

Nijkerkerstraat 49 A, 3882PD PUTTEN (46657)



Agrarisch object
Perceel agrarische grond met verblijfsruimte



Beschrijving

Het perceel grond met woonhuis (verblijfsruimte), erf, tuin, en overig aan- en toebehoren alsmede alle bedrijfsopstallen, cultuurgrond en overig aan- en toebehoren.



Veilinginfo

Status	Veiling
Veiling	Nederland (internet-only) dinsdag 20 mei 2025
Inzet	dinsdag 20 mei 2025 vanaf 13:30
Afslag	dinsdag 20 mei 2025 vanaf 13:30
Kantoor	Van Putten Van Apeldoorn notarissen Stationsweg 36 6711 PS EDE (Gld) T: 0318 68 56 85 F: 0318 61 63 64 E: jvellinga@vpvanotarissen.nl

Behandelaar

Objectinfo

Woningtype	Agrarisch object
Bezichtiging	De mogelijkheid wordt onderzocht, als een en ander duidelijk is, dan wordt dat hier vermeld.
Soort eigendom	Vol eigendom
Gebruik	Bewoond
Kadastrale omschrijving	Het perceel grond met woonhuis, erf, tuin, en overig aan- en toebehoren alsmede alle bedrijfsopstallen, cultuurgrond en overig aan- en toebehoren en overig aan- en toebehoren, plaatselijk bekend Nijkerkerstraat 49-A te 3882 PD Putten, kadastraal bekend gemeente Putten, sectie N, nummer 5521, groot achtentwintigduizend negenhonderd vierkante meter (28.900 m²).
Milieuinformatie	Voor milieuinformatie wordt verwezen naar de bijgevoegde informatie vanuit de gemeente Putten, die tevens verwijst naar de website van de Omgevingsdienst Veluwe: www.odveluwe.nl .



Financieel

Lasten

Lasten (k.k.)

Datum betaling koopsom

Inzetpremie

1%

Indicatie kosten veiling

€ 16.500,00 (per 28-04-2025 om 09:54 uur)



Bijzonderheden

Voor de bijzonderheden omtrent bestemming en gebruik wordt verwezen naar het Omgevingsplan (te raadplegen via internet) en naar de e-mail van de gemeente Putten, die tevens bij de informatie is toegevoegd.

In deze e-mail is onder meer het volgende woordelijk opgenomen:

""LET OP!! Nr. 49A is niet bestemd als zelfstandige woning. 49A is bestemd als inwoondeel behorende bij de hoofdwoning nr. 49. 49A is vergund als uitbreiding met inwoning bij de hoofdwoning nr. 49. Het pand nr. 49A kan daarmee niet los van nr. 49 verkocht worden voor zelfstandige bewoning.

*** de gemeente is in deze omgeving bezig met plannen voor een nieuwe weg. Zie https://www.putten.nl/inwoners/Projecten/Verkeer_Mobiliteit/Zuidelijke_ontsluitingsweg. De planologische procedure hiervoor is nog niet opgestart."**

