

III - BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN

De navolgende bijzondere veilingvoorwaarden worden gesplitst in:

- A. Bijzondere veilingvoorwaarden in geval van een openbare executoriale verkoop (dus als de hiervoor vermelde openbare veiling doorgaat); en
- B. Bijzondere verkoopvoorwaarden in geval van een onderhandse verkoop op grond van artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek, op verzoek van de verkoper, hypotheekgever of de executoriaal beslaglegger.

A. **Openbare executoriale verkoop**

In afwijking van en in aanvulling op de AVVE zijn op deze openbare executoriale verkoop van toepassing de volgende bijzondere veilingvoorwaarden:

1. **Wijze van veilen**

De onderhavige Veiling is een Internet-onlyveiling.

De veiling vindt plaats in twee fasen, welke fasen op één dag zullen plaatsvinden, aansluitend aan elkaar:

- de eerste, de inzet, bij opbod;
- de tweede, de afslag, bij afmijning.

2. **Omzet- en overdrachtsbelasting**

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

3. **Inzetpremie**

De inzetpremie bedoeld in artikel 7 AVVE bedraagt één procent (1%) van de inzetsom. De inzetpremie wordt uitsluitend aan de inzetter en op één bankrekeningnummer uitbetaald.

Overeenkomstig artikel 9 AVVE is de inzetpremie voor rekening van verkoper.

4. **Financiële gegoedheid vóór of tijdens veiling**

De bieder, de koper, de vertegenwoordigde en alle andere die aan de biedingen deelnemen moeten hun financiële gegoedheid kunnen aantonen zoals bedoeld in artikel 14 AVVE door:

- het gebruikmaken voorafgaand aan de veiling van een internetborg zoals hierna onder 12 omschreven; of
- een verklaring van een geldverstrekking instelling met een vergunning in de zin van de wet te overleggen tijdens de veiling, waaruit blijkt dat zij over voldoende financiële middelen beschikken 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.

5. **Eigenaarslasten**

Ter informatie: volgens opgave van de desbetreffende instanties bedragen de eigenaarslasten voor het registergoed per vandaag:

- onroerendezaakbelasting: tweehonderd drieënzeventig euro en negen cent (€ 273,09);
- waterschapslasten: éénhonderd tweeëntwintig euro en veertig cent (€ 122,40);
- bijdrage aan de vereniging van eigenaars: éénhonderd tweeënveertig euro en

negenenveertig cent (€ 142,49) per maand.

Deze eigenaarslasten worden niet verrekend, met uitzondering van het eventueel onder 6 van deze voorwaarden bepaalde.

6. Achterstallige lasten

De volgende verschuldigde eigenaarslasten voor het registergoed zijn nog niet betaald en komen met de lopende termijnen tot de datum van betaling voor rekening van koper:

- niet van toepassing.

7. Bestemming

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

8. Gebruik bij de eigenaar

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

9. Gebruik bij derden

1. Volgens opgave van de gemeente staan naast de eigenaar op het adres van het registergoed geen andere personen ingeschreven als bewoner.
2. De hypotheekakte op grond waarvan deze veiling bij executie plaatsvindt, bevat het huurbeding bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek.

De verkoper roept voorafgaand aan de veiling het huurbeding in, tenzij:

- er wettelijk gegronde redenen zijn dat niet te doen; of
- het verlot als bedoeld in artikel 3:264 lid 5 Burgerlijk Wetboek, na gedaan verzoek door de hypotheekhouder, niet is verleend.

