

mr. H.M.F. Neve  
mr. P. de Vries

Loevestein 12  
2352 KM Leiderdorp

Postadres: Postbus 80  
2350 AB Leiderdorp  
Tel. 071 - 589 92 01  
Fax 071 - 541 13 92

## **BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN EXECUTORIALE VERKOOP DOOR DE HYPOTHEEKHOUDER KLAVERKAMP 16 TE EPE**

Heden, zestien september tweeduizend twintig, verklaar ik, mr. Pepijn de Vries, notaris te Leiderdorp:

### **Opdrachtgever**

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **SPARCK HYPOTHEKEN B.V.**, gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende 3811 LP Amersfoort, Van Asch van Wijkstraat 55 F, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 34236307;

hierna te noemen: de verkoper.

De verkoper heeft mij, notaris, het volgende verklaard.

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](http://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 **dinsdag twintig oktober tweeduizend twintig om of omstreeks dertien uur en dertig minuten (13:30 uur) in Hotel Congrescentrum Papendal, Papendallaan 3 te Arnhem**,

voor mij, notaris, 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:

DE HOEKWONING met stenen schuur, ondergrond, erf en tuin, plaatselijk bekend **Klaverkamp 16, 8162 HR Epe, kadastraal bekend gemeente Epe en Oene, sectie T, nummer 3698**, groot één are en drieënzestig centiare (1 a en 63 ca);

hierna te noemen: het registergoed.

#### **1.3 eigenaar/schuldenaar**

De eigenaren van het registergoed zijn:

## ENZOVOORT

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

De eigenaar is ook de schuldenaar.

### 1.4 verkrijging eigenaar

Het registergoed werd door de eigenaar verkregen, ieder voor een gelijk deel, door levering op grond van koop.

Deze levering blijkt uit een akte op drieëntwintig maart tweeduizend een verleden voor mr. drs. G. Vermeulen, notaris te Epe.

Een afschrift van deze akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster (destijds) te Arnhem, op zesentwintig maart tweeduizend een, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 19427, nummer 38.

Uit deze akte blijkt onder meer de kwijting voor de betaling van de koopprijs en het ontbreken van de ontbindende voorwaarden die de verkrijging ongedaan zouden kunnen maken.

### 1.5 hypotheek-/pandrecht

Op het registergoed is ten behoeve van de verkoper een recht van hypotheek gevestigd, hierna te noemen: het hypotheekrecht, voor een maximaal bedrag van tweehonderdduizend euro (**€ 200.000,00**).

Dit blijkt uit een akte op zestien november tweeduizend zeven ondertekend bij mr. F.M. Koster-Joenje, notaris te Lelystad.

Een afschrift van die akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op zestien november tweeduizend zeven, in register Onroerende Zaken Hypotheken 3, deel 54746, nummer 74.

Welke hypotheekakte is gerectificeerd bij akte op dertien december tweeduizend zeven verleden voor voornoemde notaris Koster-Joenje.

Een afschrift van die akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op veertien december tweeduizend zeven, in register Onroerende Zaken Hypotheken 3, deel 54948, nummer 182.

Deze akten hierna tezamen te noemen: de hypotheekakte.

In de hiervoor vermelde akte is een pandrecht gevestigd op:

alle roerende zaken die volgens verkeersopvatting bestemd zijn en zullen zijn om het registergoed duurzaam te dienen en die door hun vorm als zodanig zijn te herkennen, hierna te noemen: 'het pandrecht'.

Het hypotheek- en pandrecht strekken tot meerdere zekerheid voor de terugbetaling van alles wat de schuldenaar op welke grond ook schuldig is, zal zijn of worden aan verkoper volgens de administratie van verkoper en tot de in de hypotheekakte vermelde hoofdsom, met rente en kosten.

Op het hypotheekrecht zijn van toepassing de bepalingen van de hypotheekakte en de daarin van toepassing verklaarde algemene (hypotheek)voorwaarden.