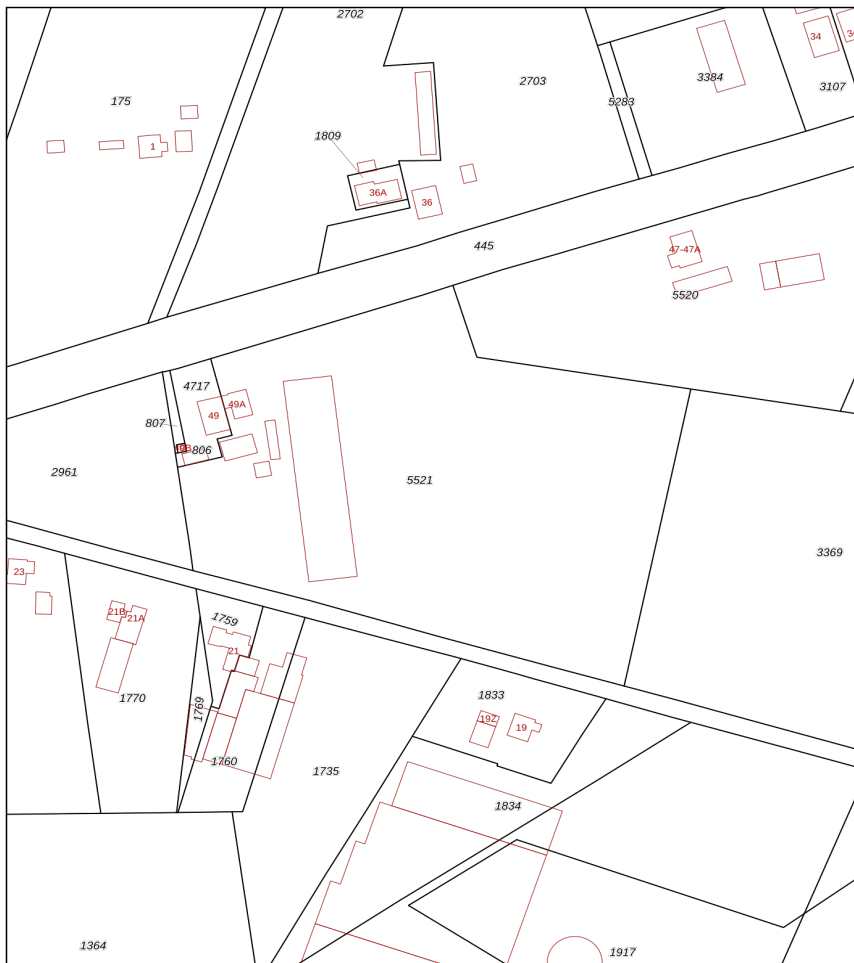


Kadastrale kaart

46657-kadastralekaart3882Nijkerkerstraat.pdf

Kadastrale kaart

Uw referentie: 2023.006103.01.01



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 2000		
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		Putten
	Huisnummer	Sectie		N
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel		5521
	Voorlopige kadastrale grens	Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.		
	Administratieve kadastrale grens	De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.		
	Bebouwing			

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 oktober 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Bijlage

46657_Informatie gemeente Putten omtrent bestemming en gebruik.pdf

Onderstaande informatie is opgegeven door de gemeente Putten per 11 maart 2025.

Op 21 februari heeft u ons om informatie gevraagd doormiddel van een vragenlijst.
Dit betreft de (executie)veiling van de locatie Nijkerkerstraat 49A te Putten.

Hierbij ontvangt u de antwoorden op de vragen:

- a. Welke bestemming rust op het object conform het bestemmingsplan?
Bestemming: agrarisch met bouwvlak voor een groot agrarisch bedrijf, intensieve veehouderij. Nijkerkerstraat 49-49A is bestemd als 1 bedrijfswoning met inwoning. Zie de website <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/zoeken/locatie>
- b. Wat is de naam van het thans vigerende bestemmingsplan?
Naam van het vigerende bestemmingsplan: Veegplan Westelijk Buitengebied welke deel uitmaakt van het (tijdelijk deel van het) Omgevingsplan
- c. Zijn er ten aanzien van dit registergoed gemeentelijke aanschrijvingen bekend, en zo ja, kunt u daarvan informatie verstrekken?
Op deze vraag ontvangt u binnenkort informatie.
- d. Is de Wet Voorkeursrecht gemeenten van toepassing?
Nee de Wet Voorkeursrecht gemeenten is niet van toepassing
- e. Is het object gelegen in een gebied dat is aangewezen als beschermd stads- of dorpsgezicht?
Gebied is niet aangewezen als beschermd stads- of dorpsgezicht.
- f. Betreft het aan aangewezen monument?
Nee, Nijkerkerstraat 49A is geen aangewezen monument.
- g. Is in het perceel een ondergrondse tank aanwezig?
Voor deze informatie kunt u terecht bij de Omgevingsdienst Veluwe:
<https://www.odveluwe.nl/>
- h. Geldt voor dit perceel een voorbereidingsbesluit?
Er geldt geen voorbereidingsbesluit
- i. Is voor dit perceel een herziening van een bestemmingsplan in procedure?
Er is geen aanpassing omgevingsplan in procedure voor dit perceel.
- j. Zakelijke lasten en eventuele achterstallige bedragen?
WOZ waarde object: € 747.000 (belastingjaar 2025), meegetaxeerde oppervlakte: 9.250 m².
OZB – eigenaar € 1.501,- (2025)
Rioolrecht – eigenaar: niet van toepassing (rioolrecht is voor de gebruiker)
- k. Overig van belang zijnde zaken.
*LET OP!! Nr. 49A is niet bestemd als zelfstandige woning. 49A is bestemd als inwoondeel behorende bij de hoofdwoning nr. 49. 49A is vergund als uitbreiding met inwoning bij de hoofdwoning nr. 49. Het pand nr. 49A kan daarmee niet los van nr. 49 verkocht worden voor zelfstandige bewoning.
* de gemeente is in deze omgeving bezig met plannen voor een nieuwe weg. Zie https://www.putten.nl/Inwoners/Projecten/Verkeer_Mobiliteit/Zuidelijke_ontsluitingsweg. De planologische procedure hiervoor is nog niet opgestart.
*er zijn verzoeken ingediend voor het aanpassen van de bestemming van Nijkerkerstraat 43-43A en Hooiweg 13.

Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_46657.pdf

2023.006103.01

- 1 -

VASTSTELLING BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN

Nijkerkerstraat 49-A te Putten

Hypotheekveiling (overeenkomstig artikel 524.a Rv)

Heden, zeventien april tweeduizend vijftientig,
verscheen voor mij, mr. Sjirk Albert Bijma, notaris te Wageningen:

*

in deze akte tezamen als ieder afzonderlijk ook te noemen: **Verkoper** of

Schuldeiser.

