

Ref: 29661/BHE

Bijzondere veilingvoorwaarden beslagveiling Azuriet 38 te Leusden

Op zestien augustus tweeduizend drie en twintig verscheen voor mij,
mr. Marloes Janssen, hierna te noemen: 'notaris', als waarnemer van mr. **BART
LEENDERS**, notaris te Breda:

enzovoorts

hierna te noemen: 'de verkoper'.

De verkoper heeft mij, notaris, het volgende verklaard.

De verkoper heeft mij, notaris, de opdracht gegeven voor de executoriale verkoop van het hierna omschreven registergoed op grond van artikel 514 en verder Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering. Ten behoeve hiervan worden hierbij de voorwaarden voor deze executoriale verkoop vastgesteld. Deze voorwaarden worden ook geplaatst op www.openbareverkoop.nl, hierna te noemen: 'de website' of 'openbareverkoop.nl'.

Deze akte heeft de volgende indeling:

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

1. Algemene informatie

1.1 datum en plaats

De executoriale verkoop vindt plaats op acht en twintig september tweeduizend drie en twintig om of omstreeks dertien uur dertig minuten (13:30) uur ten overstaan van genoemde notaris Leenders of voor een van de andere notarissen verbonden aan het kantoor van genoemde notaris Leenders, of hun waarnemers, hierna te noemen: 'de notaris'.

Omdat dit een executoriale verkoop door een beslaglegger is, is er niet de mogelijkheid tot onderhandse executoriale verkoop als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek. Er kan dus niet onderhands op het registergoed worden geboden. De bepalingen hierover in de hierna omschreven AVVE zijn daarom ook niet van toepassing.

1.2 registergoed

Het registergoed is:

**het woonhuis met ondergrond, tuin en verdere aanhorigheden, gelegen te 3831
VW LEUSDEN, plaatselijk bekend als AZURIET 38, kadastraal bekend als
gemeente LEUSDEN, sectie F nummer 2612, groot een (1) are twee en zestig (62)
centiare,**

hierna te noemen: 'het registergoed'.

1.3 eigenaar/schuldenaar

De eigenaar van het registergoed is:

enzovoorts

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

enzovoorts, is tevens de schuldenaar in de behandeling jegens verkoper.
enzovoorts hierna zowel tezamen als ieder afzonderlijk, te noemen "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 enzovoorts.

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

1.5 hypotheek-/pandrecht

Op het registergoed is ten behoeve van enzovoorts, een recht van hypotheek gevestigd, hierna te noemen: 'het hypotheekrecht', in hoofdsom enzovoorts. Dit blijkt uit een akte enzovoorts, deze akte hierna te noemen: 'de hypotheekakte'.

In de hiervoor vermelde akte is een pandrecht gevestigd op roerende zaken.

Hieromtrent is in de hypotheekakte het volgende woordelijk bepaald:

- "II De schuldenaar geeft voorts tot verdere zekerheid voor de betaling van het verschuldigde als hierboven vermeld (bij voorbaat) bij deze in pand aan de schuldeiser, die in pand van de schuldenaar aanvaardt:*
- a. alle rechten en acties, voortvloeiende uit huur- of pachtovereenkomsten die het onderpand (zullen) betreffen, in bijzonder de rechten op de huur-respectievelijk pachtpenningen en op vergoedingen, ongeacht welke, ter zake van het gebruik van het onderpand;*
 - b. alle rechten en acties die de schuldenaar tegen degenen die het onderpand zonder recht of titel in gebruik (zullen) hebben, kan laten gelden;*
 - c. alle rechten en acties die de schuldenaar tegenover derden mocht hebben of verkrijgen in geval van ontbinding, nietigverklaring of vernietiging van de overeenkomst(en), krachtens welke het onderpand of een gedeelte daarvan door de schuldenaar of één van diens rechtsvoorgangers werd verkregen.*

Verpanding levensverzekering

De schuldenaar geeft (bij voorbaat), tot meerdere zekerheid voor de betaling van het verschuldigde als hierboven vermeld, bij deze in pand aan de schuldeiser, die in pand van de schuldenaar aanvaardt alle rechten en aanspraken, waaronder uitdrukkelijk begrepen het recht op afkoop, op belening, op premievrijmaking en op aanwijzing van de begunstigde casu quo wijziging van de bestaande begunstiging, welke de schuldenaar kan of zal kunnen ontfangen aan de hierna onder LEVENSVERZEKERING bedoelde overeenkomst(en) van levensverzekering, met uitzondering van de rechten die voortvloeien uit een eventueel daarin begrepen arbeidsongeschiktheidsverzekering.