### 1.6 rangorde inschrijving

Het hypotheekrecht en het pandrecht zijn eerste in rang.

### 1.7 schuld

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

### 1.8 recht tot executoriale verkoop

De vordering die door het hypotheekrecht is gedekt, is direct opeisbaar geworden door:

- nalatigheid van de schuldenaar in de terugbetaling van dat wat hij aan de verkoper verschuldigd is, ondanks de nodige aanmaningen van de verkoper.

### 1.9 verzuim schuldenaar

Op grond van wat hiervoor en in de hypotheekakte en de daarin van toepassing verklaarde algemene voorwaarden is vermeld, is de schuldenaar in verzuim met de voldoening van dat waarvoor de hypotheek tot waarborg strekt. De verkoper is als gevolg daarvan bevoegd gebruik te maken van zijn rechten als eerste hypotheekhouder en eerste pandhouder. De verkoper kan daarom onder meer gebruikmaken van zijn recht tot executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek.

#### **1.10 aanzegging**

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

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

#### **1.11 toepasselijke algemene veilingvoorwaarden**

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

#### **1.12 uitoefening recht van parate executie**

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

### **2. Informatie over het registergoed**

#### **2.1 feitelijke objectinformatie**

##### **- milieu**

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

##### **- energielabel**

Op [www.ep-online.nl](http://www.ep-online.nl) staat vandaag geen definitief energielabel van het registergoed geregistreerd.

##### **- taxatierapport**

In het taxatierapport de dato twaalf september tweeduizend negentien staat het navolgende vermeld, woordelijk luidend:

*"F. IN DIT RAPPORT KOMEN DE VOLGENDE BIJZONDERE AANDACHTSPUNTEN VOOR 1." enzovoort*

*"3. De onderhouds- of bouwkundige staat is in zijn algemeenheid "matig of slecht" (vraag 1.2.a.)".*

Antwoord: "Ja".

*"I. ONDERHOUDSTOESTAND, NIEUWBOUW/BESTAANDE BOUW*

1" enzovoort

"2. Bestaande bouw

a. In zijn algemeenheid kan de onderhouds- en bouwkundige staat van het object aldus worden omschreven:

- Binnenonderhoud: matig
- Buitenonderhoud: matig
- Bouwkundige constructie: voldoende
- aanvullende toelichting op de onderhouds- en bouwkundige staat van het object: Ja, schilderwerk behoeft aandacht"

b." enzovoort

"f. Volgens de taxateur is er ernstige gebruiksschade geconstateerd:

Ja, toiletput niet meer aanwezig".

## 2.2 juridische informatie

### - bestemming

Wat betreft de bestemming en het toegestane gebruik van het registergoed wordt bij het Kadaster verwezen naar de basisregistraties adressen en gebouwen. Hierin staat: woonfunctie.

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

### - **privaatrechtelijke rechten en beperkingen**

In voormelde titel van aankomst (deel 19427 nummer 38), staat - voor zover nog van toepassing - nog het volgende vermeld, woordelijk luidend:

#### "Artikel 9.

Koper verklaart bekend te zijn met het over het bij deze akte verkochte opgestelde bouwtechnokeuringsrapport door keuringsbureau SSW Bouwadvies B.V. te Soest de dato zeventien augustus tweeduizend, alsmede de bijbehorende Verzekeringsvoorwaarden VG 990-06 Garantiemakelaars van AON Nederland.";

#### "ASBEST

Aan koper is bekend dat in het bij deze akte verkochte asbest is verwerkt."; en

#### "VERPLICHTINGEN/KETTINGBEDINGEN.

Met betrekking tot de verplichtingen/kettingbedingen jegens vroegere rechthebbenden en/of derden die terzake van het verkochte op verkoper rusten en die laatstgenoemde verplicht is aan de opvolgende eigenaren/rechthebbenden op te leggen, wordt ten deze verwezen naar een akte van verkoop en koop, tevens vaststellende verkoopvoorwaarden en erfdienstbaarheden op vier en twintig augustus negentienhonderd zeventig verleden voor Klaas Swaagstra, destijds notaris te Epe, overgeschreven in Register Hypotheken 4 van het Kadaster te Arnhem op diezelfde dag in deel 3653 nummer 132, in welke akte onder meer het volgende staat vermeld: woordelijk luidend:

