

049542/KPK/ACE

**VASTSTELLING VOORWAARDEN HYPOTHEEKVEILING  
HOLLEMARESTRAAT 55 TE ZWARTEWAAL**

Heden vijftieng mei tweeduizend drieëntwintig, verscheen voor mij, mr. Gerhardus Johannes Bernardus Schrickx, notaris te 's-Gravenhage: mevrouw Pascale Corina Susanna Brieër, geboren te 's-Gravenhage op zestien september negentienhonderdnegenenzestig, woonplaats kiezende ten kantore van voornoemde notaris aan de Johan de Wittlaan 15, 2517 JR 's-Gravenhage, in deze handelend als schriftelijk gevolmachtigde van: de naamloze vennootschap Nationale-Nederlanden Bank N.V., statutair gevestigd te 's-Gravenhage, kantoorhoudende te Prinses Beatrixlaan 35, 2595 AK 's-Gravenhage, ingeschreven in het handelsregister onder nummer: 52605884, hierna te noemen: "**Verkoper**".

**VOLMACHT**

De door de Verkoper verleende volmacht blijkt uit een schriftelijke volmacht, die aan deze akte wordt **gehecht**.

**I VERKLARINGEN VOORAF**

De verschenen persoon, handelend als gemeld, geeft te kennen:

**DOEL VAN DE AKTE**

Deze akte heeft tot doel namens de Verkoper bij deze akte de bepalingen en bedingen vast te stellen, waaronder de executoriale verkoop ex artikel 3:254 juncto 3:268 van het Burgerlijk Wetboek van het hierna omschreven Registergoed zal plaatsvinden.

**DATUM EN PLAATS VEILING**

Deze executoriale verkoop zal plaatsvinden op woensdag achtentwintig juni tweeduizend drieëntwintig vanaf half twee in de middag (13:30 uur) in het Postillion Hotel Dordrecht aan de Rijksweg 30 te Dordrecht, behoudens de mogelijkheid van onderhandse executie als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek. De executoriale verkoop vindt tevens plaats via internet op de hierna omschreven Website.

Deze voorwaarden worden geplaatst op de hierna omschreven Website. Deze voorwaarden worden ook toegestuurd aan de in artikel 517 lid 1 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering genoemde belanghebbenden.

**DEFINITIES**

Tenzij anders blijkt, hebben de onder 'begrippen' van de hierna omschreven AVVE vermelde definities dezelfde betekenis in deze akte. In afwijking van en/of in aanvulling op deze definities, wordt in deze akte verstaan onder:

**1. Akte van hypotheek:**

de akte, op zeven september tweeduizend zestien verleden voor een waarnemer van mr. R. Ouwerkerk, notaris te Nissewaard, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van het Kadaster, in register Hypotheken 3 op diezelfde

dag in deel 70190 nummer 25, waarbij de Eigenaar ten behoeve van de Verkoper de Zekerheidsrechten heeft gevestigd.

2. **AVVE:**  
de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 vastgesteld bij akte op vijf december tweeduizend zestien, verleden voor mr. J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in register Hypotheken 4 op vijf december tweeduizend zestien in deel 69567 nummer 129. De AVVE, inclusief de begrippen in de AVVE, worden geacht woordelijk in deze akte opgenomen te zijn en een onverbreekelijk deel van deze akte te vormen.
3. **Deelnemer:**  
een natuurlijk persoon die de procedure van Registratie heeft doorlopen en tijdens de Veiling van het Registergoed is ingelogd op de Website.
4. **Eigenaar:**  
\*\*
5. **Handleiding:**  
de handleiding "Online bieden bij een openbare verkoop" vermeld op de Website.
6. **Hypotheekrecht:**  
het ten behoeve van de Verkoper en ten laste van het Registergoed gevestigde recht van hypotheek. Hiervan blijkt uit de Akte van hypotheek.
7. **Kadaster:**  
de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers.
8. **Notaris:**  
de notaris die is gevolmachtigd uitvoering te geven aan de openbare verkoop.
9. **Openbareverkoop.nl en Veilingbiljet.nl:**  
de algemeen toegankelijke Website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke een Bod via internet kan worden uitgebracht.
10. **Pandrecht:**  
het ten behoeve van de Verkoper gevestigde pandrecht ten laste van een of meer Roerende Zaken.
11. **Registergoed:**  
het Registergoed bedoeld in begrip 23 van de AVVE, zijnde:  
het woonhuis met schuur, ondergrond, tuin en verder toebehoren, plaatselijk bekend **HOLLEMARESTRAAT 55 TE ZWARTEWAAL**, postcode 3238 XG, **kadastraal bekend gemeente Zwartewaal, sectie A nummer 2291**, groot tweehonderdveertien vierkante meter (214 m<sup>2</sup>), welk perceel is belast met een visrecht blijkens een registerverklaring ingeschreven ten kantore van het Kadaster, in register Hypotheken 4 in deel 67206 nummer 110.
12. **Registratie:**  
het geheel van de voorgeschreven handelingen vermeld in de handleiding "Online bieden bij een openbare verkoop", ter identificatie van een natuurlijke persoon die via de Website wil bieden.
13. **Registratienotarissen:**

een in Nederland werkzame notaris die de identiteit van Deelnemer vaststelt en gegevens van Deelnemer registreert. Een lijst van Registratienotarissen is opgenomen op de Website(s).

14. **Roerende Zaken:**

de roerende zaken die volgens verkeersopvatting bestemd zijn om het Registergoed duurzaam te dienen en door hun vorm als zodanig zijn te herkennen.

15. **Schuldenaar:**

de Eigenaar op wie de Verkoper een of meer vorderingen tot voldoening van een of meer geldsommen heeft.

