

Veerstraat 12, 4568PH NIEUW NAMEN (44120)



Woonhuis

het woonhuis met het recht van opstal van de onder- en bijbehorende grond tot 1 oktober 2036



Beschrijving

het woonhuis met het recht van opstal van de onder- en bijbehorende grond tot 1 oktober 2036.

De kenmerken van de woning zijn afkomstig uit de NVM database en niet vastgesteld door de Notaris.

Notaris: het woonhuis met aanbehoren en schuur staande en gelegen aan de Veerstraat 12 te 4568 PH Nieuw Namen, gemeente Hulst, op en met het recht van opstal van de onder- en bijbehorende grond tot en met dertig september tweeduizendzesendertig (deze grond eigendom van Administratie- en Beleggingsmaatschappij "De Eik" B.V., gevestigd te 's-Gravenhage) kadastraal bekend gemeente Hulst, Sectie I nummer 489, groot veertien are en vijfentachtig centiare. Jaarlijkse retributie € 2898,32



Veilinginfo

Status	Gegund
Veiling	Zuid-West maandag 11 november 2019
Inzet	maandag 11 november 2019 vanaf 13:30
Afslag	maandag 11 november 2019 vanaf 13:30
Veilinglocatie	De Raayberg, zalencentrum Antwerpsestraatweg 267 4624 JH Bergen op Zoom
Kantoor	De Zeeuwse Alliantie Wagenaarstraat 1 4331 CX Middelburg T: 0118 65 96 00 F: 0118 63 33 42 E: info@dezeeuwsealliantie.nl
Behandelaar	mw. mr. H.E. Visser

Objectinfo

Woningtype	Woonhuis
Bouwjaar	1930
Kamers	4

Woonoppervlakte	105 m ²
Woninginhoud	400 m ³
Perceeloppervlakte	1485 m ²
Bezichtiging	vrijdag 25 oktober 2019, van 14:00 tot 15:00 woensdag 30 oktober 2019, van 14:00 tot 15:00
	Het huurbeding is ingeroepen en toegewezen. Ontruiming 3 dagen na betekening van de beschikking.
Soort eigendom	Opstalrecht
Gebruik	Bewoond
Kadastrale omschrijving	het recht van opstal woonhuis met aanbehoren

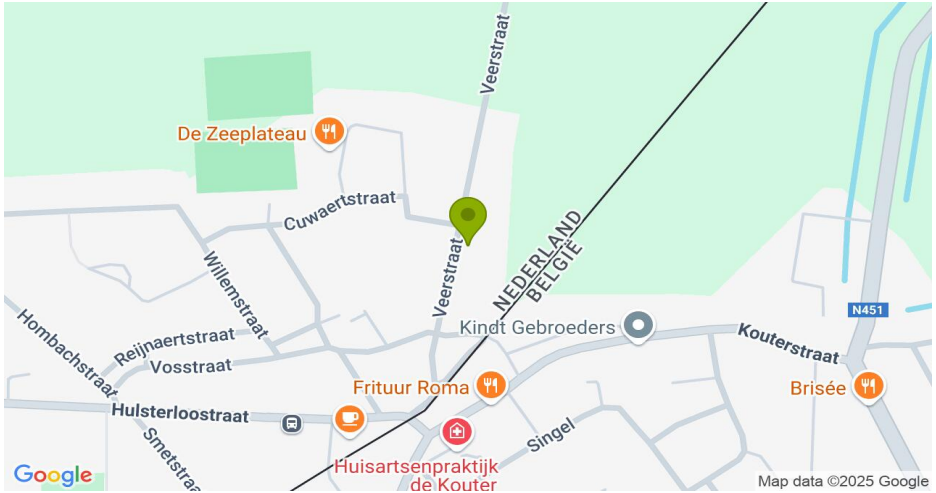


Financieel

Lasten	Onroerendzaakbelasting, € 229,70 jaarlijks Waterschapslasten, € 115,46 jaarlijks
Inzetpremie	1% tlv verkoper
Indicatie kosten veiling	€ 19.377,00 (per 07-10-2019 om 15:56 uur)

Bijzonderheden

Overdrachtsbelasting (2%) is over de veilingopbrengst te verhogen met de gekapitaliseerde canon (factor 11,65 x retributie € 2.898,32 = € 33.765,42) verschuldigd



Kadastrale kaart

44120-kadastralekaart4568Veerstraat.pdf

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: lindavosbouman



12345
Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
25
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voortopde kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing
Overige topografie

Geleverd op 17 april 2019

Schaal 1:1000

Kadastrale gemeente
Sectie
Perceel

Hulst
I
489

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadastral en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Bijlage

44120_akte ontbinding en uitgifte in opstal.pdf

ONTBINDING EN UITGIFTE IN OPSTAL

Dossnr. 20062506/2/

Annexen:

- volmacht
- voetverklaring

Heden, de vierentwintigste augustus tweeduizend zes,

verschenen voor mij, mr. Caroline de Maat, kandidaat notaris, hierna te noemen notaris, als waarnemer van **mr Marcus Bernardus Stolker**, notaris met plaats van vestiging Hulst:

- I. mevrouw Marchia Maria Bernardus de Keijzer, geboren te Hulst op acht augustus negentienhonderd ééntachtig, werkzaam ten kantore van mij, notaris, ('s-Gravenhofplein 9, 4561 AJ Hulst); volgens haar verklaring ten deze handelende als schriftelijk gevolmachtigde van **Mr. Boudijn Herman Dyrstick**, notaris, wonende te **2597 BS 's-Gravenhage, Kooch Mulderweg 4**, geboren te 's-Gravenhage op vier juli negentienhonderd negenveertig, **getrouwd**, die bij het geven van de volmacht handelende als gevolmachtigde van de heer **Antoine Oubrouck**, **Prins d'Arberg, identiteitsbewijs: Belgisch paspoort nummer 18726**, **getrouwd**, die deze volmacht verstrekte als enig directeur van de te 's-Gravenhage gevestigde besloten vennootschap: **Administratie en Beleggingsmaatschappij "De Eik" B.V.** ingeschreven in het handelsregister gehouden door de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Haaglanden (Den Haag) onder nummer 27001346 en als zodanig laatstgemelde vennootschap ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigende, ook genoemd: "de grondeigenaar".

