan op degenen die de onroerende zaak zullen verkrijgen onder bijzondere titel.*
- Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de onroerende zaak zullen verkrijgen zijn eveneens aan deze verplichting gebonden.*
- 3. Het volledige onderhoud van het verkochte is voor rekening van de koper; dit onderhoud dient plaats te vinden tot genoegen van Rijkswaterstaat Zeeland.*
- 4. De vervreemding van c.q. de vestiging van een zakelijk genotsrecht op (een deel c.q. delen van) het verkochte dient binnen twee maanden na het passeren van de desbetreffende notariële akte te worden doorgegeven aan Rijkswaterstaat Zeeland.*
- 5. De waterwaartse kadastrale grens van het verkochte geldt als vaste en onveranderlijke grens tussen het verkochte en het aangrenzende staatseigendom.*

Artikel 10 Boetebeding

Ingeval van niet-nakoming van één of meerdere van de in artikel 9, leden 3 en 4 opgelegde verplichtingen verbeurt de koper aan de Staat een onmiddellijk opeisbare boete ten bedrage van honderdduizend euro (€ 100.000,--), onverminderd het recht van de Staat om nakoming en/of aanvullende schadevergoeding te vorderen.

Artikel 11 Kettingbeding

Koper verbindt zich het in artikel 10 vermelde boetebeding en de in artikel 9, leden 1, 3, 4 en 5, opgelegde verplichtingen, bij elke vervreemding in eigendom van het ingevolge deze akte ver- en gekochte of gedeelte daarvan, zo ook bij elke vestiging van een zakelijk genotsrecht op het verkochte aan de nieuwe verkrijger in eigendom of van het zakelijk genotsrecht op het verkochte op te leggen, ten behoeve van de Staat te bedingen en aan te nemen en om die bedingen alsmede het in dit artikel bepaalde in elke verdere akte van vervreemding in eigendom of vestiging casu quo vervreemding van een zakelijk genotsrecht op het verkochte woordelijk te doen opnemen, zulks op verbeurte voor koper en iedere opvolgende verkrijger in eigendom of van het zakelijk genotsrecht op het verkochte die verzuimt te bedingen, op

te leggen, aan te nemen of te doen opnemen van een onmiddellijk opeisbare boete van honderdduizend euro (€ 100.000,--), ten behoeve van de Staat, welk bedrag wordt verhoogd in verhouding tot de waardedaling van het geld.

Vestiging kwalitatieve verplichtingen

Ter uitvoering van het hiervoor onder artikel 9 lid 2 bepaalde worden voormelde verplichting hierbij gevestigd als bedoeld in artikel 252 boek 6 van het Burgerlijk Wetboek, zodat de verplichtingen zullen overgaan op degenen die het verkochte onder bijzondere titel zullen verkrijgen en dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het verkochte zullen verkrijgen.

Te dezer zake wordt woonplaats gekozen ten kantore van de Staat aan het Stationsplein 3, 4811 BB Breda.

...enzovoorts

Volmacht levering onverdeeld aandeel en vestiging mandeligheid

Als integrerend bestanddeel van de onderhavige verkoop en levering verklaren partijen nu voor alsdan onherroepelijk volmacht te verlenen aan ieder van de medewerkers van het kantoor van mij, notaris, om voor en namens partijen te compareren bij notariële akte, waarbij:

- aan de comparant(en) onder 3 genoemd in eigendom zal worden geleverd het een/vier en dertigste onverdeeld aandeel in een perceel water, bestemd voor de aanleg van vier en dertig ligplaatsen voor boten van tien bij drie meter vijftig centimeter met een diepgang van minimaal een meter vijftig centimeter, gelegen aan de oostzijde van de Oesterdam in het Zoommeer onder Tholen, uitmakende een ter plaatse aan te duiden gedeelte ter grootte van ongeveer tien are twintig centiare van het perceel kadastraal bekend gemeente Tholen sectie K nummer 358, welk aandeel recht geeft op het gebruik van een ligplaats voor een boot aan een steiger;*
- om vervolgens dat water te bestemmen tot gemeenschappelijk nut van onder meer het verkochte, opdat een mandeligheid in de zin van artikel 5:60 van het Burgerlijk Wetboek ontstaat;*
- om daarnaast een regeling in de zin van artikel 3:168 van het Burgerlijk Wetboek vast te doen stellen met door eigenaar nader te bepalen regels en zich daaraan te ontwerpen als daarbij bepaald;*
- om alle akten en stukken terzake het vorenstaande te ondertekenen, een en ander te aanvaarden en al datgene te doen wat de volmachtgevers, zelf tegenwoordig zijnde, zouden kunnen, mogen en moeten doen.*

Koper verplicht zich bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van het verkochte van de opvolgende eigenaar te bedingen, dat deze eenzelfde volmacht verleent als hiervoor omschreven en op zijn beurt eenzelfde verplichting van zijn rechtsopvolger onder bijzondere titel bedingt. Deze verplichtingen gelden tot het tijdstip waarop de rechtshandelingen

waarop vooromschreven volmacht betrekking heeft tot stand zullen zijn gekomen.

