

21963765/MT/LD

UITTREKSEL

BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN EXECUTORIALE VERKOOP DOOR DE HYPOTHEEKHOUDER

NONNENKAMP 28, 6566 KL MILLINGEN AAN DE RIJN

Heden, elf februari tweeduizend twintig,
verscheen voor mij, Mr Marcus Robert Marie Tesser, notaris te Nijmegen:

Enzovoort

De verkoper heeft mij, notaris, de opdracht gegeven voor de executoriale verkoop van het hierna omschreven registergoed (inclusief de roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek) op grond van artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek.

Ten behoeve hiervan worden hierbij de voorwaarden voor deze executoriale verkoop vastgesteld.

Deze voorwaarden gelden voor zowel de veiling als de onderhandse verkoop.

Deze voorwaarden worden ook geplaatst op www.openbareverkoop.nl, hierna te noemen: 'de website' of 'openbareverkoop.nl'.

Deze akte heeft de volgende indeling:

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

1. Algemene informatie

1.1 datum en plaats

De executoriale verkoop vindt plaats op zeventien maart tweeduizend twintig om of omstreeks dertien uur dertig minuten (13:30) in Hotel en congrescentrum Papendal, Papendallaan 3 te Arnhem (postcode 6816 VD) voor mij, notaris, gevestigd te Nijmegen, of voor een van de andere notarissen verbonden aan het kantoor van mij, notaris, of hun waarnemers, hierna te noemen: 'de notaris', tenzij de executoriale verkoop plaatsvindt door middel van een onderhandse verkoop als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek.

1.2 registergoed

Het registergoed is:

het woonhuis met schuur, ondergrond, erf, tuin en verder toebehoren plaatselijk bekend **Nonnenkamp 28, 6566 KL Millingen aan de Rijn**, kadastraal bekend gemeente Millingen sectie C nummer 1381, groot eenhonderdzesentwintig vierkante meter (160 m²);

hierna ook te noemen: 'het registergoed'.

1.3 eigenaar/schuldenaar

De eigenaren van het registergoed zijn:

Enzovoort

1.6 rangorde inschrijving

Het hypotheekrecht en het pandrecht zijn eerste in rang.

Enzovoort

1.9 verzuim schuldenaar

Op grond van wat hiervoor en in de hypotheekakte en de daarin van toepassing verklaarde algemene voorwaarden is vermeld, is de schuldenaar in verzuim met de voldoening van dat waarvoor de hypotheek tot waarborg strekt. De verkoper is als gevolg daarvan bevoegd gebruik te maken van zijn rechten als eerste hypotheekhouder en eerste pandhouder.

De verkoper kan daarom onder meer gebruikmaken van zijn recht tot executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek.

1.10 aanzegging

Deze executoriale verkoop is op grond van artikel 544 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en met inachtneming van artikel 7:128a Burgerlijk Wetboek tijdig aangezegd aan:

- de eigenaar/schuldenaar;
- de andere hypotheekhouders en/of beslagleggers.

1.11 toepasselijke algemene veilingvoorwaarden

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

1.12 uitoefening recht van parate executie

De verkoper oefent bij deze verkoop zijn rechten uit als hypotheekhouder. In dit kader moet de verkoper rekening houden met de gerechtvaardigde belangen van de eigenaar en/of de schuldenaar, ook als de koop en/of de levering op grond van de executoriale

verkoop uiteindelijk niet plaatsvindt. De koper kan de verkoper hier niet voor aansprakelijk houden.

2. Informatie over het registergoed

Van koper wordt verwacht dat hij zelf onderzoek instelt naar het registergoed, 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.

2.1 feitelijke objectinformatie

milieu

Het is de verkoper niet bekend of het registergoed is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere gevaarlijke stoffen. Het is de verkoper ook niet bekend of zich in het registergoed (ondergrondse) olie- en/of septic tanks bevinden. Het is hem verder niet bekend of zich in het registergoed asbesthoudende en/of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden.

Bij een bericht van dertig december tweeduizend negentien aan de Gemeente Berg en Dal, werd aan de gemeente gevraagd of zij informatie had omtrent de aanwezigheid van bodemverontreiniging. Van de gemeente werd geen inhoudelijke reactie ontvangen op dit verzoek.

In voormelde akte waarbij het registergoed door de eigenaren in eigendom werd verkregen, staat het navolgende opgenomen:

(aanvang citaat)

"2. VERONTREINIGING EN BODEMKWALITEIT

Bij het aangaan van de koopovereenkomst heeft verkoper verklaard:

"b. verkoper is niet bekend dat er feiten zijn die er op wijzen dat het "verkochte enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het gebruik" als bedoeld in artikel 5 lid 2 of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een "verplichting tot sanering danwel tot het nemen van andere maatregelen;

"c. verkoper is niet bekend dat in het verkochte ondergrondse tanks voor het opslaan van "vloeistoffen aanwezig zijn.

