Hoorn 22, 6713KR EDE GLD (44996)



Bedrijfspand
de bedrijfs-/kantoorruimte met ondergrond en verder aan- en toebehoren, gelegen aan de Hoorn 22 te 6713 KR Ede

Beschrijving

de bedrijfs-/kantoorruimte met ondergrond en verder aan- en toebehoren, gelegen aan de Hoorn 22 te 6713 KR Ede, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie D, nummer 9111, groot vier are en drie centiare (4 a 3 ca)



Veilinginfo



Status	Vervallen
Veiling	Oost dinsdag 20 oktober 2020
Inzet	dinsdag 20 oktober 2020 vanaf 13:30
Afslag	dinsdag 20 oktober 2020 vanaf 13:30
Veilinglocatie	Hotel Congrescentrum Papendal Papendallaan 3 6816 VD Arnhem
Kantoor	Dirkzwager legal & tax Velperweg 1 6824 BZ ARNHEM T: 026 365 55 55 F: 026 351 07 93 E: veilingen@dirkzwager.nl
Behandelaar	Sanne Beke



Objectinfo



Woningtype	Bedrijfspand
Perceeloppervlakte	403 m^2
Bezichtiging	De mogelijkheid wordt onderzocht, als een en ander duidelijk is, dan wordt dat hier vermeld.
Soort eigendom	Vol eigendom
Gebruik	VerhuurdMetToestemmingSchuldeiser
Kadastrale omschrijving	kadastraal bekend gemeente Ede, sectie D, nummer 9111



Financieel

Lasten

Inzetpremie	1% voor rekening van koper
Indicatie kosten veiling	€ 9.018,00 (per 18-09-2020 om 13:31 uur)



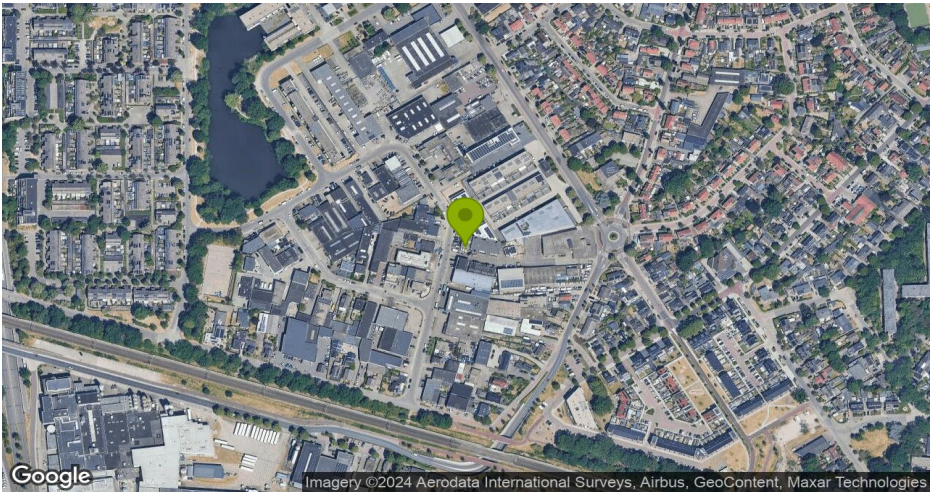
Bijzonderheden

ONDERZOEKSPLICHT KOPER
Van de koper wordt verwacht dat hij zelf onderzoek instelt naar de feitelijke en juridische eigenschappen van het verkochte, dan wel dat hij, als hij dit onderzoek achterwege laat of gelaten heeft, hij welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens de verkoper of de notaris.

VERHUURDE STAAT
Het registergoed wordt geveild in verhuurde staat. De bekende huurovereenkomst is gepubliceerd op de website.

BESTEMMINGSPLAN INFORMATIE
Het registergoed is gelegen in het bestemmingsplan: "Omgeving Klaphekweg 1971" van de gemeente Ede. De bestemming van het registergoed is "Kleine Bedrijven".


Autoservice KwikFit Ede
Landbouwlaan
Voerakker
Jachtlaan
Spinderweg
ABC Auto Banden Centrum Ede
Premium Health Club
Peperkamp Modelbouw en Technisch Speelgoed
Wildforster
Hoorn
Hakselseweg
Suzuki Kroon Ede
Dierenkliniek Kruizinga
Scooter Service Ede
Klaphek
Klaphekweg
Noorder Parallelweg
Keessomstraat
Veda Bikes - De Fietsenhal
Autobedrijf Jos Welboren
Google
Map data ©2024


Google
Imagery ©2024 Aerodata International Surveys, Airbus, GeoContent, Maxar Technologies

Kadastrale kaart

44996-kadastralekaart6713Hoorn.pdf

Kadastrale kaart

Uw referentie: 20203351/SBE



12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Ede
Sectie	D
Perceel	9111

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 september 2020
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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

Bijlage

44996_huurovereenkomst Hoorn 22 te Ede.pdf

Huurovereenkomst bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230A BW

komen als volgt overeen:

Artikel 1: Het gehuurde, bestemming en gebruik, staat van ontvangst

1.1 De huurovereenkomst heeft betrekking op de bedrijfsruimte met aan- en toebehoren, plaatselijk bekend Hoorn 22 te Ede en kadastraal bekend sectie D nummer 9111, hierna te noemen: 'het gehuurde'.

1.2 Het gehuurde mag uitsluitend worden gebruikt als garagebedrijf. Het is huurder niet toegestaan om het gehuurde zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder een andere bestemming te geven.

1.3 Huurder is niet bevoegd het gehuurde geheel of gedeeltelijk aan een derde in gebruik te geven, tenzij huurder hiervoor de voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder heeft verkregen.

1.4 Indien huurder handelt in strijd met het bepaalde in het vorige lid, verbeurt hij aan verhuurder een direct opeisbare boete per kalenderdag dat de overtreding voortduurt. De boete is gelijk aan driemaal de op dat moment geldende huurprijs per dag met een minimum van 100 euro per dag, onverminderd het recht van verhuurder om nakoming dan wel ontbinding van de huurovereenkomst en/of schadevergoeding te vorderen.

1.5 Het is huurder niet toegestaan de uit de huurovereenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen aan een ander af te staan en/of over te dragen, dan met voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder.

1.6 Indien huurder handelt in strijd met het bepaalde in het vorige lid, verbeurt hij aan verhuurder een direct opeisbare boete per kalenderdag dat de overtreding voortduurt. De boete is gelijk aan driemaal de op dat moment geldende huurprijs per dag met een minimum van 100 euro per dag, onverminderd het recht van verhuurder om nakoming dan wel ontbinding van de huurovereenkomst en/of schadevergoeding te vorderen.

1.7 De staat waarin het gehuurde zich bij aanvang van de huurovereenkomst bevindt, is vastgelegd in een gedateerd en door beide partijen ondertekend opnamerapport. Het opnamerapport maakt deel uit van de huurovereenkomst (bijlage). Indien geen beschrijving is opgemaakt, wordt het gehuurde geacht in goede staat en onbeschadigd aan huurder ter beschikking te zijn gesteld.

Artikel 2: Duur, verlenging en opzegging

2.1 De huurovereenkomst is aangegaan voor de duur van 5 jaar, met ingang van 1 augustus 2011 en lopende tot en met 31 juli 2016.

2.2 Na het verstrijken van de in lid 1 genoemde periode wordt de huurovereenkomst voortgezet voor telkens een aansluitende periode van 5 jaar, derhalve voor het eerst tot en met 31 juli 2021, tenzij een der partijen de huurovereenkomst opzegt tegen het einde van een huurperiode.

2.3 Tussentijdse opzegging door verhuurder is mogelijk in de navolgende gevallen:

- Bij het niet tijdig voldoen van de huurpenningen
- Bij het niet nakomen van de afspraken in deze huurovereenkomst

Elk van partijen is bevoegd de huurovereenkomst tussentijds op te zeggen met inachtneming van een termijn van ten minste 6 kalendermaanden. De opzegging geschiedt bij deurwaardersexploot of bij aangetekende brief.

2.4 Indien huurder na afloop van de huurovereenkomst met goedvinden van verhuurder het gebruik van het gehuurde behoudt, wordt daardoor, tenzij van een andere bedoeling blijkt, de huurovereenkomst voor onbepaalde tijd verlengd, ongeacht de tijd waarvoor deze was aangegaan.

Artikel 3: Huurprijs, servicekosten en betaling

3.1 De huurprijs bedraagt 1.400 euro (zegge: veertienhonderd euro) per maand, exclusief BTW.

3.2 Huurder is over de huurprijs wel omzetbelasting verschuldigd.

3.3 Huurder garandeert verhuurder dat hij het gehuurde voor ten minste 90% gebruikt en zal gebruiken ten behoeve van prestaties die huurder recht geven op aftrek van omzetbelasting en wel op zodanige wijze dat geopteerd kan worden voor met omzetbelasting belaste (ver)huur. De daartoe strekkende schriftelijke verklaring van huurder is als bijlage aan de huurovereenkomst gehecht en maakt daarvan onderdeel uit.

3.4 Partijen verklaren – onder verwijzing naar Mededeling 45, besluit van 24 maart 1999, nr. VB 99/571 – dat deze huur en verhuur is belast met omzetbelasting. De ingangsdatum van deze belaste (ver)huur is gelijk aan de datum genoemd in artikel 2 lid 1.

3.5 Het boekjaar van huurder loopt van 01 januari tot 31 december.

3.6 Ingeval huurder het gehuurde niet (meer) voor ten minste 90% gebruikt ten behoeve van prestaties die huurder recht geven op aftrek van omzetbelasting, is huurder aansprakelijk voor alle directe en indirecte schade die verhuurder daardoor lijdt, daaronder begrepen het verlies aan rendement over het bedrag dat verhuurder niet (meer) in aftrek mag brengen.