""7. De" (enzovoort)

""De erven moeten ten genoegen van burgemeester en wethouders worden afgescheiden en afgescheiden gehouden. De koopster mag de op heden eventueel aanwezige beplantingen niet rooien of doen rooien dan na overleg met en na schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders.

8. Binnen"" (enzovoort)

""12. De koopster en haar rechtverkrijgenden moeten gedogen, dat palen, isolatoren, kabels, draden, aanduidingsbordjes en pijpgeleidingen voor openbare doeleinden op, in, aan of boven het gekochte en de daarop te stichten opstellen worden aangebracht en onderhouden op de plaatsen waar en de wijze waarop burgemeester en wethouders dit zullen nodig achten. Omtrent bedoelde plaats en wijze wordt tevoren met de eigenares overlegd. De koopster en haar rechtverkrijgenden zijn verplicht al hetgeen krachtens het eerste lid van dit artikel is aangebracht te laten bestaan.

13. Zolang"" (enzovoort)

""14. Door en voor rekening van de koopster zullen binnen een door burgemeester en wethouders te stellen termijn na het gereedkomen der woningen de zij- en voortuinen bij de te stichten bebouwing overeenkomstig een door hen goedgekeurd tuinplan in één keer en als één geheel moeten worden aangelegd.

15. De koopster verplicht zich de onder 14 bedoelde tuinen geheel overeenkomstig de goedgekeurde plannen te onderhouden of te doen onderhouden.

16. De te bouwen woningen zullen moeten worden voorzien van een centraal antenne-systeem.

Individuele antennes voor ontvangst van radio- en televisie uitzendingen mogen niet worden opgericht.

Voorzoveel nodig zal door koopster met anderen een coöperatieve vereniging worden opgericht, door en voor rekening van welke coöperatieve vereniging de bedoelde centrale radio- en televisie antenne zal worden gesticht, onderhouden, geëxploiteerd, vernieuwd en dergelijke en waarop alle op de kavels te bouwen woningen, eventueel tezamen met nog andere woningen zullen worden aangesloten, terwijl koopster voorts haar kopers en hun rechtsopvolgers zal verplichten om in hun kwaliteit van eigenaren der kavels als lid tot bedoelde coöperatieve vereniging toe te treden en naar evenredigheid in de kosten der coöperatieve vereniging bij te dragen, een en ander om een goed functioneren van bedoeld centraal antenne-systeem nu en in de toekomst mogelijk te maken.

17. De"" (enzovoort)

""18. Burgemeester en wethouders kunnen bij niet-nakoming of overtreding van de bovenvermelde bepalingen een boete opleggen en wel bij niet-nakoming of overtreding van het bepaalde:

a. onder 7 lid 2 en 3, 12 en 17: een boete van vijftig gulden voor elke niet-nakoming of overtreding en van tien gulden voor elke dag of gedeelte van een dag, dat de overtreding of niet-nakoming voortduurt, dan wel het aanbrengen of onderhouden verhinderd of niet toegestaan wordt;

b. onder"" (enzovoort)

""d. onder 1, 2, 10, 14 en 16: een boete van duizend gulden voor elke niet-nakoming of overtreding en van eenhonderd gulden voor elke week of gedeelte van een week, dat de niet-nakoming of overtreding voortduurt;

e. onder 11 en 15: een boete van vijfhonderd gulden voor elke niet-nakoming of overtreding en van vijftig gulden voor elke week of gedeelte van een week, dat de niet-nakoming of overtreding voortduurt; een en ander onverminderd het recht van de gemeente om herstel, verandering, verwijdering of ontbinding te eisen van hetgeen in afwijking van het in deze akte bepaalde is geschied.