"j. het is verkoper niet bekend dat zich in het registergoed asbesthoudende materialen bevinden.

"k. aan verkoper is niet bekend dat ten aanzien van de onroerende zaak beschikkingen of "bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet Bodembescherming zijn genomen door het "bevoegde gezag."

(einde citaat)

bouwwerken zonder bouwvergunning

Volgens een bericht van de Omgevingsdienst Regio Nijmegen de dato zeven januari tweeduizend twintig, zijn ten aanzien van het registergoed geen:

- besluiten genomen zoals bedoeld in artikel 2.1 tot en met 2.3a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (bouwwerken waarvoor geen omgevingsvergunning is verleend);
- handhavingsacties in verband met artikel 2.1 tot en met 2.3a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht te verwachten; en
- dwangsommen opgelegd in verband met artikel 2.1 tot en met 2.3a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht .

De verkoper staat niet in voor de juistheid en/of volledigheid van de verkregen informatie.

energielabel

Verkoper beschikt niet over een energieprestatiecertificaat dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen.

Koper is hiermee volledig bekend en vrijwaart opdrachtgever voor alle (eventuele) aanspraken te diens zake.

Koper is zich ervan bewust, dat indien hij een energieprestatiecertificaat dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen wenst te verkrijgen, hij daartoe zelf dient zorg te dragen.

Op www.ep-online.nl staat per vijf februari tweeduizend twintig geen definitief energielabel van het registergoed geregistreerd.

2.2 juridische informatie

bestemming

Wat betreft de bestemming en het toegestane gebruik van het registergoed wordt verwezen naar een bericht van de Omgevingsdienst Regio Nijmegen daterend van zeven januari tweeduizend twintig, waarin wordt verwezen naar de website 'Ruimtelijkeplannen'. In dit bericht van de Omgevingsdienst Regio Nijmegen wordt niet aangegeven wat de bestemming van het registergoed is.

Op de website 'Ruimtelijkeplannen', staat op vijf februari tweeduizend twintig de navolgende informatie over het registergoed opgenomen:

(aanvang citaat)

"KOM MILLINGEN

Berg en Dal

gemeentelijk plan; bestemmingsplan artikel 10

onherroepelijk (2005-04-20)"

(einde citaat)

Volgens de plankaart welke op deze website wordt gepresenteerd, ligt het registergoed in het bestemmingsplan "Kom Millingen" en heeft het registergoed de bestemming: wonen.

Erfgoedwet

Het registergoed is niet aangewezen als rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet, als

gemeentelijk of provinciaal monument, of als beschermd stads- of dorpsgezicht in de zin van artikel 9.1 lid 1 onder a Erfgoedwet, danwel beschermd stads- of dorpsgezicht door de gemeente of provincie.

privaatrechtelijke rechten en beperkingen

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

In die akte is onder meer woordelijk vermeld:

(aanvang citaat)

"OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEPALINGEN EN / OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar een akte van levering op acht november negentienhonderdzesennegentig verleden voor mij, notaris waarvan een afschrift is ingeschreven ten kantore van voormelde Dienst in Register hypotheken 4 op elf november negentienhonderdzesennegentig in deel 15159 nummer 20 waarin woordelijk staat vermeld:

Artikel 1

- 1. Op de onderhavige eigendomsoverdracht zijn – met uitzondering van de artikelen: 1,2, 3,11,13 en 20 – van toepassing de "Algemene Verkoopvoorwaarden voor de verkoop van bouwterreinen door de gemeente Millingen aan de Rijn 1992", zoals die vastgesteld zijn door de Raad dier Gemeente op tweeëntwintig december negentienhonderd tweeënnegentig, en opgenomen zijn in een akte verleden voor notaris Th. van der Heide, destijds ter standplaats Beek, gemeente Ubbergen, op acht maart negentienhonderd drieënnegentig, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Arnhem op negen maart daarna in deel 11899 nummer 11 (hierna te noemen: Verkoopvoorwaarden), en zulks voorzover daarvan in de onderhavige akte niet is afgeweken. Koper aanvaardt uitdrukkelijk de in die Verkoopvoorwaarden opgenomen verplichtingen. Koper verklaart met die Verkoopvoorwaarden volledig bekend te zijn en een gedrukt exemplaar daarvan te hebben ontvangen en het in alle opzichten ervoor te houden dat alle op de onderhavige eigendomsoverdracht van toepassing zijnde bepalingen daarvan in deze akte woordelijk opgenomen zijn en verbindt zich het een en ander getrouwelijk na te zullen leven.*

