

Eemdijk 122, 3754NL EEMDIJK (44543)



Woonboerderij
vrijstaande woonboerderij



Beschrijving

Het betreft een woonboerderij (bouwjaar 1900) geheel omgebouwd tot woonhuis met een hooizolder welke is omgebouwd tot slaapruijnte en slaapkamer en een voorhuis in 2 woonlagen welke recentelijk geheel is verbouwd en apart bewoond kan worden en op dit moment verhuurd is.

Het geheel heeft een eigen oprit voorzien van toegangshek, , voormalige hooiberg welk is ingericht als berging, bijgebouw, ondergrond, tuin aanlegsteiger en verdere aan- en toebehoren.

Via de royale oprit met toegangshekken bereikt men het terreingedeelte voor hooiberg met opstelplaats voor meerdere auto's.

In de zijgevel bevind zich de hoofdentree van het hoofdhuis.

Indeling hoofdhuis;

Begane grond; entree, ruime hal, wasruimte, toiletruimte, deur naar kantooruimte (voorheen slaapkamer, doorloop naar badkamer met dubbel badkamermeubel hoekligbad en doucheruimte, ruime woonkamer met houten planken vloer en trap naar verdieping, diverse openslaande deuren naar de tuin en open haard, doorloop naar grote wooneetkeuken met uitgebreide keukenopstelling met allerhande apparatuur en voorzien van plavuizenvloer met vloerverwarming.

1e etage: grote overloop, badkamer met ligbad, douchecabine, wastafelmeubel en 2e toilet. aparte slaapkamer en grote slaapetage met dakkapellen en dakramen.

Via vlioztrap bereikbare geheel bevoorde bergzolder met opstelling cv-ketel.

Indeling voorhuis:

Begane grond; Via de voordeur in de voorgevel bereikt met het voorhuis, hal met meterkast, woonkamer, keuken met nieuwe hoek-keukenopstelling voorzien van allerhande apparatuur, deur naar toilet met voorruimte, tussenhall met vaste trap naar overloop.

1e etage: 3 ruime slaapkamers en betegelde badkamer met ligbad, douche en dubbele wastafel.

Ruim houten bijgebouw met keuken en verdere woonvoorzieningen.

Berging: Voormalige hooiberg dient als ruime berging.



Veilinginfo

Status	Vervallen
Veiling	Oost dinsdag 17 maart 2020
Inzet	dinsdag 17 maart 2020 vanaf 13:30
Afslag	dinsdag 17 maart 2020 vanaf 13:30
Veilinglocatie	Hotel Congrescentrum Papendal Papendallaan 3 6816 VD Arnhem

Kantoor Van Grafhorst notarissen
Bemuurde Weerd 19
3514 AN UTRECHT
T: 030 271 92 27
F: 030 271 93 64
E: info@vangrafhorst.nl

Behandelaar S. Lapien

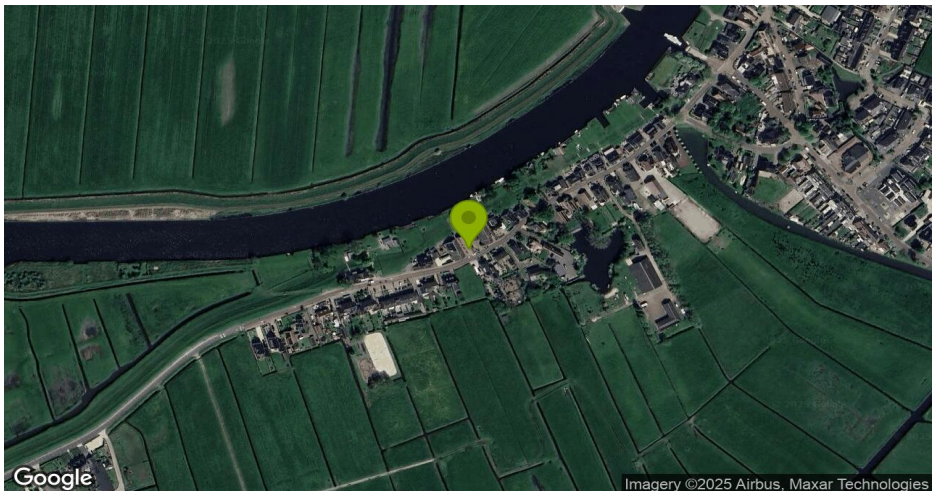
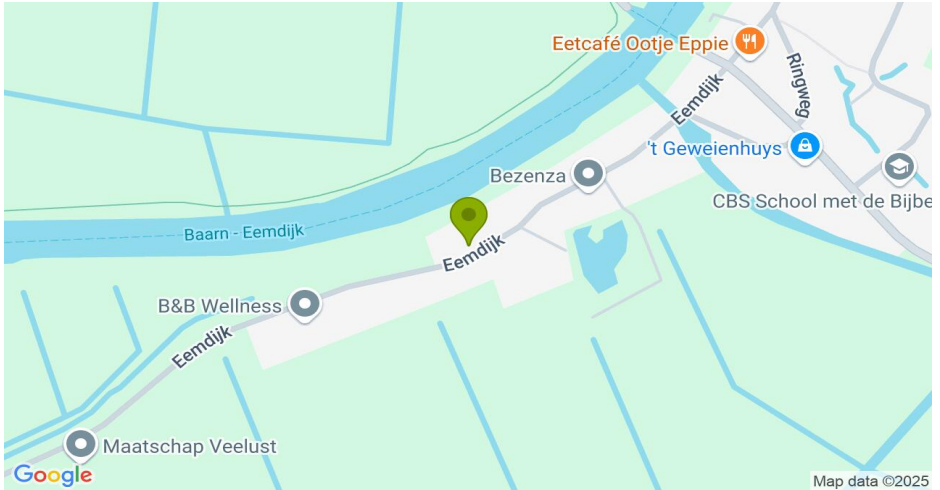
Objectinfo