(einde aanhaling)

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke de verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat hierbij en wordt een en ander hierbij door koper aanvaard.

Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten hierbij tevens door de verkoper voor die derden aangenomen."

Voor zover in die bepalingen verplichtingen voorkomen die de verkoper aan de koper moet opleggen, wordt geacht dat de verkoper dat gedaan heeft door de gunning bij de veiling dan wel de aanvaarding bij onderhandse verkoop (in de zin van artikel 27 lid 3 van de AVE). De koper aanvaardt deze verplichtingen door het uitbrengen van een bod.

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

Het registergoed is ook belast met voormeld beslag.

Aan koper is bovendien een concept beheerovereenkomst gepresenteerd, zoals deze werd opgesteld door Speelmansplaten B.V., handelend onder de naam Waterrijk Oesterdam, gevestigd te Tholen, Oesterdam 3, 4691 PV Tholen.

Koper aanvaardt uitdrukkelijk de verplichting om deze beheerovereenkomst, of een gewijzigde versie daarvan met de in de vorige zin genoemde partij te sluiten.

publiekrechtelijke rechten en beperkingen

Als publiekrechtelijke beperking met betrekking tot het registergoed in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie is bekend:

"Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster Besluit op basis van artikel 9.1 Wet Natuurbescherming Betrokken bestuursorgaan De Staat (Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit)"

Enzovoorts

"Afkomstig uit stuk Hyp4 64730/00097 Ingeschreven op 06-08-2014 om 09:24."

Dit blijkt uit informatie van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers.

Ten aanzien van bovengenoemde publiekrechtelijke beperking wordt verwezen naar het besluit waarvan het afschrift is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op zes augustus tweeduizend veertien, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 64730, nummer 97.

In verband hiermee heeft de verkoper bij de gemeente Tholen geïnformeerd naar deze en eventuele andere publiekrechtelijke beperkingen.

Volgens een bericht van de gemeente Tholen, afdeling onroerende zaken, met datum eenendertig maart tweeduizend tweeëntwintig, zijn er behalve deze beperking geen andere publiekrechtelijke beperkingen bekend.

De koper aanvaardt deze beperking door een bod uit te brengen. De verkoper is niet bekend met feiten of omstandigheden waaruit blijkt dat deze informatie onjuist of onvolledig is of dat er andere inschrijfbare publiekrechtelijke beperkingen zijn, die niet zijn ingeschreven.

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

2.3 gebruik

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

Het registergoed wordt, voor zover bekend, op dit moment niet gebruikt door de eigenaar of zijn gezin.

Volgens een bericht van de gemeente Tholen, afdeling Team Publiekzaken, met datum twaalf januari tweeduizend tweeëntwintig, staan er geen personen als bewoner ingeschreven op het adres van het registergoed, aangezien het registergoed een recreatiewoning betreft.

De notaris is (middellijk) in bezit van de sleutel.

Uit onderzoek ter plaatse is niet gebleken dat het registergoed bewoond wordt of in gebruik is bij andere personen.

De hypotheekakte op grond waarvan deze executoriale verkoop plaatsvindt, bevat het huurbeding zoals bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek. De verkoper heeft echter geen gebruikgemaakt van zijn bevoegdheden op grond van het huurbeding, aangezien het registergoed een recreatiewoning betreft, die niet bestemd is voor permanente bewoning.

bepalingen in verband met het intrekken van het huurbeding

De verkoper heeft het huurbeding niet ingetrokken, omdat hij zich ervan vergewist heeft dat er geen personen op grond van een huurovereenkomst gebruik konden maken van het registergoed op het moment dat de executoriale verkoop bekend is gemaakt op de website, aangezien het registergoed een recreatiewoning betreft.

De eigenaar heeft aan de notaris medegedeeld dat hij het registergoed ook niet recreatief heeft verhuurd.