3.7 Huurder betaalt aan verhuurder een aflossing voor de overname van de inventaris. Deze aflossing bedraagt 350 euro (zegge: driehonderd en vijftig euro) per maand voor de duur van de eerste huurperiode van vijf jaar. Op de overname van inventaris wordt door de verhuurder geen onderhoud en/ of garantie verleend.

3.8 De huurprijs wordt jaarlijks – voor het eerst op 01 augustus – geïndexeerd volgens het CBS.

3.9 Huurder betaalt de in artikel 3 lid 1 en 7 genoemde bedragen (inclusief de verschuldigde omzetbelasting) vóór de eerste dag van de periode waarop deze betalingen betrekking hebben, zonder recht op aftrek of verrekening met een vordering die huurder op verhuurder heeft of meent te hebben.

3.10 Tenzij het op grond van de wet of andere regelgeving niet is toegestaan om deze kosten op deze wijze aan huurder door te berekenen, komen voor rekening van huurder, ook indien verhuurder daarvoor wordt aangeslagen:

1. de onroerendzaakbelasting en de waterschaps- of polderlasten terzake het feitelijk gebruik van het gehuurde;

2. milieuheffingen, waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en zuiveringsheffing afvalwater;

3. baatbelasting of daaraan verwante belastingen of heffingen, geheel of een evenredig gedeelte daarvan, indien en voor zover huurder is gebaat bij datgene op grond waarvan de aanslag of heffing is opgelegd;

4. overige bestaande of toekomstige belastingen, milieubeschermingbijdragen, lasten, heffingen en retributies ter zake het feitelijk gebruik van het gehuurde en ter zake goederen van huurder, die niet geheel of gedeeltelijk zouden zijn geheven of opgelegd als het gehuurde niet aan huurder in gebruik zou zijn gegeven.

3.11 De voor rekening van huurder komende lasten, rechten, belastingen, bijdragen en/of heffingen worden door huurder op eerste verzoek aan verhuurder voldaan, indien en voor zover verhuurder hiervoor wordt aangeslagen.

Artikel 4: Verplichtingen verhuurder

4.1 Behoudens onvoorziene omstandigheden stelt verhuurder het gehuurde op de overeengekomen datum in goede staat van onderhoud aan huurder ter beschikking.

4.2 Verhuurder zal het gehuurde en de daarin aanwezige voorzieningen en installaties in goede staat van onderhoud houden.

4.3 Verhuurder is gehouden op verlangen van huurder gebreken te verhelpen, tenzij dit onmogelijk is of uitgaven vereist die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van verhuurder zijn te vergen. Verhuurder voert de eventueel noodzakelijke werkzaamheden uit op basis van de standaarduitvoering van het gehuurde.

4.4 Is verhuurder met het verhelpen van de gebreken als bedoeld in het vorige lid in verzuim, dan is huurder gerechtigd de noodzakelijke reparatie(s) zelf te (laten) verrichten en de daarvoor gemaakte kosten, voor zover deze redelijk waren, op verhuurder te verhalen. Het is huurder niet toegestaan de kosten in mindering te brengen op respectievelijk te verrekenen met de huurprijs.

4.5 De verplichting als bedoeld in lid 3 geldt niet ten aanzien van de reparaties tot het verrichten

waarvan huurder verplicht is, ten aanzien van gebreken voor het ontstaan waarvan huurder jegens verhuurder aansprakelijk is noch ten aanzien van gebreken waarvoor verhuurder zijn aansprakelijkheid bij aanvang van de huurovereenkomst heeft uitgesloten.

4.6 Indien en voor zover als gevolg van nalatigheid, onachtzaamheid of onjuist gebruik door huurder of derden die met zijn toestemming gebruik van het gehuurde maken of zich in het gehuurde bevinden, werkzaamheden in of aan het gehuurde noodzakelijk zijn, zijn alle kosten die verband houden met deze werkzaamheden voor rekening van huurder, ongeacht de aard en omvang van de werkzaamheden.

4.7 Behoudens uit hoofde van een verplichting op grond van de wet en/of eisen van redelijkheid en billijkheid, is verhuurder niet gehouden huurder te waarborgen tegen belemmeringen van feitelijke aard welke derden aan huurder toebrengen.

Artikel 5: Het aanbrengen van veranderingen en voorzieningen door verhuurder

5.1 Ingeval in/aan het gehuurde of in/aan het gebouw waarvan het gehuurde deel uitmaakt dringende werkzaamheden verricht dienen te worden (waaronder werkzaamheden op last van de overheid) of verhuurder krachtens artikel 5:56 BW werkzaamheden moet toestaan ten behoeve van een naburig erf, is huurder gehouden de uitvoering van deze werkzaamheden te gedogen, zonder dat huurder aanspraak heeft op vermindering van de huurprijs, ontbinding van de huurovereenkomst en/of schadevergoeding. Verhuurder zal huurder tijdig informeren over de aard en inhoud van de werkzaamheden, de aanvangsdatum van de uitvoering en de duur van de werkzaamheden. Verhuurder draagt er zorg voor dat de overlast voor huurder als gevolg van de werkzaamheden zo veel mogelijk wordt beperkt. In dringende gevallen is verhuurder gerechtigd, zo nodig zonder voorafgaand overleg met huurder, het gehuurde te betreden.

5.2 Ook ingeval verhuurder buiten het geval als bedoeld in het vorige lid het gehuurde of het gebouw waartoe het gehuurde behoort wenst te renoveren, zal huurder deze veranderingen en de daarmee gemoeide werkzaamheden gedogen, zonder dat huurder aanspraak heeft op vermindering van de huurprijs, ontbinding van de huurovereenkomst en/of schadevergoeding. Alvorens verhuurder tot uitvoering van de beoogde werkzaamheden overgaat, doet verhuurder huurder een schriftelijk en redelijk voorstel waarin de aard en inhoud van de werkzaamheden, de aanvangsdatum en de duur van de werkzaamheden zijn vermeld. Het voorstel vermeldt voorts de redenen waarom verhuurder de werkzaamheden wenst uit te voeren en de consequenties die de veranderingen zullen hebben voor de huurprijs en/of de servicekosten. Indien de renovatie tien of meer bedrijfsruimten die een bouwkundige eenheid vormen betreft, wordt het voorstel in elk geval vermoed redelijk te zijn, indien ten minste 70% van de huurders met het voorstel heeft ingestemd.

5.3 Indien huurder niet instemt met het voorstel als bedoeld in het vorige lid, kan hij binnen acht weken na de schriftelijke kennisgeving van verhuurder, dat 70% of meer van de huurders met het voorstel heeft ingestemd, een beslissing van de rechter vorderen omtrent de redelijkheid van het voorstel, bij gebreke waarvan huurder aan het voorstel van verhuurder is gebonden en hij de daaruit voortvloeiende werkzaamheden zal moeten gedogen.

5.4 De instemming van huurder met een voorstel van verhuurder als bedoeld in lid 2 betekent niet dat verhuurder gehouden is de in het voorstel genoemde werkzaamheden uit te (doen) voeren.

Artikel 6: Verplichtingen huurder

6.1 Huurder zal de in artikel 3 lid 1 omschreven huurprijs en het in artikel 3 lid 7 omschreven voorschot op de servicekosten op de overeengekomen wijze en tijdstippen voldoen.

6.2 De voor rekening van huurder komende onderhouds- en reparatiewerkzaamheden zijn beschreven in een apart overzicht, dat als bijlage bij de huurovereenkomst is gevoegd en daarvan deel uitmaakt.

6.3 Huurder is gehouden zich als een goed huurder te gedragen.

6.4 Huurder is verplicht het gehuurde te gebruiken, zoals omschreven in artikel 1 lid 2 en, zo daaromtrent niets is overeengekomen, tot het gebruik waartoe het gehuurde naar zijn aard bestemd is.

6.5 Gedurende de duur van de huurovereenkomst dient huurder het gehuurde daadwerkelijk, behoorlijk en zelf te gebruiken. Huurder dient het gehuurde te voorzien en voorzien te houden van voldoende inrichting en inventaris.

6.6 Huurder dient in bezit te zijn van de voor de uitoefening van zijn bedrijf vereiste vergunning (en) en ontheffing(en). Het niet (meer) bezitten of (kunnen) verkrijgen van deze vergunning(en) en ontheffing(en) is geen grond voor ontbinding of nietigverklaring van de huurovereenkomst. Verhuurder is niet aansprakelijk voor de gevolgen van het weigeren of intrekken van dan wel het verbinden van voorwaarden aan de benodigde vergunning(en) of ontheffing(en).

6.7 Huurder is niet bevoegd de inrichting of gedaante van het gehuurde geheel of gedeeltelijk te veranderen dan na voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder, tenzij het gaat om veranderingen en toevoegingen die bij het einde van de huurovereenkomst zonder noemenswaardige kosten kunnen worden ongedaan gemaakt en verwijderd. Voor veranderingen aan de buitenzijde van het gehuurde behoeft huurder te allen tijde voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder. Indien verhuurder zijn toestemming onthoudt, kan huurder vorderen dat de rechter hem zal machtigen tot het aanbrengen van de beoogde verandering(en).

6.8 Indien huurder veranderingen aanbrengt zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder resp. zonder de machtiging van de rechter, is hij gehouden de veranderingen op eerste verzoek van verhuurder ongedaan te maken, bij gebreke waarvan huurder een direct opeisbare boete verbeurt ten bedrage van 100 euro (zegge: honderd euro) voor elke dag dat de overtreding voortduurt. Hetzelfde geldt ingeval huurder veranderingen aanbrengt zonder de daaraan door verhuurder gestelde voorwaarden in acht te nemen. De uit het aanbrengen respectievelijk het verwijderen van deze veranderingen voortvloeiende schade aan het gehuurde en kosten komen voor rekening en risico van huurder.

6.9 Verhuurder zal bij zijn toestemming aangeven of huurder de veranderingen bij het einde van de huurovereenkomst ongedaan dient te maken. Indien dit het geval is, is huurder gehouden bij het einde van de huurovereenkomst voor ongedaanmaking zorg te dragen.