16. **Verkoper:**

de onder begrip 26 van de AVVE bedoelde Verkoper, te weten Nationale-Nederlanden Bank N.V., voornoemd.

17. **Verschuldigde:**

al hetgeen de Schuldenaar aan de Verkoper is en/of zal zijn verschuldigd en tot zekerheid voor de (terug)betaling waarvan de Zekerheidsrechten zijn gevestigd, zulks met inachtneming van hetgeen daaromtrent is bepaald in de Akte van Hypotheek, (de) eventuele onderhandse akte(n) en de administratie van de Verkoper.

18. **Website:**

[www.openbareverkoop.nl](http://www.openbareverkoop.nl) en/of [www.veilingbiljet.nl](http://www.veilingbiljet.nl)

19. **Zekerheidsrechten:**

het Hypotheekrecht en Pandrecht tezamen.

**EIGENDOMSVERKRIJGING**

1. De Eigenaar is gerechtigd tot het Registergoed.
2. Het Registergoed is door de Eigenaar in eigendom verkregen door de inschrijving ten kantore van het Kadaster, in register Hypotheken 4 op zeven september tweeduizend zestien in deel 69002 nummer 148, van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom, op diezelfde dag verleden voor een waarnemer van genoemde notaris mr. R. Ouwerkerk.
3. Voor zover aan de Verkoper bekend is de Eigenaar voorts gerechtigd tot de Roerende Zaken.

**ZEKERHEIDSRECHTEN**

1. De Verkoper is gerechtigd tot de Zekerheidsrechten.
2. Naast het bepaalde in de Akte van hypotheek, zijn op de Zekerheidsrechten onder meer van toepassing de door de Verkoper vastgestelde algemene voorwaarden voor zekerheidsrechten, zoals vermeld en/of omschreven in de Akte van hypotheek.
3. De Zekerheidsrechten zijn eerste in rang.
4. De Zekerheidsrechten zijn gevestigd tot meerdere zekerheid voor de terugbetaling van:

**BEGIN CITAAT**

*Het recht van hypotheek wordt verleend tot zekerheid voor de prompte voldoening van het verschuldigde, zoals in artikel 1 lid 1 onder f. van de Algemene voorwaarden is omschreven, waaronder is begrepen gemelde hoofdsom éénhonderd drie en zestig*

*duizend zevenhonderd vijftig euro (€ 163.750,00), tot een totaalbedrag van honderdveertig procent van **tweehonderd drie en zestig duizend zevenhonderd vijftig euro (€ 263.750,00)**, derhalve driehonderd negen en zestig duizend tweehonderd vijftig euro (€ 369.250,00).*

#### **EINDE CITAAT**

5. De Verkoper heeft de Zekerheidsrechten niet opgezegd en de Zekerheidsrechten zijn niet op enigerlei andere wijze teniet gegaan.
6. Het bestaan van de Zekerheidsrechten laat onverlet dat de Verkoper voorts gerechtigd is of kan zijn tot andere zekerheidsrechten die eveneens zijn gevestigd tot zekerheid voor de (terug)betaling van het Verschuldigde.

#### **BORGTOCHT/NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE**

Terzake het Registergoed is de Nationale Hypotheekgarantie van toepassing.

#### **OVERIGE ZEKERHEIDRECHTEN EN/OF BESLAGEN**

1. Naast het Hypotheekrecht is het Registergoed op heden bezwaard met beslagen en wel als volgt:
  - een executoriaal beslag ten behoeve van **Samenwerkingsverband Vastgoedinformatie Heffing en Waardebepaling**, domicilie kiezende ten kantore van belastingdeurwaarder Antonius Hendrikus Hermanus Leferink te Klaaswaal aan de Rijksweg 3b, bij afschrift ingeschreven ten kantore van het Kadaster, in register Hypotheken 3 op zes augustus tweeduizend eenentwintig in deel 81294 nummer 181;
  - een executoriaal beslag ten behoeve van de besloten vennootschap **Innova Energie B.V.**, statutair gevestigd te 's-Gravenhage, domicilie kiezende te Alphen aan den Rijn aan de Ondernemingsweg 2d op het kantoor van de gerechtsdeurwaarder B.E.J. Caminada, bij afschrift ingeschreven ten kantore van het Kadaster, in register Hypotheken 3 op vijf november tweeduizend eenentwintig in deel 81948 nummer 170;
  - een executoriaal beslag ten behoeve van de openbare rechtspersoon **Landelijk Bureau Inning Onderhoudsbijdragen**, statutair gevestigd te Rotterdam, domicilie kiezende te Rotterdam aan het adres Groene Tuin 299 ten kantore van de gerechtsdeurwaarder mr Eric Leonardus Barbara Hundscheidt, bij afschrift ingeschreven ten kantore van het Kadaster, in register Hypotheken 3 op drieëntwintig september tweeduizend tweeëntwintig in deel 84323 nummer 85.
2. Voor zover aan de Verkoper bekend rusten op de Roerende Zaken geen pandrechten, behoudens het Pandrecht, en zijn op de Roerende Zaken geen beslagen gelegd.

#### **RECHT TOT EXECUTORIALE VERKOOP/OPEISBAARHEID/NIET NAKOMING**

1. De Eigenaar is niet in staat van faillissement verklaard en de wettelijke schuldsanering is niet van toepassing verklaard op de Eigenaar.
2. De executie is aangezegd aangezien de Schuldenaar, na in gebreke te zijn gesteld, in verzuim is met de behoorlijke voldoening van hetgeen waartoe de hypotheek tot waarborg strekt.
3. De Verkoper is bevoegd gebruik te maken van zijn rechten als (eerste) hypotheekhouder en als (eerste) pandhouder, in het bijzonder van zijn recht tot

executoriale verkoop krachtens artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek zoals omschreven in de Akte van hypotheek.