Woningtype	Woonboerderij
Bouwjaar	1900
Woonoppervlakte	398 m ²
Woninginhoud	1190 m ³
Perceeloppervlakte	869 m ²
Bezichtiging	De mogelijkheid wordt onderzocht, als een en ander duidelijk is, dan wordt dat hier vermeld.
Soort eigendom	Vol eigendom
Gebruik	Onbekend
Kadastrale omschrijving	een perceel grond met woonhuis en verder toebehoren, plaatselijk bekend Eemdijk 122, 3754 NL te Eemdijk (gemeente Bunschoten), kadastraal bekend gemeente Bunschoten, sectie M nummers 474 en 1300, tezamen groot (acht honderd negenenzestig vierkante meter) 869 m ² ;

Financieel

Lasten	ozb (2019), € 821,08 jaarlijks watersysteemheffing gebouwd (2019), € 171,12 jaarlijks herinrichtingsrente, € 0,83 jaarlijks
--------	--





Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_44543.pdf



ref: jl/lvb/2019.002003.01

akte van vaststelling veilingvoorwaarden

Vandaag, veertien februari tweeduizend twintig, verscheen voor mij, **Willem Petrus Maria Brantjes**, notaris in Utrecht:

bank

Josephus Cornelis Maria Lapien, notarisclerk, enzovoorts, voor deze akte woonplaats kiezend op het adres van het notariuskantoor: Bemuurde Weerd oostzijde 19, 3514 AN in Utrecht; hierbij handelende als gevolmachtigde van: de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Intrum Nederland B.V., statutair gevestigd te Amersfoort, kantoorhoudende op het adres: Teleportboulevard 136, 1043 EJ in Amsterdam, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 05025428, Intrum Nederland B.V. handelt op haar beurt als gevolmachtigde - op grond van een volmacht met het recht van substitutie om voor de hierna genoemde hypotheekhouder te handelen - van de naamloze vennootschap: **ABN AMRO Bank N.V.**, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende op het adres: Gustav Mahlerlaan 10, 1082 PP Amsterdam, ingeschreven in het register van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 34334259; (ten tijde van de vestiging van na te noemen hypotheekrecht bekend als de naamloze vennootschap Fortis Bank (Nederland) N.V.);

genoemde ABN AMRO Bank N.V. hierna te noemen: «de bank» of «de verkoper».

Deze bevoegdheid blijkt uit een onderhandse akte van volmacht, die aan deze akte zal worden gehecht. Het bestaan en de inhoud van deze volmacht is mij, notaris, voldoende bekend.

I

inleiding

De verkoper is krachtens artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek bevoegd en gerechtigd om als hypotheekhouder en als pandhouder over te gaan tot verkoop van het hierna vermelde registergoed en de hierbij behorende roerende zaken, hierna tezamen ook te noemen : «het registergoed».

De verschenen persoon verklaarde namens de bank bij deze akte te willen vaststellen de bepalingen en bedingen waaronder de executorial verkoop ex artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek van het hierna omschreven registergoed zal plaatsvinden.

datum en plaats veiling

Deze executorial verkoop zal plaatsvinden op zeventien maart tweeduizend twintig om dertien



van **Graffhorst** notarissen

uur en dertig minuten te Hotel Congrescentrum Papendal, Papendallaan 3,6816 VD te Arnhem;—
behoudens de mogelijkheid van onderhandse executie zoals bedoeld in artikel 3:268 lid 2 van het
Burgerlijk Wetboek.