Via de website en voorafgaand aan de veiling maakt verkoper bekend of:

- hij het huurbeding heeft ingeroepen met opgave van de door de voorzieningenrechter vastgestelde termijn overeenkomstig artikel 3:264 lid 6 Burgerlijk Wetboek waarbinnen geen ontruiming van het registergoed mag plaatsvinden;
 - alsnog sprake is van (een) wettelijk gegronde reden(en) het huurbeding niet in te roepen;
 - het verzoek als bedoeld in artikel 3:264 lid 5 Burgerlijk Wetboek is afgewezen, in welk geval het registergoed wordt geleverd onder gestanddoening van de huurovereenkomst; dan wel
 - het huurbeding niet kan worden ingeroepen omdat de woonruimte ten tijde van de vestiging van de hypotheek reeds was verhuurd en de nieuwe verhuring niet op ongewone, voor de hypotheekhouder meer bezwarende wijze heeft plaatsgevonden.
3. In dit artikel wordt voor zover van toepassing onder huur tevens pacht en huurkoop verstaan en wordt onder huurovereenkomst tevens verstaan een andersoortige overeenkomst op grond waarvan een ander dan de eigenaar van het registergoed het gebruik heeft van het registergoed.
 4. De uitoefening van de in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek vermelde bevoegdheid tot inroeping van het huurbeding wordt aan koper overgelaten. De uitoefening

vindt plaats voor rekening en risico van koper.

5. Indien het registergoed ten tijde van de levering in gebruik is en niet vrij van gebruik wordt geleverd, is het aan de koper om op zijn kosten ontruiming van het registergoed te bewerkstelligen.
6. Indien het registergoed is verhuurd, gaan de rechten en plichten uit de huur op de koper over voor zover de wet dit voorschrijft.
7. Voor wat betreft elke, ten tijde van de levering, ter zake het registergoed van kracht zijnde huurovereenkomst:
 - komt het risico dat er op een (of meerdere) recht(en) uit hoofde van de huurovereenkomst beslag is gelegd voor rekening van de koper;
 - voor zover de huurder verplicht is een waarborgsom te storten of een bankgarantie te doen stellen, staat de verkoper er niet voor in dat de huurder een waarborgsom heeft gestort of een bankgarantie heeft doen stellen;
 - kan de koper jegens de verkoper alleen aanspraak maken op afgifte van een in opdracht van de huurder gestelde originele bankgarantie, als de betreffende originele bankgarantie in het bezit is van de verkoper;
 - heeft de koper overigens ter zake een:
 - door de huurder gestorte waarborgsom;
 - in weerwil van een verplichting ter zake niet door de huurder gestorte waarborgsom;
 - in opdracht van de huurder gestelde bankgarantie; en/of
 - in weerwil van een verplichting ter zake niet in opdracht van de huurder gestelde bankgarantie;
 - geen aanspraak jegens de verkoper;
 - heeft de koper geen aanspraak jegens de verkoper op grond van het feit dat de huurder tot het moment van levering van het registergoed servicekosten en eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting heeft voldaan;
 - wordt een huurtermijn, die betrekking heeft op de betaalperiode van de huurovereenkomst waarin levering valt, uitsluitend tussen de verkoper en de koper op en per de datum van levering verrekend voor zover de verkoper de betreffende huurtermijn heeft ontvangen.
8. 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 verkoper.

10. Overige informatie betreffende het registergoed

Milieu

Het is verkoper niet bekend of het registergoed is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere gevaarlijke stoffen. Het is verkoper verder 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.

Aanschrijvingen

Na schriftelijke informatie, ingewonnen bij de daartoe aangewezen gemeentelijke dienst met datum drie november tweeduizend twintig, is gebleken dat er geen (voor)aanschrijving(en) en/of mondelinge aanzeggingen bekend is/zijn.

Verkoper aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de verkregen informatie.

Bouwwerken zonder bouwvergunning

Volgens een bericht van de gemeente Middelburg, met datum drie november tweeduizend twintig, zijn ten aanzien van het registergoed geen besluiten genomen in de zin van artikel 2.1 tot en met 2.3a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (bouwwerken waarvoor geen omgevingsvergunning is verleend) en zijn ook geen handhavingsacties in verband met artikel 2.1 tot en met 2.3a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht te verwachten, noch zijn in verband met artikel 2.1 tot en met 2.3a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht dwangsommen opgelegd. Verkoper aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de verkregen informatie.