### **AANZEGGING**

De executoriale verkoop is ingevolge het bepaalde in artikel 544 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering tijdig aangezegd aan de:

- Eigenaar/Schuldenaar; en
- de beslagleggers.

Deze uitgebrachte exploten worden aan deze akte **gehecht**.

### **II ALGEMENE VEILINGVOORWAARDEN**

Op deze executoriale verkoop zijn van toepassing de AVVE, voor zover deze voorwaarden in deze akte niet worden gewijzigd of aangevuld (in de hierna te vermelden bijzondere voorwaarden).

De Bieder/Koper wordt geacht tevoren kennis te hebben genomen van deze voorwaarden en de hierna te vermelden bijzondere voorwaarden en wordt geacht zich aan de inhoud daarvan te onderwerpen. Door het uitbrengen van een Bod aanvaardt de Bieder/Koper de rechten en verplichtingen die voor hem uit de AVVE en de navolgende bijzondere veilingvoorwaarden voortvloeien.

### **III BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN A en B**

De navolgende bijzondere veilingvoorwaarden worden gesplitst in:

- A. Bijzondere veilingvoorwaarden in geval van een Veiling; en
- B. Bijzondere veilingvoorwaarden in geval van een Onderhands Bod op grond van artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek, dat door de Eigenaar, Verkoper of een beslaglegger is geaccepteerd, waarna een verzoekschrift bij de voorzieningenrechter zal worden ingediend om de gesloten koopovereenkomst goed te laten keuren (Onderhandse verkoop).

#### **A. BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN VEILING**

In afwijking van- en aanvulling op de AVVE zijn op deze Veiling van toepassing de volgende bijzondere voorwaarden:

##### **1. Wijze van veilen**

De Inzet en Afslag vinden plaats op dezelfde dag, aansluitend aan elkaar.

##### **2. Wijze van bieden**

Biedingen geschieden op de wijze zoals door de veilingmeester voorafgaand aan de Bieders kenbaar zal worden gemaakt.

##### **3. Bieden voor een ander**

In aanvulling op artikel 5 lid 4 van de AVVE wordt de Akte de command alleen opgemaakt als de Verkoper de vertegenwoordigde schriftelijk heeft geaccepteerd.

##### **4. Inzetpremie**

De inzetpremie als bedoeld in artikel 7 lid 1 van de AVVE wordt slechts aan één persoon (de Inzetter) en op één bankrekeningnummer uitbetaald.

Als de Inzetter ook de Koper is, wordt de inzetpremie niet met de Koopprijs verrekend.

##### **5. Eigenaarslasten, achterstallige lasten en veilingkosten**

In aanvulling op artikel 9 van de AVVE geldt het volgende. De eigenaarslasten en de eventuele huurtermijnen en/of waarborgsommen terzake het Registergoed worden niet verrekend, met uitzondering van de (overige) lasten waarvoor de Koper krachtens de wet aansprakelijk is.

#### **6. Betaling waarborgsom, Koopprijs en kosten**

1. In afwijking op artikel 10 lid 1 onder c van de AVVE geldt dat, in het geval artikel 3:270 lid 3 Burgerlijk Wetboek van toepassing is en de Verkoper te kennen heeft gegeven de in dat artikel bedoelde verklaring aan de Notaris te willen overleggen, de Koopprijs en de overige nog niet betaalde kosten en heffingen niet eerder betaald dient te worden dan dat de voorzieningenrechter de in dat artikel bedoelde goedkeuring aan de verklaring heeft verleend.
2. Als de Verkoper niet tot gunning overgaat, wordt, tenzij de bieder/koper in gebreke is:
  - de waarborgsom terugbetaald; en/of
  - de bankgarantie teruggestuurd.
3. Aan artikel 8 lid 2 van de AVVE wordt toegevoegd dat wordt gegund onder de opschortende voorwaarde dat door de koper is voldaan aan alle verplichtingen voor hem voortvloeiend uit de veilingvoorwaarden casu quo het proces verbaal van veiling, waaronder het tijdig storten van de waarborgsom of het stellen van een bankgarantie, betaling van de kosten en voldoening van de koopsom. Tevens wordt aan artikel 8 lid 2 van de AVVE toegevoegd dat er zal worden gegund onder de opschortende voorwaarde dat Koper door de Notaris geaccepteerd kan worden op grond van notariële en financiële wet- en regelgeving.
4. In afwijking van artikel 10 lid 3 van de AVVE dient in plaats van wettelijke handelsrente, wettelijke rente verhoogd met twee procent (2%) te worden gelezen.
5. In afwijking van artikel 12 lid 3 van de AVVE geldt het volgende. Indien de Koper in verzuim is in de nakoming van zijn verplichtingen wordt de Notaris bij deze verplicht en voor zover nodig door de Verkoper en de Koper onherroepelijk gemachtigd om de door de Koper verbeurde boete, schadevergoeding en of kosten zoals nader bepaald in de AVVE uit de bij de Notaris gestorte waarborgsom dan wel het aan deze notaris uitgekeerde bedrag van de garantie aan de Verkoper te betalen.

#### **7. Omzetbelasting en/of overdrachtsbelasting**

Voor zover de Verkoper bekend, is ter zake van de levering géén omzetbelasting, maar wel overdrachtsbelasting verschuldigd. Mocht evenwel omzetbelasting verschuldigd zijn dan is dit voor rekening van de Koper en niet in het Bod begrepen.