Daartoe gaf de verschenen persoon te kennen: _____

eigenaar

enzovoorts _____

registergoed

een perceel grond met woonhuis en verder toebehoren, plaatselijk bekend **Eerdijk 122, 3754 NL**
te **Eerdijk (gemeente Bunschoten)**, kadastraal bekend gemeente **Bunschoten**, sectie **M**
nummers **474 en 1300**, tezamen groot (acht honderd negenenzestig vierkante meter) 869 m²;—
voor het perceel met kadastrummer is door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en
oppervlakte vastgesteld;

hierna te noemen: «het registergoed».

wijze van verkrijging

Het registergoed is door de eigenaar in eigendom verkregen door de inschrijving in register 4, bij
de *Dienst Kadaster en Openbare Registers* te op drie november tweeduizend zes in deel 50983
nummer 45 van het afschrift van een akte van levering, op twee november tweeduizend zes
verleden voor mr. T.C.M. Smit, notaris te Baarn. In die akte werd kwijting voor de betaling van de
koopsom gegeven.

hypotheek

Het registergoed is belast met een eerste hypothecaire inschrijving ten behoeve van de bank ten
laste van de eigenaar, in hoofdsom groot € 1.302.500,00 (één miljoen drie honderd twee duizend
vijf honderd euro), blijkens een akte van geldlening met hypotheekstelling op voor mr. T.C.M.
Smit, voornoemd, verleden, ingeschreven in de daartoe bestemde Openbare Registers op drie
november tweeduizend zes in deel 51432 nummer 12, tot zekerheid voor de terugbetaling door de
enzovoorts; hierna samen ook te noemen: «de schuldenaar» van de in deze akte vermelde
geldlening met rente en kosten.

Op de geldlening en hypotheekstelling zijn van toepassing de bepalingen opgenomen in
voormelde hypotheekakte en de daarin van toepassing verklaarde Algemene Voorwaarden.

In gemelde akte van geldlening met hypotheekstelling is ten behoeve van de bank eveneens een
recht van eerste pand gevestigd op de bij het registergoed behorende roerende zaken.

rangorde inschrijving

Het hypotheekrecht en het pandrecht zijn eerste in rang.

overige hypotheeken en/of beslagen



van **Graffhorst** notarissen

Het kadastrale perceel met kadasternummer 1300 is voorts bezwaard met:

- een executoriaal beslag ten behoeve van de vennootschap onder firma: Veehouderij Vedder V.O.F., gevestigd door de inschrijving in register 3 bij de Dienst Kadaster en de Openbare Registers op vijf december tweeduizend negentien in deel 74166 nummer 45.

opeisbaarheid

De door de hypotheek gedekte vordering is direct opeisbaar geworden ten gevolge van: nalatigheid van de schuldenaar in de terugbetaling van het aan de verkoper verschuldigde, ondanks de nodige aanmaningen van de verkoper.

recht tot openbare verkoop

De schuldenaar is in zijn betalingsverplichting jegens de verkoper in verzuim, en is na meerdere aanmaningen van de verkoper in verzuim gebleven. Op grond hiervan is de verkoper bevoegd gebruik te maken van zijn rechten als (eerste) hypotheekhouder en als (eerste) pandhouder, in het bijzonder van zijn recht tot openbare verkoop krachtens artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek zoals omschreven in de hypotheekakte.

aanzegging

Deze openbare verkoop is ingevolge het bepaalde in artikel 544 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering tijdig aangezegd:

- aan de eigenaar en de schuldenaar;
- de beslaglegger;
- de (on)bekende huurder(s) / gebruiker(s) van het registergoed.

Deze aanzeggingen blijken uit de aan deze akte te hechten deurwaardersexploten.

II algemene veilingvoorwaarden

Op deze openbare verkoop zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden Voor Executieveverkoop 2017 vastgesteld bij akte op vijf december tweeduizend zestien, verleden voor mr. J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch, voor zover daarbij deze akte niet wordt afgeweken, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de daartoe bestemde Openbare Registers op diezelfde dag in deel 69567 nummer 129, voor zover deze voorwaarden niet worden gewijzigd of aangevuld. Deze Algemene Voorwaarden worden hierna ook genoemd: «AVVE».