6.10 Voor veranderingen en toevoegingen die aan het einde van de huurovereenkomst niet ongedaan (kunnen) worden gemaakt, is verhuurder geen vergoeding aan huurder verschuldigd.

6.11 Huurder dient voor eigen rekening alle reparaties en al het (groot) onderhoud te verrichten

die verband houden met de door huurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen aan het gehuurde. Voor gebreken aan de door huurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen noch voor de daaruit voortvloeiende schade is verhuurder aansprakelijk.

6.12 Indien huurder nalaat de voor zijn rekening komende werkzaamheden te (doen) verrichten of indien de betreffende werkzaamheden op onkundige of ondeugdelijke wijze zijn uitgevoerd, is verhuurder gerechtigd om deze werkzaamheden voor rekening en risico van huurder te (doen) verrichten, nadat huurder door verhuurder schriftelijk in de gelegenheid is gesteld om de betreffende werkzaamheden alsnog zelf te verrichten binnen een redelijke termijn. Indien de voor rekening van huurder komende werkzaamheden geen uitstel gedogen, is verhuurder gerechtigd deze terstond, zonder voorafgaande schriftelijke aanmaning, en voor rekening van huurder te (doen) verrichten.

6.13 Huurder is jegens verhuurder, op gelijke wijze als voor eigen gedragingen, aansprakelijk voor de gedragingen van hen die met zijn goedvinden het gehuurde gebruiken of zich met zijn goedvinden daarin bevinden.

6.14 Indien huurder gebreken aan het gehuurde ontdekt of derden hem in zijn genot storen respectievelijk enig recht op het gehuurde beweren, is huurder gehouden daarvan terstond schriftelijke mededeling aan verhuurder te doen, bij gebreke waarvan huurder de door zijn nalatigheid ontstane schade aan verhuurder zal vergoeden.

6.15 Huurder is gehouden adequate maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan het gehuurde, waaronder maatregelen ter voorkoming van bevriezing van de (centrale) verwarmingsinstallatie, de warmwatertapinstallatie en de waterleiding, bij gebreke waarvan huurder de door zijn nalatigheid ontstane schade aan verhuurder zal vergoeden.

6.16 Huurder dient te zijn aangesloten op de reguliere energiebronnen. Het is huurder niet toegestaan gebruik te maken van alternatieve energiebronnen.

6.17 Het is huurder niet toegestaan het gehuurde te (doen) gebruiken ten behoeve van de exploitatie van een hennepkwekerij.

6.18 Het is huurder niet toegestaan het dak, de voor technische installaties bedoelde ruimten te betreden.

6.19 Op verzoek van verhuurder zal huurder de door of namens verhuurder aangewezen personen in de gelegenheid stellen het gehuurde te bezichtigen in verband met de controle op en de reparatie van gebreken. Verhuurder zal met huurder tijdig in overleg treden over de datum en het tijdstip waarop de door of namens verhuurder aangewezen personen het gehuurde zullen bezichtigen respectievelijk de geconstateerde gebreken zullen verhelpen.

6.20 Bij splitsing in appartementsrechten van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt is huurder gehouden de voorschriften omtrent het gebruik uit de splitsingsakte en het splitsingsreglement na te leven. Indien een voorschrift tot stand komt dat strijdig is met (een regeling uit) de huurovereenkomst, prevaleert het betreffende voorschrift boven de huurovereenkomst en is huurder jegens verhuurder gehouden tot naleving van het voorschrift.

6.21 Huurder is gehouden bezichtiging van het gehuurde te dulden, indien verhuurder voornemens is het gehuurde te verhuren tegen het einde van de met huurder gesloten

huurovereenkomst of te verkopen. Verhuurder informeert huurder tijdig over het voorgenomen tijdstip van de bezichtiging. Op eerste schriftelijk verzoek van verhuurder is huurder gehouden de gebruikelijke 'te huur'- of 'te koop'-borden aan of bij het gehuurde te dulden.

Artikel 7: Reclame

Het is verhuurder toegestaan reclameaanduidingen aan het gehuurde te bevestigen, tenzij huurder hiertegen zwaarwegende bezwaren heeft. Verhuurder zal van zijn voornemen tijdig schriftelijk mededeling aan huurder doen.

Artikel 8: Toestemming verhuurder

Een door verhuurder gegeven toestemming geldt eerst na schriftelijke bevestiging, is eenmalig en geldt niet voor andere of opvolgende gevallen. Verhuurder is gerechtigd om aan zijn toestemming voorwaarden te verbinden.

Artikel 9: Mededelingen huurder

Huurder zal mededelingen (waaronder klachten) schriftelijk indienen bij verhuurder of de door verhuurder aangestelde beheerder. In dringende gevallen zal dit mondeling kunnen gebeuren, waarna huurder de mededeling zo spoedig mogelijk schriftelijk aan verhuurder zal bevestigen.

Artikel 10: Beheerder

10.1 Indien door verhuurder een beheerder is aangesteld, zal huurder zich omtrent alle met de huurovereenkomst verband houdende aangelegenheden in eerste instantie tot de beheerder wenden.

10.2 Huurder zal de mondelinge en schriftelijke aanwijzingen van de beheerder betreffende het gebruik van het gehuurde of het gebouw waarvan het gehuurde deel uitmaakt opvolgen en in acht nemen.

Artikel 11: Oplevering gehuurde bij einde van de huurovereenkomst

11.1 Huurder is gehouden het gehuurde bij het einde van de huurovereenkomst in dezelfde staat waarin het gehuurde volgens de in artikel 1 lid 8 bedoelde opnamestaat is opgeleverd en aanvaard, met uitzondering van geoorloofde veranderingen en toevoegingen en hetgeen door ouderdom is tenietgegaan of beschadigd, geheel ontruimd, vrij van rechten en schoon ter beschikking te stellen aan verhuurder, onder afgifte van alle sleutels van het gehuurde.

11.2 Tijdig vóór het einde van de huurovereenkomst of het gebruik inspecteren partijen het gehuurde gezamenlijk. Partijen leggen hun bevindingen vast in een inspectierapport, dat door of namens hen voor akkoord wordt ondertekend. Zowel verhuurder als huurder ontvangt een ondertekend exemplaar. In het inspectierapport wordt tevens vastgelegd welke werkzaamheden voor rekening van huurder moeten worden uitgevoerd en binnen welke termijn. Uitgangspunt is dat de werkzaamheden vóór het einde van de huurovereenkomst door huurder zijn verricht, tenzij partijen anders overeenkomen.

11.3 Indien huurder weigert medewerking te verlenen aan de totstandkoming van het inspectierapport is verhuurder gerechtigd zelf een inspectierapport op te maken dat, behoudens

tegenbewijs, als juist heeft te gelden.

11.4 Indien huurder, ondanks schriftelijke aanmaning door verhuurder, geen medewerking aan de inspectie verleent en/of weigert de voor zijn rekening komende werkzaamheden uit te voeren, is verhuurder gerechtigd deze werkzaamheden voor rekening van huurder uit te voeren. Huurder is voor de duur van de werkzaamheden een vergoeding verschuldigd die overeenkomt met de laatst geldende huurprijs.

11.5 De na de oplevering respectievelijk de ontruiming van het gehuurde in het gehuurde achtergebleven zaken gelden als door huurder afgestaan. Verhuurder is gerechtigd deze zaken op kosten van huurder te verwijderen, tenzij het verhuurder bekend is dat de opvolgende huurder de zaken heeft overgenomen. Verhuurder is niet gehouden achtergebleven zaken voor huurder in bewaring te nemen.

Artikel 12: Tekortkoming in de nakoming

12.1 Indien huurder niet tijdig aan zijn betalingsverplichting voldoet, is hij verhuurder de wettelijke rente verschuldigd over het betreffende bedrag gedurende de periode waarin hij met betaling van dat bedrag in verzuim is, onverminderd de overige rechten van verhuurder als hierna omschreven.

12.2 Indien een der partijen niet tijdig aan enige verplichting uit de huurovereenkomst voldoet, uitgezonderd de betalingsverplichting van huurder, zal de schuldeisende partij de schuldenaar bij schriftelijke aanmaning in gebreke stellen en de schuldenaar bij die gelegenheid een redelijke termijn gunnen om zijn verplichting alsnog na te komen. Een ingebrekestelling en nadere termijnstelling is niet vereist, indien de schuldeiser uit een mededeling van de schuldenaar moet of kan afleiden dat de schuldenaar in de nakoming van de verbintenis zal tekortschieten. Blijft nakoming binnen de overeengekomen dan wel binnen de nader gestelde termijn uit, dan is de schuldeiser, onverminderd diens overige rechten ingevolge de wet en deze overeenkomst, gerechtigd de huurovereenkomst tussentijds te (laten) beëindigen.

12.3 Huurder is aansprakelijk voor schade aan het gehuurde die is ontstaan door een hem toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van een verplichting uit de huurovereenkomst en/of de wet. Alle schade wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan, behoudens brandschade en schade aan de buitenkant van het gehuurde.

Artikel 13: Bankgarantie

13.1 Huurder geeft aan verhuurder vóór of bij de ondertekening van de huurovereenkomst een bankgarantie af ter grootte van 5.700 euro (zegge: vijfduizend en zevenhonderd euro). De bankgarantie strekt tot zekerheid voor de juiste en tijdige nakoming van de contractuele en wettelijke verplichtingen van huurder.

13.2 Indien huurder tijdens de looptijd van de huurovereenkomst in een contractuele of wettelijke verplichting tekortschiet en uit dien hoofde een vordering op hem ontstaat, is verhuurder gerechtigd de bankgarantie aan te spreken voor dit bedrag.

13.3 De bankgarantie strekt tevens tot zekerheid voor bij het einde van de huurovereenkomst nog bestaande verplichtingen van huurder.

13.4 Ingeval de bankgarantie tijdens de looptijd van de huurovereenkomst wordt aangesproken, is huurder gehouden om op eerste verzoek van verhuurder zorg te dragen voor een nieuwe bankgarantie als bedoeld in lid 1.