#### **8. Legitimatie, verklaring van financiële gegoedheid, aanvullende zekerheden**

1. De Bieder, Koper, vertegenwoordigde en alle anderen die aan de biedingen deelnemen dienen zich, in aanvulling op artikel 14 van de AVVE, tegenover

- de notaris te legitimeren door een geldig identiteitsbewijs te overleggen.
2. Om te kunnen nagaan of de desbetreffende persoon in staat is tot nakoming van al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de reeds gesloten of nog te sluiten koopovereenkomst met betrekking tot het Registergoed ("de gegoedheid"), dienen zij, in aanvulling op artikel 14 van de AVVE, een verklaring van een in Nederland toegelaten bankinstelling te overleggen, waaruit blijkt dat zij over voldoende financiële middelen beschikken om de Koopprijs en de bijkomende kosten te kunnen betalen.
  3. De financiële gegoedheid van bieders is uitsluitend ter beoordeling van de notaris. Het staat de notaris vrij tijdens de veiling aanvullende zekerheden te verlangen.

## 9. Overige informatie betreffende het Registergoed

### Milieu

Blijkens raadpleging van de website DCMR Milieudienst Rijnmond is er geen informatie bekend over bodemverontreiniging met betrekking tot het Registergoed. Dat wil niet zeggen dat er geen sprake is van bodemverontreiniging. Voorts zijn er geen gegevens geregistreerd omtrent de aanwezigheid van ondergrondse tanks.

Het is de Verkoper niet bekend of het Registergoed is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere gevaarlijke stoffen. Het is de Verkoper verder niet bekend of zich in het Registergoed asbesthoudende en/of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden.

### Fundering:

Blijkens raadpleging van de funderingsviewer van het Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek via de website kcaf.nl is ten aanzien van het Registergoed het volgende op de website gemeld, woordelijk luidende:

### **BEGIN CITAAT**

*Dit postcodegebied (3238XG) bevat 35 panden (BAG). Van deze panden is 0% gebouwd voor 1970. De overheersende bodemgesteldheid voor deze postcode is Zeekleigebied.*

*Panden gebouwd voor 1970 hebben meermaals een houten of ondiepe fundering. Deze kunnen kwetsbaar zijn, vooral waar de draagkracht van de bodem beperkt is. Dat is in dit gebied zo. Aandacht voor de aard en staat van de fundering is hier van belang.*

### **EINDE CITAAT**

### Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen

Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door het Kadaster op heden zijn geen publiekrechtelijke beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

De Verkoper verklaart dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn, waaruit blijkt dat er inschrijfbaar publiekrechtelijke beperkingen zijn die niet zijn ingeschreven.

De Verkoper is niet aansprakelijk voor de juistheid en/of volledigheid van de

verkregen informatie.

#### Wet voorkeursrecht gemeenten

Voor zover aan de Verkoper bekend is het Registergoed niet opgenomen in een aanwijzing of een voorlopige aanwijzing in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten, als bedoeld in die wet.

#### Energielabel

De Eigenaar is verplicht om een energielabel als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen beschikbaar te stellen aan de Koper. De Verkoper beschikt niet over een energielabel als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen. De Koper is hiermee volledig bekend en vrijwaart de Verkoper voor alle (eventuele) aanspraken ter zake. De Koper is zich ervan bewust, dat indien hij een energielabel als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen wenst te verkrijgen, hij daartoe zelf zorg dient te dragen.

#### Aanvaarding "as is, where is"

De koper aanvaardt het Registergoed in alle opzichten op basis van het "as is, where is" principe, waaronder onder meer bedoeld de bouwkundige, juridische, milieukundige, technische en feitelijke toestand waarin het Registergoed zich bevindt en de koper heeft ter zake van deze staat van het Registergoed – behoudens eventuele expliciete garanties/verklaringen in deze akte – geen enkele aanspraak, hoe ook genaamd, jegens Verkoper dan wel de notaris. In aanvulling op het vorenstaande geven de Verkoper en de notaris geen garantie en aanvaarden geen aansprakelijkheid omtrent datgene wat zij ter zake juistheid van het Registergoed mededelen, of waarvan mededeling achterwege blijft.

#### **10. Erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen**

Het Registergoed wordt in eigendom overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten. Met betrekking tot het Registergoed zijn de Verkoper geen andere dan de erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen bekend, vermeld in de onder 'Eigendomsverkrijging' vermelde akte van levering (deel 69002 nummer 148).

In die akte is onder meer het volgende bepaald woordelijk luidende:

#### **BEGIN CITAAT**

#### **GARANTIES**

*De bepalingen van de koopovereenkomst en met name de in de koopovereenkomst door partijen verstrekte garanties blijven onverkort van kracht, voorzover daarvan thans niet uitdrukkelijk is afgeweken en voorzover deze nog van kracht kunnen zijn, uitdrukkelijk wordt nog verwezen naar de artikelen 6.4.3. en 20 van de koopovereenkomst, woordelijk luidende als volgt:*

*"6.4.3. Aan koper is bekend dat in de onroerende zaak (pijp op zolder en het dak van de schuur) asbest is verwerkt. Artikel 20. Ouderdomsclausule Het is de koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 40 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen*

dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper. Tevens is het de koper bekend dat ten tijde van de (ver)bouw van de hiervoor omschreven onroerende zaak het normaal was dat materialen werden gebruikt, welke thans uit het oogpunt van milieu-aspecten niet meer (mogen) worden toegepast, waaronder asbesthoudende materialen, loden leidingen e.d. Voor zover deze en/of vergelijkbare materialen nog aanwezig zijn, wordt dit door koper geaccepteerd en vrijwaren zij de verkoper voor alle aansprakelijkheid die hier uit voortvloeit."