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. OPENBARE EXECUTORIALE VERKOOP

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



van **Grafhorst** notarissen

1. **wijze van veilen**
De veiling vindt plaats in één zitting. De inzet geschiedt bij opbod en de afslag bij afmijning. Tijdens de veiling kan elk bod worden uitgebracht vanuit de zaal en gelijktijdig kunnen biedingen via de website worden uitgebracht. Derhalve betreft de veiling een "zaal-/internetveiling" zoals bedoeld in de AVVE 2017.
2. **inzet en afslag**
 1. Biedingen geschieden op de wijze zoals door de veilingmeester voorafgaand aan de biedingen kenbaar zal worden gemaakt.
 2. Het hoogste bod is het afmijnbedrag, voor zover dit hoger is dan de inzet;—
 3. Wordt niet afgemijnd, dan geldt de inzet als hoogste bod.
3. **niet bieden voor een ander**
In afwijking van artikel 5 AVVE is het niet mogelijk om namens een ander te bieden.
4. **voorbehoud recht van beraad**
De verkoper maakt, tenzij hij direct op de dag van veiling tot gunning overgaat, gebruik van zijn recht van beraad als vermeld in artikel 8 AVVE.
5. **inzetpremie**
De inzetpremie bedoeld in artikel 7 van de AVVE bedraagt één procent (1%) van het hoogste bod bij de inzet van het te veilen registergoed. De inzetpremie wordt slechts aan één persoon (de bieder) en op één bankrekeningnummer uitbetaald.
Als de inzetter ook koper is, wordt de inzetpremie met de koopprijs verrekend.
Indien afwijking van artikel 7 lid 3 van de AVVE is de inzetpremie niet verschuldigd indien de verkoper niet over zal gaan tot gunnen.
6. **legitimatie en verklaring van financiële goedheid. Internetborg mogelijk**
In aanvulling op artikel 14 van de AVVE geldt dat bidders, de kopers die de vertegenwoordigde die hun financiële goedheid tijdens de veiling willen aantonen dit moeten doen door het overleggen van een verklaring van een geldverstrekker met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht te overleggen, waaruit blijkt dat zij over voldoende financiële middelen beschikken om de prijs en de bijkomende kosten te kunnen betalen. De bieder/koper "in de veilingzaal" kan ook voorafgaand aan de veiling een internetborg storten, zoals hierna beschreven in artikel 7 leden 2 en 3 van deze voorwaarden, in plaats van een financiële goedheidsverklaring van een geldverstrekker met instelling.
7. **waarborgsom, kosten en betaling koopsom; na gunning**
In aanvulling op artikel 12 lid 1 van de AVVE geldt dat er een waarborgsom voldaan moet



van **Grafhorst** notarissen

worden ten bedrage van 10% (tien procent) van de Koopprijs, met ten minste een bedrag van € 15.000,00 (vijftien duizend euro). Het voorgaande geldt eveneens voor de hoogte van de garantieverklaring als de bankgarantie als bedoeld in artikel 12 lid 4 van de AVVE. —
Alle betalingen moeten worden gedaan door storting op een daartoe bestemde rekening van de notaris. —

8. Voorwaarden in verband met internetbieden en internetborg. —

De onderhavige Veiling is een Zaal-/Internetveiling. Het bieden tijdens de Veiling kan ook via de website www.openbareverkoop.nl plaatsvinden. —

Aanvulling begrippen: —

In deze Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt verstaan onder: —

1. Openbareverkoop.nl: —

de algemeen toegankelijke website of een daaraan gelieerde website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke website een Bod via internet kan worden uitgebracht. —

2. NIIV: —

“Stichting Notarieel Instituut Internetveilen”, statutair gevestigd in de gemeente Baarn, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 52037098, rechthebbende van Openbareverkoop.nl. —

3. Handleiding —

de “handleiding online bieden” vermeld op Openbareverkoop.nl. —

4. Registratienotarissen: —

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 (i) ter vaststelling van diens identiteit, (ii) het opgegeven telefoonnummer en (iii) ter legalisatie van diens handtekening onder de registratieverklaring. —

5. Registratie: —

het geheel van de door NIIV voorgeschreven handelingen, ter identificatie van een natuurlijke persoon die via Openbareverkoop.nl wil bieden, bestaande uit de invoer via internet van diens persoonsgegevens en controle door de Registratienotarissen van diens 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. —



van **Grafhorst** notarissen

7. *Internetborg:* _____
een bedrag dat door een Deelnemer is gestort, zoals beschreven in de Handleiding. De hoogte van de Internetborg bedraagt 1% (een procent) van de biedlimiet zoals bedoeld in de Handleiding met een minimum van € 5.000,- (vijfduizend euro) per registergoed, en geldt als een afdoende “gegoedheid” in de zin van artikel 14 van de AVVE. _____