19. een ingevolge het sub 18 bepaalde opgelegde boete is dadelijk opeisbaar en wordt verbeurd door het enkele feit der niet-nakoming of overtreding zelve, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist.

20. Onverminderd het sub 18 bepaalde, zal wanneer aan de eis van burgemeester en wethouders tot herstel verandering of verwijdering binnen de in een daartoe strekkende aanschrijving gestelde termijn niet wordt voldaan, de geëiste herstelling, verandering of verwijdering door of vanwege de gemeente kunnen geschieden op kosten van de overtreder of zijn rechtverkrijgenden en zijn erf en woning zal daartoe kunnen worden betreden door de daartoe door burgemeester en wethouders aan te wijzen personen.

De eigenaar zal voor elke dag, dat hij weigerachtig is toegang tot zijn erf en woning te verlenen, door dit enkele feit aan de gemeente een dadelijk opeisbare boete verbeuren van tien gulden.

21. Bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het onroerend goed moet van de van die vervreemding op te maken akte kosteloos een grosse aan de gemeente Epe worden afgegeven onder mededeling van datum, deel en nummer der betreffende overschrijving ten

hypotheekkantore, terwijl de koper of opvolgende verkrijger voorts verplicht is de onder 1 en 2, 7 tot en met 16 en 18 tot en met 20 vermelde bepalingen, voorzover en voorzoveel daaraan nog niet is voldaan, alsmede de onderhavige bepaling op te nemen in de akte van overdracht op straffe van verbeurte van een boete ten bedrage van de verkoopprijs door de overdragende partij die dit verzuimt en indien meer personen als overdragende partij optreden door hen als hoofdelijke debiteuren verschuldigd ten bate van de gemeente Epe en te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van burgemeester en wethouders, met dien verstande, dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling is vereist. De aanmaning als bedoeld in het eerste lid wordt niet verzonden dan, nadat de eigenaar tenminste dertig dagen tevoren per aangetekende brief op de niet-nakoming van de in het eerste lid vermelde bepaling opmerkzaam is gemaakt en zal achterwege blijven, indien in die tijd ten genoegen van burgemeester en wethouders aan voorschreven bepaling is voldaan.""

"Verkoper legt bij deze vorenbedoelde verplichtingen/kettingbedingen aan koper op en koper neemt deze op zich.

Verkoper aanvaardt namens als mondeling gevolmachtigde - van het bestaan van welke volmacht mij, notaris, genoegzaam is gebleken - van de Gemeente Epe, Markt 14 te 8161 CL Epe, postadres: Postbus 600 te 8160 AP Epe, het door koper op zich nemen van vorenbedoelde verplichtingen/kettingbedingen.

#### ERFDIENSTBAARHEDEN/KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN

Voor bekende erfdienstbaarheden wordt ten deze verwezen naar een akte van transport op tien november negentienhonderd zeventig verleden voor voornoemde notaris Swaagstra, overgeschreven in Register Hypotheken 4 van het Kadaster te Arnhem op diezelfde dag in deel 3675 nummer 122, in welke akte onder meer het volgende staat vermeld, woordelijk luidend:

""dat mede ter uitvoering van het in de Algemene Akte bepaalde bij deze de volgende erfdienstbaarheden en bepalingen respektievelijk worden gevestigd, voorbehouden en opgenomen:

1. Over en weer ten nutte en ten laste van de aan elkaar grenzende kavels worden bij deze gevestigd de erfdienstbaarheden van licht, uitzicht en overbouw, zoals omschreven in de Algemene Akte.
2. Over en weer ten nutte en ten laste van de bij deze akte overgedragen kavels wordt bij deze gevestigd de erfdienstbaarheid van afvoer van regenwater en drop, zoals omschreven in de Algemene Akte.
3. De aanleg van onderhoud van erfscheidingen, alsmede het onderhoud van de over de gemelde kavels lopende voetpaden komen voor rekening van de eigenaren en komt voorzover betreft een gemeenschappelijke grens voor rekening van de aangrenzende eigenaren, elk voor de helft.