VOLMACHT

Van de hiervoor vermelde volmacht blijkt uit twee onderhandse volmachten, welke aan deze akte zijn gehecht.

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

De verschenen persoon, handelend als gemeld, verzocht aan mij, Notaris, over te gaan tot **vaststelling van de Bijzondere Veilingvoorwaarden** betreffende de voorgenomen openbare verkoop krachtens artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek 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 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 Burgerlijk Wetboek 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 Burgerlijk Wetboek en nader omschreven in hoofdstuk VI. van deze akte.

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

2023.006103.01

- 2 -

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 twintig mei tweeduizend vijftientwintig als Internet Only veiling via het digitale platform www.openbareverkoop.nl, tenzij deze verkoop plaatsvindt door middel van een Onderhandse verkoop als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek. De Veiling vindt plaats ten overstaan van mij, Notaris, dan wel mijn waarnemer of één van de andere notarissen van VPVA notarissen te Ede.

Artikel 2

Registergoed

De omschrijving van het Registergoed luidt als volgt:

het perceel grond met woonhuis, erf, tuin, en overig aan- en toebehoren alsmede alle bedrijfstopstallen, cultuurgrond en overig aan- en toebehoren en overig aan- en toebehoren, plaatselijk bekend Nijkerkerstraat 49-A te 3882 PD Putten, kadastraal bekend gemeente **Putten**, sectie **N**, nummer **5521**, groot achtentwintigduizend negenhonderd vierkante meter (28.900 m²);

in deze akte ook te noemen: **Registergoed**, daaronder begrepen de verpande roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek.

Als publiekrechtelijke beperking met betrekking tot het Registergoed in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie is het navolgende bekend:

- twee zakelijke rechten als bedoeld in artikel 5 lid 3 sub b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van de naamloze vennootschap Liander Infra N.V., Utrechtseweg 68, 6812 AH Arnhem;
- twee zakelijke rechten als bedoeld in artikel 5 lid 3 sub b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van de publiekrechtelijke rechtspersoon: de gemeente Putten, gevestigd te Putten;
- een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 sub b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Gasunie Transport Services B.V., Concourslaan 17, 9727 KC Groningen.

Artikel 3

Eigenaar, Schuldenaar

Rechthebbende tot het registergoed is:

*

in deze akte ook te noemen: **Eigenaar** en/of **Schuldenaar**.

Artikel 4

Eigendomsverkrijging door Eigenaar

Het Registergoed werd door de Eigenaar in eigendom verkregen door *.

Artikel 5

Geen surseance van betaling, geen faillissement

De Eigenaar/Schuldenaar verkeert per zestien april tweeduizend vijftientwintig niet in staat van faillissement en hem is geen surséance van betaling verleend.

Artikel 6

Hypotheek- en pandrecht, schuldverhouding

2023.006103.01

- 3 -

- A. Het Registergoed is bezwaard met een recht van hypotheek ten behoeve van de Schuldeiser en ten laste van de Schuldenaar. Dit hypotheekrecht werd gevestigd door *.
- B. Voormeld recht van hypotheek werd gevestigd tot een bedrag van *.
- C. De roerende zaken van het Registergoed, als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek zijn, voor zover aan Verkoper bekend, bezwaard met een eerste pandrecht ten behoeve van Schuldeiser, welk pandrecht werd gevestigd bij voormelde hypotheekakte.
- D. Het bestaan van het hypotheekrecht 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

Er zijn geen algemene voorwaarden voor hypotheekten van toepassing.

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 verplichtingen door de Schuldenaar jegens de Schuldeiser ondanks de nodige aanmaningen van de Schuldeiser;

heeft Verkoper de totale door voormelde hypotheek en pand gedekte vordering opgeëist.

Van deze opeising blijkt uit een brief van Verkoper aan Schuldenaar welke aan deze akte is gehecht. Bedoelde opeising heeft niet geleid tot (gehele) betaling door Schuldenaar aan Verkoper.

Artikel 10

Verzuim Schuldenaar

De opeising door Verkoper heeft niet tot gehele- of gedeeltelijke betaling geleid. Op grond hiervan is Schuldenaar in verzuim en is Verkoper thans bevoegd gebruik te maken van zijn rechten als eerste hypotheek- en pandhouder.

Verkoper maakt derhalve bij deze gebruik van het recht tot parate executie bij openbare verkoop krachtens artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek, zoals omschreven in de hypotheekakte, van welke akte een kopie aan deze akte is gehecht.

Artikel 11

Aanzeggingen door middel van exploit

Deze executoriale verkoop is op grond van artikel 544 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en zal tijdig worden aangezegd aan:

- de Eigenaar/Schuldenaar;
- de hypotheekhouders en beslagleggers welke per heden zijn ingeschreven in voormelde openbare registers;

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

2023.006103.01

- 4 -

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 de navolgende hypotheeken en/of beslagen:

*

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 Eigenaar en/of 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

*

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 voormelde openbare registers op diezelfde dag in register Hypotheken 4 deel 69567 nummer 129.