#### **BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN**

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

1. gemelde akte waarbij verkoper het verkochte in eigendom verkreeg (deel 5073 nummer 23) waarin onder meer het volgende voorkomt, woordelijk luidende:

"Ten aanzien van bijzondere voorwaarden en bepalingen wordt ten deze verwezen naar:

1. het bepaalde sub A voorkomende in voormelde titel van aankomst, woordelijk luidende:

A. onder de "Algemene verkoopvoorwaarden voor bouwterrein der gemeente Zwartewaal" (voor zover daarvan bij voormeld raadsbesluit niet is afgeweken), vastgesteld door de raad der gemeente Zwartewaal in zijn openbare vergadering van elf/een en dertig oktober negentienhonderd zes en zestig, welke algemene verkoopvoorwaarden zijn vastgelegd in een akte op elf mei negentienhonderd zevenenzestig verleden voor notaris L. de Boer te Heenvliet, overgeschreven ten hypotheekkantore te Rotterdam op achttien mei negentienhonderd zeven en zestig in deel 3800 nummer 59. De koper verklaarde een exemplaar van vorenbedoelde Algemene verkoopvoorwaarden te hebben ontvangen, deze Algemene verkoopvoorwaarden te kennen en het ervoor te houden, als waren deze woordelijk in deze akte opgenomen, terwijl hij zich voorts verplicht bij vervreemding van zijn gekochte of vestiging van zakelijke rechten daarop, waardoor het gebruik van zijn gekochte door anderen wordt verkregen, deze Algemene verkoopvoorwaarden evenals de eventuele bijzondere bepalingen gesteld ter aanvulling of wijziging hiervan, aan elke opvolgende eigenaar of zakelijk gerechtigde als bovenbedoeld op te leggen en voor de gemeente Zwartewaal aan te nemen onder verbeurte van een door het enkele feit der overtreding, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist, aan de gemeente Zwartewaal verschuldigde boete ter grootte van de koopsom van zijn gekochte;"

Enzovoorts.

*“2. het bepaalde sub 9 tot en met 12 voorkomende in voormelde titel van aankomst, woordelijk luidende:*

*9. De koper gaat ermee akkoord dat de op zijn gekochte te stichten woning voor zijn rekening door de gemeente Zwartewaal zal worden aangesloten op een voor radio- en televisie-ontvangst bestemd centraal-antennesysteem en verbindt zich:*

*a. voor de ontvangst van radio en televisie uitsluitend gebruik te maken van dit systeem;*

*b. de voor de aanwezigheid in zijn woning van een aansluiting op genoemd systeem door de gemeente Zwartewaal te vragen vergoeding te zullen betalen, ongeacht of al of niet over een radio- of televisieontvanger wordt beschikt;*

*c. als vergoeding voor de onderhoudskosten met de kosten van stroomvoorziening tot een en dertig december negentienhonderd drie en tachtig voor genoemde installatie bij het passeren dezer akte aan de gemeente Zwartewaal te betalen een bedrag groot eenhonderd zestig gulden.*

*10. Bij verhuur of ingebruikgeving onder andere titel van de hiervoren bedoelde woning, is de koper verplicht in de daarvan op te maken overeenkomsten de onder sub 9 onder a tot en met c vermelde verplichtingen, eisen en voorwaarden op te leggen aan de bewoner of adspirant-bewoner;*

*11. Bij niet-nakoming of niet behoorlijke nakoming van de sub 9 en 10 omschreven voorwaarden en bepalingen is koper ten behoeve van de gemeente Zwartewaal een dadelijk opeisbare boete verschuldigd van eenhonderd gulden voor elke dag, dat de niet-nakoming of niet behoorlijke nakoming voortduurt, zonder dat daarvoor enige ingebrekestelling zal zijn vereist;*

*12. De bedingen hiervoor sub 9 tot en met 11 vermeld en het onderhavige beding sub 12 zullen bij elke vervreemding in eigendom of zakelijk genotsrecht van het geheel of een gedeelte van het bij deze verkochte aan de nieuwe verkrijger in eigendom of zakelijk genotsrecht moeten worden opgelegd, ten behoeve van de gemeente Zwartewaal worden bedongen en aangenomen en in elke verdere akte van vervreemding woordelijk word opgenomen, zulks op verbeurte voor de koper en iedere opvolgende verkrijger in eigendom of genotsrecht, die deze verplichting niet of niet behoorlijk nakomt, van een dadelijk opeisbare boete van tweeduizend gulden ten behoeve van de gemeente Zwartewaal.*

*Enzovoorts.*

*Voor een bestaande erfdienstbaarheid wordt eveneens verwezen naar voormelde titel van aankomst, waarin woordelijk staat vermeld:*

*13. De bij deze akte aan de koper in eigendom overgedragen gedeelten van de kadastrale percelen gemeente Zwartewaal sectie A nummers 1972 en*

*1963 maken deel uit van een complex van vier en tachtig in aanbouw zijnde woningen en acht en dertig in aanbouw zijnde garages. Ten behoeve en ten laste van de bij deze overgedragen percelen en ten behoeve en ten laste van die gedeelten van de kadastrale percelen gemeente Zwartewaal sectie A nummers 1972 en 1963 (eigendom van de gemeente Zwartewaal) waarop voormelde woningen en garages worden gebouwd wordt bij deze over en weer gevestigd de erfdienstbaarheid tot het instandhouden van kleuren, inhoudende het verbod de gevels met alle elementen in en aan deze gevels van de zich op de lijdende erven bevindende woningen en garages over te schilderen in een ander kleurenschema dan waarin zij oorspronkelijk geschilderd waren, tenzij de eigenaren van de heersende en lijdende erven tezamen een nieuw kleurenschema vaststellen, zodra de woningen en geldt deze erfdienstbaarheid voor dit nieuwe schema, het nieuwe schema behoeft de goedkeuring van Burgemeester en Wethouders van Zwartewaal."*