En voorts:

De op het verkochte te realiseren woningen, tuinmuren en dergelijke moeten voldoen aan het bepaalde in de nota "Beeldvorming Nielingen". Of wordt voldaan aan de nota "Beeldvorming Nielingen" wordt beoordeeld door de daartoe door verkoopster (Gemeente)

aangewezen architect. Koper (Ondernemer) verklaart met deze nota volledig bekend te zijn en een exemplaar daarvan te hebben ontvangen. Deze bepaling zal door een kettingbeding worden opgelegd aan de opvolgende eigenaren en/of zakelijk gerechtigden."

Einde citaat.

Welke bepaling zal gelden als kettingbeding en derhalve bij elke overdracht van het geheel of een gedeelte van de onroerende zaak, alsmede bij de verlening daarop van een zakelijk recht, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde dient te worden opgelegd.

VESTIGING KWALITATIEVE VERBINTENIS.

Partijen zijn overeengekomen:

A. dat de in de artikelen 15, 16 en 17 van de hiervoor bedoelde Verkoopvoorwaarden opgenomen verplichtingen, en welke woordelijk luidend als volgt:

Artikel 15. Gedoogplicht

De koper en zijn rechtverkrijgenden moeten gedogen en er hun medewerking aan verlenen dat ten behoeve van de verkoopster (de Gemeente) een erfdienstbaarheid of een opstalrecht wordt gevestigd, dat palen, kabels, isolatoren, rosetten, aanduidingsbordjes en pijpleidingen, voor openbare doeleinden op, in, aan of boven de onroerende zaak en de daarop aanwezige casu quo op te richten opstallen worden aangebracht en onderhouden op de plaatsen waar en op de wijze waarop burgemeester en wethouders dit nodig achten. Omtrent bedoelde plaats en wijze wordt tevoren met de koper overleg gepleegd. De koper is verplicht al hetgeen krachtens deze voorwaarden is aangebracht te laten bestaan.

Artikel 16. Kettingbeding

a. De koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in de artikelen 12, 13, 16, 18 en 19 (zoals voorzeggd is artikel 13 niet van toepassing) van deze verkoopvoorwaarden en de eventuele andere verkoopvoorwaarden bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de onroerende zaak, alsmede bij de verlening daarop van een zakelijk recht aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in die voorwaarden bepaalde in de akte van levering, of verlening van een zakelijk recht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete gelijk aan de koopsom voor de onroerende zaak ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming, en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.

b. Op gelijke wijze als hierboven onder lid a bepaald, verbindt de koper zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derden beding van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de in lid a bedoelde voorwaarden als de in lid b opgenomen verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/zakelijk gerechtigden.

Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.

c. Het bepaalde in de leden a en b is niet van toepassing op het bepaalde onder 12 van deze verkoopvoorwaarden voorzover die bepalingen op het moment van de in lid a bedoelde overdracht, casu quo verlening van een zakelijk recht, zijn uitgewerkt.

Artikel 17. Kwalitatieve verplichtingen

De bepalingen in artikel 15 van deze algemene verkoopvoorwaarden rusten zoveel mogelijk op de onroerende zaak en zullen derhalve als kwalitatieve verplichtingen van rechtswege overgaan op degene(n) die de onroerende zaak onder bijzondere titel zal (zullen) verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende(n) een recht tot gebruik van de onroerende zaak zullen verkrijgen.

Aangezien terzake van de overeenkomst van verkoop en koop tussen partijen een notariële akte wordt opgemaakt die zal worden ingeschreven in de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 van het Burgerlijk Wetboek, wordt voldaan aan de eis van artikel 6:252, lid 2 van het Burgerlijk Wetboek en

B. dat artikel 10 van de te dezer zake ten grondslag liggende obligatoire koopovereenkomst, gesloten tussen de Gemeente en de Ondernemer de dato negen april negentienhonderdzesennegentig, en welke woordelijk luidt als volgt:

Grenzend aan de onroerende zaak zullen door en voor rekening van de verkoopster (Gemeente) op de op tekening (bijlage 2 casu quo situatietekening-B) aangegeven plaatsen langs wegen en paden hagen worden geplant. Langs de radialen zal aanleg geschieden op de onroerende zaak (dus op de bouwkvavels). De hoogte van deze hagen wordt door de verkoopster (Gemeente) bepaald en zal afhankelijk van de situatie circa zes/tiende meter (0,6 m) of twee meter (2 m) bedragen.