De tot erfscheiding dienende afrasteringen, beplantingen of bouwsels mogen niet hoger zijn dan een meter boven het maaiveld.

4. Voorzover de muren deel uitmaken van de afscheiding van percelen worden deze geacht gemeenschappelijke muren te zijn.

#### 5. Voetpad:

Voor tot buurpad bestemde voetpaden wordt verwezen naar de Algemene Akte, waarin staat vermeld:

#### 5. Voetpaden:

De voetpaden aan te leggen over de kavels 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 15, 16, 17, 18, en 19, ter breedte van ongeveer een meter tachtig centimeter, worden bij deze aangemerkt als buurwegen in de zin van artikel 719 van het Burgerlijk Wetboek, ten behoeve van de eigenaren van voornoemde kavels 1 tot en met 7 en 15 tot en met 19, naar en van de openbare weg, de Klaverkamp: In gelijke zin worden bij deze aangemerkt als buurwegen in de zin van artikel 719 van het Burgerlijk Wetboek, de voetpaden aan te leggen over de kavels 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27 en 28, ten behoeve van de eigenaren van

voornoemde kavels 8 tot en met 14 en 20 tot en met 28, naar en van de openbare weg, de Klaverkamp; welke als buurwegen bestemde voetpaden schetsmatig zijn aangegeven op de eerder genoemde aan deze akte gehechte situatietekening.

6. Voor bestaande erfdienstbaarheden wordt verwezen naar een akte van transport op vijf oktober negentienhonderd zeven en zestig verleden voor genoemde notaris Swaagstra, overgeschreven ten hypotheekkantore te Arnhem op zes oktober daarna in deel 3424 nummer 108, en welke zijn aangehaald in de Algemene Akte.

#### VERPLICHTE TOETREDING ALS LID VAN "DE BURGER - ENK U.A.

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 11 lid 1 sub a van de statuten van de coöperatieve vereniging: Coöperatieve Antenne-Inrichting "De Burger Enk" U.A., gevestigd aan de Smitskamp 13 te 8162 HE Epe, verklaarde de verkoper aan de koper de last op te leggen om als lid van genoemde coöperatieve vereniging toe te treden, aan welke last de koper, overeenkomstig het bepaalde in artikel 5 lid 4 der statuten, door de ondertekening van deze akte verklaarde te voldoen en de op hem als lid van de coöperatieve vereniging rustende verplichtingen verklaarde getrouw te zullen nakomen, welke verklaring de verkoper, als vrijwillig de belangen van de coöperatieve vereniging waarnemende verklaarde bij deze aan te nemen."

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 AVVE). 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 AVVE).

#### **- 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.

De verkoper heeft mij, notaris, verklaard, dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn waaruit blijkt dat deze mededeling onjuist is.

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

#### **2.3 gebruik**

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

Het registergoed wordt, voor zover bekend, op dit moment bewoond door de eigenaar en een derde.

Volgens een bericht van de gemeente Epe met datum twee september tweeduizend twintig, staat er naast de eigenaar een ander persoon als bewoner ingeschreven op het adres van het registergoed.

Het is niet bekend op welke grond deze persoon staat ingeschreven op het adres van het registergoed.

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

Voor zover na de veiling blijkt dat sprake is van bewoning/gebruik door de eigenaar en/of personen die zich zonder recht of titel in het registergoed bevinden en als zodanig niet bekend

waren aan de koper, kan de koper deze personen tot ontruiming dwingen op de wijze als in artikel 525 lid 3 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering is bepaald. Bij onderhandse verkoop kan de koper de eigenaar en de zijnen na de levering dwingen tot ontruiming op grond van de beschikking van de voorzieningenrechter, als de voorzieningenrechter deze personen hiertoe veroordeelt. De ontruiming komt voor rekening en risico van de koper. De verkoper staat niet in voor de bevoegdheid van de koper tot ontruiming.