2. *gemelde akte waarbij verkoper het verkochte in eigendom verkreeg (deel 5202 nummer 72) waarin onder meer het volgende voorkomt, woordelijk luidende:*

*"Laatstgenoemde comparante en de comparant sub 2, handelende in hun gemelde hoedanigheid, verklaarden bij deze te vestigen ten behoeve van de kadastrale percelen gemeente Zwartewaal sectie A nummers 2117, 2118, 2129 en 2119 en ten laste van de bij deze akte aan de lastgevers sub H, I, en J. overgedragen gedeelten van het kadastrale perceel gemeente Zwartewaal sectie A nummer 2171 (welke percelen zijn gelegen tussen gemelde garages en de kadastrale percelen gemeente Zwartewaal sectie A nummers 2127, 2101 en 2102) de erfdienstbaarheid inhoudende het recht om aan gemelde garages het nodige onderhoud te verrichten of te doen verrichten, zulks op de voor het lijdende erf minst bezwarende wijze."*

#### **EINDE CITAAT**

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke de Verkoper verplicht is op te leggen, doet hij dat bij dezen en worden die verplichtingen bij dezen door de Koper door het enkele feit van bieding aanvaard. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij dezen tevens door de Verkoper voor die derden aangenomen.

De Koper aanvaardt niet alleen voormelde aan het Registergoed verbonden erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen doch ook die, welke niet vermeld zijn en achteraf wel blijken te bestaan.

De Koper aanvaardt zonder voorbehoud dat de Verkoper en de Notaris zich bij hun onderzoek naar deze lasten en beperkingen beperken tot hetgeen voorkomt in de laatste titel van aankomst (Akte van levering) en hetgeen zij feitelijk uit andere bronnen van het Registergoed weten met betrekking tot deze lasten en beperkingen.

#### **11. Onderzoek koper**

Van de Koper wordt verwacht dat hij zelf onderzoek instelt op alle in artikel 15, lid 1, van de AVVE genoemde punten, dan wel – indien en voor zover de Koper dit onderzoek geheel of gedeeltelijk achterwege heeft gelaten – de Koper welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens de Verkoper of de Notaris.

## **12. Geen garanties Verkoper**

In aanvulling op artikel 15 van de AVVE geldt dat:

1. De Koper zonder voorbehoud aanvaardt dat de Verkoper en de Notaris bij hun onderzoek naar de in artikel 15 bedoelde lasten en beperkingen zich beperken tot hetgeen voorkomt in de laatste titel(s) van aankomst van de Eigenaar en hetgeen zij feitelijk uit andere bronnen omtrent het Registergoed weten met betrekking tot deze lasten en beperkingen.
2. de Verkoper geen aansprakelijkheid aanvaardt omtrent datgene dat hij ter zake het Registergoed meedeelt of waarvan mededeling achterwege blijft. Indien de Verkoper verklaart dat hem met betrekking tot het Registergoed iets niet bekend is, dan wordt daarmee uitsluitend bedoeld dat in het door hem aangelegde veilingdossier geen andersluidende informatie voorkomt en dat hij ter zake geen verder onderzoek heeft ingesteld.

## **13. Feitelijk gebruik en bestemming van het Registergoed**

Bestemming of toegestaan gebruik volgens Basisregistratie Adressen en Gebouwen is wonen.

Blijkens raadpleging van de website ruimtelijkeplannen.nl valt het Registergoed in het bestemmingsplan Zwartewaal en heeft het Registergoed de enkelbestemming wonen.

Volgens de mij bekende gegevens staan er op drie mei tweeduizend drieëntwintig geen andere personen ingeschreven in de Basisregistratie Personen dan de Eigenaar.

De Verkoper heeft zich ervan vergewist dat er geen andere personen dan de Eigenaar en de zijnen in het Registergoed wonen. De Eigenaar is op grond van de hypotheekvoorwaarden en de daarin van toepassing verklaarde voorwaarden verplicht het Registergoed bij de levering op eerste verzoek van de Verkoper of de Koper te ontruimen. Als hieraan niet wordt voldaan door de Eigenaar en een ieder die zich op het moment van de inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing zonder recht of titel in het Registergoed bevindt en als zodanig niet bekend was aan de Koper, kan de Koper, geheel op eigen kosten en eigen risico, de ontruiming bewerkstelligen op de wijze als in artikel 525 lid 3 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering is bepaald.

Voor het overige geldt onverkort het in artikel 24 van de AVVE bepaalde.

## **14. Huurbeding**

De Akte van hypotheek op grond waarvan deze veiling bij executie plaatsvindt, bevat het huurbeding bedoeld in artikel 3:264 van het Burgerlijk Wetboek.

De Verkoper roept het huurbeding niet in, omdat er gegronde redenen zijn om aan te nemen dat er geen personen krachtens huurovereenkomst gebruik

kunnen maken van het bezwaarde goed op het moment van bekendmaking van de executoriale verkoop, bedoeld in artikel 516 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering. De Koper moet daarom het Registergoed aanvaarden onder gestanddoening van eventuele lopende huur of gebruiksovereenkomsten betreffende het Registergoed, zoals uitgewerkt in artikel 24 van de AVVE en artikel 13 van deze akte.

#### **15. Naleving bepalingen**

De Koper is verplicht tot naleving van al zodanige bepalingen als bij de verkrijging van het Registergoed op de Eigenaar overgingen, voor zover de Eigenaar gehouden is deze verplichtingen op te leggen.