Het onderhoud zal door verkoopster (Gemeente) worden verzorgd, hetgeen door koper (Ondernemer) en opvolgende eigenaren en/of gebruikers moet worden gedoogd. Op een afstand van minder dan drie meter (3 m) uit de hagen mag geen andere afscheiding worden aangebracht. Deze bepaling zal door een kettingbeding worden opgelegd aan opvolgende eigenaren en/of zakelijk gerechtigden;

het hiervoor sub A en B bepaalde wordt bij dezen als een kwalitatieve verbintenis gevestigd en zullen overgaan op degene(n) die het goed onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen en dat mede gebonden zal/zullen zijn degene(n) die van de rechthebbende een recht van gebruik zal/zullen verkrijgen.

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN:

1. Om te voorkomen dat tussen het bij enige leveringsakte ingevolge verkoop en koop nopens één der vierentwintig op gemelde situatietekening-B aangegeven bouwkvavels, en als volgt gegroepeerd:

24 tot en met 30;

31 tot en met 34; en

35 tot en met 40;

alle deelsluitmakende van het voormelde kadastrale perceel nummer 1123; toestanden mochten ontstaan welke in strijd zijn met de bepalingen van het burennrecht worden bij dezen, voorzover zulks nog niet is geschied bij eerder ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Arnhem ingeschreven akten, tussen de betrokken kavels onderling over en weer, de rechten van aanbouw, inbalking, inkassing (inankering), het recht van afvoer van regenwater en drop, het recht van waterloop, het recht om vuil water en faecaliën te lozen door leidingen en rioleringen of andere kunstwerken, het recht van licht en uitzicht, alsmede het recht van overbouw als erf dienstbaarheden gevestigd; zulks om te bereiken dat die toestanden waarin die onroerende goederen en de daarop gestichte en/of alsnog krachtens gemeentelijke bouwvergunning te stichten opstallen zich ten opzichte van elkaar zullen bevinden mogen blijven bestendig; en alles onder de bepaling dat latere verbouwing of uitbreiding van de opstallen met gemeentelijke bouwvergunning niet als een verzwaring van de erfdienstbaarheden wordt gemerkt;

2. Voor het geval dat de vestiging van na te melden erfdienstbaarheid bij eerder ingeschreven akten in de voormelde Openbare registers niet eerder heeft plaatsgevonden wordt bij dezen het recht van weg als erfdienstbaarheid gevestigd, en wel als volgt:

breedte : drie meter;

ligging : langs de achtergrens van de kavels 35, 36, 37, 39 en 40 en geheel tot deze kavels behorend; alsmede over een strook grond gelegen langs de achtergrens van kavel 38 en geheel tot deze kavel behorend en zoals deze strook grond schetsmatig is aangegeven op de voormelde situatietekening-B en wel ter zodanige grootte en breedte als na kadastrale uitmeting zal blijken;

vestiging: over en weer en onderling: ten behoeve en ten laste van de kavels 35, 36, 37, 38. 39 en 40;

onderhoud: gelijk ten laste van de kavels 35 tot en met 40;

zulks om te komen van- en te gaan de naar de plaatselijke openbare straatweg, genaamd; "Heerenland" en de openbare straatweg op voormelde situatietekening- B met de letter "X" aangeduid;

onder de uitdrukkelijke bepaling:

a. De weg, die niet zonder schriftelijke toestemming van de eigenaren van de heersende- en dienstbare erven zal mogen worden verlegd, zal door de eigenaren en bevoegde gebruikers van het heersende- en dienstbare erven mogen worden gebruikt niet alleen als voetpad voor en mens en dier, doch tevens als rijweg voor wagens, auto's, landbouwmachines, graafwerktuigen, motoren, rijwielen en alle andere vervoermiddelen in de ruimste zin des woords;

b. De afsluiting van de weg en het overige gedeelte van het dienstbaar erf zal, indien de eigenaar van dit erf een afsluiting wenst, door deze voor eigen rekening kunnen worden aangebracht op zodanige wijze en van zodanige kwaliteit als hij zal verkiezen; en
c. De eigenaren van de heersende- en dienstbare erven zijn verplicht de weg regelmatig: te onderhouden, schoon te houden en deze voortdurend van een verharde bestrating, als wegdek, te voorzien casu quo te doen voorzien.
Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en wordt een en ander bij deze door koper aanvaard.
Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door verkoper voor die derden aangenomen."

(einde citaat)

Voor zover in die bepalingen verplichtingen voorkomen die de verkoper aan de koper moet opleggen, wordt geacht dat de verkoper dat gedaan heeft door de gunning bij de veiling dan wel de aanvaarding bij onderhandse verkoop (in de zin van artikel 27 lid 3 AVE).