Energielabel

Verkoper verklaarde geen eigenaar te zijn geweest van het registergoed en beschikt derhalve niet over een definitieve energielabel.

Verklaring van vereniging van eigenaars

Aan deze akte zijn een of meer stukken vastgemaakt waarin de volgende verklaringen van of namens het bestuur van de vereniging van eigenaars zijn afgegeven:

1. de verklaring als bedoeld in artikel 5:122 lid 5 Burgerlijk Wetboek die inhoudt een opgave van de tot op drie november tweeduizend twintig aan de vereniging verschuldigde bijdragen;
2. de verklaring als bedoeld in artikel 5:122 lid 6 Burgerlijk Wetboek die inhoudt een opgave van de omvang van het reservefonds van de vereniging als bedoeld in artikel 5:126 lid 1 Burgerlijk Wetboek.

11. Aan het registergoed verbonden rechten en verplichtingen; verwijzing naar eerdere akten

De gemeenschap (het complex) waarvan het registergoed deel uitmaakt, is gesplitst in appartementsrechten bij akte van splitsing op zestien juni tweeduizend vier verleden voor genoemde notaris Wooldrik.

Een afschrift van die akte is ingeschreven bij de voormalige bewaring in Middelburg van voormelde Dienst op de dag daarna, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 7127 nummer 57.

Bij die akte is de vereniging van eigenaars opgericht, genaamd Vereniging van Eigenaars appartementen "Hof Schellach" te Middelburg, gevestigd in Middelburg, en zijn de statuten van die vereniging en het reglement van splitsing vastgesteld.

Voor erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen die betrekking hebben op het registergoed wordt verwezen naar voormelde aankomsttitel.

In die akte is onder meer woordelijk vermeld:

"ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE

VERPLICHTINGEN

Met betrekking tot bekende erfdiensbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar voormelde akte waarin de eigenaar het registergoed in eigendom verkreeg, waarin onder meer het volgende woordelijk staat vermeld:

"ALGEMENE VOORWAARDEN

Artikel 1

- 1.1 Voorzover daarvan in deze overeenkomst niet wordt afgeweken, zijn op deze verkoop en verlening opstalrecht (mutatis mutandis) van toepassing de "Algemene voorwaarden voor de verkoop van bouwterreinen in het stadsgewest Vlissingen/Middelburg", vastgesteld door het College van Burgemeester en Wethouders van Middelburg op zeven mei tweeduizend twee, hierna te noemen: algemene voorwaarden. De koper verklaart uitdrukkelijk deze algemene voorwaarden te hebben ontvangen en ermee in stemmen dat deze een onderdeel van deze verkoop en verlening opstalrecht vormen.*
- 1.2 In tegenstelling tot het bepaalde in artikel 7, lid 5 van de algemene voorwaarden zal er geen verrekening van over- of ondermaat plaatsvinden.*
- 1.3 De artikelen 7, lid 6 en 13, lid 2 van de algemene voorwaarden zijn niet van toepassing.*
- 1.4 Artikel 13 leden 1, 5 en 6 tot en met 10 van de algemene voorwaarden zijn mutatis mutandis ook van toepassing op de erfafscheidingen, geen bouwwerken zijnde in de zin van de Woningwet.*