#### **16. Volmacht tot zuivering**

Door het uitbrengen van een Bod verklaart de Koper bekend te zijn met het feit dat hij door het ondertekenen van de volmacht (bij de Inzet en/of Afslag) ten tijde van de Veiling of het ondertekenen van de koopovereenkomst bij de Onderhandse verkoop, mij, Notaris voor zoveel nodig onherroepelijk volmacht geeft een verzoek tot zuivering als bedoeld in artikel 3:273 van het Burgerlijk Wetboek bij de voorzieningenrechter in te dienen, zodra de koper aan al zijn verplichtingen uit deze Veiling of Onderhandse verkoop voortvloeiende zal hebben voldaan.

#### **17. Voorwaarden in verband met internetbieden**

De onderhavige Veiling is een Zaal-/Internetveiling.

1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de Veiling door een Deelnemer via internet worden geboden. Als "Bod" in de zin van de AVVE wordt derhalve ook een Bod via internet aangemerkt, mits dit Bod is uitgebracht door een Deelnemer op de door NIIV in de Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het Bod dat de Deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.
2. In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen de Notaris hebben bereikt, alsmede in geval van storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de Veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de Notaris.
3. 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.
4. Tenzij de Notaris anders beslist, zal niet eerder worden overgegaan tot de Inzet en de Afslag, dan nadat de Notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
5. In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE kan de Afmijning door de Deelnemer elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord "bied".
6. Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de

Afslag wordt geklikt of gedrukt.

7. De Deelnemer die tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod via internet dient gedurende het verdere verloop van de Veiling voor de Notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, en wel op het mobiele telefoonnummer dat de Deelnemer heeft ingevuld op diens registratieverklaring. Voor het geval de Deelnemer gedurende het verdere verloop van de Veiling niet of slechts ten dele voor de Notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader van de Veiling op enig moment telefonisch overleg tussen de Notaris en de Deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de Notaris, dan is de Notaris bevoegd om het Bod van de Deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.
8. In aanvulling op artikel 5 lid 3 AVVE is de Deelnemer die het hoogste Bod heeft uitgebracht tot het moment van Gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, mits die Deelnemer vóór de Gunning:
  - naar het oordeel van de Notaris genoegzaam aantoonst volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
  - de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 van de AVVE.

Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de Verkoper) tenzij dit elders in de Bijzondere Veilingvoorwaarden is uitgesloten. Van een en ander dient uit de notariële akte van Gunning te blijken. Indien met inachtneming van het vorenstaande een rechtspersoon of personenvennootschap heeft te gelden als vertegenwoordigde van de Deelnemer, komt aan die rechtspersoon of personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de Koopprijs te verklaren dat hij het Bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen als bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE.

9. De in lid 8 bedoelde Deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de Gunning. Indien die Deelnemer, ingeval de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap in verzuim is, de Koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de Levering aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend. Van een en ander dient uit de Notariële verklaring van betaling te blijken.
10. Door het uitbrengen van een Bod via internet, op de wijze zoals omschreven, verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 9, tevens volmacht aan ieder van de medewerkers die ten tijde van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn ten kantore van de Notaris (zowel samen als ieder afzonderlijk) om kennis te nemen van de

inhoud van het proces-verbaal van Veiling en in en bij het proces-verbaal van Veiling:

- a. te bevestigen dat de Deelnemer het betreffende Bod heeft uitgebracht; en
  - b. in te stemmen met alle in het proces-verbaal van Veiling (te) vermelde(n) waarnemingen van de Notaris ter zake van de Veiling.
- De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht voorts het proces-verbaal van Veiling ondertekenen en ter zake hiervan datgene te doen wat hij nodig en nuttig acht. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.

#### **Afmijnen zonder afroepen**

Indien de regioveiling daartoe tijdens de Veiling de mogelijkheid biedt, dan kan, in aanvulling op artikel 3 lid 2 van de AVVE, de Afmijning door een zaalbieter door het roepen van het woord "mijn" ook plaatsvinden zonder afroeping door de afslager, zodra (en gedurende de tijd dat) een bedrag waarop kan worden geboden voor zowel de zaalbieders als de Notaris zichtbaar is op een scherm in de veilingzaal. Indien er wordt afgemijnd op het moment dat er sprake is van een wisseling van bedragen op het scherm, geldt als Afmijnbedrag het laatste bedrag dat vóór die wisseling voor de notaris zichtbaar was, onverminderd het bepaalde bij artikel 3 lid 5 van de AVVE laatste zin.

#### **18. Aflevering**

In aanvulling op artikel 22 lid 2 en artikel 25 van de AVVE geldt dat het Registergoed wordt afgeleverd in de feitelijke toestand waarin het zich op het moment van de Aflevering blijkt te bevinden; ook indien die feitelijke toestand afwijkt ten tijde van de levering.

Door de Aflevering wordt geacht dat de Koper daardoor afstand heeft gedaan van diens rechten jegens de Verkoper tot het vorderen van enige schade, vergoeding en/of kosten wegens eventuele materiële en/of immateriële gebreken ter zake van het Registergoed, terwijl voorts wordt geacht dat de Verkoper bedoelde afstand onverwijld heeft aanvaard.

#### **19. Niet nakoming**

In aanvulling op artikel 26 lid 2 onder b is de onmiddellijk opeisbare boete vijftien procent (15%) van de Koopprijs met een minimum van tienduizend euro (€ 10.000,00).

Ingeval van niet-nakoming door de Verkoper is het bepaalde in artikel 26 lid 3 van de AVVE niet van toepassing.