Begrippen/definities

De in deze algemene voorwaarden genoemde begrippen, welk zijn aangeduid met een hoofdletter, worden ook in deze akte met een hoofdletter aangeduid.

III. INFORMATIE OVER HET TE VEILEN REGISTERGOED

Artikel 16

Feitelijke informatie over het Registergoed

Ten aanzien van de status van het milieu en vergunningen betreffende het Registergoed wordt verwezen naar een door de gemeente Putten afgegeven verklaring, waarvan een kopie aan deze akte is gehecht en waarvan de informatie is/wordt geplaatst op de Website.

ENERGIELABEL

Op www.ep-online.nl staat per heden geen definitief Energielabel van het Registergoed geregistreerd.

Verkoper beschikt niet over een Energielabel. De Eigenaar van de woning is hiervoor verantwoordelijk. Verkoper heeft de Eigenaar op die verantwoordelijkheid gewezen. Koper is hiermee volledig bekend en vrijwaart Verkoper en de executerend Notaris voor alle hieruit voortvloeiende gevolgen.

2023.006103.01

- 5 -

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.

Artikel 17

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.

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 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 rechtspolvolgers. Niet op Koper en diens rechtspolvolgers gaan over (en deze worden dan ook uitdrukkelijk niet aan

2023.006103.01

- 6 -

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 rechtsoptvolgers nopen. Evenmin gaan over op Koper en/of diens rechtsoptvolgers 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 aankomsttitel. 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 voormelde aankomsttitel staat onder meer het navolgende vermeld, woordelijk luidende:

"Kwalitatieve verplichting

Artikel 11

Partijen nemen het volgende in aanmerking:

- Het Registergoed is deels in gebruik ten behoeve van de exploitatie van de agrarische onderneming in de ruimste zin des woords;
- Voormeld gebruik zal worden gecontinueerd binnen de daartoe bestaande mogelijkheden op grond van het thans vigerende bestemmingsplan en conform de daarvoor geldende publiekrechtelijke voorschriften;
- het is voor Partij II van belang voormeld gebruik te (doen) continueren;
- Partij I heeft verklaard ermede bekend te zijn dat het Registergoed dienstbaar is aan de agrarische onderneming van Partij II en is zich bewust van het feit dat in het kader van de dagelijkse uitoefening van die onderneming bedrijvigheid plaatsvindt;
- Partij I heeft verklaard de exploitatie van het Registergoed ten behoeve van een agrarische onderneming, de daarbij behorende activiteiten en de daaruit eventueel voortvloeiende (tijdelijke) overlast te accepteren, mits Partij II het Registergoed exploiteert respectievelijk doet exploiteren conform de daarvoor geldende publiekrechtelijke voorschriften en de op basis daarvan geldende normen zoals deze zijn neergelegd in de op het Registergoed van toepassing zijnde afgegeven publiekrechtelijke vergunning(en);
- Partijen wensen hun hiervoor omschreven uitgangspunten nader vast te leggen, zodanig dat hun respectieve rechtsoptvolgers, ook die onder bijzondere titel, daaraan gehouden zullen zijn.

Het vorenstaande in aanmerking nemend zijn Partijen overeengekomen de navolgende kwalitatieve verplichting op te nemen in de akte van levering:

1. Partij I verplicht zich bij deze jegens Partij II zich te onthouden van het inbrengen van bedenkingen, het maken van bezwaar, het instellen van beroep, het indienen van een verzoek tot het verkrijgen van een voorlopige voorziening of het doen van andere handelingen casu quo het nalaten van die handelingen welke het verkrijgen en/of behouden van overheidstoestemming (voor wat betreft het bestemmingsplan, het verlenen en/of behouden van vergunningen krachtens de Wet Milieubeheer, het verlenen en/of behouden van bouwvergunningen etcetera) met betrekking tot de uitoefening van het agrarisch bedrijf in de ruimste zin des woords op het Registergoed casu quo die uitoefening te bemoeilijken casu quo (feitelijke) handelingen te verrichten die tot weigering van overheidstoestemmingen kunnen leiden;
2. Bij niet nakoming door Partij I van de hiervoor sub 1. omschreven verplichting verbeurt Partij I ten behoeve van Partij II een zonder rechterlijke tussenkomst

2023.006103.01

- 7 -

opeisbare boete van vijfenveertigduizend euro (€ 45.000,00) per overtreding. Voor zover Partij II meer schade lijdt, heeft Partij II naast de boete, recht op aanvullende schadevergoeding;