**- bepalingen in verband met het inroepen van het huurbeding**

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

Het verlot is verleend bij beschikking van de voorzieningenrechter te Gelderland op zestien maart tweeduizend twintig. De door de voorzieningenrechter gegeven ontruimingstermijn is veertien (14) dagen vanaf de datum van betekening van de beschikking.

Deze beschikking is betekend, waardoor de ontruimingstermijn is gaan lopen.

Pas na het aflopen van deze termijn kan de koper tot ontruiming overgaan. De ontruiming komt voor rekening en risico van de koper. De verkoper doet hierbij een beroep op de nietigheid van huur-, pacht- of andere gebruiksrechten en van de vooruitbetaling van huur- of pachtpenningen, alles voor zover deze zijn aangegaan of verricht in strijd met het huurbeding ten behoeve van de verkoper.

De uitoefening van de overige bevoegdheden op grond van artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek wordt aan de koper overgelaten. De verkoper staat niet in voor de bevoegdheid van de koper tot ontruiming. Voor gebruik op andere grond dan huur geldt dat wat hiervoor is vermeld over de ontruiming.

### **3. Financieel**

#### **3.1 kosten en heffingen**

- a. Het registergoed is een tot bewoning bestemd recht op een/aandeel in een onroerende zaak.

Op grond van artikel 524a Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering juncto artikel 9 lid 1 van de AVVE worden aan de koper in rekening gebracht:

- het honorarium van de notaris (zoals de kosten van het maken, bespreken en ondertekenen van de koopovereenkomst, het indienen en de behandeling van het verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst en het maken, bespreken en ondertekenen van de leveringsakte bij onderhandse executoriale verkoop);
- de overdrachtsbelasting en/of omzetbelasting;
- het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;
- de kosten van ontruiming na de aflevering;
- de kosten waarvoor de koper op grond van de wet aansprakelijk is.

- b. Eventuele achterstallige en lopende eigenaarslasten komen niet voor rekening van de koper en worden niet verrekend.

- c. Volgens opgave van de betreffende instanties bedragen de eigenaarslasten voor het registergoed per vandaag:

- onroerendezaakbelasting: thans onbekend;
- rioolheffing: thans onbekend;
- waterschapslasten: thans onbekend.

De bijdrage aan de coöperatieve vereniging: Coöperatieve Antenne-Inrichting "De Burger Enk" U.A. is thans onbekend.

Deze eigenaarslasten worden niet verrekend.

#### **3.2 fiscaal**

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

### **3.3 aanvulling op de AVVE**

- a. In aanvulling op artikel 10 lid 1 onder c van de AVVE geldt het volgende. Als artikel 3:270 Burgerlijk Wetboek van toepassing is en de verkoper te kennen heeft gegeven de in dat artikel bedoelde verklaring aan de notaris te willen overleggen, dan moeten de koopprijs en de overige nog niet betaalde kosten en heffingen niet betaald worden dan nadat de voorzieningenrechter de in artikel 3:270 Burgerlijk Wetboek bedoelde goedkeuring aan de verklaring heeft verleend.
- b. In aanvulling op artikel 10 lid 1 onder c AVVE geldt dat de notaris over de waarborgsom die op zijn kantoorrekening is betaald een rente vergoedt, behalve als het bedrag van de waarborgsom korter dan vijf werkdagen op de kantoorrekening wordt gehouden. De rente is gelijk aan de rente die de notaris op zijn rekening ontvangt en wordt op grond van artikel 10 lid 1 onder c AVVE verrekend met de koopprijs en de overige nog niet betaalde kosten en heffingen.  
Als de notaris geen rente ontvangt over de waarborgsom, maar in plaats daarvan rente moet betalen ('**negatieve rente**'), moet deze rente samen met de administratiekosten die de notaris in verband hiermee maakt aan de notaris worden vergoed, gelijktijdig met de betaling van de koopprijs en de overige nog niet betaalde kosten en heffingen. Over het bedrag van de te betalen rente en de administratiekosten wordt de koper tijdig geïnformeerd.
- c. In aanvulling op artikel 26 lid 2 van de AVVE geldt dat als de wederpartij eerst kiest voor nakoming van de koopovereenkomst in de zin van sub a van die bepaling en vervolgens alsnog voor ontbinding in de zin van sub b van die bepaling, de boete wordt verminderd met het al betaalde bedrag van de dagboete.