BEBOUWING/ERFAFSCHIEDINGEN/GEBRUIK

Artikel 2

- 2.1 a. Koper is verplicht het verkochte –met inachtneming van het bepaalde in artikel 13 van de algemene voorwaarden en de bij de aanvraag om bouwvergunning overgelegde gegevens met betrekking tot "duurzaam en aanpasbaar" bouwen- te bebouwen met éénendertig (31) aanéén gebouwde stadswoningen en zevenendertig (37) appartementen, overeenkomstig het bij partijen bekende bouwplan van architect Ben Gillissen van het bureau Rothuizen van Doorn 't Hooft, waarvoor op twaalf september tweeduizend twee onder nummer 2002/9205 bouwvergunning is verleend, inclusief de daarop tot dertig oktober tweeduizend drie verleende wijzigingsvergunningen.*
 - b. Koper is verplicht de van de bouwvergunning deel uitmakende tekening BV-10 (tien april tweeduizend drie) ter goedkeuring van de gemeente aan te passen op het punt van de toegankelijkheid van de containerruimte.*
- 2.2 Koper is voorts verplicht tot het aanbrengen, instandhouden en vervangen van de erfafscheidingen cum annexis en parkeerplaatsen, één en ander overeenkomstig en nader omschreven in de bij deze akte behorende brochure van Bosch Slabbers Tuin- en landschapsarchitecten, genaamd "DE VEERSCHÉ POORT Hof B, ontwerp voor een groene erfafscheiding dertig oktober tweeduizend drie", met dien verstande dat de nadere detaillering van de in voornoemde brochure als principeschets opgenomen*

keerwand nog de voorafgaande goedkeuring van de gemeente behoeft. Koper verklaart een exemplaar van voornoemde brochure te hebben ontvangen en met de inhoud daarvan bekend te zijn.

- 2.3 *Koper is verplicht om op het gedeelte van het verkochte, zoals dat met kruisarcering is aangegeven op de aan deze akte gehechte situatietekening nummer S 254-31 de dato dertig oktober tweeduizend drie, voor eigen rekening en risico een voetpad en voetgangersbrug aan te leggen/brengen, één en ander ter voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de gemeente. De gemeente wordt door natrekking eigenaar van voornoemde voorzieningen. Alle aanspraken die koper ten aanzien van die voorzieningen kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden waaronder begrepen bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s), gaan over op de gemeente per het tijdstip van feitelijke overdracht daarvan. Voor zover bepaalde aanspraken als dan niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 251 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek, is koper verplicht op eerste verzoek van de gemeente mee te werken aan een overdracht van die aanspraken. Koper is tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot meergenoemde voorzieningen mochten bestaan aan de gemeente te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van de gemeente te doen stellen.*
- 2.4 *Omdat de verkoop van/verlening opstalrecht op het verkochte uitsluitend plaatsvindt ten behoeve van de realisering van de in artikel 2.1 bedoelde bebouwing, erfafscheiding en parkeerplaatsen, is het de koper – naast een eventueel vereiste publiekrechtelijke vergunning – **zonder voorafgaande schriftelijke (privaatrechtelijke) goedkeuring van de gemeente** -verboden:*
- a. *die bebouwing (hoofd- en bijgebouwen), erfafscheidingen en parkeerplaatsen qua uiterlijke verschijningsvorm en kwaliteit te wijzigen en eenmaal opgericht/aangebracht zijnde te verwijderen;*
 - b. *de gedeelten van het verkochte die op de aan deze akte gehechte situatietekening nummer S 542-31 de dato dertig oktober tweeduizend drie met een "P" zijn aangegeven anders in te richten en te gebruiken dan als parkeerplaats voor motorvoertuigen;*
 - c. *op het verkochte enig ander gebouw of (bouw)werk op te richten, dan waarvoor bouwvergunning, als vermeld in lid 2.1 onder a van dit artikel, is verleend.*
- Bij overtreding van de in dit artikel bedoelde verboden zal de koper aan de gemeente per overtreding een zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete zijn verschuldigd van vijftienduizend euro (€ 15.000,00), zulks onverminderd het recht van de gemeente te kiezen voor een vordering tot nakoming. Artikel 92 Boek 6 Burgerlijke Wetboek wordt bij deze uitdrukkelijk uitgesloten.*
- 2.5 *Met de uiterlijke verschijningsvorm en kwaliteit als in lid 2.4 van dit artikel aangegeven, wordt onder meer bedoeld op de massa-opbouw van en het materiaalgebruik bij de bebouwing (inclusief elementen als erfafscheidingen, eventuele bijgebouwen, bouwwerken en parkeerplaatsen).*
- 2.6 *Partijen komen overeen dat het bepaalde in de leden 2.2 tot en met 2.5 van dit*

artikel als **kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek** rust op het verkochte en van rechtswege zal overgaan op hen die het verkochte onder bijzondere titel zullen verkrijgen en dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een gebruiksrecht op het verkochte zullen verkrijgen. Partijen machtigen elkaar over en weer om dit beding te doen inschrijven in de daartoe bestemde openbare registers.