13.5 De bankgarantie geldt tevens voor eventuele verlengingen van de huurovereenkomst en dient geldig te blijven tot 3 maanden na de datum waarop de huurovereenkomst is geëindigd en het gehuurde conform het in de huurovereenkomst bepaalde leeg en ontruimd aan verhuurder ter beschikking is gesteld. De bankgarantie geldt eveneens voor de rechtsopvolger(s) van verhuurder.

Artikel 14: Persoonsregistratie

Verhuurder is bevoegd de persoonsgegevens van huurder, indien en voor zover huurder een natuurlijk persoon is, in een persoonsregistratie op te (doen) nemen.

Artikel 15: Domiciliekeuze

Vanaf de ingangsdatum van de huurovereenkomst kiest huurder domicilie in het gehuurde. Verhuurder mag het adres van het gehuurde beschouwen als het enige juiste adres van huurder, zolang verhuurder geen ander bericht van huurder heeft ontvangen.

Aldus overeengekomen en opgemaakt te Ede op 22 juni 2011,

2. Schoon grondverklaring
3. Bankgarantie

Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_44996.pdf

SBE / 20203351
AKTE VASTSTELLING BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN
Hypotheekveiling, overeenkomstig artikel 514 Rv
Hoorn 22 te Ede

Vandaag, achttien september tweeduizend twintig, verscheen voor mij, mr. Ruben Berentsen, notaris te Arnhem:

de heer mr. Joris Martinus Bernardus Maria Peeters, geboren te Moergestel op drieëntwintig september negentienhonderdnegenentachtig, kantooradres: Velperweg 1, 6824 BZ Arnhem, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

Enzovoorts,

hierna te noemen: "**Verkoper" en/of "Schuldeiser**".

VOLMACHT

Van de hiervoor vermelde volmacht blijkt uit een onderhandse akte, welke aan deze akte is gehecht (**bijlage 1**).

VASTSTELLING VOORWAARDEN OPENBARE VERKOOP (overeenkomstig artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek)

De verschenen persoon, handelend als gemeld, heeft aan mij, Notaris, verzocht om over te gaan tot het **vaststellen van de Bijzondere Veilingvoorwaarden** betreffende de voorgenomen openbare verkoop krachtens artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek (hierna te noemen: "BW") van het hierna te omschrijven Registergoed. Deze voorwaarden worden door Verkoper voor deze executoriale verkoop vastgesteld. Deze voorwaarden gelden voor zowel de openbare verkoop (Veiling) als de Onderhandse verkoop en zijn door mij, Notaris, in overleg met Verkoper en overeenkomstig artikel 517 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering (hierna te noemen : "Rv") vastgesteld. Als bewijs van instemming hiermee worden deze voorwaarden ook ondertekend door of namens Verkoper. Deze voorwaarden worden geplaatst op www.openbareverkoop.nl, hierna ook te noemen: **Website**.

INHOUD AKTE

Deze akte bevat de navolgende hoofdstukken:

I. Algemene informatie inzake de Veiling;
II. Algemene Voorwaarden Voor Executieverkopen 2017
III. Informatie over het te veilen Registergoed;
IV. Financiële informatie (veilingkosten);
V. Openbare executoriale verkoop (Veiling);
VI. Onderhandse executoriale verkoop (Onderhandse verkoop);
VII. Internetveilen en Internetborg;
VIII. Slotbepalingen.

De hiervoor genoemde hoofdstukken zijn vooraf aangegeven door een kop, het hoofdstuk is onderverdeeld in artikelen.

KOPER

In deze akte wordt met **Koper** bedoeld:

a. een Koper op de Veiling als bedoeld in artikel 3:268 lid 1 BW en nader omschreven in hoofdstuk V. van deze akte;
b. een Koper op grond van een Onderhandse koopovereenkomst als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 BW en nader omschreven in hoofdstuk VI. van deze akte.

De verschenen persoon, handelend als gemeld, verklaart in verband hiermee het navolgende:

I. ALGEMENE INFORMATIE INZAKE DE VEILING

Artikel 1

Datum, veilinglocatie en wijze van veilen

De openbare executoriale verkoop van het hierna te omschrijven Registergoed geschiedt in één zitting bij Inzet en Afslag op dinsdag **twintig oktober tweeduizend twintig** vanaf dertien uur dertig minuten (13:30 uur) in Hotel- en Congrescentrum Papendal aan de Papendallaan 3 te 6816 VD Arnhem, tenzij deze verkoop plaatsvindt door middel van een Onderhandse verkoop als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 BW. De Veiling vindt plaats ten overstaan van mr. Ruben Berentsen, notaris te Arnhem, of zijn waarnemer of diens associé.

De Veiling is ter keuze van de Notaris een zaal-/internetveiling, zoals bedoeld in begrip 29 en in artikel 2 AVVE dan wel een Internetveiling, zoals bedoeld in begrip 10 en in artikel 2 AVVE. De Notaris zal de veiling in eerste aanleg houden als een zaal-/internetveiling, als in de vorige zin bedoeld. Slechts indien uiterlijk op de dag van de Veiling (of zoveel eerder als feitelijk aan de orde) aan de Notaris bekend wordt gemaakt dat de zaal (in casu de locatie waar de Veiling gehouden zal worden) wegens omstandigheden niet voor publiek toegankelijk is (of zal zijn) en (derhalve) de zaal-/internetveiling geen doorgang kan vinden, is de Notaris in afwijking van de AVVE bevoegd de Veiling voort te zetten als een Internetveiling. Deze wijziging zal zo spoedig mogelijk kenbaar worden gemaakt via de Website.

Artikel 2

Registergoed

De omschrijving van het Registergoed luidt als volgt:

de bedrijfs-/kantoorruimte met ondergrond en verder aan- en toebehoren, gelegen aan de **Hoorn 22 te 6713 KR Ede**, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie D, nummer 9111, groot vier are en drie centiare (4 a 3 ca),

hierna ook te noemen: “Registergoed”, daaronder begrepen de verpande roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 BW.

Blijkens het kadastraal bericht object van de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers geldt ten aanzien van het registergoed dat er geen beperkingen bekend zijn in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

Artikel 3

Gerechtigde

Het Registergoed behoort toe aan:

Enzovoorts,

hierna ook te noemen: “Gerechtigde”.

Artikel 4

Verkrijging door Gerechtigde

Het Registergoed is door de Gerechtigde in eigendom verkregen door de inschrijving in de daartoe bestemde openbare registers op zeven maart tweeduizend acht in register Hypotheken 4 deel 54238 nummer 4 van het afschrift van een akte van levering op diezelfde dag verleden voor mr. P.T.A. Benedek, notaris te Ede, bij welke akte kwijting werd verleend voor de betaling van de koopprijs.

Artikel 5

Geen surseance van betaling, geen faillissement

De Gerechtigde verkeert per zeventien september tweeduizend twintig niet in staat van faillissement en hem is geen surséance van betaling verleend.

Artikel 6

Hypotheek- en pandrecht, schuldverhouding

A. Blijkens de inschrijving in de daartoe bestemde openbare registers op zeven maart tweeduizend acht in register Hypotheken 3 deel 55649 nummer 18 van het afschrift van een akte, hierna ook te noemen: "Hypotheekakte", op diezelfde dag verleden voor voornoemde notaris Benedek, is ten behoeve van de Verkopers (destijds genaamd enzovoorts) het recht van hypotheek gevestigd op het hiervoor omschreven Registergoed en zijn ten behoeve van Verkoper de in de hypotheekakte omschreven pandrechten gevestigd op de in de Hypotheekakte omschreven goederen, waaronder begrepen de roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 BW. Het in de vorige zin bedoelde recht van hypotheek wordt hierna aangeduid met: 'recht van hypotheek' en de in de vorige zin bedoelde pandrechten worden hierna aangeduid met: "pandrechten".

B. Het recht van hypotheek en de pandrechten strekken tot zekerheid voor de voldoening van hetgeen de in de Hypotheekakte vermelde persoon - hierna te noemen: "Schuldenaar" - aan Verkoper verschuldigd is, zoals in de Hypotheekakte omschreven.

C. Voormeld recht van hypotheek werd gevestigd tot een bedrag van enzovoorts.

D. Het bestaan van het recht van hypotheek laat onverlet dat Verkoper voorts gerechtigd is of kan zijn tot andere zekerheidsrechten die eveneens zijn gevestigd tot zekerheid voor de (terug)betaling van het verschuldigde.

E. Verkoper heeft aan mij, Notaris, meegedeeld dat Verkoper het hypotheekrecht niet heeft opgezegd en dat dit recht niet op enige andere wijze teniet is gegaan.

F. Krachtens het bepaalde in de hypotheekakte -al dan niet in combinatie met de op het hypotheekrecht van toepassing verklaarde algemene voorwaarden- strekt de door Verkoper bijgehouden administratie omtrent de hoogte van het verschuldigde tot volledig bewijs, behoudens door Schuldenaar aan te leveren tegenbewijs.

Artikel 7

Algemene voorwaarden Verkoper

Naast het bepaalde in de in artikel 6 onder A. bedoelde Hypotheekakte, zijn op het recht van hypotheek onder meer van toepassing de door Verkoper vastgestelde Algemene voorwaarden voor zekerheidsrechten, een en ander zoals nader vermeld

en/of omschreven in die Hypotheekakte.

Artikel 8

Rangorde hypotheek

Voormeld hypotheek- en pandrecht is eerste in rang.

Artikel 9

Recht tot executoriale verkoop

Als gevolg van niet-nakoming van de (betalings)verplichtingen door de Schuldenaar jegens de Schuldeiser ondanks de nodige aanmaningen van de Schuldeiser heeft Verkoper conform de bepalingen in de Algemene Voorwaarden de totale door voormelde hypotheek en pand gedekte vordering opgeëist. Bedoelde opeising heeft niet geleid tot (gehele) betaling door Schuldenaar aan Verkoper.