- III Voorts geeft de schuldenaar (bij voorbaat) tot meerdere zekerheid voor de betaling van het verschuldigde als hierboven vermeld in pand aan de schuldeiser, die in pand aanvaardt de aan de schuldenaar toebehorende hierna onder 6 en 7 omschreven roerende zaken."*

hierna te noemen: 'het pandrecht'.

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

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

1.6 schuld

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

1.7 opeisbaarheid en verzuim

De vordering waarvoor de verkoper beslag heeft gelegd is opeisbaar geworden door nalatigheid van de schuldenaar in de terugbetaling van dat wat hij aan de verkoper verschuldigd is, ondanks de nodige aanmaningen van de verkoper.

De schuldenaar is in zijn betalingsverplichting ten opzichte van de verkoper in verzuim. Op grond van het vonnis van het Vredegerecht van het Tweede Kanton Eupen-Sankt-Vith, voorheen het Vredegerecht van het Kanton Sankt-Vith op acht en twintig augustus tweeduizend achttien, voorzien van een vertaling in de Nederlandse taal en het certificaat ex artikel 53 van de EU-Verordening nummer 1215/2012, voorzien van een vertaling in de Nederlandse taal en op grond van het vonnis van de Rechtbank van eerste aanleg Eupen op vier en twintig februari tweeduizend twintig, voorzien van een vertaling in de Nederlandse taal en het certificaat ex artikel 53 van de EU-Verordening nr. 1215/2012, voorzien van een vertaling in de Nederlandse taal en op grond van een vonnis in kort geding op zes en twintig maart tweeduizend een en twintig door de Rechtbank Midden-Nederland, locatie Utrecht en de grosse van een arrest in kort geding op vijf oktober tweeduizend een en twintig door het Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden, locatie Arnhem, heeft de verkoper executoriale titels gekregen, op grond waarvan de verkoper is overgegaan tot executoriaal beslag.

1.8 executoriaal beslag

Op zeventien november tweeduizend twintig is executoriaal beslag gelegd op het registergoed ten behoeve van de verkoper, door middel van een proces-verbaal van inbeslagneming in de zin van artikel 504 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering. Het proces-verbaal van inbeslagneming is op *enzovoorts*.

Op zeven januari tweeduizend twee en twintig is executoriaal beslag gelegd op het registergoed ten behoeve van de verkoper, door middel van een proces-verbaal van inbeslagneming in de zin van artikel 504 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering. Het proces-verbaal van inbeslagneming is op *enzovoorts* aan de schuldenaar betekend. Het beslag de dato zeventien november tweeduizend twintig is het oudste executoriaal beslag als bedoeld in artikel 513 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.

1.9 geen overname door de hypotheekhouder

Na de inschrijving van het beslag in de daartoe bestemde registers is het beslag, op grond van artikel 508 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, op elf januari tweeduizend twee en twintig betekend aan de hypotheekhouder. De hypotheekhouder heeft geen gebruik gemaakt van zijn in artikel 509 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering vermelde bevoegdheid om de executoriale verkoop over te nemen door aanzegging aan de verkoper van de executoriale verkoop binnen veertien dagen na de betekening van het beslag. Daarom is de verkoper bevoegd de openbare verkoop van het registergoed door te zetten.

1.10aanzegging

Deze executoriale verkoop is op grond van artikel 515 lid 2 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering tijdig aangezegd aan:

- de eigenaar/schuldenaar;

- de hypotheekhouder.

1.11 toepasselijke algemene veilingvoorwaarden

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

2. Informatie over het registergoed

2.1 feitelijke informatie

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.