II.

de comparanten sub II genoemd hierna tesamen ook te noemen: "(de) opstaller".

Volmacht.

Blijkende van gemelde volmacht uit een aan deze akte gehechte getekende onderhandse volmacht.

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden:

- * dat bij akte van ontbinding en uitgifte in opstal op twee december negentienhonderd tachtig verleden voor Mr. Alfred Willem Vroome, destijds notaris te Hulst en van welke akte een afschrift werd overgeschreven ten hypotheekkantore te Middelburg op drie december negentienhonderd tachtig in deel 2742 nummer 21, aan nu wijlen de heer Emiel Joseph de Bruyne, geboren te Clinge op twaalf juli negentienhonderd drie, in opstal werd uitgegeven een perceel grond gelegen aan de Veerstraat 12 te Nieuw Namen, kadastraal bekend gemeente Hulst sectie I nummer 489, groot veertien are vijftientachtig centiare, zulks voor een periode van dertig achtereenvolgende jaren, met het recht van verlenging tegen de alsdan door de grondeigenares te stellen voorwaarden, ingaande op één oktober negentienhonderd tachtig en mitsdien eindigende op dertig september tweeduizend tien;
- * dat de comparanten sub II blijkens akte van en levering op heden verleden voor mij, notaris, de eigendom verkreeg van het woonhuis met aanbehoren, erf en tuin, staande en gelegen aan de Veerstraat 12 te 4568 PH Nieuw Namen, gemeente Hulst - op en met het recht van opstal van de onder- en bijbehorende grond tot en met dertig september tweeduizend tien (deze grond eigendom van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Administratie- en Beleggingsmaatschappij "De Eik" B.V., gevestigd te 's-Gravenhage, voornoemd) - kadastraal bekend gemeente Hulst, sectie I nummer 489, groot veertien are vijftientachtig centiare;
- * dat partijen zijn overeengekomen dat de grondeigenaar gemeld perceel grond voor een nieuwe periode van dertig jaren, ingaande op één oktober tweeduizend zes aan de opstaller in opstal zal uitgeven, zodat ter uitvoering van het vorenstaande de comparant sub I, handelend

als gemeld, verklaarde bij deze het zelfstandig zakelijk recht van opstal uit te geven en te leveren aan de comparanten sub II, zulks ieder voor de onverdeelde helft van:
een perceel grond gelegen aan de Veerstraat 12 te Nieuw-Namen, kadastraal bekend gemeente Hulst, sectie I nummer 489, groot veertien are vijfentachtig centiare.

Gemeld opstalrecht wordt bij deze gevestigd en door de comparanten sub II genoemd in eigendom aanvaard.

De opstaluitgifte en vestiging vindt plaats:

A. Voor een jaarlijkse vergoeding van **tweeduizend vijfhonderd eenenveertig euro**

(€ 2.541,00) per jaar voor het geheel;

de betaling van de canon geschiedt jaarlijks per één oktober, voor de eerste maal thans op één oktober tweeduizend zes;

B. Voor een termijn van dertig jaren, welk zal ingaan op één oktober tweeduizend zes en mitsdien eindigende op dertig september tweeduizend zesendertig.

Deze uitgifte, vestiging en aanvaarding in opstal geschiedt voorts onder de volgende

-----BEDINGEN:

Artikel 1.

Per één oktober tweeduizend elf en vervolgens telkens na vijf jaar kan de grondeigenaar bij aangetekende brief om herziening van de opstalvergoeding verzoeken.

De opstalvergoeding zal dan worden herzien overeenkomstig de wijziging die het prijsindexcijfer voor werknemersgezinnen met een laag inkomen (1995=100) van het Centraal Bureau voor de Statistiek over de afgelopen periode zal blijken te hebben ondergaan. Genoemd cijfer bedroeg midden juni tweeduizend twee éénhonderd negentien negen/tiende procent (119,9%).

Artikel 2.

Alle betalingen, door de opstaller aan de grondeigenaar te doen, zowel van de vergoeding als van hetgeen overigens terzake van het opstalrecht mocht verschuldigd worden, zullen moeten geschieden zonder enige korting, inhouding of schuldvergelijking door storting op een bankrekening ter keuze van de grondeigenaar of van de door deze aan te wijzen gemachtigde.

Artikel 3.

De zakelijke lasten en belastingen van de in opstal uitgegeven grond thans of in de toekomst geheven wordende komen vanaf heden twee voor rekening van de opstaller.

Artikel 4.

De opstaller is verplicht de hem in opstal uitgegeven grond op behoorlijke wijze, ten genoegen van de grondeigenaar op esthetisch verantwoorde wijze af te bakenen, welke afscheiding op behoorlijke afstand gesteld moet worden volgens aanwijzing van de grondeigenaar van die grond of haar administrateur.

De opstaller is verplicht de gebouwen en beplantingen behoorlijk te onderhouden ten genoegen van de grondeigenaar of de administrateur van de in opstal uitgegeven grond.

Artikel 5.

Verskil tussen de werkelijke en de bij deze akte opgegeven grootte, kan geen grond opleveren tot het vorderen van vermeerdering of vermindering van de overeengekomen vergoeding.