De koper aanvaardt deze verplichtingen door het uitbrengen van een bod.

Voor zover het gaat om rechten ten behoeve van derden, worden die rechten geacht door de verkoper voor die derden te zijn aangenomen door de gunning bij de veiling dan wel de aanvaarding bij onderhandse verkoop (in de zin van artikel 27 lid 3 AVE).

publiekrechtelijke rechten en beperkingen

Er zijn geen publiekrechtelijke beperkingen met betrekking tot het registergoed bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

Dit blijkt uit informatie van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers.

Daarnaast heeft de verkoper bij de gemeente Berg en Dal geïnformeerd naar de aanwezigheid van publiekrechtelijke beperkingen.

Ondanks herhaalde verzoeken om informatie, heeft de gemeente Berg en Dal geen inhoudelijke reactie verstrekt op het verzoek.

Indien de gemeente alsnog een inhoudelijke reactie geeft, zal deze worden gepubliceerd op 'openbare verkoop'.

De verkoper heeft mij, notaris, verklaard, dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn waaruit blijkt dat er inschrijfbaar publiekrechtelijke beperkingen zijn die niet zijn ingeschreven.

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

2.3 gebruik

In aanvulling op artikel 24 AVEE geldt het volgende:

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

Uit onderzoek ter plaatse is niet gebleken dat het registergoed bewoond wordt.

Aan de bewoners van de aan het registergoed vastgebouwde woning, is gevraagd of het registergoed werd bewoond. De bewoner deelde mede al gedurende twee jaren geen activiteiten in het registergoed waargenomen te hebben.

De notaris beschikt over de sleutel van het registergoed.

Na inzage in de Basisregistratie Personen (BRP) is gebleken dat er thans geen personen op het registergoed staan ingeschreven.

De hypotheekakte op grond waarvan deze executoriale verkoop plaatsvindt, bevat het huurbeding zoals bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek.

De verkoper heeft geen gebruikgemaakt van zijn bevoegdheden op grond van het huurbeding.

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

Bij onderhandse verkoop kan de koper de eigenaar en de zijnen na de levering dwingen tot ontruiming op grond van de beschikking van de voorzieningenrechter, als de voorzieningenrechter deze personen hiertoe veroordeelt. De ontruiming komt voor rekening en risico van de koper. De verkoper staat niet in voor de bevoegdheid van de koper tot ontruiming.

bepalingen in verband met het oproepen van het huurbeding

De 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.

3. Financieel

3.1 kosten en heffingen

- a. Het registergoed is een tot bewoning bestemd recht op een onroerende zaak. Op grond van artikel 524a Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en artikel 9 lid 1 AVEE worden aan de koper in rekening gebracht:
 - het honorarium van de notaris (zoals de kosten van het maken, bespreken en ondertekenen van de koopovereenkomst, het indienen en de behandeling van het verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst en het maken,

bespreken en ondertekenen van de leveringsakte bij onderhandse executoriale verkoop);

- de overdrachtsbelasting;
- het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;
- de kosten van ontruiming na de aflevering;
- de kosten waarvoor de koper op grond van de wet aansprakelijk is.

Voor het overige zijn de kosten die direct verband houden met de veiling voor rekening van de verkoper.

- b. Volgens opgave van de betreffende instanties bedragen de eigenaarslasten voor het registergoed per vandaag:
- onroerendezaakbelasting: eenhonderdzevenendertig euro en veertig eurocent (€ 137,40);
 - waterschapslasten: vierenzestig euro en tweeënnegentig eurocent (€ 64,92).

Deze eigenaarslasten worden niet verrekend.

3.2 fiscaal

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

3.3 aanvulling op de AVE

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

De rente is gelijk aan de rente die de notaris op zijn rekening ontvangt en wordt op grond van artikel 10 lid 1 onder c AVE verrekend met de koopprijs en de overige nog niet betaalde kosten en heffingen.

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

Over het bedrag van de te betalen rente en de administratiekosten wordt de koper tijdig geïnformeerd.

4. Openbare executoriale verkoop (de veiling)

De volgende voorwaarden zijn van toepassing op de veiling.

4.1 wijze van veilen

De veiling is een zaal-/internetveiling zoals bedoeld in begrip 29 en in artikel 2 AVE. De veiling vindt plaats in één zitting. De inzet vindt plaats bij opbod en de afslag aansluitend bij afmijning.