Voor zover na de veiling blijkt dat sprake is van gebruik door de eigenaar en/of personen die zich zonder recht of titel in het registergoed bevinden en als zodanig niet bekend waren aan de koper, kan de koper deze personen tot ontruiming dwingen op de wijze als in artikel 525 lid 3 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering is bepaald.

Bij onderhandse verkoop kan de koper de eigenaar en de zijnen na de levering dwingen tot ontruiming op grond van de beschikking van de voorzieningenrechter, als de voorzieningenrechter deze personen hiertoe veroordeelt. De ontruiming komt voor

rekening en risico van de koper. De verkoper staat niet in voor de bevoegdheid van de koper tot ontruiming.

3. Financieel

3.1 kosten en heffingen

- a. Het registergoed is een tot (niet permanente-)bewoning bestemde onroerende zaak. Op grond van artikel 524a Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en artikel 9 lid 1 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.
- Voor het overige zijn de kosten die direct verband houden met de veiling voor rekening van de verkoper.
- b. Volgens opgave van de betreffende instanties bedragen de eigenaarslasten per jaar voor het registergoed per vandaag:
- onroerendezaakbelasting: eenduizend tweehonderdzeven euro en tweeënvijftig eurocent (€ 1.207,52);
 - rioolheffing: eenhonderddrie euro (€ 103,00);
 - waterschapslasten: tweehonderddrieëndertig euro en tweeëndertig eurocent (€ 233,32);
 - bijdragen Speelmansplaten/Waterrijk Oesterdam (beheer): eenduizend achthonderdachtenzeventig euro en vijftig eurocent (€ 1.878,50).

Deze eigenaarslasten worden niet verrekend.

Naast voornoemde bijdragen, betaalt de eigenaar een vergoeding aan Speelmansplaten/Waterrijk Oesterdam voor overige lasten welke deels mede afhankelijk zijn van het aantal gebruikers. Ook deze lasten 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 AVE

- a. In aanvulling op artikel 26 lid 2 van de AVE geldt dat als de wederpartij eerst kiest voor nakoming van de koopovereenkomst in de zin van sub a van die bepaling en vervolgens alsnog voor ontbinding in de zin van sub b van die bepaling, de boete

wordt verminderd met het al betaalde bedrag van de dagboete.

- b. In aanvulling op artikel 10 lid 1 onder c AVEE 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 AVEE 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.

3.4 AFWIJKING VAN DE AVEE TIJDSTIP BETALING KOOPPRIJS

De Koopprijs en de overige nog niet betaalde kosten en heffingen dienen in **afwijking van het daarover bepaalde in artikel 10 lid 1 letter c van de AVEE** uiterlijk op dertien juni tweeduizend tweeëntwintig te zijn voldaan door storting bij de notaris op de in deze akte aangegeven kwaliteitsrekening. Aflevering vindt plaats op grond van artikel 22 AVEE.

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 AVEE.

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 AVEE 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, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke website een bod via internet kan worden uitgebracht.
2. NIIV:
'Stichting Notarieel Instituut Internetveilen', statutair gevestigd in de gemeente Baarn, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 52037098, rechthebbende van openbareverkoop.nl.
3. handleiding
de 'handleiding online bieden' vermeld op openbareverkoop.nl.
4. registratienotariss:
een notaris die de via openbareverkoop.nl in te vullen registratieverklaring en het geldige identiteitsbewijs van een natuurlijke persoon die wil bieden via internet, in ontvangst neemt en controleert om de identiteit en het opgegeven telefoonnummer vast te stellen en zijn of haar handtekening onder de registratieverklaring te legaliseren.
5. registratie:
de door NIIV voorgeschreven handelingen, voor de identificatie van een natuurlijke persoon die via openbareverkoop.nl wil bieden, die bestaan uit de invoer via internet van zijn of haar persoonsgegevens en controle door de registratienotariss van zijn of haar identiteit en het door die persoon opgegeven mobiele telefoonnummer.
6. deelnemer:
een natuurlijk persoon die de procedure van registratie heeft doorlopen, tijdig voor de veiling een internetborg heeft gestort en tijdens de veiling van het registergoed is ingelogd op openbareverkoop.nl.
7. internetborg:
een bedrag dat door een deelnemer is gestort, zoals beschreven in de handleiding. De hoogte van de internetborg is één procent (1%) van de biedlimiet zoals bedoeld in de handleiding met een minimum van vijfduizend euro (€ 5.000,00) per registergoed, en

geldt als een afdoende 'gegoedheid' in de zin van artikel 14 van de AVE.