Voor zover aan de verkoper bekend, is in het registergoed geen ondergrondse tank voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig.

energielabel

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

2.2 juridische informatie

bestemming

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

privaatrechtelijke rechten en beperkingen

Ten aanzien van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen met betrekking tot het registergoed wordt verwezen naar de akte vermeld onder 1.4.

In die akte is onder meer woordelijk vermeld:

"In een eerdere titel van aankomst, te weten een akte van overdracht op zeven juni negentienhonderd drieënzeventig verleden voor Mr Th.W.J.M. van Nierop, destijds notaris te 's-Gravenhage, bij afschrift overgeschreven ten hypotheekkantore te Utrecht op acht juni daarna in deel 2605 nummer 94, wordt door de verschenen persoon sub 1., handelende als gemeld, nog verwezen naar- en werden van toepassing verklaard de door de Gemeente Leusden vastgestelde "Algemene regelen voor de verkoop van bouwterrein voor de gemeente Leusden", vastgesteld door de Raad van de Gemeente Leusden in zijn openbare vergadering van veertien januari negentienhonderd zestig en zoals die nadien zijn gewijzigd en aangevuld (in gemelde akte ook aangeduid als "Algemene Verkoopvoorwaarden"), met dien verstande dat voor artikel 6, eerste, tweede en derde lid van vorenbedoelde 'Algemene verkoopvoorwaarden' wordt gelezen:

- I. Onverminderd het bepaalde in de bouwverordening en het bestemmingsplan behoeft het ontwerp van de te bouwen woningen, garages/bergingen goedkeuring van burgemeester en wethouders van de gemeente Leusden.*

- Zonder schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders van de gemeente Leusden mag van een goedgekeurd ontwerp niet worden afgeweken.*
2. *Het verkochte perceel moet worden bebouwd conform de voorschriften van het (ontwerp) bestemmingsplan Alandsbeek, met dien verstande, dat de definitieve situering en bebouwing door Euro woningen B. V., voornoemd, in overleg met burgemeester en wethouders van de gemeente Leusden moet worden vastgesteld.*
 3. *De bebouwing van de kavel moet gereed zijn uiterlijk binnen twee jaar na goedkeuring van de verkoop door gedeputeerde Staten van Utrecht, behoudens verlenging van die termijn door burgemeester en wethouders van de gemeente Leusden.*

Indien aan deze bebouwingsplicht niet tijdig wordt voldaan, zal de Gemeente bevoegd zijn ontbinding van de overeenkomst van koop en verkoop wegens wanprestatie te eisen met betrekking tot het nog niet bebouwde gedeelte van het verkochte.”

De koopster verklaarde een exemplaar van gemelde “Algemene Verkoopvoorwaarden” te hebben ontvangen, met de inhoud ervan bekend te zijn en deze te achten alsof zij een integrerend deel van deze overeenkomst uitmaakt en hierin woordelijk is opgenomen.

Voorts staat met betrekking tot bijzondere voorwaarden gemaakt ten behoeve van de Gemeente Leusden en erfdienstbaarheden in voormelde titel van aankomst de dato zeven juni negentienhonderd drieënzeventig nog yermeld:

2. *De Gemeente krijgt het recht om:*
 - a. *Aan de te stichten opstallen voor nutsbedrijven noodzakelijke controle-kasten te doen aanbrengen en te doen onderhouden. De eigenaar is hiertoe verplicht aan de door burgemeester en wethouders van de gemeente Leusden aan te wijzen personen toegang tot het verkochte te verlenen. Eventuele door de nutsbedrijven veroorzaakte schade wordt door de Gemeente vastgesteld en vergoed.*
 - b. *In het verkochte openbare nutsleidingen te doen leggen, te doen hebben en te doen onderhouden. Onder dit recht is mede begrepen het doen leggen, doen hebben en doen onderhouden van drainageleidingen met inspectieputten. De eigenaar is hiertoe verplicht aan de door burgemeester en wethouders van de gemeente Leusden aan te wijzen personen toegang tot het verkochte te verlenen. De in dit artikel sub a en b genoemde rechten worden gevestigd als erfdienstbaarheden ten laste van het verkochte en ten behoeve van het aan de Gemeente in eigendom verblijvende gedeelte van vorenvermeld kadastraal perceel voor de daar aan te leggen openbare wegen in het (ontwerp) bestemmingsplan Alandsbeek.*
3. *enzovoort*
5. *De Gemeente heeft het recht om in haar eigendommen, voor zover aan het gekochte grenzende, tot aan de kavelgrenzen bomen of heesters te planten.*
6.
 1. *De te bouwen woning moet door Eurowoningen B.V., voornoemd, worden voorzien van een centrale-antenne-inrichting van een door burgemeester en wethouders van de gemeente Leusden te bepalen fabrikaat. De keuze van de*