Artikel 6.

Het rustig en vreedzaam bezit van het recht van opstal en van de grond, waarop dat recht is gevestigd, wordt de opstaller gewaarborgd.

Artikel 7.

De opstaller is aansprakelijk voor alle naasting van grond en voor het vestigen van overwegen of andere erfdiensbaarheden op de in opstal uitgegeven grond.

Artikel 8.

De opstaller moet gedurende de duur dezer uitgifte in opstal de door hem gestichte of te stichten gebouwen, werken en beplantingen -dan wel door hem reeds overgenomen opstallen- in goede staat onderhouden en bij het eindigen van het recht van opstal deze in die staat aan de grondeigenaar opleveren indien deze van zijn recht tot overname gebruik wil maken.

De opstaller is verplicht aan die gebouwen alle grote en kleine reparaties te doen verrichten, welke zullen blijken nodig te zijn.

De opstaller zal de bomen, hagen en andere beplantingen moeten verzorgen, de dode door nieuwe vervangen. De opstaller dient met de gebouwen, werken en beplantingen te handelen zoals een goed huisvader betaamt.

Indien de gebouwen, werken en beplantingen door toedoen van de opstaller mochten tenietgaan of grovelijk worden verwaarloosd, heeft de grondeigenaar het recht het opstalrecht te doen eindigen door enkele aanzegging bij deurwaardersexploit, waarvan de kosten voor rekening van de opstaller zullen zijn.

Artikel 9.

De opstaller is verplicht de gebouwen bij een solide brandverzekeringsmaatschappij te verzekeren en verzekerd te houden.

Een duplicaat van de kwitantie der betaalde premie wordt op eerste verzoek van de

grondeigenaar door opstaller toegezonden.

Artikel 10.

In geval van schade aan de gebouwen is de opstaller verplicht voor eigen rekening deze te herstellen.

De opstaller is verplicht bij algehele vernietiging de funderingen of restanten daarvan zo spoedig mogelijk op te ruimen op eerste aanzegging van de grondeigenaar of haar gemachtigde, terwijl hij voorts de grond geëgaliseerd zal moeten opleveren.

Artikel 11.

Het is de opstaller verboden overeenkomstig de polderreglementen op enigerlei wijze door rioleringswerken of anderszins afvalwater, faecaliën en huisvuil in poldersloten te lozen.

Artikel 12.

De opstaller is aansprakelijk voor alle schade, die door welke oorzaak ook, voorzien of onvoorzien, aan de door hem gestichte of gekochte gebouwen, werken en beplantingen mocht opkomen.

Artikel 13.

De opstaller mag eerst na verkregen schriftelijke toestemming van de grondeigenaar aan de gebouwen en werken gedurende het tijdvak waarin hij het genot van het recht van opstal heeft, zodanige verbeteringen en vergrotingen aanbrengen, als hem zal goeddunken.

Artikel 14.

1. De opstaller mag de hem in opstal uitgegeven grond, gebouwen, werken en beplantingen, zonder schriftelijke toestemming van de grondeigenaar of van zijn gemachtigde, noch geheel, noch gedeeltelijk verhuren of onder andere titel in gebruik afstaan of vervreemden, anders dan verhuur of inbreng in een door de opstaller op te richten maat- of vennootschap, noch met erfdienstbaarheden, hypotheaire verbanden of andere zakelijke lasten bezwaren, en in de gebouwen geen herberg houden.

Bij overtreding zal de eigenaar de bevoegdheid hebben onmiddellijk het opstalrecht te doen eindigen door enkele aanzegging bij deurwaardersexploit, tenzij er de voorkeur aan wordt gegeven de ontbinding der overeenkomst in rechten te vorderen.

De grondeigenaar zal slechts bij gewichtige redenen zijnerzijds en na uitvoerige toelichting aan de opstaller vorenstaande toestemming kunnen weigeren.

2. Ingeval de opstaller noodzakelijke verbeteringen wil aanbrengen of de opstallen wil uitbreiden, terzake van welke verbetering of aanbreng opstaller een hypotheaire geldlening dient aan te gaan en de grondeigenaar geen toestemming wil geven tot het verlenen van hypotheaire zekerheid door de opstaller, zal de bevoegde Kantonrechter een uitspraak doen.

3. De in lid 1 van dit artikel bedoelde voorafgaande toestemming is echter niet nodig in het geval van verkoop door een hypotheekhouder krachtens diens recht van parate executie.

Artikel 15.

Ingeval de opstaller in gebreke mocht blijven aan de inhoud van een of meer der gemaakte bepalingen te voldoen, heeft de grondeigenaar het recht, ook daar waar dit niet uitdrukkelijk is bepaald, het opstalrecht te doen eindigen, zonder dat enige gerechtelijke uitspraak daaromtrent zal zijn vereist en zulks door een eenvoudig bevel vanwege de grondeigenaar betekend, met aanzegging dat hij van voormelde bevoegdheid gebruik wenst te maken.

In dat geval zal de opstaller verplicht zijn de in opstal uitgegeven grond dadelijk op de eerste aanmaning te verlaten.

Artikel 16.

In alle gevallen waarin het opstalrecht eindigt, zal de opstaller met de sterke arm kunnen worden gedwongen de in opstal uitgegeven grond, de gebouwen en andere werken te ontruimen krachtens eerste executorialie grosse dezer akte.

Alle gerechtelijke kosten, die de grondeigenaar mocht maken, komen ten laste van de opstaller en zullen door de opstaller moeten worden voldaan of op hem kunnen worden verhaald.