Artikel 10

Verzuim Schuldenaar

De Schuldenaar is in verzuim met de voldoening van hetgeen waarvoor het recht van hypotheek en de pandrechten tot zekerheid strekken. Door het ingetreden verzuim is Verkoper bevoegd gebruik te maken van de haar als hypotheekhouder toekomende en in artikel 3:268 BW omschreven bevoegdheid tot executoriale verkoop van het Registergoed alsmede van de hiervoor bedoelde roerende zaken.

Artikel 11

Aanzeggingen door middel van exploot

Deze executoriale verkoop is op grond van artikel 544 Rv en met inachtneming van artikel 7:128a BW tijdig aangezegd aan de in artikel 544 Rv bedoelde belanghebbenden, inhoudende dat wegens het in verzuim zijn van de Schuldenaar met de voldoening van hetgeen waarvoor de hypotheek ter waarborg strekt, zal worden overgegaan tot de openbare verkoop van het Registergoed en de hiervoor vermelde verpande roerende zaken. In de aanzegging is tevens vermeld te wiens overstaan deze openbare verkoop zal geschieden, de datum, tijdstip en locatie van de verkoop alsmede het bedrag waarvoor de Schuldeiser uit hoofde van zijn recht tot executie wil overgaan met vermelding van de tot het tijdstip van aanzegging reeds gemaakte kosten.

Artikel 12

Overige hypothecaire inschrijvingen en/of beslagen

Het Registergoed is voorts bezwaard met het navolgende beslag:

- enzovoorts, welk beslag is gelegd blijkens de inschrijving in de daartoe bestemde openbare registers op zesentwintig augustus tweeduizend vijftien in register Hypotheken 3 deel 68267 nummer 68.

Artikel 13

Uitoefening recht van parate executie

Verkoper oefent bij deze verkoop zijn rechten uit als hypotheekhouder. In dit kader moet Verkoper rekening houden met de gerechtvaardigde belangen van de Gerechtigde/de Schuldenaar, ook als de koop en/of de Levering op grond van de executoriale verkoop uiteindelijk niet plaatsvindt. Koper kan Verkoper hier niet voor aansprakelijk houden.

Artikel 14

Zorgplicht Verkoper

Verkoper verklaart dat hij heeft voldaan aan het bepaalde in artikel 7:128a BW. Verkoper verklaart niet eerder tot aanzegging van deze executoriale verkoop te zijn overgegaan dan nadat ten minste twee (2) maanden zijn verstreken na het tijdstip waarop de vordering opeisbaar is geworden en Verkoper de Schuldenaar persoonlijk heeft uitgenodigd om in overleg te treden over diens betalingsachterstand, tenzij in redelijkheid niet van Verkoper kan worden gevergd dat hij voormelde termijn in acht neemt of de Schuldenaar persoonlijk benadert om te overleggen.

II. ALGEMENE VEILINGVOORWAARDEN

Artikel 15

Algemene Voorwaarden Voor Executieverkopen 2017

Op deze executoriale verkoop zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden Voor Executieverkopen 2017 (inclusief de daarin opgenomen begrippen), in deze akte te noemen: **AVVE**, voor zover deze voorwaarden en/of begrippen in deze akte niet worden gewijzigd of aangevuld. Voor zover in deze akte niet anders is bepaald, is niet beoogd af te wijken van de definities in de begrippen van de Algemene Voorwaarden Voor Executieverkopen 2017. Deze AVVE zijn vastgesteld bij akte op vijf december tweeduizend zestien verleden voor mr J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch. Een afschrift van deze akte is ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers op diezelfde dag in register Hypotheken 4 deel 69567 nummer 129.

Begrippen/definities

De in de AVVE genoemde begrippen, welke zijn aangeduid met een hoofdletter, worden ook in deze akte met een hoofdletter aangeduid.

Errata

In aanvulling van de AVVE geldt het navolgende:

Aan artikel 15 lid 3 AVVE worden toegevoegd leden 4 en 5, luidende:

"4. Koper aanvaardt - zonder enig voorbehoud - dat Verkoper en de Notaris bij hun onderzoek naar de in lid 1 van dit artikel bedoelde lasten en beperkingen zich beperken tot hetgeen voorkomt in de laatste titel(s) van aankomst van de Rechthebbende en hetgeen zij feitelijk uit andere bronnen omtrent het Registergoed weten met betrekking tot deze lasten en beperkingen. Van Koper wordt verwacht dat Koper zelf onderzoek heeft ingesteld naar alle in lid 1 van dit artikel bedoelde lasten, beperkingen en gebreken, dan wel – indien en voor zover Koper dit onderzoek geheel of gedeeltelijk achterwege heeft gelaten - dat Koper welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens Verkoper en/of de Notaris.

5. Indien Verkoper verplicht is, zal zijn of kan worden om de in lid 1 van dit artikel bedoelde lasten en beperkingen op te leggen aan Koper, dan wordt geacht dat Verkoper bedoelde lasten en beperkingen door de Gunning heeft opgelegd aan Koper, zulks onder de opschortende voorwaarde van de Levering. Indien bedoelde lasten en beperkingen zijn aan te merken als rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, dan wordt geacht dat Verkoper door de Gunning die rechten heeft aangenomen voor die derden, zulks onder de opschortende voorwaarde van de Levering".

III. INFORMATIE OVER HET TE VEILEN REGISTERGOED

Artikel 16

Feitelijke informatie over het Registergoed

Milieu

Voor zover hierna niet uitdrukkelijk anders is vermeld, is het Verkoper niet bekend of het Registergoed is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere gevaarlijke stoffen. Het is 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.

Energielabel

Verkoper beschikt niet over een Energielabel. De Gerechtigde van het Registergoed is hiervoor verantwoordelijk. Verkoper heeft de Gerechtigde op die verantwoordelijkheid gewezen. Koper is hiermee volledig bekend en vrijwaart Verkoper en de executerend Notaris voor alle hieruit voortvloeiende gevolgen. Koper is zich ervan bewust, dat indien hij een Energielabel wenst te verkrijgen, hij daartoe zelf melding dient te maken bij de Inspectie Leefomgeving en Transport.

Verwarmingsinstallatie

Verkoper verklaart niet bekend te zijn met de eigendomssituatie van de centrale verwarmingsketel(s), boiler(s) en/of geiser(s).

Artikel 17

Feitelijke informatie over het Registergoed

Bestemming en gebruik

Ten aanzien van de bestemming en het toegestane gebruik van het Registergoed wordt verwezen naar een door de gemeente afgegeven verklaring, waarvan de informatie is/wordt geplaatst op de Website.

Bestemmingsplan

Het Registergoed is gelegen in het bestemmingsplan: “Omgeving Klaphekweg 1971” van de gemeente Ede. De bestemming van het Registergoed is “Kleine Bedrijven”. De bekende informatie rondom het bestemmingsplan is opgenomen op de Website en zijn voor het overige te verkrijgen bij de gemeente.

Artikel 18

Publiekrechtelijke rechten en beperkingen

A. Met betrekking tot bekende publiekrechtelijke beperkingen als bedoeld in artikel 2 van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken ten aanzien van het Registergoed, wordt vermeld dat er geen aantekeningen in de Basisregistratie kadaster staan vermeld.

B. Het vorenstaande laat onverlet dat er nog andere publiekrechtelijke beperkingen kunnen drukken op het Registergoed, welke niet zijn ingeschreven in de openbare registers en/of gemeentelijke beperkingenregistratie dan wel zijn ingeschreven als vorenbedoeld maar (nog) niet zijn verwerkt in de Basisregistratie kadaster.

C. Koper verklaart op de hoogte te zijn van het feit dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de

tijd hebben voor een juiste bijhouding van de registers. Bij perceelveranderingen hebben overheidsorganen vier weken de tijd voor een juiste bijhouding van de gemeentelijke beperkingenregistratie.

D. Inschrijvingen in de registers na vandaag zijn voor risico van Koper.

E. Koper aanvaardt deze beperking(en) door een Bod uit te brengen. Verkoper is niet bekend met feiten of omstandigheden waaruit blijkt dat deze informatie onjuist of onvolledig is of dat er andere inschrijfbare publiekrechtelijke beperkingen zijn, die niet zijn ingeschreven.

Artikel 19

Onderzoeksplicht Koper

In aanvulling op het bepaalde in artikel 15 lid 1 AVVE wordt door Verkoper het volgende verklaard:

1. Van Koper wordt verwacht dat hij zelf onderzoek instelt op alle in gemeld artikel 15 lid 1 AVVE genoemde punten, dan wel dat hij als hij dit onderzoek achterwege laat of gelaten heeft, hij welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens Verkoper of de Notaris.
2. Koper aanvaardt niet alleen de in deze bijzondere voorwaarden vermelde aan het Registergoed verbonden erfdienstbaarheden, buurwegen en/of kwalitatieve verplichtingen, doch ook die, welke niet vermeld zouden zijn in de Bijzondere Veilingvoorwaarden en (achteraf) wel blijken te bestaan. Koper aanvaardt zonder voorbehoud dat Verkoper en de Notaris zich bij hun onderzoek naar deze lasten en beperkingen beperken tot hetgeen voorkomt in de laatste titel van aankomst en hetgeen zij feitelijk uit andere bronnen van het Registergoed weten met betrekking tot deze lasten en beperkingen. Het Registergoed wordt -indien de Bijzondere Veilingvoorwaarden niet anders bepalen- verkocht vrij van daarop rustende rechten of beperkingen, voor zover deze niet door Koper geëerbiedigd of aanvaard behoeven te worden. Dit betekent dat alleen indien daadwerkelijk sprake is van beperkte rechten en of kwalitatieve verplichtingen deze van rechtswege overgaan op Koper en/of diens rechtsopvolgers. Niet op Koper en diens rechtsopvolgers gaan over (en deze worden dan ook uitdrukkelijk niet aan Koper opgelegd) de obligatoire verplichtingen, boete en kettingbedingen en evenmin de met het etiket van kwalitatieve verplichting voorziene bedingen in de voorafgaande titels van eigendom, die in feite tot actief handelen van Koper en/of diens rechtsopvolgers nopen. Evenmin gaan over op Koper en/of diens rechtsopvolgers niet toegelaten kwalitatieve verplichtingen, welke feitelijk inhouden een verbod om te vervreemden en/of te bezwaren.