4.2 bieden

De wijze waarop de biedingen in de zaal moeten worden uitgebracht, wordt voorafgaand aan de biedingen kenbaar gemaakt door de veilingmeester. In afwijking van en/of aanvulling op artikel 5 AVE geldt dat niet kan worden geboden namens een of meerdere anderen, tenzij dit op grond van deze bijzondere verkoopvoorwaarden wel is toegestaan.

De verkoper staat dus **geen** 'akte de command' toe. De bidder/koper kan uiteraard wel het registergoed, nadat dit aan hem is overgedragen, aan een ander overdragen.

Het volgende wordt door de verkoper wel toegestaan (omdat dit door de verkoper niet als 'akte de command' wordt gezien):

- a. Bij een zaalveiling of een zaal-/internetveiling, wordt direct na de veiling, dus nog in de veilingzaal, door de bidder aan de notaris kenbaar gemaakt dat hij de bieding heeft uitgebracht namens een of meer anderen, als de bidder op dat moment aan de notaris de volmacht(en) overlegt die aan de bidder met dat doel is of zijn afgegeven. Een kopie van die volmacht en de naam van de bidder en volmachtgever(s) worden bekend gemaakt aan de verkoper. Hiervan wordt ook een akte van gunning opgemaakt. Als de verkoper een of meer volmachtgevers niet accepteert, wordt de bidder geacht uitsluitend voor zichzelf te hebben geboden.
- b. De situatie als beschreven in onderdeel 4.3 lid 10 van deze akte.

4.3 voorwaarden in verband met internetbieden en internetborg

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

1. openbareverkoop.nl:

de algemeen toegankelijke website of een daaraan gelieerde website, zoals bedoeld in begrip 27 AVE; via deze website kan een bod via internet worden uitgebracht.

2. NIIV:

'Stichting Notarieel Instituut Internetveilen', statutair gevestigd in de gemeente Baarn, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 52037098, rechthebbende van openbareverkoop.nl.

3. handleiding

de 'handleiding online bieden' vermeld op openbareverkoop.nl.

4. registratienotararis:

een notaris die de via openbareverkoop.nl in te vullen registratieverklaring en het geldige identiteitsbewijs van een natuurlijke persoon die wil bieden via internet, in ontvangst neemt en controleert om de identiteit en het opgegeven telefoonnummer vast te stellen en zijn of haar handtekening onder de registratieverklaring te legaliseren.

5. registratie:

de door NIIV voorgeschreven handelingen, voor de identificatie van een natuurlijke persoon die via openbareverkoop.nl wil bieden, die bestaan uit de invoer via internet van zijn of haar persoonsgegevens en controle door de registratienotarissen van zijn of haar identiteit en het door die persoon opgegeven mobiele telefoonnummer.

6. deelnemer:

een natuurlijk persoon die de procedure van registratie heeft doorlopen, tijdig voor de veiling een internetborg heeft gestort en tijdens de veiling van het registergoed is ingelogd op openbareverkoop.nl.

7. internetborg:

een bedrag dat door een deelnemer is gestort, zoals beschreven in de handleiding. De hoogte van de internetborg is één procent (1%) van de biedlimiet zoals bedoeld in de handleiding met een minimum van vijfduizend euro (€ 5.000,00) per registergoed, en geldt als een afdoende 'gegoedheid' zoals bedoeld in artikel 14 AVE.

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

1. In aanvulling op de AVE kan tijdens de veiling door een deelnemer via internet worden geboden. Als bod zoals bedoeld in de AVE wordt dus ook een bod via internet aangemerkt, als dit bod is uitgebracht door een deelnemer op de door NIIV in de handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het bod dat de deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.

2. Als de deelnemer een bod heeft uitgebracht en volgens de notaris de hoogste bieder is, kan de internetborg op verzoek van de deelnemer ook worden gebruikt als (deel)betaling voor de op grond van artikel 12 van de AVE na de veiling te betalen waarborgsom, waarbij de deelnemer ermee instemt dat de notaris (dit deel van) de waarborgsom pas vrijgeeft als de deelnemer al zijn verplichtingen die uit het doen van een bod voortvloeien, is nagekomen.

3. Bij discussie over het tijdstip waarop de biedingen, ofwel via internet, ofwel in de zaal, de notaris hebben bereikt, en bij storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de notaris.

4. Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de deelnemer permanente en/of gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), evenals storingen en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de deelnemer.

5. Tenzij de notaris anders beslist, wordt pas overgegaan tot de inzet en de afslag, nadat de notaris voldoende is gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.

6. In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVE kan de afmijning door de deelnemer ook elektronisch plaatsvinden door te klikken of te drukken op het woord 'bied'.

7. Als afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de deelnemer tijdens de afslag wordt geklikt of gedrukt op het moment waarop een zaalbieter kan afmijnen.