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 door NIIV in de Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het Bod dat de Deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt. _____
2. Als de Deelnemer een Bod heeft uitgebracht en volgens de Notaris de hoogste Bieder is, kan de Internetborg op verzoek van de Deelnemer ook worden gebruikt als (deel)betaling voor de ingevolge artikel 12 AVVE na de Veiling te betalen waarborgsom, waarbij de Deelnemer ermee instemt dat de notaris (dit deel van) de waarborgsom pas vrijgeeft indien de Deelnemer al zijn verplichtingen die uit het doen van een Bod voortvloeien is nagekomen. _____
3. In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen, ofwel via internet, ofwel in de zaal, 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. _____
4. Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de Deelnemer permanente en/of gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), alsmede storingen en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de Deelnemer. _____
5. Tenzij de Notaris anders beslist, 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. _____
6. 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”. _____
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. _____



van **Graffhorst** notarissen

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 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 registratieformulier. 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.
10. 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 aantoonde 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.
11. De in lid 10 bedoelde Deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de Gunning. 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



van **Graffhorst** notarissen

- hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend. Van een en ander dient uit de Notariële verklaring van betaling te blijken.
12. Door het uitbrengen van een Bod via internet, op de wijze zoals door NIIV omschreven, verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 10, 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.
 13. Indien een Deelnemer niet via internet, maar vanuit de veilingzaal als zaalbieter een Bod uitbrengt kan de Internetborg gebruikt worden ten bewijze van zijn gegoedheid als bedoeld in artikel 14 AVVE én als betaling van een door deze Deelnemer, of, indien van toepassing, de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap bedoeld in lid 8, verschuldigde waarborgsom of een gedeelte daarvan.
 14. In geval van niet-nakoming van een of meer verplichtingen uit de tussen de Verkoper en een Deelnemer tot stand gekomen koopovereenkomst, wordt (onverminderd het bepaalde in artikel 26 AVVE) de Internetborg door de Notaris geïncasseerd bij NIIV en geheel of gedeeltelijk gebruikt ter betaling van (een deel van) de kosten die voortvloeien uit de niet-nakoming.

Afmijnen zonder afroepen

Indien de regioveiling daartoe tijdens de Veiling de mogelijkheid biedt, dan kan, in aanvulling op artikel 3 lid 2 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 zaalbieters 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



van **Grafhorst** notarissen

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 AVVE laatste zin.

9. rente

De koper moet tegelijkertijd met de betaling van de koopsom een bedrag aan rente voldoen. Het rentebedrag wordt berekend over de koopsom op basis van de wettelijke rente over de periode die verstrijkt tussen de datum van gunning en de dag van betaling.

10. omzet- en overdrachtsbelasting

Voor zover de verkoper bekend, is ter zake van de levering géén omzetbelasting, maar wel overdrachtsbelasting verschuldigd.

11. eigenaarslasten

Ter informatie: De eigenaarslasten met betrekking tot het registergoed bedragen volgens opgave van de desbetreffende instanties op heden:

- onroerende zaak belasting: € 821,08 (acht honderd éénentwintig euro en acht eurocent);
- watersysteemheffing gebouwd: € 171,12 (één honderd éénenzeventig euro en twaalf eurocent);
- herinrichtingsrechte per jaar: € 0,83 (drieëntachtig eurocent), met eindjaar tweeduizend tweeëndertig;

De Waarde Onroerende Zaken met peildatum één januari tweeduizend achttien is € 843.000,00 (acht honderd drieënveertig duizend euro).

De eigenaarslasten worden niet verrekend, met uitzondering van het eventueel in artikel 11 van deze voorwaarden bepaalde.

12. achterstallige lasten, exploitkosten en veilingkosten

1. De volgende verschuldigde eigenaarslasten betreffende het registergoed zijn nog niet voldaan:

- de onroerende zaak belasting: niet bekend en ook niet voor rekening van koper.
- waterschapslasten: niet bekend en ook niet voor rekening van koper.

Indien de verklaring nog wordt ontvangen met betrekking tot de achterstallige bijdragen, dan is de koper van het registergoed hoofdelijk aansprakelijk voor achterstallige bijdragen aan de vereniging van eigenaars. Deze achterstallige bijdragen zullen dan op de site www.vastgoedveilingutrechtgooi.nl worden gepubliceerd.