3. De onder 1 omschreven verplichting en de daaraan gekoppelde boetebepaling zal overgaan op al degenen die het Registergoed zal verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel; degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Registergoed zullen verkrijgen zijn eveneens aan de hiervoor omschreven verplichting gebonden.
4. Gelet op het bepaalde in artikel 252 lid 2 van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek kiezen Partijen ten aanzien van onderhavige kwalitatieve verplichtingen domicilie op hun respectieve woonplaats.
5. Indien Partij II het Registergoed geheel danwel gedeeltelijk in eigendom overdraagt, zullen de rechten te ontnemen aan vorenstaande kwalitatieve verplichting als hiervoor sub 1 omschreven (geheel respectievelijk gedeeltelijk) mede overgaan op de nieuwe rechthebbende(n) bij wijze van contractsovername als bedoeld in artikel 159 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek, waartoe Partij I bij deze bij voorbaat toestemming verleend. Vorenbedoelde contractsovername dient binnen vier weken bij aangetekende brief door Partij II danwel diens rechtsopvolger onder bijzondere titel aan Partij I respectievelijk diens rechtsopvolger in de eigendom van het aan haar in eigendom toebehorend registergoed, kadastraal bekend gemeente Putten, sectie N, nummer 4717, te worden medegedeeld. Indien deze mededeling niet tijdig heeft plaatsgevonden zal er geen contractsovername plaatsvinden."

Enzovoort

"Vestiging erfdienstbaarheden

Artikel 14

Partijen verklaarden voorts nog te zijn overeengekomen de navolgende erfdienstbaarheden te vestigen.

Ter uitvoering daarvan worden bij deze voorbehouden, gevestigd en aanvaard:

1. Bestemmingserfdienstbaarheden:

ten behoeve en ten laste van het Registergoed en ten behoeve en ten laste van het aan Partij I in eigendom behorend registergoed, kadastraal bekend gemeente Putten, sectie N, nummer 4717:

- a. de erfdienstbaarheid van licht en uitzicht:

inhoudende de bevoegdheid om aan en in de op het heersend erf aanwezige opstallen en lichten te hebben op een kortere afstand van het dienende erf, dan in de wet is toegelaten, zonder dat daarvoor één der in de wet genoemde beperkingen geldt, met name geldt niet de beperking voor de eigenaar van het dienend erf om te bouwen, te verbouwen of heesters, struiken of bomen te planten;

- b. de erfdienstbaarheid van inbalking en inankering:

inhoudende de verplichting van de eigena(a)r(en) van het dienend erf te dulden, dat balken, ankers enzovoorts van eventueel op een naastgelegen perceel aanwezig opstallen zijn aangebracht;

- c. de erfdienstbaarheid van overbouw:

inhoudende de verplichting voor de eigena(a)r(en) van het dienend erf te dulden dat eventueel op het heersend erf aanwezige opstallen gedeeltelijk op het dienende erf zijn gebouwd, casu quo hierboven uitstekende casu quo de versnijdingen van de funderingen of de bij die opstallen behorende leidingen gedeeltelijk in het dienend erf zijn aangebracht;

- d. de erfdienstbaarheid van afvoer van regenwater en drop:

inhoudende de verplichting van de eigena(a)r(en) van het dienende erf te dulden, dat hemelwater wordt afgevoerd overeenkomstig de aanwezige goten, leidingen en putten, uitsluitend ten behoeve en ten laste van de aan elkaar vast gebouwde daken op de overgedragen percelen, welke verplichting mede inhoud het overlopende water van die daken op het erf te ontvangen;

2023.006103.01

- 8 -

- e. de erfdienstbaarheid tot het hebben, houden en onderhouden van kabels en leidingen:
inhoudend de verplichting van de eigena(a)r(en) van het dienend erf te gedogen de bestaande toestand met betrekking de aanwezigheid van leidingen en kabels voor nutsvoorzieningen (waaronder begrepen water-, gas-, electriciteits- en rioleringsleidingen en kabels ten behoeve van de telecommunicatie) alsmede de bevoegdheid tot het hebben, houden en onderhouden van leidingen en kabels voor nutsvoorzieningen (waaronder begrepen water- gas, electriciteits- en rioleringsleidingen en kabels ten behoeve van de telecommunicatie;

2. Uitweg:
ten behoeve van het Registergoed, als heersend erf; en ten laste van het aan Partij I in eigendom behorend registergoed, kadastraal bekend gemeente Putten, sectie N, nummer 4717, als dienend erf; de erfdienstbaarheid inhoudende de bevoegdheid van de eigena(a)r(en) en gebruiker(s) van het heersend erf om vanaf het betreffende heersend erf de openbare weg (Nijkerkerstraat) en vice versa, zowel te voet, als met dieren, wagens, auto's en alle andere vervoermiddelen in de ruimste zin des woords, te kunnen bereiken, welke erfdienstbaarheid zal worden uitgeoefend over de ter plaatse bestaande tot weg bestemde strook grond deel uitmakend van het betreffend dienend erf.