installateur en de aangebrachte installatie behoeven de goedkeuring van burgemeester en wethouders van de gemeente Leusden.

- 2. De goedgekeurde centrale-antenne-inrichting moet om niet aan de Gemeente in eigendom worden overgedragen uiterlijk twee maanden na 5 het gereedkomen van de laatste van de éénhonderdtachtig woningen uit het plan Alandsbeek, waartoe het verkochte behoort.*
- 3. De aansluiting op de centrale-antenne-inrichting mag slechts geschieden met gebruikmaking van een aansluitsnoer van een door burgemeester en wethouders van de gemeente Leusden goed te keuren fabrikaat.*
- 4. De eigenaar van de woning is verplicht ten behoeve van eventuele controle, reparatie en uitbreiding van de centrale-antenne-inrichting aan de daartoe door burgemeester en wethouders van de gemeente Leusden aan te wijzen personen toegang tot zijn erf en woning te verlenen.*
- 5. Voor rente en afschrijving van de niet-bouwkundige voorzieningen van de centrale-antenne-inrichting (onder andere antenne), voor stroomverbruik, onderhoud, verzekering, administratie en dergelijke dient door de eigenaar van de woning aan de Gemeente jaarlijks een bedrag te worden betaald van zeventien gulden vijftig cent. Voormeld bedrag is bij vooruitbetaling verschuldigd in één termijn vervallende per twee januari van elk jaar, voor de eerste maal op heden over het tijdvak vanaf heden tot de eerstkomende vervaldag. Jaarlijks, ingaande twee januari, zal voormelde jaarlijkse bijdrage kunnen worden herzien in verband met verhoogde exploitatiekosten, uitbreiding van de installatie alsmede met veranderde omstandigheden ten aanzien van de radio- en televisieontvangst. Bij gebreke aan overeenstemming tussen de eigenaar en de Gemeente beslist de kantonrechter te Amersfoort. De beslissing is voor beide partijen bindend. De proceskosten worden gezamenlijk gedragen en betaald.*
- 6. Indien een meerderheid van twee/derde van het aantal eigenaren, wier woningen op de centrale-antenne-inrichting zijn aangesloten, de wens te kennen geeft deze inrichting uit te breiden, bijvoorbeeld met één of meer kanalen, zullen alle aangesloten eigenaren gehouden zijn de uit die uitbreiding voortvloeiende kosten gezamenlijk te dragen. Betaling van de verschuldigde kosten dient te geschieden binnen een door burgemeester en wethouders van de gemeente Leusden te bepalen termijn.*
- 7. De bepalingen van dit artikel, in wier onderwerp door een gemeentelijke verordening wordt voorzien, blijven van kracht voor zover die bepalingen niet met de bewuste verordening in strijd zijn.*
- 7. 1. Burgemeester en wethouders van de gemeente Leusden kunnen bij niet-nakoming of overtreding van het bij deze akte bepaalde een boete opleggen, te weten bij niet-nakoming of overtreding van:*
 - a. artikel 6, lid 4 en 5, een boete van éénhonderd gulden (f. 100,--) voor elke afzonderlijke overtreding en van vijftig gulden (f. 50,--) voor elke dag, dat het niet meewerken conform artikel 6, lid 4, voortduurt;*
 - b. artikel 6, lid 3 en 6, een boete van éénderduizend gulden (f. 1.000,--) voor elke afzonderlijke overtreding;*