Eventuele overige achterstallige eigenaarslasten komen niet voor rekening van de



van **Grafhorst** notarissen

- koper. _____
2. Voor rekening van de koper komen de volgende kosten en lasten: _____
 - a. Ontruimingskosten volgens opgave van de deurwaarder begroot tussen € 1.000,00 (één duizend euro) en € 2.000,00 (twee duizend euro) (afhankelijk van de achtergelaten inboedel, het aantal sloten op de woning en het verloop van de ontruiming); _____
 - b. honorarium notaris begroot op € 3.500,00 (drie duizend vijf honderd euro)) exclusief omzetbelasting; _____
 - c. de kadasterkosten voor het inschrijven van de veilingakten € 144,50 (één honderd vierenvertig euro en vijftig eurocent); _____
 - d. kosten kadastrale recherche begroot op € 75,00 (vijfenzeventig euro) exclusief omzetbelasting; _____
 - e. de overdrachtsbelasting; _____
 3. Al de overige kosten komen voor rekening van de verkoper. _____
 13. **feitelijk gebruik en publiekrechtelijke bestemming van het registergoed** _____
 Het registergoed is, voor zover de verkoper bekend, thans in gebruik als woonruimte. Aan de gronden is de bestemming wonen-vrijstaand toegekend met dubbelbestemming "Waarde-Archeologie 3" en "Waterstaat-Waterkering". Het bestemmingsplan "Eemdijk" is te vinden op NL.IMRO.0313.Eemdijk0400-0401. _____
 14. **gebruik, bewoning, huurbeding en ontruiming** _____
 1. gebruik & bewoning _____
 Volgens de notaris bekende gegevens van een afschrift uit de basisregistratie personen staan er naast eigenaar ook andere personen ingeschreven. _____
 2. huurbeding _____
 In aanvulling op artikel 23 en 24 van de AVVE wordt het volgende bepaald: _____
 Door de verkoper is het verlot als bedoeld in artikel 3:264 lid 5 Burgerlijk Wetboek ingeroepen. De behandeling zal nog gaan plaatsvinden. De beschikking zal worden gepubliceerd zodra deze beschikbaar is. _____
 3. ontruiming _____
 In bovengenoemde behandeling zal tevens het ontruimingsbeding worden ingeroepen. _____
 In afwijking van het bepaalde in artikel 23 AVVE 2017 geldt verder het volgende: _____
 - 1 De koper wordt geadviseerd – doch is niet verplicht - om te onderzoeken of naar zijn oordeel de feitelijke levering van het registergoed kan plaatsvinden _____



van **Graffhorst** notarissen

- in goed overleg met de eigenaar en/of de gebruikers van het registergoed. —
2. Indien het registergoed bij de eigenaar en andere personen in gebruik is, dan kan de koper de ontruiming van het registergoed bewerkstelligen met behulp van een deurwaarder, desnoods eveneens met behulp van de sterke arm, uit kracht van:
 1. in geval van de onderhandse verkoop: een grosse van de daartoe strekkende beschikking als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek van de daartoe bevoegde voorzieningenrechter; dan wel —
 2. in geval van de veiling: de grosse van het proces-verbaal van toewijzing en de ondertekende notariële verklaring van betaling.

Indien de deurwaarder belast met de ontruiming van het registergoed een nadere titel voor de ontruiming van het registergoed verlangt, dan dient de Koper daarin voor eigen rekening en risico te voorzien.
 3. Indien het registergoed bij iemand in gebruik is die zich zonder recht of titel het registergoed bevindt en als zodanig niet bekend was aan de koper, dan kan de koper de ontruiming van het registergoed bewerkstelligen op gelijke wijze als vermeld in artikel 13.A.2.
15. **overige informatie betreffende het registergoed** —
- verontreiniging
- Het is de verkoper niet bekend of het registergoed is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere gevaarlijke stoffen. Het is verkoper voorts niet bekend of zich in het registergoed (ondergrondse) olie- en/of septic tanks bevinden.
- asbest
- Het is mogelijk dat in het registergoed asbesthoudende en/of andere voor de gezondheid schadelijke materialen aanwezig zijn.
- ondergrondse tanks
- Voor zover aan verkoper bekend is in het registergoed geen ondergrondse tank voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig.
- Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen
- Blijkens een schrijven van de gemeente Bunschoten de dato éénentwintig november tweeduizend negentien, blijkt dat geen enkele van de voor registratie aangewezen gemeentelijke publiekrechtelijke beperkingen is aangetekend in de gemeentelijke basisadministratie.
- aanschrijvingen



van **Grafhorst** notarissen

Uit de kadastrale recherche blijken geen aanschrijvingen. _____

monument

Uit de kadastrale recherche blijkt geen aanwijzing als beschermd monument in de zin van de Erfgoedwet.

Het registergoed is volgens voormeld schrijven van de gemeente Bunschoten geen gemeentelijk monument; het registergoed en de naastgelegen hooiberg is in het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Eemdijk" aangewezen als beeldbepalend. _____

De verkoper aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de verkregen informatie _____

voorkeursrecht

Uit de kadastrale recherche en uit voormeld schrijven van de gemeente Bunschoten blijkt geen registratie inzake Wet voorkeursrecht gemeenten. De verkoper aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de verkregen informatie. _____

Geen aansprakelijkheid

De verkoper aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de hiervoor van de gemeente Bunschoten of derden verkregen informatie. _____

energieprestatiecertificaat

De verkoper beschikt niet over een *energieprestatiecertificaat* dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het *Besluit energieprestatie gebouwen* met betrekking tot het verkochte registergoed. _____