Artikel 17.

a. Ingeval de opstaller niet binnen drie maanden na daartoe aangemaand te zijn, de jaarlijkse opstalcanon heeft voldaan of een der overige hem bij deze akte en/of de wet opgelegde verplichtingen niet getrouwelijk mocht nakomen, ofwel in strijd met zijn bepalingen mocht handelen, zal de grondeigenaar gerechtigd zijn het opstalrecht onmiddellijk te doen eindigen, zonder dat het nodig zal zijn de opstaller vooraf door een bevel of een soortgelijke akte in gebreke te stellen, als zullende hij dit zijn door de enkele overtreding of door het enkel verloop van de bepaalde termijn, uit kracht van de overeenkomst zelf.

b. In het lid a. van dit artikel bedoelde geval zal de opstaller niets van het op het terrein gebouwde mogen afbreken.

c. Voor het geval het opstalrecht en de opstallen met hypothe(e)k(en) zijn belast, zal bedoeld eindigen van het opstalrecht ten aanzien van de alsdan ingeschreven hypotheekhouder(s) niet van kracht zijn dan drie maanden nadat deze hypotheekhouder(s) van de opstaller bij aangetekend schrijven bericht zal (zullen) hebben ontvangen dat bedoeld opstalrecht eindigt,

met opgave van de redenen waarom.

Artikel 18

1. Bij wanbetaling van de retributie en/of bij niet-nakoming van andere verplichtingen, aan de opstalhouder met betrekking tot voormelde opstalrecht opgelegd en/of bij enige andere grond, die kan leiden tot ontbinding, vervallenverklaring of opzegging van het opstalrecht, zal de grondeigenaar hiervan binnen een redelijke termijn schriftelijk mededeling doen aan de hypotheekhouder en zal binnen een termijn van zes maanden na ontvangst van deze schriftelijke mededeling door de hypotheekhouder het opstalrecht niet door of op verzoek van de grondeigenaar ontbonden/vervallen worden verklaard casu quo worden opgezegd en het opstalrecht niet door de grondeigenaar tot verhaal van de achterstallige retributie en/of van hetgeen overigens op grond van de opstalvoorwaarden aan de grondeigenaar verschuldigd is, worden uitgewonnen.

De hypotheekhouder heeft gedurende vermelde periode van zes maanden de gelegenheid om het opstalrecht te (doen) verkopen dan wel namens de opstalhouder aan diens verplichtingen te voldoen.

2. Indien de hypotheekhouder binnen vermelde periode van zes maanden het opstalrecht verkoopt dan wel namens de opstalhouder aan diens verplichtingen voldoet, zal het opstalrecht niet worden ontbonden, vervallen worden verklaard of worden opgezegd op grond van de omstandigheden waarvan aan de hypotheekhouder mededeling is gedaan. De grondeigenaar zal ook niet ten laste van de hypotheekhouder en/of de koper van het opstalrecht tot verhaal van achterstallige retributie en/of van hetgeen overigens door de opstalhouder op grond van de opstalvoorwaarden waarvan aan de hypotheekhouder mededeling is gedaan, overgaan. De grondeigenaar zal ook niet ten laste van de hypotheekhouder en/of de koper van het opstalrecht tot verhaal van achterstallige retributie en/of van hetgeen overigens door de opstalhouder op grond van de opstalvoorwaarden aan de grondeigenaar verschuldigd is, overgaan.

3. Zolang enige hypotheek ten behoeve van de hypotheekhouder op het opstalrecht is ingeschreven:

a. zal zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de hypotheekhouder door de grondeigenaar en de opstalhouder behoudens wijziging van de retributie geen wijziging in de opstalvoorwaarden worden aangebracht, noch zal de grondeigenaar de voorwaarden aanvullen;

b. zullen de opstalhouder en de grondeigenaar geen afstand doen van het opstalrecht;

c. zullen de opstalhouder en de grondeigenaar zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de hypotheekhouder het opstalrecht niet beëindigen;

d. zal de opstalhouder het opstalrecht niet opzeggen.

Artikel 19.

Bij het eindigen van het opstalrecht, hetzij door het verloop van de tijd waarvoor het is verleend, hetzij door vervallenverklaring, heeft de grondeigenaar het recht de daarop aanwezige gebouwen, werken en beplantingen over te nemen op schatting van drie deskundigen, waarvan een zal worden benoemd door ieder der partijen, de derde door de door beide partijen benoemden, of zo daarover geen overeenstemming wordt verkregen, door de Heer Kantonrechter te Terneuzen op verzoek van de meest gerede partij.

Na het einde van het opstalrecht, heeft de opstaller het recht op vergoeding van de waarde van de nog aanwezige gebouwen, werken en beplantingen, die door hemzelf of een rechtsvoorganger zijn aangebracht of van de grondeigenaar tegen vergoeding der waarde zijn overgenomen.

Artikel 20.

Alle kosten dezer uitgifte in opstal, die der onderhavige akte en mogelijke aanvullings- of wijzigingsakte daaronder begrepen, alsook die van de uitgifte aan de grondeigenaar van een eerste grosse dezer akte, zijn voor rekening van- en moeten worden voldaan door de opstaller.

Artikel 21.

Partijen sluiten uitdrukkelijk uit iedere bevoegdheid om ontbinding dezer overeenkomst te vorderen.

Berekening overdrachtsbelasting.

De comparanten sub II genoemd verklaarden dat voor de berekening van de verschuldigde overdrachtsbelasting de waarde van het bij deze verleende recht van opstal bedraagt vijfendertigduizend vijfenzeestig euro en tachtig eurocent (€ 35.065,80) waarop in mindering mag worden gebracht conform artikel 9.1id.2. der Wet op Belastingen van Rechtsverkeer, de waarde van het recht van opstal over de resterende nog niet verstreken vier jaren ten bedrage van vijfhonderd zevenenveertig euro en eenenzeventig cent (€ 547,71), zodat bij deze overdrachtsbelasting verschuldigd is over een bedrag van vierendertigduizend vijfhonderd euro (€ 34.500,--) (afgerond).