Bepalingen

Terzake van deze erfdienstbaarheid zullen de volgende bepalingen van toepassing zijn:

1. het onderhoud van de weg is voor rekening van de eigena(a)r(en) van het dienend en het heersend erf gezamenlijk volgens een tussen hen in onderling overleg vast te stellen verdeelsleutel. Bij de vaststelling van de verdeelsleutel zijn bepalend de mate en intensiteit het gebruik van de (uit)weg door de betreffende eigena(a)r(en) en/of gebruikers van het heersend erf en het dienend erf;
2. het is zowel aan de eigena(a)r(en) en gebruiker(s) van het heersend erf als aan die van het dienend erf, verboden om op de weg vervoermiddelen, van welke aard ook, of andere zaken of goederen op bedoelde weg te plaatsen anders dan voor het directe gebruik als zodanig vereist, zodat dit gebruik onverhinderd en onverminderd zal kunnen plaatshebben; onder dit verbod is echter niet begrepen het tijdelijk parkeren van vervoermiddelen (van bezoekers); indien in strijd met deze bepaling mocht worden gehandeld en nadat overleg is gepleegd inzake de verplaatsing van het betreffende vervoermiddel respectievelijk andere zaken of goederen, zonder dat dit overleg heeft geresulteerd in een aanvaardbare oplossing, zullen beiden partijen, of hun gemachtigden, bevoegd zijn datgene wat zich op de weg bevindt zonder enige aanmaning te verwijderen door dit elders te plaatsen;
3. Nutsvoorziening:
ten behoeve van het Registergoed, als heersend erf; en ten laste van het aan Partij I in eigendom behorend registergoed, kadastraal bekend gemeente Putten, sectie N, nummer 4717, als dienend erf; de erfdienstbaarheid inhoudende de verplichting voor de eigena(a)r(en) en/of gebruiker(s) van het dienend erf te gedogen de aanwezigheid van de bestaande toestand met betrekking tot het hebben, houden en onderhouden van leidingen en kabels voor electriciteit.

Bepalingen

Terzake van deze erfdienstbaarheid gelden de navolgende bepalingen:

1. Alle schade veroorzaakt door en voortvloeiende uit het onderhoud, de vervanging, de verwijdering en dergelijke van vorenbedoelde leidingen zal door de eigena(a)r(en) van het heersend erf worden vergoed aan de eigena(a)r(en) van het dienend erf.

2. Zowel bij controle en onderhoud als bij eventuele vervanging, verlegging en verwijdering van de leidingen en/of kabels zal(zullen) de eigena(a)r(en) van het heersend erf nalaten al datgene wat de eigena(a)r(en) van het dienend erf meer dan noodzakelijk in het gebruik zal hinderen;
de eigena(a)r(en) van het dienend erf zal(zullen) de eigena(a)r(en) van het heersend erf danwel zijn(hun) gemachtigden gelegenheid verschaffen tot het verrichten van de hiervoor bedoelde werkzaamheden;
de kosten van voormelde werkzaamheden zijn voor rekening van de eigena(a)r(en) van het heersend erf.
3. De kosten verband houdende met het gebruik respectievelijk het verbruik van de betreffende nutsvoorziening(en), te weten: electriciteit zijn voor rekening van de desbetreffende gebruiker(s), zulks conform de door het(de) nutsbedrijf(nutsbedrijven) vastgestelde tarieven;
het gebruik van de eigena(a)r(en) van het heersend erf zal worden vastgesteld door de (te plaatsen) voorgeschreven tussenmeter(s), de kosten daarvan zijn voor rekening van de eigena(a)r(en) van het heersend erf.
Betaling terzake van de aan de eigena(a)r(en) van het heersend erf verstrekte nutsvoorziening zal geschieden in maandelijkse termijnen bij wijze van voorschot betalingen op de door de eigena(a)r(en) van het dienend erf aan te geven wijze in gangbaar Nederlands geld, zulks tegen afgifte van een betalingsbewijs (kwitantie) en zonder dat van de zijde van de eigena(a)r(en) van het heersend erf enig beroep op korting of verrekening mogelijk zal zijn. Deze voorschotbetalingen zullen worden gebaseerd op het -naar ervaringsregels geschatte verbruik door de eigena(a)r(en) en/of gebruiker(s) van het heersend erf. De jaarlijkse eindafrekening zal geschieden binnen vier weken na ontvangst van het overzicht betreffende het verbruik door de eigena(a)r(en) van het heersend erf;
4. Arbitrage
Indien belanghebbenden niet tot overeenstemming kunnen komen omtrent de uitoefening van de onderhavige erfdienstbaarheden, de berekening van het verbruik danwel de kosten terzake van onderhoud cum annexis, zullen deze geschillen alleen en uitsluitend in het hoogste ressort worden beslist door een als arbiter optredende deskundige, te benoemen door belanghebbenden in onderling overleg, of, bij gebreke van overeenstemming hieromtrent, binnen een maand nadat de ene partij aan de andere partij een voorstel dienaangaande heeft gedaan, op verzoek van de meest gerede partij, door de kantonrechter binnen wiens ressort het heersend erf is gelegen;
de als arbiter optredende deskundige zal als goede man/vrouw naar billijkheid uitspraak doen, onder meer ook omtrent de betaling van de aan de arbitrage verbonden kosten door één of beide partijen;
deze akte zal te dezer zake tevens als akte van compromis gelden.
5. Bebouwing/splitsing
Uitdrukkelijk wordt bepaald dat de hiervoor omschreven erfdienstbaarheid ongewijzigd zal blijven voortbestaan, ook al mocht het betreffende heersend erf worden bebouwd of gesplitst, ongeacht de daardoor eventueel veroorzaakte verzwarening."