16. **garanties verkoper**

De verkoper staat niet in voor de bouwkundige staat van het registergoed. Door verkoper worden geen garanties verleend, noch ter zake van de materiële conformiteit van het verkochte, noch ter zake van de juridische conformiteit van het verkochte. Het door koper voorgenomen gebruik komt voor rekening en risico van de koper. _____

17. **onderzoeksplicht koper**

Iedere koper/bieder wordt geacht volledig bekend te zijn met de veilingvoorwaarden, alsmede met alle (overige) informatie ter zake van deze openbare verkoop, ongeacht het moment en de wijze waarop die informatie bekend is of wordt gemaakt. _____

Het wordt geacht van de koper dat door het uitbrengen van een bod onderzoek heeft verricht naar die feiten en omstandigheden die op grond van de wet of naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, zulks mede gelet op de wijze van totstandkoming van de koopovereenkomst. _____

Alle op enig moment bekend gemaakte beschrijvingen, afmetingen, gegevens aangaande de feitelijke staat met betrekking tot het registergoed zijn naar beste weten bekend gemaakt



van **Grafhorst** notarissen

op basis van de op het moment bekende gegevens. Het voorgaande laat onverlet dat bedoelde informatie betrekking heeft of kan hebben op een situatie waarin het registergoed voorheen verkeerde, afwijkingen ten opzichte van de actuele situatie is mogelijk. Op de koper rust een onderzoeksplicht om de bekend gemaakte informatie te controleren.

18. erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en/of kettingbedingen

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

19. risico-overgang

In afwijking van de AVVE wordt bepaald dat voor de veiling van een tot bewoning bestemde onroerende zaak het risico naar de koper overgaat op het moment van de inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing (de eigendomsovergang).

20. naleving bepalingen

Koper is verplicht tot naleving van al zodanige bepalingen als bij de verkrijging van het gemelde registergoed op de eigenaar overgingen, voorzover de eigenaar gehouden is deze verplichtingen op te leggen.

B. Onderhandse executoriale verkoop voor de openbare veiling

Voor de onderhandse executoriale verkoop is het volgende is verder nog van toepassing:

1. Voorwaarden onderhandse executoriale verkoop

Bij een onderhandse executoriale verkoop overeenkomstig artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek door verkoper, de eigenaar of de executoriaal beslaglegger, zijn op die koop de voorwaarden van de AVVE en in aanvulling daarop alle genoemde bijzondere veilingvoorwaarden van overeenkomstige toepassing.

Dit geldt alleen voor zover de aard van een onderhandse verkoop (niet openbare verkoop via een veiling) zich daar niet tegen verzet en voor zover daarvan in de navolgende tekst niet uitdrukkelijk wordt afgeweken. Het hiervoor vermelde geldt ook voor zover hiervan in een tussen verkoper, eigenaar of de executoriaal beslaglegger en koper op te maken koopovereenkomst niet wordt afgeweken.

Voor zover de hierna opgenomen bepalingen afwijken van de AVVE en de bijzondere veilingvoorwaarden onder A., prevaleren de volgende bepalingen.

2. Procedure van onderhandse verkoop

Tot veertien dagen vóór de voor de openbare executoriale verkoop bepaalde dag, kan onderhands op het registergoed worden geboden door middel van een aan mij, notaris, gerichte schriftelijke verklaring overeenkomstig artikel 547 lid 2 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering. Onder een schriftelijke verklaring wordt ook een bericht per e-mail dan



van **Grafhorst** notarissen

wel per fax begrepen. Andere elektronische berichten, zoals per sms, tweet of whatsapp worden niet aangemerkt als schriftelijke verklaringen. Op de website is (onder aan de aankondiging van de executie van het registergoed) een formulier beschikbaar dat verplicht voor biedingen moet worden gebruikt.

3. **Ondertekening koopovereenkomst**

Direct nadat verkoper, eigenaar of executorial beslaglegger kenbaar heeft gemaakt het bod van koper te accepteren, is de koopovereenkomst tot stand gekomen behoudens het bepaalde in artikel 7:2 lid 1 Burgerlijk Wetboek. De koopovereenkomst wordt schriftelijk door de notaris vastgelegd en wordt ondertekend door koper en degene die het verzoek tot onderhandse verkoop heeft ingediend. Op eerste verzoek van de notaris moet koper daartoe in eigen persoon verschijnen op het kantoor van de notaris en een geldig identiteitsbewijs en een bewijs van financiële gegoedheid overleggen.

a. **Waarborgsom**

In aanvulling op het bepaalde in artikel 10 van de AVVE wordt bepaald dat een eventueel saldo van de koper bij de Stichting Beheer Internetborg niet als waarborgsom kan worden gebruikt.