8. Wanneer de deelnemer tijdens de veiling overgaat tot het uitbrengen van een bod via internet en het bod de notaris heeft bereikt, heeft dit bod gelijke rechtsgevolgen als een bod dat vanuit de veilingzaal wordt uitgebracht.

9. De deelnemer die tijdens de veiling overgaat tot het uitbrengen van een bod via internet is verplicht tijdens het verdere verloop van de veiling voor de notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, op het mobiele telefoonnummer dat de deelnemer heeft ingevuld op zijn of haar registratieformulier. Als de deelnemer tijdens het verdere verloop van de veiling niet of slechts gedeeltelijk voor de notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader van de veiling op enig moment telefonisch overleg tussen de notaris en de deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de notaris, dan is de notaris bevoegd het bod van de deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.

10. In aanvulling op artikel 5 leden 2 en 3 AVE is de deelnemer die het hoogste bod heeft uitgebracht tot het moment van gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, als die deelnemer vóór de gunning:

- naar het oordeel van de notaris voldoende aantoont volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en

- de waarborgsom heeft gestort zoals bedoeld in artikel 12 lid 1 AVE.

De notaris meldt dit aan de verkoper, tegelijk met het resultaat van de veiling en de naam van de bieder/ander. Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de verkoper).

Dit moet uit de notariële akte van gunning blijken.

Als op grond hiervan een rechtspersoon of personenvennootschap optreedt als vertegenwoordigde van de deelnemer, komt aan die rechtspersoon of

personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de koopprijs te verklaren dat hij het bod heeft uitgebracht namens een of meer anderen zoals bedoeld in artikel 5 lid 2 AVE.

11. De in lid 10 bedoelde deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap, hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen als gevolg van de gunning. Als die deelnemer, bij verzuim van de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap, de koopprijs geheel voor eigen rekening betaalt, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan. In dat geval vindt de levering aan hem plaats en wordt aan hem kwijting verleend. Dit moet uit de notariële verklaring van betaling blijken.

12. Door het uitbrengen van een bod via internet, op de wijze zoals door NIV omschreven, verleent de deelnemer en, als dit van toepassing is, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap zoals bedoeld in lid 10, ook volmacht aan ieder van de medewerkers die op het moment van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn op het kantoor van de notaris (zowel samen als ieder afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal van veiling en in en bij het proces-verbaal van veiling:

- a. te bevestigen dat de deelnemer het betreffende bod heeft uitgebracht; en
- b. in te stemmen met alle in het proces-verbaal van veiling (te) vermelde(n) waarnemingen van de notaris met betrekking tot de veiling.

De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht ook het proces-verbaal van veiling ondertekenen en hiervoor alles doen wat hij nodig en/of nuttig acht. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.

13. Als een deelnemer niet via internet, maar vanuit de veilingzaal als zaalbieter een bod uitbrengt, kan de internetborg gebruikt worden als bewijs van zijn goedgeheid zoals bedoeld in artikel 14 AVE en onderdeel 4.6 van deze akte én als betaling van een door deze deelnemer, of, als dit van toepassing is, de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap zoals bedoeld in lid 10, verschuldigde waarborgsom of een gedeelte daarvan.

14. Bij niet-nakoming van de verplichting uit de koop door de koper, wordt de internetborg door de notaris ingehouden en geheel of gedeeltelijk gebruikt ter betaling van (een deel van) de kosten die voortvloeien uit de niet-nakoming. Het bepaalde in artikel 26 AVE blijft van toepassing.

4.4 inzetpremie

De inzetpremie wordt uitsluitend aan de inzetter uitbetaald.

De inzetter heeft recht op een inzetpremie, ten bedrage van één procent (1%) van de

inzetsom.

Op grond van artikel 9 AVE tweeduizend zeventien is de inzetpremie voor rekening van verkoper.

Indien de inzetter ook koper is, wordt op aanvulling van het bepaalde in artikel 7 lid 2 AVE de inzetpremie met de koopprijs verrekend, behoudens indien zulks op grond van de wet of de veilingvoorwaarden niet is toegestaan.

Als niet wordt gegund, is er geen inzetpremie verschuldigd.

4.5 legitimatie

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

4.6 gegoedheid

De gegoedheid zoals bedoeld in artikel 14 AVE 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 geldverstrekker met een vergunning zoals bedoeld in de Wet op het financieel toezicht te overleggen tijdens de veiling, waaruit blijkt dat de bieder over voldoende financiële middelen beschikt om de prijs en de bijkomende kosten te kunnen betalen;
- een vóór de veiling door de notaris vastgesteld bedrag te betalen op de daartoe bestemde rekening van de notaris, onder vermelding van 21963765/MT/LD bieding veiling.