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

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

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

10. In aanvulling op artikel 5 lid 3 van de AVE is de deelnemer die het hoogste bod heeft uitgebracht tot het moment van gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, als die deelnemer vóór de gunning:

- naar het oordeel van de notaris genoegzaam aantoonbaar volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
- de waarborgsom heeft gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 van de AVE.

Het bepaalde in artikel 5 lid 4 van de AVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de verkoper), tenzij dit op een andere plaats in deze akte is uitgesloten.

Hiervan moet uit de notariële akte van gunning blijken.

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

11. De in lid 10 bedoelde deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap, hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de gunning. Als die deelnemer, bij verzuim van de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap, de koopprijs geheel voor eigen rekening betaalt, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan. In dat geval vindt de levering aan hem plaats en wordt aan hem kwijting verleend. Hiervan moet uit de notariële verklaring van betaling blijken.

12. Door het uitbrengen van een bod via internet, op de wijze zoals door NIIV omschreven, verleent de deelnemer en, als dit van toepassing is, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 10, ook volmacht aan ieder van de medewerkers die op het moment van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn op het kantoor van de notaris (zowel samen als ieder afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal van veiling en in en bij het proces-verbaal van veiling:
- a. te bevestigen dat de deelnemer het betreffende bod heeft uitgebracht; en
 - b. in te stemmen met alle in het proces-verbaal van veiling (te) vermelde(n) waarnemingen van de notaris met betrekking tot de veiling.

De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht ook het proces-verbaal van

veiling ondertekenen en hiervoor alles doen wat hij nodig en/of nuttig acht. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.

13. Als een deelnemer niet via internet, maar vanuit de veilingzaal als zaalbieter een bod uitbrengt, kan de internetborg (indien deze door de deelnemer is gestort) gebruikt worden als bewijs van zijn gegoedheid als bedoeld in artikel 14 van de AVE en onderdeel 4.6 van deze akte én als betaling van een door deze deelnemer, of, als dit van toepassing is, de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 10, verschuldigde waarborgsom of een gedeelte daarvan.
14. Bij niet-nakoming van de verplichting uit de koop door de koper, wordt de internetborg door de notaris ingehouden en geheel of gedeeltelijk gebruikt ter betaling van (een deel van) de kosten die voortvloeien uit de niet-nakoming. Het bepaalde in artikel 26 van de AVE blijft van toepassing.

4.4. inzetpremie

De inzetpremie wordt uitsluitend aan de inzetter uitbetaald.

De inzetter heeft recht op een inzetpremie, ten bedrage van één procent (1%) van de inzetsom.

Op grond van artikel 9 AVE tweeduizend zeventien is de inzetpremie voor rekening van verkoper.

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:

- voor zover zulks nog mogelijk is, 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 bieder over voldoende financiële middelen beschikt om de prijs en de bijkomende kosten te kunnen betalen;
- een vóór de veiling door de notaris vastgesteld bedrag te betalen op de daartoe bestemde rekening van de notaris, onder vermelding van 21963765/MT/LD bieding veiling.

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

- a. De verkoper gunt onder de volgende ontbindende voorwaarde:
de veilingkoper moet uiterlijk vijf werkdagen na de dag van de afslag de kosten en heffingen als bedoeld in artikel 3 lid 1 letter a van deze veilingvoorwaarden, de verschuldigde overdrachtsbelasting, alsmede de waarborgsom als bedoeld in artikel 12 lid 1 van de AVE, evenwel (in afwijking van artikel 12 lid 1 van de AVE) met een minimum van zestigduizend euro (€ 60.000,00) hebben voldaan door storting op de kwaliteitsrekening ten name van Ten Berge notarissen, rekeningnummer NL52RAB001378 23 703 onder vermelding van 22166198 /MT/NB.
- 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 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 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 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.

AAN TE HECHTEN STUKKEN

Aan deze akte is het navolgende stuk gehecht:

- de volmacht aan de verschenen persoon;
- kopie bouwtekening;
- kopie palenplan.

SLOT

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend.

----- WAARVAN AKTE,

is verleden te Nijmegen op de datum aan het begin van deze akte vermeld.

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte en toelichting daarop aan de verschenen persoon heeft deze verklaard van de inhoud van deze akte tijdig te hebben kennisgenomen en met de inhoud daarvan in te stemmen.

Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing door de verschenen persoon en mij, notaris, ondertekend om negen uur vijftien minuten.