b. **Ontbindende voorwaarden/goedkeuring voorzieningenrechter**

- De koopovereenkomst vindt plaats (met inachtneming van het hierna bepaalde) onder de ontbindende voorwaarde dat de in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek bedoelde rechterlijke goedkeuring voor deze overeenkomst onvoorwaardelijk zal worden verkregen, nadat het verzoekschrift door verkoper, eigenaar of executorial beslaglegger is ingediend.
 - Deze ontbindende voorwaarde is echter niet van toepassing op de verplichting voor koper die voortvloeit uit artikel 10 lid 1 AVVE (betaling waarborgsom) en op het hierna bepaalde.
 - Koper is verplicht om alles te doen wat nodig is om de koopovereenkomst tijdig in te dienen. Koper zal niets doen of laten dat tot gevolg kan hebben dat het hiervoor bedoelde verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst van verkoper of eigenaar niet op tijd kan worden ingediend of dat dit verzoekschrift zal worden afgewezen.
- In dat geval is koper verantwoordelijk voor de daardoor ontstane schade, in de ruimste zin van het woord.
- Partijen kunnen geen rechten aan deze koopovereenkomst ontleen als de voorzieningenrechter deze overeenkomst niet zal goedkeuren.



van **Grafhorst** notarissen

- Als het verzoek niet wordt ingediend, wordt afgewezen of als verkoper de koopovereenkomst - tijdig - ontbindt, komt de koop niet tot stand en ontvangt de bieder de waarborgsom geheel terug.

c. Tijdstip van betaling

Indien de koper nalatig is in enige betalingsverplichting, geldt dit als verzuim in de zin van artikel 26 AVVE en moet hij - zonder dat enige ingebrekestelling nodig is - vanaf dat moment over het verschuldigde bedrag de wettelijke rente verhoogd met twee procent (2%) vergoeden.

d. Ontbinding tot datum beschikking

Tot de datum waarop de voorzieningenrechter de koopovereenkomst heeft goedgekeurd, heeft verkoper het recht de koopovereenkomst te ontbinden door middel van een schriftelijke verklaring aan de notaris.

De koop vindt plaats in elk geval onder de ontbindende voorwaarde dat de eigenaar gebruikmaakt van zijn recht op lossing als bedoeld in artikel 3:269 Burgerlijk Wetboek voordat de goedkeuring is verleend.

e. Uitoefening van het recht van parate executie

Verkoper oefent bij deze koop zijn rechten uit als hypotheekhouder. In dit kader moet verkoper rekening houden met de gerechtvaardigde belangen van de eigenaar, ook als daardoor de koop en/of de levering op grond van de executoriale verkoop uiteindelijk niet plaatsvindt. Koper kan verkoper hiervoor niet aansprakelijk stellen.

f. Levering

De eigendomsoverdracht van het registergoed komt 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 de openbare registers van het kadaster. Deze notariële akte van levering zal worden verleden voor mij, notaris of zijn waarnemer, na betaling van de koopprijs en alle verschuldigde kosten en belastingen.

het slot van deze akte

De identiteit van de verschenen persoon heb ik vastgesteld aan de hand van zijn identiteitsbewijs, zodat hij mij bekend is.

Ik heb de verschenen persoon de inhoud van deze akte uitgelegd, een toelichting gegeven en gewezen op de gevolgen die de inhoud met zich meebrengt. Hij heeft verklaard dat hij een concept van deze akte heeft gelezen, de inhoud kent en daarmee instemt.

Nadat ik de akte gedeeltelijk heb voorgelezen hebben de verschenen persoon en ik de akte



van **Grafhorst** notarissen

ondertekend. Het origineel van deze akte zal op mijn kantoor blijven. De akte is verleden in _____
Utrecht op de datum die ik in het begin van deze akte vermeld heb om twaalf uur vijf (12.05 uur).



NA ONDERTEKENING
UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

44543_Kostenoverzicht_1.pdf

KOSTENOPGAVE VEILING			
Object: Eemdijk 122 in Eemdijk			
	t.i.v. de Koper		
	bedrag (excl.btw)	21% btw	totaal (incl.btw)
Honorarium veiling notaris	€ 3.500,00	€ 735,00	€ 4.235,00
Bijdrage kwaliteitsfonds (per akte)	€ 8,22	€ 1,73	€ 9,95
Kadastraal recht (belast btw)	€ 75,00	€ 15,75	€ 90,75
Kadastraal recht (onbelast btw)	€ 144,50	nvt	€ 144,50
TOTAAL:	€ 3.727,72		€ 4.480,20
Inzetpremie (1% van inzetсом)	ja		
Wettelijke rente vanaf gunning tot betaling koopsom (+ opslag 2% ivm NHG)	ja		
Overdrachtsbelasting (2% of 6%)	2%		