Artikel 20

Bestaande erfdienstbaarheden en / of bijzondere verplichtingen

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen **wordt slechts verwezen naar** de hierna te noemen akte(n) van levering. Gezien het hiervoor in artikel 19 bepaalde wordt op geen enkele manier aan Koper opgelegd de verplichting tot nakoming van de hierna gemelde regelingen.

Goederenrechtelijke bepalingen kunnen niet worden doorbroken en gaan van rechtswege over. Bepalingen die deze goederenrechtelijke werking ontberen worden derhalve doorbroken. In verband hiermee wordt –voor zover nog van toepassing– uitdrukkelijk verwezen naar voormelde aankomsttitel.
In voormelde akte staat onder meer het navolgende vermeld, woordelijk luidende:
"***BESTAANDE ERFDIENSTBAARHEDEN KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN EN/OF OVERIGE BEDINGEN***
Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar:

A. een akte van levering, op drie juli tweeduizend voor genoemde notaris Taselaar, verleden, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, destijds te Arnhem in Register Hypotheken 4 op vier juli tweeduizend in deel 18778 nummer 7, waarbij is verkocht en in eigendom overgedragen een gedeelte van het perceel, destijds kadastraal bekend gemeente Ede, sectie D nummer 7561, hetwelk is gelegen ten noorden van het bij deze verkochte, in welke akte onder meer woordelijk staat vermeld:
"Partijen zijn voorts overeengekomen zodanige erfdienstbaarheden te vestigen, waardoor de toestand waarin zich het verkochte en het aan verkoper in eigendom verblijvende gedeelte van gemeld bedrijfscomplex ten opzichte van elkaar bevinden, na de onderhavige levering blijft gehandhaafd.
Ter uitvoering van het vorenstaande verklaarden de comparanten, handelende als gemeld, bij deze te vestigen en aan te nemen:

a. ten behoeve en ten laste van het verkochte en ten laste en ten behoeve van de aangrenzende aan verkoper in eigendom verblijvende gedeelten van gemeld kadastraal perceel der gemeente Ede sectie D nummer 7561, over en weer, de erfdienstbaarheid tot het hebben, houden, onderhouden en zonodig vernieuwen van leidingen en kabels ten behoeve van de aansluitingen op de openbare nutsvoorzieningen van gas, water, electra en riolering;
indien zulks noodzakelijk mocht blijken te zijn dat, met betrekking tot gemelde aansluitingen van het verkochte op de openbare nutsvoorzieningen, eigen meters geplaatst dienen te worden, is de eigenaar van het heersend erf verplicht deze meters op zijn eigendom(men) en voor eigen rekening te laten plaatsen;

b. ten behoeve en ten laste van het verkochte en ten laste en ten behoeve van de ten zuiden en ten oosten aan het verkochte grenzende aan verkoper in eigendom verblijvende gedeelten van gemeld kadastraal perceel der gemeente Ede sectie D nummer 7561, over en weer, de erfdienstbaarheid van weg om te komen van de Klaphekweg naar de Hoorn en omgekeerd, indien en voorzover zulks mogelijk zal zijn in verband met een van overheidswege voorgeschreven uitritverbod op de Klaphekweg, uit te oefenen over de thans bestaande en als zodanig aangelegde weg, ter breedte van vier meter vijftig centimeter, gelegen met het hart op de grens van dat gedeelte van de weg, hetwelk met

kruisarcering is aangegeven op gemelde aan deze akte gehechte tekening en overigens geheel op de lijdende erven;

het onderhoud van de weg komt voor rekening van de eigenaren die van de weg gebruik maken, in verhouding tot de grootte van hun eigendommen;

de eigenaren van de heersende en lijdende erven die van de uitweg gebruik maken, zijn, indien allen daarmede instemmen, bevoegd de weg te verleggen."

B. *gemelde akte waarbij de verkoper het verkochte in eigendom verkreeg, waarin ondermeer woordelijk staat vermeld:*

"De hiervoor in de aangehaalde tekst omschreven erfdienstbaarheden worden bij deze eveneens, over en weer, gevestigd en aangenomen ten behoeve en ten laste van het bij deze verkochte en ten laste en ten behoeve van het resterende aan verkoper in eigendom verblijvende, ten oosten van het verkochte gelegen gedeelte van gemeld kadastrale perceel der gemeente Ede sectie D nummer 7561 en mede onder de verplichting voor de eigenaren van de heersende erven voor de eigen meters zorg te dragen, zoals hiervoor onder a. omschreven."

C. *een akte van levering, op vier november tweeduizend vijf verleden voor mr. T.J. Schutte, notaris te Ede, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, destijds te Arnhem in Register Hypotheken 4 op zeven november tweeduizend vijf in deel 30909 nummer 2, waarbij verkoper de naast het verkochte gelegen registergoederen, destijds zijnde gedeelten van het perceel, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie D nummer 8348, aan derden overdroeg, waarbij met "het verkochte sub b" wordt bedoeld het perceel thans kadastraal bekend gemeente Ede, sectie D nummer 9110 en waarin het navolgende staat vermeld:*

"Vestiging erfdienstbaarheden

De verkoper en de koper 3, handelend als gemeld, verklaren, teneinde de toestand waarin zich het verkochte sub b en het aan verkoper in eigendom verblijvende gedeelte van gemeld bedrijfscomplex ten opzichte van elkaar bevinden, te kunnen laten voortbestaan, bij deze ten behoeve en ten laste van het bij deze akte verkochte en ten laste en ten behoeve van het bij verkoper in eigendom verblijvende resterende gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Ede, sectie D nummer 8348, over en weer, te vestigen en aan te nemen de volgende erfdienstbaarheden:

- *die van inankering, inbalking, overbouw en dergelijke, inhoudende de bevoegdheid inbouw, aanbouw en overbouw van bestaande funderingen, balken, leidingen en andere bouwkundige voorzieningen te hebben en te houden, aan een in de aaneengebouwde opstallen aanwezige dragende casu quo spouwmuur;*
- *die van afvoer van regenwater en drop, inhoudende de bevoegdheid de bestaande goten, leidingen en putten te hebben en te houden en het water toe te laten en op te vangen;*
- *die, strekkende tot het hebben, houden, onderhouden en zonodig vernieuwen van leidingen en kabels ten behoeve van de aansluiting op de openbare nutsvoorzieningen van gas, water, electra en riolering.*

Enzovoort.

Overeenkomst tussen verkoper en koper 3

Koper 3 genoemd verplicht zich ten behoeve van de verkoper tot het aanbrengen van een muur op de plaats zoals op de aan deze akte gehechte situatieschets is aangegeven.

Het hart van de muur zal daarbij de scheiding vormen tussen de aan beide partijen behorende percelen.

De kosten voor het aanbrengen van deze muur zullen voor rekening van koper 3 komen.

Tevens verklaren verkoper en de koper 3 te zijn overeengekomen dat in de bestaande meterkast door de koper een muur zal worden gebouwd conform de aan deze akte gehechte situatieschets, waarbij een gedeelte groot veertig centimeter diep achter de muur in eigendom blijft bij de verkoper en derhalve niet in de verkoop, koop en levering in eigendom is begrepen.

Bedoelde muur dient uiterlijk één en dertig december tweeduizend vijf (31-12-2005) te zijn aangebracht.

Bij niet of niet tijdige nakoming van het hiervoor bepaalde door koper 3 of diens verkrijger is een direct opeisbare boete verschuldigd van drieduizend euro (€ 3.000,00) ten behoeve van de verkoper of diens rechtsopvolger, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade van koper 3 of diens verkrijger te vorderen.

Verkoper en koper verklaren voormelde rechten en verplichtingen over en weer aan te nemen en te zullen nakomen."".

Oplegging verplichtingen

Voor zover in de geciteerde bepalingen verplichtingen voorkomen die Verkoper aan Koper moet opleggen, wordt geacht dat Verkoper dat gedaan heeft door de Gunning bij de Veiling dan wel de aanvaarding bij Onderhandse verkoop (in de zin van artikel 27 lid 3 van de AVVE). Koper aanvaardt deze verplichtingen door het uitbrengen van een Bod.

Voor zover het gaat om rechten ten behoeve van derden, worden die rechten geacht door Verkoper voor die derden te zijn aangenomen door de Gunning bij de Veiling dan wel de aanvaarding bij Onderhandse verkoop (in de zin van artikel 27 lid 3 van de AVVE).