- c. *artikel 3, een boete van vijfduizend gulden (f.5.000,--) voor elke afzonderlijke overtreding;*
- d. *artikel 6, lid 1 en 2, een boete van twintig duizend gulden (f.20.000,--).*
- 2. *De in artikel 7, lid 1, sub a tot en met d, genoemde boeten zijn dadelijk opeisbaar en worden verbeurd door het enkele feit der niet-nakoming of overtreding zelve, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist, zulks onverminderd het recht van de Gemeente om herstel, verandering of verwijdering te eisen van hetgeen in afwijking van het bij deze akte gestelde is geschied.*
- 3. *Conform het bepaalde in artikel 16, tweede lid, van vorenbedoelde "Algemene verkoopvoorwaarden" moeten, tenzij burgemeester en wethouders van de gemeente Leusden hebben toegestaan dat van het bepaalde in dit lid wordt afgeweken, bij elke vervreemding van het verkochte of vestiging van zakelijke rechten daarop, waardoor het gebruik van het verkochte door anderen wordt verkregen, de bepalingen van deze overeenkomst aan elke opvolgende eigenaar worden opgelegd, onder verbeurte van een door het enkele feit van overtreding, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist, aan de Gemeente verschuldigde boete, gelijk aan de koopsom van het verkochte.*
- 8. 1. *Alle geschillen, die naar aanleiding van of in verband met deze overeenkomst of van nadere overeenkomsten ter uitvoering van de onderhavige overeenkomst tussen partijen of hun rechtverkrijgenden mochten ontstaan, zullen met uitsluiting van de gewone rechter worden onderworpen aan vijf scheidslieden waarvan de voorzitter in ieder geval een jurist moet zijn.*
- 2. *Indien partijen over de benoeming van deze scheidslieden niet binnen een maand nadat een partij aan de andere te kennen heeft gegeven, dat een geschil als bedoeld in dit artikel bestaat, tot overeenstemming zijn gekomen, zal iedere partij twee scheidslieden benoemen. Deze vier zullen tesamen de vijfde benoemen. Indien om welke reden dan ook het overleg van partijen niet leidt tot de keuze van een commissie van arbiters zoals hiervoor bedoeld, heeft de meeste gerede partij het recht de benoeming van alle scheidslieden te verzoeken aan de gewone rechter op de wijze als in artikel 624 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering is bepaald.*
- 3. *De scheidslieden zullen recht doen als goede mannen naar billijkheid. Hun last zal, in afwijking van artikel 625 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, voortduren tot hun einduitspraak. De procesorde wordt door scheidslieden geregeld. Scheidslieden zullen de kosten van het geding, met inbegrip van kosten van raadslieden van partijen, geheel of gedeeltelijk ten laste van een der partijen kunnen brengen.*
- 4. *Door het sub 1 en 2 bepaalde wordt niet uitgesloten de bevoegdheid van partijen om zich voor spoedeisende aangelegenheden te wenden tot de President van de Rechtbank in kort geding, noch om over te gaan tot het nemen van conservatoire maatregelen en de middelen om die in stand te houden. De partij die conservatoire maatregelen heeft genomen is gehouden binnen veertien dagen na de aanvang daarvan aan de rechter om de benoeming van vijf scheidslieden te vragen, tenzij partijen daarover voor die*

tijd tot overeenstemming mochten zijn gekomen, zulks op straffe van verval der conservatoire maatregelen."

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. 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.

publiekrechtelijke rechten en beperkingen

Er zijn geen publiekrechtelijke beperkingen met betrekking tot het registergoed bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie. Dit blijkt uit informatie van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers.

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

2.3 gebruik

In aanvulling op artikel 24 AVVE geldt het volgende:

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

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

Voor zover de verhuur woonruimte betreft waarop de artikelen 7:271 tot en met 277 Burgerlijk Wetboek van toepassing zijn, kan de huur alleen dan niet tegen de verkoper worden ingeroepen, als de verhuur plaatsvond na de bekendmaking van de executoriale verkoop als bedoeld in artikel 516 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering of als de huurder wist dat de verkoper door de verhuur in zijn verhaalsmogelijkheden zou worden benadeeld. Voor zover hiervan sprake is, doet de verkoper een beroep op de nietigheid van deze huurovereenkomst(en). De huurder kan dan geen beroep doen op huurbescherming.