Woonplaatskeuze

Partijen kiezen ter zake van de onderhavige overeenkomst, de tenuitvoerlegging en alle verdere gevolgen daarvan, onveranderlijk woonplaats ten kantore van de bewaarder van deze minuut, aan het 's-Gravenhofplein 9 te Hulst.

De comparanten, wier identiteit door mij, notaris, is vastgesteld aan de hand van de in de aanhef van deze akte genoemde documenten, zijn mij, notaris, bekend.

Waar in deze akte is vermeld ongehuwd of nimmer gehuwd geweest is daaronder begrepen niet geregistreerd als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap of als zodanig geregistreerd geweest.

WAARVAN AKTE in minuut is verleden te Hulst op de datum in het hoofd dezer akte vermeld.

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de comparanten en een toelichting daarop, waarbij tevens werd gewezen op de gevolgen die voor partijen of één of meer hunner uit de inhoud van de akte voortvloeien, hebben deze eenparig verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennis genomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing door de comparanten ondertekend en heb ik, notaris, onmiddellijk daarna ondertekend om **negen uur en twintig minuten**.

Volgt ondertekening.

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

(getekend:)

C. de Maat

De ondergetekende, mr. Caroline de Maat, kandidaat-notaris, waarnemende het kantoor van mr. Marcus Bernardus Stolker, notaris te Hulst, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Apeldoorn op 24-08-2006 om 11:46 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 50429 nummer 192.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijktens bijbehorend certificaat van DigiNotar Qualified CA met nummer x00D19A0241C2E500C52B78D44E035AFA76 toebehoort aan Maat de Caroline.

Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.

Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_44120.pdf

Zaaknummer HV/600368.01

**Bijzondere veilingvoorwaarden executoriale verkoop door de
hypotheekhouder
Veerstraat 12 te Nieuw Namen**

Op zeven oktober tweeduizend negentien verscheen voor mij, mr. Henriëtte Elizabeth Visser, toegevoegd notaris, bevoegd om akten te passeren in het protocol van mr. Annelies Wooldrik, notaris te Middelburg: enzovoorts, ten deze handelend als schriftelijk gevolmachtigde van: de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **ABN AMRO HYPOTHEKEN GROEP B.V.**, statutair gevestigd te Amersfoort, kantoorhoudende te 3821 AB Amersfoort, Computerweg 8, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 08024285; hierna te noemen: 'de verkoper'.

VOLMACHT

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

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

Deze akte heeft de volgende indeling:

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

1. Algemene informatie

1.1 datum en plaats

De executoriale verkoop vindt plaats op maandag elf november tweeduizend negentien om of omstreeks dertien uur dertig minuten (13:30 uur) in Zalencentrum De Raayberg, Antwerpsestraatweg 267 te Bergen op Zoom, voor mij, notaris of voor een van de andere (toegevoegd) notarissen verbonden aan het kantoor van mij, notaris, of hun waarnemers, hierna te noemen: 'de notaris', tenzij de executoriale verkoop plaatsvindt door middel van een onderhandse verkoop als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek.

1.2 registergoed

Het registergoed is:

het woonhuis met schuur en verdere aan- en toebehoren, staande en gelegen te 4568 PH Nieuw Namen, gemeente Hulst, Veerstraat 12, op en met het recht van opstal van de onder- en bijbehorende grond tot en met dertig september tweeduizend zesendertig (deze grond is eigendom van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Administratie- en Beleggingsmaatschappij "De Eik" B.V., gevestigd te 's-Gravenhage),

kadastraal bekend gemeente Hulst, sectie I, nummer 489, groot veertien are vijftientachtig centiare (14.85 a), hierna te noemen: 'het registergoed'.

1.3 eigenaar/schuldenaar

De eigenaar van het registergoed is: enzovoorts;

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

De eigenaar is ook de schuldenaar.

1.4 verkrijging eigenaar

Het registergoed is door de eigenaar verkregen, ieder voor de onverdeelde helft, door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, in register Hypotheken 4, op vierentwintig augustus tweeduizend zes in deel 50429 nummer 192, van een afschrift van een akte van ontbinding en uitgifte in opstal, houdende afstanddoening van iedere bevoegdheid om ontbinding der overeenkomst te vorderen, op vierentwintig augustus tweeduizend zes verleden voor een waarnemer van mr. M.B. Stolker, notaris te Hulst.

1.5 hypotheek-/pandrecht

Op het registergoed is ten behoeve van de verkoper, als rechtsopvolger van de naamloze vennootschap Fortis Hypotheek Bank N.V., destijds gevestigd te Rotterdam, een recht van hypotheek gevestigd, hierna te noemen: 'het hypotheekrecht', in hoofdsom groot honderd vierenzestigduizend euro (€ 164.000,00). Dit blijkt uit een akte op vierentwintig augustus tweeduizend zes ondertekend bij de hiervoor genoemde notaris. Een afschrift van die akte is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, in register Hypotheken 3, op vierentwintig augustus tweeduizend zes in deel 50767 nummer 6, deze akte hierna te noemen: 'de hypotheekakte'. In de hiervoor vermelde akte is een pandrecht gevestigd op:

- alle roerende zaken die volgens verkeersopvatting bestemd zijn of bestemd zullen worden om het registergoed duurzaam te dienen en door hun vorm als zodanig zijn te herkennen;
- indien een fabriek of werkplaats deel uitmaakt van het verbodene: alle machinerieën en werktuigen die bestemd zijn om daarmee een bedrijf uit te oefenen in die hiertoe ingerichte fabriek of werkplaats;
- alle roerende zaken die van het verbodene worden afgescheiden;
- indien hypotheek is verleend op een agrarisch verbodene: alle vruchten en beplantingen die op het verbodene te velde staan of zullen staan;
- de rechten als bedoeld in artikel 22 van de hierna vermelde Algemene Voorwaarden;

- de rechten uit een levensverzekering gesloten bij Fortis ASR
Levensverzekering N.V. onder polisnummer 70359307;

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 Voorwaarden van geldlening onder hypothecair verband van Fortis Hypotheek Bank N.V., vastgesteld bij akte verleden voor mr. A.J.A. van Orsouw, notaris te Utrecht op een augustus tweeduizend vijf.