2.7 Koper verplicht zich en verbindt zich jegens de gemeente, voor wie de comparant sub 1 zulks aanvaardt, alle verplichtingen zoals in dit artikel genoemd, welke niet als kwalitatieve verplichtingen kunnen worden aangemerkt, bij overdracht onder bijzondere titel ten behoeve van de gemeente op te leggen aan de opvolgende eigenaar, die op zijn beurt verplicht is deze verplichtingen via een deugdelijk kettingbeding op te leggen aan alle daarop volgende eigenaren, zulks op straffe van een direct opeisbare en niet voor rechterlijke matiging vatbare boete van vijftienduizend euro (€ 15.000,00) ten behoeve van de gemeente, onverminderd het recht voor de gemeente een hogere boete te eisen ingeval van hogere aantoonbare schade.

2.8 Het is de gemeente niet bekend dat het gebruik van het verkochte ten behoeve van woondoeleinden op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan of daardoor wordt belemmerd. "

enzovoorts

"VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

Ter uitvoering van hetgeen tussen verkoper en koper is overeengekomen, worden bij deze gevestigd en aangenomen over en weer ten behoeve en ten laste van het verkochte en ten behoeve en laste van het aan de gemeente in eigendom verblijvende binnenterrein van het hof, eveneens deel uitmakende van het kadastrale perceel gemeente Middelburg sectie Y nummer 650, de erfdienstbaarheden inhoudende dat de toestand waarin deze registergoederen zich na realisatie van de bouwplannen van koper zullen bevinden, blijft gehandhaafd speciaal voor wat betreft de aanwezigheid van kabels en leidingen, de afvoer van hemelwater, eventuele inbalking, inankering en overbouw zijnde hieronder evenwel niet begrepen een verbod om te bouwen of te verbouwen. Voormelde erfdienstbaarheden geven aan de eigenaar van het heersende erf te allen tijde het recht het dienend erf te betreden, indien dit voor het genot van die erfdienstbaarheid en het onderhoud of de vernieuwing der daarmee in verband staande werken nodig is.

BIJZONDERE BEPALINGEN INZAKE OPSTALRECHT TEN BEHOEVE VAN OPSTALLER 1 EN OPSTALLER 2

LOOPTIJD

Artikel I

1. Het opstalrecht wordt eeuwigdurend gevestigd, ingaande op de dag waarop een afschrift van deze akte in het daartoe bestemde register Hypotheken 4 ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Middelburg wordt ingeschreven.

2. De grondeigenaar noch de opstaller 1 en/of opstaller 2 hebben het recht om het opstalrecht op te zeggen.
3. Gedurende de looptijd van het opstalrecht is de betreffende opstaller geen retributie verschuldigd.

LASTEN

Artikel II

Alle belastingen en lasten, die onder welke benaming ook, voor de tijd gedurende welke het recht van opstal bestaat, ter zake worden geheven, zijn voor rekening van de betreffende opstaller. Wanneer de grondeigenaar belastingen of lasten, welke als hiervoor bedoeld ten laste zijn van de opstaller, mocht hebben betaald, geeft hij hiervan kennis aan de betreffende opstaller, die verplicht is binnen een maand nadien het betaalde bedrag aan de grondeigenaar te vergoeden.