Aanvaarding door Koper

Koper aanvaardt uitdrukkelijk de hiervoor vermelde lasten en beperkingen, alsmede die lasten en beperkingen, welke met betrekking tot het Registergoed zijn ingeschreven in de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 BW en hiervoor niet zijn vermeld bij de Levering te aanvaarden, alsmede die erfdienstbaarheden ten laste van het Registergoed die niet zijn ingeschreven in vorengenoemde openbare registers, maar voor Koper kenbaar zijn uit de feitelijke situatie en/of voor Koper geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

Artikel 21

Gebruik van het Registergoed

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

Feitelijk gebruik (verhuur bedrijfsruimte)

a. Het Registergoed is verhuurd.

b. Het Registergoed wordt geleverd onder handhaving van de lopende huurovereenkomst. Verkoper geeft via de Website informatie over de huurovereenkomst.

c. Verkoper staat er niet voor in dat de verstrekte informatie juist is of dat er geen afwijkende afspraken zijn of worden gemaakt. Verkoper staat er ook niet voor in dat de verplichtingen die voortvloeien uit de huurovereenkomst volledig en/of regelmatig worden nagekomen.

d. Overeenkomstig het bepaalde van artikel 24 lid 2 AVVE 2017 komt het risico van de betreffende huurovereenkomst desalniettemin voor rekening van de Koper en aanvaardt de Koper het Registergoed onder gestanddoening van de betreffende huurovereenkomst, onverminderd de eventuele mogelijkheid voor de Koper om de betreffende huurovereenkomst te vernietigen op grond van artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek.

e. Indien het Registergoed verhuurd is, gaan de rechten en plichten uit de huur op Koper over voor zover de wet dit voorschrijft. Voor zover huurtermijnen of overige aanspraken zijn verpand of gecedeerd aan de Verkoper of zijn beslagen voor de Verkoper, maakt de Verkoper daarvan melding in deze akte.
Verpanding en mededeling aan de huurder
In aanvulling op het voorgaande, verklaart de Verkoper dat de huurpenningen verpand zijn aan de Verkoper en voorts verklaart de Verkoper dat vanwege het niet nakomen van de verplichtingen van de Gerechtigde jegens de Verkoper, de Verkoper mededeling heeft gedaan aan de huurder van het pandrecht ingevolge het bepaalde in artikel 3:246 BW.

f. De Verkoper verklaart dat hij tegenover de Koper en zijn rechtsopvolgers geen aanspraak maakt op rechten op huurtermijn uit hoofde van pandrecht, cessie of beslag met ingang van de eerste huurtermijn die verschijnt na de Levering.

g. De Verkoper staat er niet voor in dat de na de Levering te verschijnen huurtermijnen of overige aanspraken niet zijn verpand of gecedeerd aan derden, dat hierover niet op een andere wijze is beschikt, of dat deze huurtermijnen of overige aanspraken niet zijn beslagen door derden, ook al wordt daarvan in deze akte geen mededeling gedaan.

h. Voor wat betreft iedere, ten tijde van de Levering, ter zake het Registergoed van kracht zijnde huurovereenkomst:
- komt het risico dat er op een (of meerdere) recht(en) uit hoofde van de huurovereenkomst beslag is gelegd voor rekening van de Koper;
- voor zover de huurder verplicht is een waarborgsom te storten of een bankgarantie te doen stellen, staat de Verkoper er niet voor in dat de huurder een waarborgsom heeft gestort of een bankgarantie heeft doen stellen;
- kan de Koper jegens de Verkoper alleen aanspraak maken op afgifte van een in opdracht van de huurder gestelde originele bankgarantie, als de betreffende originele bankgarantie in het bezit is van de Verkoper;

- heeft de Koper overigens ter zake een:
  - door de huurder gestorte waarborgsom;
  - in weerwil van een verplichting ter zake niet door de huurder gestorte waarborgsom;
  - in opdracht van de huurder gestelde bankgarantie; en/of
  - in weerwil van een verplichting ter zake niet in opdracht van de huurder gestelde bankgarantie,

  geen aanspraak jegens de Verkoper;
- heeft de Koper geen aanspraak jegens de Verkoper op grond van het feit dat de huurder tot het moment van Levering van het Registergoed servicekosten en eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting heeft voldaan;
- wordt een huurtermijn, die betrekking heeft op de betaalperiode van de huurovereenkomst waarin Levering valt, uitsluitend tussen de Verkoper en de Koper op en per de datum van Levering verrekend voor zover de Verkoper de betreffende huurtermijn heeft ontvangen.

i. In dit artikel wordt voor zover van toepassing onder huur tevens pacht en huurkoop verstaan en wordt onder huurovereenkomst tevens verstaan een andersoortige overeenkomst op grond waarvan een andere dan de Rechthebbende van het Registergoed het gebruik heeft van het Registergoed.

j. Voor zover na de Veiling blijkt dat sprake is van gebruik door de Gerechtigde en/of personen die zich zonder recht of titel in het Registergoed bevinden en als zodanig niet bekend waren aan Koper, kan Koper deze personen tot ontruiming dwingen op de wijze als in artikel 525 lid 3 Rv is bepaald. Bij Onderhandse verkoop kan Koper de Gerechtigde 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 Koper. Verkoper staat niet in voor de bevoegdheid van Koper tot ontruiming.

Artikel 22

Geen huurbeding

Het huurbeding wordt niet ingeroepen, het betreft een bedrijfspand en er is sprake van verhuur met toestemming van Verkoper.

IV. FINANCIËLE INFORMATIE (VEILINGKOSTEN)

Artikel 23

Kosten en overige heffingen en belastingen

Het Registergoed is geen tot bewoning bestemde onroerende zaak dan wel een tot woning bestemd aandeel in een onroerende zaak (woonappartement). Op grond van artikel 9 lid 2 van de AVVE worden aan Koper in rekening gebracht:

a. het honorarium van de Notaris (waaronder begrepen de kosten van het maken, bespreken en ondertekenen van de koopovereenkomst en de akte van levering bij Onderhandse executoriale verkoop);
b. de verschuldigde overdrachtsbelasting en/of omzetbelasting;
c. het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;

d. de kosten van ontruiming na de Aflevering;
e. de kosten waarvoor Koper op grond van de wet aansprakelijk is.
f. de kosten van doorhaling van de inschrijvingen van hypotheken, beperkte rechten en beslagen;
g. de kosten van advertenties en biljetten, afslagersloon, zaalhuur en/of de Website;
h. de eventuele andere kosten van de voorbereiding en organisatie van de executoriale verkoop;
i. de Inzetsom.

Overige kosten, te betalen door Koper:

In aanvulling hierop worden de navolgende kosten eveneens aan Koper in rekening gebracht:

j. de explootkosten;
k. de kosten van het in beheer nemen van het Registergoed, zoals door Verkoper aan de voorzieningenrechter verzocht en/of het onder zich nemen van het Registergoed door Verkoper;
l. de kosten van het door Verkoper inroepen van het huurbeding;
m. (bij Onderhandse executoriale verkoop) de kosten van de voorbereiding en indiening van het verzoekschrift, de behandeling ter zitting bij de voorzieningenrechter en alle overige werkzaamheden en kosten die met deze procedure verband houden, in de ruimste zin van het woord.

Artikel 24

Betaling Koopprijs

a. De Koopprijs moet, met inachtneming van het bepaalde in artikel 10 AVVE, worden voldaan uiterlijk zes (6) weken na de Gunning.
b. De reeds betaalde bedragen, op grond van artikel 12 lid 1 AVVE, worden met de Koopprijs verrekend.
c. Indien er hypotheken van een ander dan Verkoper op het Registergoed rusten of er Schuldeisers die op het Registergoed of op de Koopprijs beslag hebben gelegd of hun vordering ontlenen aan artikel 3:264 lid 7 BW, of in het geval door de executie een beperkt recht op het Registergoed vervalt of een recht van een huurder of pachter verloren gaat, dan geldt een door Koper onder de noemer "Koopprijs" gedane betaling vóórdat de in artikel 3:270 BW bedoelde verklaring met daarop gesteld de aantekening van de voorzieningenrechter aan de Notaris is overgelegd, als betaling van een “waarborgsom”, totdat deze door de voorzieningenrechter goedgekeurde verklaring aan mij, Notaris, is overlegd.

Artikel 25

Belastingen

Voor zover aan Verkoper bekend is ter zake van de Levering van het Registergoed geen omzetbelasting doch wel overdrachtsbelasting verschuldigd.
De overdrachtsbelasting wordt berekend over de waarde in het economisch verkeer (Koopprijs) vermeerderd met de zogenaamde onraadsgelden.

Artikel 26

Zakelijke lasten

Verrekening zakelijke lasten

a. Verrekening van voormelde zakelijke lasten voor het thans lopende kalenderjaar vindt niet plaats door middel van de naar aanleiding van deze Veiling op te maken nota van afrekening.
b. Alle eigenaarslasten zijn met ingang van de datum van Levering voor rekening van Koper.

Artikel 27

Kostenopgaaf op Website

Aan Koper wordt, voorafgaand aan de Veiling, naar beste weten een indicatie gegeven van de maximale hoogte van de kosten en heffingen die aan hem in rekening worden gebracht. Deze kostenopgaaf wordt geplaatst op de Website en wordt, indien nodig, geactualiseerd met nieuw verkregen informatie.

V. OPENBARE EXECUTORIALE VERKOOP (DE VEILING)

De navolgende bijzondere verkoopvoorwaarden zijn van toepassing op deze Veiling.

Artikel 28

Wijze van veilen

a. Deze Veiling is een zaal-/Internetveiling zoals bedoeld in begrip 29 en artikel 2 van de AVVE.
b. De Veiling vindt plaats in één zitting.
c. De Inzet vindt plaats bij Opbod en de Afslag aansluitend bij Afmijning.

Artikel 29

Bieden

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

Artikel 30

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 zaalbieder door het roepen van het woord "MIJN" ook plaatsvinden zonder afroeping door de Afslager, zodra (en gedurende de tijd dat) een bedrag waarop kan worden geboden voor zowel de zaalbieders als de Notaris zichtbaar is op een scherm in de veilingzaal. Indien er wordt afgemijnd op het moment dat er sprake is van een wisseling van bedragen op het scherm, geldt als Afmijnbedrag het laatste bedrag dat vóór die wisseling voor de Notaris zichtbaar was, onverminderd het bepaalde bij artikel 3 lid 5 AVVE laatste zin.

Artikel 31

Inzetpremie

a. De Inzetpremie als bedoeld in artikel 7 van de AVVE bedraagt **één procent (1%)** van de Inzetsom. Indien de Inzetter omzetbelasting verschuldigd is, is deze in de Inzetpremie begrepen.
b. De Inzetpremie wordt slechts aan één persoon (de Inzetter) en op één bankrekeningnummer uitbetaald. Uitbetaling vindt niet eerder plaats dan na betaling van de volledige Koopprijs en kosten.
c. De Inzetpremie komt ten laste van Koper.

d. Als door Verkoper niet wordt gegund, is er geen Inzetpremie verschuldigd.
e. Indien de Inzetter tevens Koper is, is er geen Inzetpremie verschuldigd.