1.6 rangorde inschrijving

Het hypotheekrecht en het pandrecht zijn eerste in rang.

1.7 schuld

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

1.8 recht tot executoriale verkoop

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

1.9 verzuim schuldenaar

Op grond van wat hiervoor en in de hypotheekakte en de daarin van toepassing verklaarde algemene voorwaarden is vermeld, is de schuldenaar in verzuim met de voldoening van dat waarvoor de hypotheek tot waarborg strekt. De verkoper is als gevolg daarvan bevoegd gebruik te maken van zijn rechten als eerste 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 en met inachtneming van artikel 7:128a Burgerlijk Wetboek tijdig aangezegd aan:

- de eigenaar/schuldenaar, middels exploit de dato negen september tweeduizend negentien;
- de (onder)huurder van de woning, tegen wie het huurbeding kan worden ingeroepen (op basis van artikel 549 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering), in verband waarmee de verkoper een daartoe strekkend verzoekschrift bij de voorzieningenrechter heeft ingediend, middels exploit de dato negen september tweeduizend negentien;

1.11 toepasselijke algemene veilingvoorwaarden

Op deze executoriale verkoop zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 (inclusief de daarin opgenomen begrippen), voor zover deze voorwaarden en/of begrippen in deze akte niet worden gewijzigd of aangevuld. Deze Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 worden hierna ook 'AVVE' genoemd. De AVVE zijn vastgesteld bij akte op vijf december tweeduizend zestien ondertekend bij mr. J.H. Oomen, notaris te 's-

Hertogenbosch. Een afschrift daarvan is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op vijf december tweeduizend zestien in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 69567 nummer 129.

1.12 uitoefening recht van parate executie

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

2. Informatie over het registergoed

2.1 feitelijke objectinformatie

milieu

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

energielabel

Op vierentwintig september tweeduizend negentien blijkt uit www.zoekuwenergielabel.nl het volgende:

ten aanzien van het registergoed is een voorlopige energielabel afgegeven.

Het registergoed heeft een voorlopig energielabel G.

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

2.2 juridische informatie

bestemming

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

privaatrechtelijke rechten en beperkingen

Met betrekking tot het registergoed zijn de verkoper geen erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen bekend.

publiekrechtelijke rechten en beperkingen

Er zijn geen publiekrechtelijke beperkingen met betrekking tot het registergoed bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie. Dit blijkt uit informatie van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers. Daarnaast heeft de verkoper bij de gemeente Hulst geïnformeerd naar de aanwezigheid van publiekrechtelijke beperkingen.

Volgens een bericht van de gemeente Hulst, afdeling Wonen & Werken, met datum dertien september tweeduizend negentien, zijn er geen publiekrechtelijke beperkingen bekend. De verkoper heeft mij, notaris, verklaard dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn waaruit blijkt dat deze mededeling onjuist is.

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

2.3 gebruik

In aanvulling op artikel 24 AVVE geldt het volgende:

Het registergoed wordt, voor zover bekend, op dit moment bewoond door één van de eigenaren en diens gezin.

Volgens een bericht van de gemeente Hulst, met datum achttien september tweeduizend negentien, staan er geen andere personen als bewoner ingeschreven op het adres van het registergoed dan één van de eigenaren en diens gezin.

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

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

bepalingen in verband met het inroepen van het huurbeding

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

Het verlot is nog niet verleend. Als de beschikking van de voorzieningenrechter bekend is, wordt de uitkomst daarvan geplaatst op de website bij de objectgegevens van het registergoed, onder vermelding van de ontruimingstermijn, of wordt de uitkomst door mij, notaris, in de veilingzaal vermeld. De uitoefening van de overige bevoegdheden op grond van artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek wordt aan de koper overgelaten. De verkoper staat niet in voor de bevoegdheid van de koper tot ontruiming. Voor gebruik op andere grond dan huur geldt dat wat hiervoor is vermeld over de ontruiming.

3. Financieel

3.1 kosten en heffingen

- a. Het registergoed is een tot bewoning bestemd recht op een onroerende zaak. Op grond van artikel 524a Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en artikel 9 lid 1 AVVE worden aan de koper in rekening gebracht:
 - het honorarium van de notaris (zoals de kosten van het maken, bespreken en ondertekenen van de koopovereenkomst, het indienen en de behandeling van het verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst en het maken, bespreken en ondertekenen van de leveringsakte bij onderhandse executoriale verkoop);
 - de overdrachtsbelasting;
 - het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;
 - de kosten van ontruiming na de aflevering;
 - de kosten waarvoor de koper op grond van de wet aansprakelijk is.
- b. De kosten waarvoor de koper op grond van de wet aansprakelijk is, zoals hiervoor onder a bedoeld zijn:
 - de achterstallige retributie aan de grondeigenaar die in de voorafgaande vijf jaren opeisbaar is geworden zoals vermeld op een aan deze akte gehechte verklaring van de grondeigenaar op grond van artikel 5:92 lid 2 juncto 5:104 van het Burgerlijk Wetboek: veertienduizend driehonderd negen euro en éénen zestig cent (€ 14.309,61).