3. Financieel

3.1 kosten en heffingen

a. Het registergoed is een tot bewoning bestemd recht op een onroerende zaak. Op grond van artikel 524a Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en artikel 9 lid 1 AVVE worden aan de koper in rekening gebracht:

- het honorarium van de notaris;
- 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 voor het registergoed per vandaag:
 - onroerendezaakbelasting: drie honderd drie en zestig euro en negen en zeventig eurocent (€ 363,79);
 - waterschapslasten: drie en zeventig euro en vijf en dertig eurocent (€ 73,35).Deze eigenaarslasten worden niet verrekend.

3.2 fiscaal

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

3.3 aanvulling op de AVVE

- a. In aanvulling op artikel 26 lid 2 AVVE geldt dat als de wederpartij eerst kiest voor nakoming van de koopovereenkomst zoals bedoeld onder a van die bepaling en vervolgens alsnog voor ontbinding zoals bedoeld onder b van die bepaling, de boete wordt verminderd met het al betaalde bedrag van de dagboete.
- b. In aanvulling op artikel 10 lid 1 onder c AVVE geldt dat de notaris over de waarborgsom die op zijn kantoorrekening is betaald een rente vergoedt, behalve als het bedrag van de waarborgsom korter dan vijf werkdagen op de kantoorrekening wordt gehouden. De rente is gelijk aan de rente die de notaris op zijn rekening ontvangt en wordt op grond van artikel 10 lid 1 onder c AVVE verrekend met de koopprijs en de overige nog niet betaalde kosten en heffingen. Als de notaris geen rente ontvangt over de waarborgsom, maar in plaats daarvan rente moet betalen ('negatieve rente'), moet deze rente samen met de administratiekosten die de notaris in verband hiermee maakt aan de notaris worden vergoed, gelijktijdig met de betaling van de koopprijs en de overige nog niet betaalde kosten en heffingen. Over het bedrag van de te betalen rente en de administratiekosten wordt de koper tijdig geïnformeerd.

4. De openbare executoriale verkoop (de veiling)

De volgende bijzondere veilingvoorwaarden zijn van toepassing op de veiling.

4.1 wijze van veilen

De veiling is een INTERNETVEILING zoals bedoeld in begrip 10 en in artikel 2 AVVE. De veiling vindt plaats in één zitting. De inzet vindt plaats bij opbod en de afslag aansluitend bij afmijning.

4.2 Voorwaarden in verband met internetbieden

Het bieden tijdens de Veiling kan plaatsvinden via de Website www.openbareverkoop.nl.

Aanvulling begrippen

In deze Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt verstaan onder:

1. *Deelnemer*:
een natuurlijk persoon die de procedure van Registratie heeft doorlopen en tijdens de Veiling van het Registergoed is ingelogd op Openbareverkoop.nl.
2. *Handleiding*:
de handleiding "Online bieden bij een openbare verkoop" vermeld op Openbareverkoop.nl.
3. *Notaris*:
de notaris die is gevolmachtigd uitvoering te geven aan de openbare verkoop.

4. *Openbareverkoop.nl:*
de algemeen toegankelijke Website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke een Bod via internet kan worden uitgebracht.
5. *Registratie:*
het geheel van de voorgeschreven handelingen vermeldt in de handleiding "Online bieden bij een openbare verkoop", ter identificatie van een natuurlijke persoon die via Openbareverkoop.nl wil bieden.
6. *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).

Aanvulling voorwaarden

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 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 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 9 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.

4.3 inzetpremie

Als niet wordt gegund, is er geen inzetpremie verschuldigd.

4.4 legitimatie

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

4.5 risico-overgang

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

Slot

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend en de wettelijk voorgeschreven identificatie heeft plaatsgevonden.

Waarvan akte is verleden te Breda op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

Nadat de zakelijke inhoud van deze akte aan de verschenen persoon is opgegeven en toegelicht heeft deze verklaard tijdig van de inhoud van de akte te hebben kennisgenomen en met beperkte voorlezing in te stemmen.

Daarna is deze akte onmiddellijk na beperkte voorlezing door de verschenen persoon en mij, notaris, ondertekend.