## **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 van de AVVE. Mocht door onvoorziene omstandigheden de veilinglocatie gesloten zijn, dan zal de veiling doorgaan als een Internet-Only veiling.

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.

### **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, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke website een bod via internet kan worden uitgebracht.
2. NIIV:  
'Stichting Notarieel Instituut Internetveilen', statutair gevestigd in de gemeente Baarn, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 52037098, rechthebbende van openbareverkoop.nl.
3. handleiding

de 'handleiding online bieden' vermeld op [openbareverkoop.nl](http://openbareverkoop.nl).

4. registratienotararis:  
een notaris die de via [openbareverkoop.nl](http://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](http://openbareverkoop.nl) wil bieden, die bestaan uit de invoer via internet van zijn of haar persoonsgegevens en controle door de registratienotararis van zijn of haar identiteit en het door die persoon opgegeven mobiele telefoonnummer.
6. deelnemer:  
een natuurlijk persoon die de procedure van registratie heeft doorlopen, tijdig voor de veiling een internetborg heeft gestort en tijdens de veiling van het registergoed is ingelogd op [openbareverkoop.nl](http://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' in de zin van artikel 14 van de AVVE.

In verband met de mogelijkheid van bieden via [www.openbareverkoop.nl](http://www.openbareverkoop.nl) gelden de volgende voorwaarden.

1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de veiling door een deelnemer via internet worden geboden. Als bod in de zin van de AVVE wordt dus ook een bod via internet aangemerkt, als dit bod is uitgebracht door een deelnemer op de door NIIV in de handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het bod dat de deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.
2. Als de deelnemer een bod heeft uitgebracht en volgens de notaris de hoogste bidder is, kan de internetborg op verzoek van de deelnemer ook worden gebruikt als (deel)betaling voor de op grond van artikel 12 van de AVVE na de veiling te betalen waarborgsom, waarbij de deelnemer ermee instemt dat de notaris (dit deel van) de waarborgsom pas vrijgeeft als de deelnemer al zijn verplichtingen die uit het doen van een bod voortvloeien, is nagekomen.
3. Bij discussie over het tijdstip waarop de biedingen, ofwel via internet, ofwel in de zaal, de notaris hebben bereikt, en bij storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de notaris.
4. Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de deelnemer permanente en/of gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), alsmede storingen en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de deelnemer.
5. Tenzij de notaris anders beslist, wordt niet eerder overgegaan tot de inzet en de afslag, dan nadat de notaris genoegzaam is gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
6. In aanvulling op artikel 3 lid 3 van de AVVE kan de afmijning door de deelnemer ook elektronisch plaatsvinden door te klikken of te drukken op het woord 'bied'.