Als de bieder of koper een makelaar is die is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars, dan hoeft hij tijdens de veiling zijn financiële gegoedheid niet aan te tonen. Een makelaar wordt gelijkgesteld met een makelaar die is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars, als de notaris dit vóór de veiling schriftelijk heeft verklaard.

aanvullende voorwaarde bij betaling internetborg

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

4.7 gunning

- a. De verkoper gunt onder de volgende ontbindende voorwaarde:
de veilingkoper moet uiterlijk vijf werkdagen na de dag van de afslag de kosten en heffingen als bedoeld in artikel 3 lid 1 letter a van deze veilingvoorwaarden, de verschuldigde overdrachtsbelasting, alsmede de waarborgsom als bedoeld in artikel 12 lid 1 van de AVE, evenwel (in afwijking van artikel 12 lid 1 van de AVE) met een minimum van vijftienduizend euro (€ 15.000,00) hebben voldaan door storting op de kwaliteitsrekening ten name van Ten Berge notarissen, rekeningnummer

NL52RAB001378 23 703 onder vermelding van 21963765/MT/LD.

b. Als de verkoper niet tot gunning overgaat, worden:

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

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

4.8 risico-overgang

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

5. Onderhandse executoriale verkoop (onderhandse verkoop)

De volgende voorwaarden zijn aanvullend van toepassing op de onderhandse verkoop door de verkoper, de eigenaar of degene die op het registergoed executoriaal beslag heeft gelegd (hierna: 'de beslaglegger').

Dit geldt alleen voor zover hiervan in een tussen de verkoper, de eigenaar of de beslaglegger en de koper gesloten koopovereenkomst niet wordt afgeweken.

5.1 schriftelijke verklaring

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

5.2 koopovereenkomst

Direct nadat de verkoper, de eigenaar of de beslaglegger kenbaar heeft gemaakt het bod van koper te accepteren is de koopovereenkomst tot stand gekomen, tenzij artikel 7:2 lid 1 Burgerlijk Wetboek van toepassing is. In dat geval komt de koopovereenkomst tot stand als deze schriftelijk is vastgelegd.

De koopovereenkomst wordt schriftelijk door de notaris vastgelegd en ondertekend door de koper en degene die het verzoek tot onderhandse verkoop indient. Op eerste verzoek van de notaris moet de koper daartoe in eigen persoon verschijnen op het kantoor van de notaris en een geldig identiteitsbewijs overleggen.

5.3 waarborgsom

De in artikel 27 lid 6 AVE vermelde opschortende voorwaarde is niet van toepassing op de verplichting van de koper tot betaling van de waarborgsom. Het bepaalde in artikel 4.7 van deze veiling voorwaarden met betrekking tot de hoogte van de te storten waarborgsom is uitdrukkelijk wel van toepassing.

5.4 verzoekschriftprocedure

a. De verkoper, de eigenaar en de beslaglegger zijn niet verplicht de koopovereenkomst ter goedkeuring aan de voorzieningenrechter voor te leggen.

Het staat deze partijen ook vrij meer koopovereenkomsten ter goedkeuring voor te leggen.

b. De koper is verplicht om alles te doen wat nodig is om de koopovereenkomst tijdig in te dienen. De koper is, tenzij hij hierbij zijn rechten op grond van artikel 7:2 lid 2 Burgerlijk Wetboek uitoefent, verplicht niets te doen of te laten dat tot gevolg kan hebben dat het verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst niet op tijd kan worden ingediend of dat dit verzoekschrift zal worden afgewezen. Als koper in strijd hiermee handelt of niet handelt, komt de daardoor ontstane schade voor rekening van de koper. Op deze verplichting is de in artikel 27 lid 6 AVE vermeldde opschortende voorwaarde niet van toepassing.

c. De koper en de partij die de koopovereenkomst met de 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 de verkoper de koopovereenkomst (tijdig) ontbindt, komt de koop niet tot stand en ontvangt de bieder de waarborgsom geheel terug.

5.5 risico-overgang

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

AAN TE HECHTEN STUKKEN

Aan deze akte is het navolgende stuk gehecht:

- de volmacht aan de verschenen persoon.

Slot

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend.

----- WAARVAN AKTE,

is verleden te Nijmegen op de datum aan het begin van deze akte vermeld.

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte en toelichting daarop aan de verschenen persoon heeft deze verklaard van de inhoud van deze akte tijdig te hebben kennisgenomen en met de inhoud daarvan in te stemmen.

Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing door de verschenen persoon en mij, notaris, ondertekend om vijftien uur vijftig minuten.