Deze kosten zijn nog niet betaald en komen tot de datum van betaling voor rekening van de koper.
- c. Eventuele overige achterstallige en lopende eigenaarslasten komen niet voor rekening van de koper.
- d. Volgens opgave van de betreffende instanties bedragen de eigenaarslasten voor het registergoed per vandaag:
 - onroerendezaakbelasting: tweehonderd negenentwintig euro en zeventig cent (€ 229,70);
 - waterschapslasten: honderd vijftien euro en zesenvieertig cent (€ 115,46);
 - retributie opstalrecht: tweeduizend achthonderd achtennegentig euro en tweeëndertig cent (€ 2.898,32) per jaar, vervaldata op één oktober van elk jaar.

Deze eigenaarslasten worden niet verrekend.

3.2 fiscaal

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

3.3 aanvulling op de AVVE

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

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

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

4. Openbare executoriale verkoop (de veiling)

De volgende voorwaarden zijn van toepassing op de veiling.

4.1 wijze van veilen

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

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

4.2 bieden

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

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

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

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

4.3 voorwaarden in verband met internetbieden en internetborg

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

1. openbareverkoop.nl:
de algemeen toegankelijke website of een daaraan gelieerde website, zoals bedoeld in begrip 27 AVVE; via deze website kan een bod via internet worden uitgebracht.

2. NIIV:
'Stichting Notarieel Instituut Internetveilen', statutair gevestigd in de gemeente Baarn, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 52037098, rechthebbende van openbareverkoop.nl.
3. handleiding
de 'handleiding online bieden' vermeld op openbareverkoop.nl.
4. registratienotararis:
een notaris die de via openbareverkoop.nl in te vullen registratieverklaring en het geldige identiteitsbewijs van een natuurlijke persoon die wil bieden via internet, in ontvangst neemt en controleert om de identiteit en het opgegeven telefoonnummer vast te stellen en zijn of haar handtekening onder de registratieverklaring te legaliseren.
5. registratie:
de door NIIV voorgeschreven handelingen, voor de identificatie van een natuurlijke persoon die via openbareverkoop.nl wil bieden, die bestaan uit de invoer via internet van zijn of haar persoonsgegevens en controle door de registratienotararis van zijn of haar identiteit en het door die persoon opgegeven mobiele telefoonnummer.
6. deelnemer:
een natuurlijk persoon die de procedure van registratie heeft doorlopen, tijdig voor de veiling een internetborg heeft gestort en tijdens de veiling van het registergoed is ingelogd op openbareverkoop.nl.
7. internetborg:
een bedrag dat door een deelnemer is gestort, zoals beschreven in de handleiding. De hoogte van de internetborg is één procent (1%) van de biedlimiet zoals bedoeld in de handleiding met een minimum van vijfduizend euro (€ 5.000,00) per registergoed, en geldt als een afdoende 'gegoedheid' zoals bedoeld in artikel 14 AVVE.

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

1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de veiling door een deelnemer via internet worden geboden. Als bod zoals bedoeld in de AVVE wordt dus ook een bod via internet aangemerkt, als dit bod is uitgebracht door een deelnemer op de door NIIV in de handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het bod dat de deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.
2. Als de deelnemer een bod heeft uitgebracht en volgens de notaris de hoogsteieder is, kan de internetborg op verzoek van de deelnemer ook worden gebruikt als (deel)betaling voor de op grond van artikel 12 van de AVVE na de veiling te betalen waarborgsom, waarbij de deelnemer ermee instemt dat de notaris (dit deel van) de waarborgsom pas vrijgeeft als de deelnemer al zijn verplichtingen die uit het doen van een bod voortvloeien, is nagekomen.
3. Bij discussie over het tijdstip waarop de biedingen, ofwel via internet, ofwel in de zaal, de notaris hebben bereikt, en bij storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de notaris.

4. Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de deelnemer permanente en/of gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), evenals storingen en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de deelnemer.
5. Tenzij de notaris anders beslist, wordt pas overgegaan tot de inzet en de afslag, nadat de notaris voldoende is gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
6. In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE kan de afmijning door de deelnemer ook elektronisch plaatsvinden door te klikken of te drukken op het woord 'bied'.
7. Als afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de deelnemer tijdens de afslag wordt geklikt of gedrukt op het moment waarop een zaalbieter kan afmijnen.
8. Wanneer de deelnemer tijdens de veiling overgaat tot het uitbrengen van een bod via internet en het bod de notaris heeft bereikt, heeft dit bod gelijke rechtsgevolgen als een bod dat vanuit de veilingzaal wordt uitgebracht.
9. De deelnemer die tijdens de veiling overgaat tot het uitbrengen van een bod via internet is verplicht tijdens het verdere verloop van de veiling voor de notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, op het mobiele telefoonnummer dat de deelnemer heeft ingevuld op zijn of haar registratieformulier. Als de deelnemer tijdens het verdere verloop van de veiling niet of slechts gedeeltelijk voor de notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader van de veiling op enig moment telefonisch overleg tussen de notaris en de deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de notaris, dan is de notaris bevoegd het bod van de deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.
10. In aanvulling op artikel 5 leden 2 en 3 AVVE is de deelnemer die het hoogste bod heeft uitgebracht tot het moment van gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, als die deelnemer vóór de gunning:
 - naar het oordeel van de notaris voldoende aantoonbaar volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
 - de waarborgsom heeft gestort zoals bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE.
 De notaris meldt dit aan de verkoper, tegelijk met het resultaat van de veiling en de naam van de bieder/ander. Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de verkoper).
 Dit moet uit de notariële akte van gunning blijken.
 Als op grond hiervan een rechtspersoon of personenvennootschap optreedt als vertegenwoordigde van de deelnemer, komt aan die rechtspersoon of personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de koopprijs te verklaren dat hij het bod heeft uitgebracht namens een of meer anderen zoals bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE.