7. Als afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de deelnemer tijdens de afslag wordt geklikt of gedrukt op het moment waarop een zaalbieter kan afmijnen.
8. Wanneer de deelnemer tijdens de veiling overgaat tot het uitbrengen van een bod via internet en het bod de notaris heeft bereikt, heeft dit bod gelijke rechtsgevolgen als een bod dat vanuit de veilingzaal wordt uitgebracht.
9. De deelnemer die tijdens de veiling overgaat tot het uitbrengen van een bod via internet is verplicht tijdens het verdere verloop van de veiling voor de notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, op het mobiele telefoonnummer dat de deelnemer heeft ingevuld op zijn of haar registratieformulier. Als de deelnemer tijdens het verdere verloop van de veiling niet of slechts gedeeltelijk voor de notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader van de veiling op enig moment telefonisch overleg tussen de notaris en de deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de notaris, dan is de notaris bevoegd het bod van de deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.
10. In aanvulling op artikel 5 lid 3 van de AVVE is de deelnemer die het hoogste bod heeft uitgebracht tot het moment van gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, als die deelnemer vóór de gunning:
  - naar het oordeel van de notaris genoegzaam aantoonbaar volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
  - de waarborgsom heeft gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 van de AVVE.
 Het bepaalde in artikel 5 lid 4 van de AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de verkoper), tenzij dit op een andere plaats in deze akte is uitgesloten. Hiervan moet uit de notariële akte van gunning blijken.  
 Als op grond hiervan 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 een of meer anderen als bedoeld in artikel 5 lid 2 van de AVVE.
11. De in lid 10 bedoelde deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap, hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de gunning. 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. Hiervan moet uit de notariële verklaring van betaling blijken.
12. Door het uitbrengen van een bod via internet, op de wijze zoals door NIIV omschreven, verleent de deelnemer en, als dit van toepassing is, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als 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 gegoedheid als bedoeld in artikel 14 van de AVVE en onderdeel 4.5 van deze akte én als betaling van een door deze deelnemer, of, als dit van toepassing is, de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als 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 van de AVVE blijft van toepassing.

#### **4.4 legitimatie**

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

#### **4.5 gegoedheid**

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 geldverstrekking 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. Deze verklaring mag op de dag van de veiling niet ouder zijn dan vier (4) weken.

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 Makelaar, als de notaris dit vóór de veiling schriftelijk heeft verklaard.

De gegoedheid zoals bedoeld in artikel 14 van de AVVE moet door de bieder worden aangetoond door het stellen van een waarborg als bedoeld in artikel 12 van de AVVE vóór de gunning. De bieder die in de zaal biedt, kan geen gebruik maken van de hierna omschreven mogelijkheid een internetborg te betalen.

#### **- aanvullende voorwaarde bij betaling internetborg**

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

#### **4.6 gunning**

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.

#### **4.7 risico-overgang**

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

## **5. Onderhandse executoriale verkoop (onderhandse verkoop)**

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

### **5.1 schriftelijke verklaring**

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

### **5.2 koopovereenkomst**

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

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

### **5.3 waarborgsom**

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

### **5.4 verzoekschriftprocedure**

- a. De verkoper, de eigenaar en de beslaglegger zijn niet verplicht de koopovereenkomst ter goedkeuring aan de voorzieningenrechter voor te leggen. Het staat deze partijen ook vrij meer koopovereenkomsten ter goedkeuring voor te leggen.
- b. De koper is verplicht om alles te doen wat nodig is om de koopovereenkomst tijdig in te dienen. De koper is 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 de koper. Op deze verplichting is de in artikel 27 lid 6 van de AVVE vermelde opschortende voorwaarde niet van toepassing.
- c. De koper en de partij die de koopovereenkomst met de koper sluit kunnen geen rechten aan deze koopovereenkomst 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 / aandeel in een onroerende zaak. In aanvulling op artikel 525 lid 4 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering juncto artikel 18 van de AVVE is het registergoed voor risico van de koper vanaf de inschrijving van de akte van levering in de zin van artikel 3:89 Burgerlijk Wetboek.

### **Ondertekening**

Deze akte is verleden te Leiderdorp op de datum aan het begin van deze akte vermeld en is door mij, notaris, ondertekend om tien uur en vijf minuten.

Als bewijs van instemming met deze voorwaarden worden zij ook ondertekend door of namens de verkoper.