Artikel 32

Legitimatie

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

Artikel 33

Gegoedheid

Financiële gegoedheid vóór of tijdens de Veiling

De gegoedheid zoals bedoeld in artikel 14 van de 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 geldverstrekkende instelling met een vergunning in de zin van 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.

Aanvullende voorwaarde bij betaling Internetborg

In aanvulling op het in Hoofdstuk VII. onder 2. (onder “aanvulling voorwaarden”) bepaalde kan de Internetborg niet worden verrekend met andere betalingen die Koper op grond van de AVVE of deze akte moet doen.

Artikel 34

Recht van beraad

Schuldeiser maakt, tenzij hij blijkens het proces-verbaal van de Veiling direct tot gunning overgaat, gebruik van zijn recht van beraad als vermeld in artikel 8 AVVE.

Termijn van het recht van beraad

In afwijking van het in artikel 8 AVVE bepaalde eindigt de termijn van beraad de zesde werkdag volgende op de Afslag om zeventien (17.00) uur of zoveel eerder als Verkoper mocht hebben gegund.

Artikel 35

Gunning

De Verkoper heeft het recht niet te gunnen of zich omtrent het al dan niet gunnen te beraden, overeenkomstig het bepaalde in artikel 8 van de AVVE, met dien verstande dat de termijn van beraad eindigt op de **zesde** werkdag volgende op de Afslag of zoveel eerder als de Verkoper al dan niet mocht hebben gegund.

Het Registergoed is aan Koper gegund terstond na de mededeling van Verkoper aan de Notaris dat laatstgenoemde het Bod heeft aanvaard waardoor, als resultaat van de Veiling, de koopovereenkomst tussen Verkoper en Koper tot stand komt. Van de Gunning na beraad dient te blijken uit een notariële akte, uit welke akte moet blijken aan wie is gegund.

Artikel 36

Risico-overgang

Het Registergoed is geen tot bewoning bestemd onroerende zaak dan wel een tot woning bestemd aandeel in een onroerende zaak. Op grond van artikel 19 van de

AVVE is het Registergoed voor risico van Koper vanaf het moment van Gunning.

VI. ONDERHANDSE EXECUTORIALE VERKOOP (ONDERHANDSE VERKOOP)

Artikel 37

Inleiding

De volgende Bijzondere Veilingvoorwaarden zijn aanvullend van toepassing op de Onderhandse verkoop door Verkoper, de Gerechtigde of degene die op het Registergoed executoriaal beslag heeft gelegd (hierna ook te noemen: "Beslaglegger"). Dit geldt alleen voor zover hiervan in een tussen Verkoper, de Gerechtigde of de Beslaglegger en Koper gesloten koopovereenkomst niet wordt afgeweken.

Artikel 38

Schriftelijke verklaring

In aanvulling op artikel 27 lid 1 van de AVVE is op de Website een formulier beschikbaar dat verplicht voor biedingen moet worden gebruikt.

Artikel 39

Koopovereenkomst

1. Direct nadat Verkoper, de Gerechtigde of de Beslaglegger kenbaar heeft gemaakt het Bod van Koper te accepteren is de koopovereenkomst tot stand gekomen, tenzij artikel 7:2 lid 1 BW van toepassing is. In dat geval komt de koopovereenkomst tot stand als deze schriftelijk is vastgelegd.
2. De koopovereenkomst wordt door de Notaris opgemaakt en vastgelegd en vervolgens ondertekend door Koper en degene die het verzoek tot Onderhandse verkoop indient. Op eerste verzoek van de Notaris moet Koper daartoe in eigen persoon verschijnen op het kantoor van de Notaris en een geldig identiteitsbewijs overleggen.
3. Koper dient minimaal drie dagen nadat de sluitingstermijn van onderhandse biedingen is verstreken, beschikbaar te zijn voor het tekenen van een koopovereenkomst.

Artikel 40

Waarborgsom

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

Artikel 41

Verzoekschriftprocedure

a. In het belang van de Gerechtigde en/of Schuldenaar kan Verkoper besluiten de in Artikel 39 bedoelde koopovereenkomst niet in bij de rechtbank in te dienen of, na indiening, in te trekken zonder dat Verkoper gehouden is aan Koper schade te vergoeden. Het staat partijen ook vrij meer koopovereenkomsten ter goedkeuring voor te leggen.
b. Koper is verplicht om alles te doen wat nodig is om de koopovereenkomst tijdig in te dienen. Koper is verplicht niets te doen of laten dat tot gevolg kan hebben dat het verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst niet op tijd kan worden ingediend of dat dit verzoekschrift zal worden afgewezen. Als Koper in strijd hiermee handelt of niet handelt, komt de daardoor ontstane

schade voor rekening van Koper. Op deze verplichting is de in artikel 27 lid 6 van de AVVE vermelde opschortende voorwaarde niet van toepassing.

c. Koper en de partij die de koopovereenkomst met Koper sluit kunnen geen rechten aan deze koopovereenkomst ontlenen als de voorzieningenrechter deze overeenkomst niet goedkeurt.

d. 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.

Artikel 42

Risico-overgang

Het Registergoed is geen tot bewoning bestemde onroerende zaak dan wel een tot woning bestemd aandeel in een onroerende zaak. In aanvulling op artikel 19 van de AVVE is het Registergoed voor risico van Koper vanaf het moment van de goedkeuring.

VII.INTERNETVEILEN EN INTERNETBORG

Artikel 43

Voorwaarden in verband met Internetveilen en Internetborg

Het bieden tijdens de openbare verkoop vindt -mede op grond van het bepaalde in artikel 519 lid 2 Rv- tevens plaats via internet op de Website: www.openbareverkoop.nl.

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. Registratienotaris
   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 (a:) ter vaststelling van diens identiteit, (b:) het opgegeven telefoonnummer en (c:) 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 Registratienotaris 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.
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 vijfduizend euro (€ 5.000,00) 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 zaalbieder kan afmijnen.
8. Wanneer de Deelnemer tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod via internet en het Bod de Notaris heeft bereikt, heeft dit Bod gelijke rechtsgevolgen als een Bod dat vanuit de veilingzaal wordt uitgebracht.

9. De Deelnemer die tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod via internet 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 aantoont 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 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 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 zaalbieder 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 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.

VIII. SLOTBEPALINGEN

Artikel 44

Exoneratie

1. Exoneratie ten aanzien van inhoud akte
   Verkoper staat niet in voor de juistheid en/of volledigheid van de verkregen informatie, welke in deze akte is verwerkt.
2. Exoneratie ten aanzien van object
   Het Registergoed wordt afgeleverd in de feitelijke toestand waarin het zich op het moment van Aflevering blijkt te bevinden. Indien het Registergoed na de onvoorwaardelijke Gunning, geheel of gedeeltelijk, tenietgaat, wordt beschadigd of anderszins in waarde daalt kan dit -ongeacht de oorzaak- niet aan Verkoper worden tegengeworpen. Verkoper staat niet in voor de afwezigheid van materiële gebreken in of aan het Registergoed. De gevolgen in geval van gebreken bij aflevering van het Registergoed die niet zijn het gevolg van een toerekenbare tekortkoming van Verkoper, zijn volledig voor rekening van Koper.

Artikel 45

Woonplaatskeuze

Verkoper kiest woonplaats ten kantore van de bewaarder van deze akte.

SLOT

De verschenen persoon is mij, Notaris, bekend.

WAARVAN AKTE

is verleden te Arnhem op de datum in het begin van deze akte vermeld.

De inhoud van deze akte is aan de verschenen persoon zakelijk opgegeven en toegelicht. Hierbij is de verschenen persoon gewezen op de gevolgen die uit de akte voortvloeien. De verschenen persoon heeft vervolgens verklaard kennis te hebben genomen van de inhoud van de akte en met de inhoud en beperkte voorlezing van

deze akte in te stemmen.
Onmiddellijk na beperkte voorlezing is deze akte door de verschenen persoon en mij, Notaris, ondertekend om dertien uur en vijftien minuten.

Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

44996_kostenoverzicht koper - 20203351.pdf

Kostenoverzicht koper versiedatum: 18 september 2020
Onderpand: Hoorn 22 te Ede /dossiernummer: 20203351
Datum veiling: 20 oktober 2020

Honorarium	€	5.445,00	
Kadasterkosten (belast)	€	54,45	
Inschrijfkosten zuivering (onbelast)	€	144,50	
Inschrijfkosten kwijting/levering (onbelast)	€	24,15	
declaratie Stichting Notariële Vastgoedveiling Gelderland	€	1.512,50	
factuur Openbareverkoop.nl (platform)	€	695,75	
factuur Openbareverkoop.nl (publicatie)	€	598,95	
kosten kamer van koophandel (€ 3,21 per inzage)	€	-	pm
BRP/VIS/Faillissementsregister (€ 21,18 p.p.)	€	-	pm
Wettelijke heffing Kwaliteitsfonds Notariaat (€ 9,95 per akte)	€	-	pm
rechtbank verzoekschrift verdeling veilingopbrengst	€	130,00	
rechtbank verzoekschrift indienen zuivering	€	130,00	
declaratie gerechtsdeurwaarder (aanzegging veiling)	€	282,33	
totale kosten	**€**	**9.017,63**	

Kosten ontruiming na veiling (geschat bedrag)	€	5.000,00	(*)
Kosten akte de command	€	423,50	(*)

Overdrachtsbelasting is voor rekening van de **koper.**
Inzetpremie is voor rekening van de **koper.** Indien er niet gegund wordt, is er geen inzetpremie verschuldigd.
Indien inzetter tevens koper is, is er geen inzetpremie verschuldigd

(*) indien van toepassing

LET OP: De kosten met betrekking tot deze veiling betreffen een schatting.
Er dient rekening te worden gehouden met de juiste bedragen van de (eventuele) p.m.-posten. Verscheidene facturen kunnen nog niet definitief zijn, dan wel ontvangen. De kosten zijn inclusief 21% btw.
Er kunnen geen rechten ontleend worden aan de hiervoor genoemde bedragen.