### **B. BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN ONDERHANDSE VERKOOP**

Ten aanzien van de Onderhandse verkoop is voorts het volgende in bijzonder van toepassing:

#### **1. Voorwaarden Onderhandse verkoop**

Bij een Onderhandse verkoop zijn van toepassing de AVVE, de hiervoor onder A. vastgestelde en voorzover van toepassing zijnde bijzondere veilingvoorwaarden Veiling en de hierna vermelde bijzondere veilingvoorwaarden van toepassing,

voor zover de aard van een Onderhandse verkoop zich daar niet tegen verzet. Voor zover de hierna opgenomen bepalingen afwijken van de AVVE en bijzondere veilingvoorwaarden zoals onder A. vermeld, prevaleren derhalve de volgende bepalingen in geval van een Onderhandse verkoop.

## **2. Uitbrengen Bod**

In aanvulling op artikel 27 van de AVVE geldt het volgende.

De Verkoper is niet verplicht op het Bod in te gaan of dat te accepteren.

### **Ondertekening koopovereenkomst**

Op eerste verzoek van de Notaris moet de Koper daartoe in eigen persoon verschijnen op het kantoor van de Notaris om een geldig identificatiebewijs en een verklaring van gegoedheid als bedoeld in artikel 14 van de AVVE en artikel 8 lid 2 van deze akte te overleggen.

### **Opschortende voorwaarde**

- In aanvulling op artikel 27 lid 6 van de AVVE is de opschortende voorwaarde niet van toepassing op de verplichting van de Koper tot betaling van de waarborgsom in de zin van artikel 12 en artikel 27 lid 5 van de AVVE en op het hierna bepaalde. In aanvulling op artikel 27 lid 5 van de AVVE moet de Koper eerst de waarborgsom voldoen voordat het verzoekschrift tot onderhandse verkoop op de griffie wordt ingediend.
- De Koper is verplicht om alles te doen dat nodig is om de koopovereenkomst tijdig in te dienen. De Koper zal niets doen of laten dat tot gevolg kan hebben dat het hiervoor bedoelde verzoekschrift in de zin van artikel 3:268 lid 2 BW juncto artikel 548 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering niet op tijd kan worden ingediend of dat dit verzoekschrift zal worden afgewezen. In dat geval is de Koper verantwoordelijk voor de daardoor ontstane schade, in de ruimste zin van het woord.
- Partijen kunnen geen rechten aan de koopovereenkomst ontlelen als de voorzieningenrechter het verzoek tot Onderhandse verkoop afwijst.
- Als de Verkoper de aan deze overeenkomst ten grondslag liggende veilingopdracht na ondertekening van de koopovereenkomst intrekt, zal geen van de partijen enig recht aan deze koopovereenkomst kunnen ontlelen waaronder het recht op enigerlei (schade)vergoeding.
- In aanvulling op artikel 27 lid 7 van de AVVE geldt dat als het verzoek niet tijdig wordt ingediend, wordt afgewezen of als de Verkoper de koopovereenkomst ontbindt, de Bieder/Koper de waarborgsom geheel terug ontvangt.
- De koper is zich ervan bewust dat de Verkoper te allen tijde het recht heeft de executieprocedure te staken indien er zich na het sluiten van deze overeenkomst nieuwe feiten of omstandigheden voordoen die naar de mening van de Verkoper de belangen van de Eigenaar/Schuldenaar laten prevaleren boven de belangen van de koper om het Registergoed te verwerven. Als zich dit voordoet zal de koper geen rechten meer kunnen ontlelen aan de (beoogde) overeenkomst onder opschortende/ontbindende

voorwaarden.

### **Geen verplichting tot indiening verzoek**

Ondertekening door de Verkoper houdt niet een verplichting in van de Verkoper om deze overeenkomst inderdaad aan de rechter ter goedkeuring aan te bieden. Het staat de Verkoper vrij geen of enig andere overeenkomst (al dan niet eveneens) ter goedkeuring aan te bieden.

### **Intrekken verzoek**

De Verkoper is te allen tijde bevoegd en gerechtigd het verzoekschrift in te trekken zonder verdere opgave van reden tot het moment waarop de voorzieningenrechter de koopovereenkomst heeft goedgekeurd, zonder dat deze intrekking kan leiden tot financiële aanspraken over en weer.

### **Levering**

In afwijking van artikel 17 lid 1 en 2 van de AVVE komt de eigendomsoverdracht van het Registergoed tot stand, door ondertekening van de daartoe bestemde notariële akte waarin ook de notariële verklaring van betaling is opgenomen, gevolgd door inschrijving van een afschrift van die akte in het Kadaster.

### **Risico-overgang**

In aanvulling op artikel 18 van de AVVE, is het Registergoed voor risico van de Koper vanaf het moment van de inschrijving in het Kadaster van de tot eigendomsoverdracht bestemde notariële akte waarin ook de notariële verklaring van betaling is opgenomen.

### **WOONPLAATSKEUZE**

Voor de tenuitvoerlegging van deze akte verklaart de verschenen persoon, handelend als vermeld, woonplaats te kiezen ten kantore van de notaris, bewaarder van deze akte.

### **WAARVAN AKTE**

is verleden te 's-Gravenhage, op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend. De zakelijke inhoud van de akte is door mij aan hem opgegeven en toegelicht, waarbij ik tevens heb gewezen op de gevolgen die voor hem uit de inhoud van deze akte voortvloeien.

De verschenen persoon heeft verklaard tijdig voor het verlijden van de inhoud van deze akte te hebben kennis genomen, met de inhoud in te stemmen en in te stemmen met een beperkte voorlezing daarvan.

Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de verschenen persoon en vervolgens door mij, notaris.