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

2023.006103.01

- 10 -

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 Burgerlijk Wetboek en hiervoor niet zijn vermeld bij de Levering te aanvaarden, alsmede die erfdiensbaarheden ten laste van het Registergoed die niet zijn ingeschreven in voorengenoemde 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 woonruimte (door Eigenaar en zijn gezin)

Volgens een bericht van de gemeente, gedateerd zevenentwintig maart tweeduizend vijftientwintig, staan er geen andere personen als bewoner ingeschreven op het adres van het Registergoed dan de Eigenaar (en zijn gezin).

Huurbeding

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

Ontruiming

Voor zover na de Veiling blijkt dat sprake is van bewoning en/of gebruik door de Eigenaar 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 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering is bepaald. Bij Onderhandse verkoop kan Koper de Eigenaar en de zijnen na de Levering dwingen tot ontruiming op grond van de beschikking van de voorzieningenrechter, als de voorzieningenrechter deze personen hiertoe veroordeelt. De ontruiming komt voor rekening en risico van Koper. Verkoper staat niet in voor de bevoegdheid van Koper tot ontruiming.

Artikel 22

Bepalingen in verband met het invoeren van het huurbeding

Woonruimte, huurbeding wordt niet ingeroepen (artikel 3:264 lid 1 BW)

Verkoper heeft het huurbeding niet ingeroepen, omdat hij zich ervan vergewist heeft dat er geen personen op grond van een huurovereenkomst gebruik konden maken van het Registergoed op het moment dat de executoriale verkoop bekend is gemaakt op de Website.

Voor zover het Registergoed niet vrij van huur wordt verkocht, wordt geleverd onder handhaving van de lopende huurovereenkomst(en).

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

Verkoper geeft voor zover van toepassing via de Website informatie over de huurovereenkomst(en), voor zover die in zijn bezit is/zijn. 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. Voor gebruik op andere grond dan huur geldt dat wat hiervoor is vermeld over de ontruiming.

IV. FINANCIËLE INFORMATIE (VEILINGKOSTEN)

Artikel 23

Kosten en overige heffingen en belastingen

Het Registergoed is – behoudens de aanwezige bedrijfswoning - geen tot bewoning bestemde onroerende zaak dan wel een tot woning bestemd aandeel in een onroerende zaak. 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 hypotheeken, 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.

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 invoeren 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 betaald bedragen, op grond van artikel 12 lid 1 AVVE, worden met de Koopprijs verrekend.
- c. Indien er hypotheeken 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 ontfangen aan artikel 3:264 lid 7 Burgerlijk Wetboek, 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 Burgerlijk Wetboek 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.

2023.006103.01

- 12 -

Artikel 25 **Belastingen**

Voor zover aan Verkoper bekend is ter zake van de Levering van het Registergoed geen omzetbelasting doch wel overdrachtsbelasting verschuldigd, tegen een belastingtarief van:

- * een mogelijke combinatie van nul procent (0%), twee procent (2%) en tien en vier/tiende procent (10,4%), aangezien het Registergoed gedeeltelijk een woning met aanhorigheden betreft als bedoeld in artikel 14 lid 2 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer en gedeeltelijk bedrijfsmatig is. Voor de maatstaf van heffing zal een verdeling worden gemaakt in verband met een juiste berekening van de verschuldigde overdrachtsbelasting. Deze verdeling zal na Gunning in overleg met Koper worden gemaakt door middel van een in opdracht van- en voor rekening van Koper door een NVM-makelaar opgesteld taxatierapport, welk rapport uiterlijk twee weken vóór de datum van betaling aan mij, Notaris, ter beschikking dient te worden gesteld. Alsdan kan de verschuldigde overdrachtsbelasting worden vastgesteld; bij gebreke van ontvangst van dit rapport zal een heffingspercentage van tien en vier/tiende procent (10,4%) worden gehanteerd.

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, verkaveling

- 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

Dit artikel is niet van toepassing.