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

De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht ook het proces-verbaal van veiling ondertekenen en hiervoor alles doen wat hij nodig en/of nuttig acht. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.
13. Als een deelnemer niet via internet, maar vanuit de veilingzaal als zaalbieder een bod uitbrengt, kan de internetborg gebruikt worden als bewijs van zijn gegoedheid zoals bedoeld in artikel 14 AVVE en onderdeel 4.6 van deze akte én als betaling van een door deze deelnemer, of, als dit van toepassing is, de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap zoals bedoeld in lid 10, verschuldigde waarborgsom of een gedeelte daarvan.
14. Bij niet-nakoming van de verplichting uit de koop door de koper, wordt de internetborg door de notaris ingehouden en geheel of gedeeltelijk gebruikt ter betaling van (een deel van) de kosten die voortvloeien uit de niet-nakoming. Het bepaalde in artikel 26 AVVE blijft van toepassing.

4.4 inzetpremie

Als niet wordt gegund, is er geen inzetpremie verschuldigd.

4.5 legitimatie

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

4.6 gegoedheid

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

- het betalen van een internetborg vóór de veiling zoals onder 4.3 omschreven; of
- een verklaring van een geldverstreckende 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. Deze verklaring mag op de dag van de veiling niet ouder zijn dan vier (4) weken.

- een vóór de veiling door de notaris vastgesteld bedrag te betalen op de daartoe bestemde rekening van de notaris, onder vermelding van HV/600368.01.

aanvullende voorwaarde bij betaling internetborg

In aanvulling op het in artikel 4.3, onder 2 bepaalde kan de internetborg, behalve met de waarborgsom, niet worden verrekend met andere betalingen die de koper op grond van de AVVE of deze akte moet doen.

4.7 gunning

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

Als de verkoper niet tot gunning overgaat, worden:

- de kosten en heffingen die de koper al heeft betaald, terugbetaald;
- de waarborgsom terugbetaald en/of de bankgarantie teruggestuurd;
- de internetborg vrijgegeven.

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

4.8 risico-overgang

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

5. Onderhandse executoriale verkoop (onderhandse verkoop)

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

5.1 schriftelijke verklaring

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

5.2 koopovereenkomst

Direct nadat de verkoper, de eigenaar of de beslaglegger kenbaar heeft gemaakt het bod van koper te accepteren is de koopovereenkomst tot stand gekomen, tenzij artikel 7:2 lid 1 Burgerlijk Wetboek van toepassing is. In dat geval komt de koopovereenkomst tot stand als deze schriftelijk is vastgelegd. De koopovereenkomst wordt schriftelijk door de notaris vastgelegd en ondertekend door de koper en degene die het verzoek tot onderhandse verkoop indient. Op eerste verzoek van de notaris moet de koper daartoe in

eigen persoon verschijnen op het kantoor van de notaris en een geldig identiteitsbewijs overleggen.

5.3 waarborgsom

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

5.4 verzoekschriftprocedure

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

5.5 risico-overgang

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

Enzovoorts.

Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

44120_Infobijet met schatting kosten veiling.pdf

SCHATTING KOSTEN EXECUTORIALE VERKOOP

Van: Veerstraat 12 te Nieuw Namen

Opgave per: 7 oktober 2019

Verantwoording kostenopgave

De notaris geeft hieronder een opgave per voormelde datum van de door koper verschuldigde kosten bij de onderhavige executoriale verkoop (zowel via de openbare veiling ex artikel 3:268 lid 1 BW als via de onderhandse verkoop ex artikel 3:268 lid 2 BW). Deze opgave is een schatting van de kosten en met zorg berekend. Dit geeft geen garantie voor de juiste en volledige opgave. Mogelijk zijn de kosten hoger dan hieronder opgegeven. Dat is voor risico van de koper.

Voor rekening van de koper komen:

de kosten overeenkomstig uit artikel 9 van de Algemene Voorwaarden Voor Executieverkopen 2017 met inachtneming van de wettelijke bepalingen

	excl. BTW	incl. BTW
Honorarium notaris	€ 3.950,00	€ 4.779,50
Inschrijfkosten kadaster veilingakten	€ 137,50	€ 137,50
Kadastrale recherches	€ 100,00	€ 121,00
Kwaliteitsfonds KNB	€ 24,66	€ 29,84
Kosten erfdienstbaarhedenonderzoek	€ P.M.	€ P.M.
Achterstallige retributie erfpacht	€ 14.309,61	€ 14.309,61
Totaal excl. BTW	€ 18.521,77	
Totaal incl. BTW		€ 19.377,45

Overige kosten:

- Overdrachtsbelasting (over de koopprijs en bijkomende kosten is niet 6% maar 2% overdrachtsbelasting verschuldigd) en de eventueel verschuldigde omzetbelasting.
- Eventuele kosten akte de command € 250,00 excl. BTW plus € 8,22 excl. BTW.
- Kosten van ontruiming.

Betalingstermijnen:

Betaling waarborgsom of afgifte bankgarantie:
vóór de gunning: 10% van de koopprijs.

Betaling kosten:
Binnen zes dagen na de gunning: 5% van de koopprijs

Betaling koopprijs:
uiterlijk zes weken na de dag van de gunning, vóór 12:00 uur.