Artikel 31

2023.006103.01

- 13 -

Inzetpremie

- a. 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.
- b. De Inzetpremie komt ten laste van Verkoper.
- c. Als door Verkoper niet wordt gegund, 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 geldverstreckende 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 blijktens 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

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

Risico-overgang (bij een NIET tot bewoning bestemd Object)

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 Eigenaar of degene die op het Registergoed

2023.006103.01

- 14 -

executoriaal beslag heeft gelegd (in deze akte ook te noemen: **Beslaglegger**). Dit geldt alleen voor zover hiervan in een tussen Verkoper, de Eigenaar 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 Eigenaar of de Beslaglegger kenbaar heeft gemaakt het Bod van Koper te accepteren is de koopovereenkomst tot stand gekomen, tenzij artikel 7:2 lid 1 Burgerlijk Wetboek van toepassing is. In dat geval komt de koopovereenkomst tot stand als deze schriftelijk is vastgelegd.
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 eigenaar 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.
- 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 ontleen 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

Risico-overgang (bij een NIET tot bewoning bestemd Object)

2023.006103.01

- 15 -

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

Artikel 43

Voorwaarden in verband met Internetveilen

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

Aanvulling begrippen

In deze Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt verstaan onder:

1. Deelnemer

een natuurlijk persoon die de procedure van Registratie heeft doorlopen en tijdens de Veiling van het Registergoed is ingelogd op Openbareverkoop.nl.

2. Handleiding

de handleiding "Online bieden bij een openbare verkoop" vermeld op Openbareverkoop.nl.

3. Notaris

de notaris die is gevolmachtigd uitvoering te geven aan de openbare verkoop.

4. Openbareverkoop.nl

de algemeen toegankelijke Website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke een Bod via internet kan worden uitgebracht.

5. Registratie

het geheel van de voorgeschreven handelingen vermeldt in de handleiding "Online bieden bij een openbare verkoop", ter identificatie van een natuurlijke persoon die via Openbareverkoop.nl wil bieden.

6. Registratienotarissen

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

Aanvulling voorwaarden

1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de Veiling door een Deelnemer via internet worden geboden. Als "Bod" in de zin van de AVVE wordt derhalve ook een Bod via internet aangemerkt, mits dit Bod is uitgebracht door een Deelnemer op de in de Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het Bod dat de Deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.
2. In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen de Notaris hebben bereikt, alsmede in geval van storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de Veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de Notaris.
3. Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de Deelnemer permanente en/of gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), alsmede storingen

- en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de Deelnemer.
4. Tenzij de Notaris anders beslist, zal niet eerder worden overgegaan tot de Inzet en de Afslag, dan nadat de Notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
 5. In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE kan de Afmijning door de Deelnemer elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord "bied".
 6. Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de Afslag wordt geklikt of gedrukt.
 7. De Deelnemer die tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod via internet dient gedurende het verdere verloop van de Veiling voor de Notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, en wel op het mobiele telefoonnummer dat de Deelnemer heeft ingevuld op diens registratieverklaring. Voor het geval de Deelnemer gedurende het verdere verloop van de Veiling niet of slechts ten dele voor de Notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader van de Veiling op enig moment telefonisch overleg tussen de Notaris en de Deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de Notaris, dan is de Notaris bevoegd om het Bod van de Deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.
 8. In aanvulling op artikel 5 lid 3 AVVE is de Deelnemer die het hoogste Bod heeft uitgebracht tot het moment van Gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, mits die Deelnemer vóór de Gunning:
 - naar het oordeel van de Notaris genoegzaam aantoonst volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
 - de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE.
 Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de Verkoper) tenzij dit elders in de Bijzondere Veilingvoorwaarden is uitgesloten. Van een en ander dient uit de notariële akte van Gunning te blijken. Indien met inachtneming van het vorenstaande een rechtspersoon of personenvennootschap heeft te gelden als vertegenwoordigde van de Deelnemer, komt aan die rechtspersoon of personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de Koopprijs te verklaren dat hij het Bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen als bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE.
 9. De in lid 9 bedoelde Deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de Gunning. Indien die Deelnemer, ingeval de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap in verzuim is, de Koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de Levering aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend. Van een en ander dient uit de Notariële verklaring van betaling te blijken.
 10. Door het uitbrengen van een Bod via internet, op de wijze zoals omschreven, verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door hem

2023.006103.01

- 17 -

vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 9, tevens volmacht aan ieder van de medewerkers die ten tijde van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn ten kantore van de Notaris (zowel samen als ieder afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal van Veiling en in en bij het proces-verbaal van Veiling:

- a. te bevestigen dat de Deelnemer het betreffende Bod heeft uitgebracht;
- 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.

VIII.SLOTBEPALINGEN

Artikel 44

Exoneratie

1. Exenoratie 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. Exenoratie 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

Bijlagen

Aan deze akte zijn gehecht de navolgende bijlagen:

- a. de volmacht van Verkoper;
- b. de kopie van de hypotheekakte, op grond waarvan het recht van parate executie wordt uitgevoerd;
- c. opeisingsbrief Verkoper;

Artikel 46

Woonplaatskeuze

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

SLOT

*