BEPALINGEN MET BETREKKING TOT HET GEBRUIK EN HET OPSTALRECHT

Artikel III

1. De betreffende opstaller is bevoegd om onder casu quo boven de onroerende zaak waarop het opstalrecht betrekking heeft te bouwen overeenkomstig het hiervoor gemelde bouwplan en voormelde koopovereenkomst.
2. De betreffende opstaller draagt op eigen kosten zorg voor het onderhoud van de onder het opstalrecht vallende (bouw)werken.
3. De betreffende opstaller vrijwaart terzake van alle bouwwerken, deel uitmakende van het opstalrecht de grondeigenaar voor het geval de grondeigenaar aangesproken wordt op grond van artikel 174 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek, of enigerlei andere bepaling die aan de grondeigenaar van een gebouw een soortgelijke risicoaansprakelijkheid oplegt.

VERVREEMDING OF BEZWARING VAN HET OPSTALRECHT

Artikel IV

1. Het is de betreffende opstaller toegestaan het aan hem toebehorende opstalrecht in zijn geheel of in gedeelten te vervreemden, te bezwaren, geheel of gedeeltelijk in appartementsrechten te splitsen of daarop goederenrechtelijke gebruiksrechten, goederenrechtelijke zekerheidsrechten of erfdienstbaarheden te vestigen. De grondeigenaar verleent nu voor alsdan de krachtens artikel 5:106 van het Burgerlijk Wetboek vereiste toestemming tot splitsing van het verkochte in appartementsrechten.
2. Het is de betreffende opstaller toegestaan het opstalrecht casu quo de (bouw)werken te verhuren.

EINDE OPSTALRECHT

Artikel V

Bij het eindigen van het recht van opstal op welke wijze of om welke oorzaak of reden dit ook zij, treedt de grondeigenaar van rechtswege in de eigendom van de onder het opstalrecht vallende (bouw)werken. Alsdan heeft de betreffende opstaller geen recht op vergoeding van de waarde van de (bouw)werken, met een andere bestemming dan die van woningbouw, en beplantingen als bedoeld in artikel 5:99 van het Burgerlijk

Wetboek. Bij het eindigen van het recht van opstal op welke wijze of om welke oorzaak of reden dit ook zij, heeft de betreffende opstaller niet de bevoegdheid de (bouw)werken weg te nemen als bedoeld in artikel 5:102 van het Burgerlijk Wetboek.

KEUR WATERBEHEER

Voor de aan het water grenzende kavels is de Keur Waterbeheer van het Waterschap Zeeuwse Eilanden van toepassing. Koper verklaart een exemplaar van voornoemde Keur te hebben ontvangen, met de inhoud daarvan bekend te zijn en zijn rechtsopvolgers te wijzen op de voor hen uit voornoemde Keur voortvloeiende verplichtingen."

"ZELFBEWONING/VERBOD DOORVERKOOP

De koper wordt ten deze nog speciaal gewezen op artikel 13, leden 15 tot en met 18, van de "Algemene voorwaarden voor de verkoop van bouwterreinen in het stadsgewest Vlissingen/Middelburg", vastgesteld door het College van Burgemeester en Wethouders van Middelburg op zeven mei tweeduizend twee, omtrent de verplichting tot zelfbewoning en een verbod tot doorverkoop, gedurende een periode van twee jaar, zoals in gemelde algemene voorwaarden omschreven.

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

Ten behoeve en ten laste van het bij deze akte overgedragene enerzijds en ten behoeve en ten laste van de naastgelegen percelen bouwterrein, welke deel uitmaken van het perceel kadastraal bekend gemeente Middelburg sectie Y nummer 810 worden bij deze gevestigd en - voorzover van laatstbedoelde percelen bouwterrein de levering heeft plaatsgevonden - zijn reeds gevestigd: al zodanige erfdienstbaarheden, waardoor de toestand blijft gehandhaafd, waarin die percelen zich na afbouw van de daarop te stichten woningen met toebehoren ten opzichte van elkaar bevinden, speciaal voor wat betreft de aanwezigheid, het herstellen, onderhouden en vervangen van onder- en bovengrondse leidingen, alsmede kabels ten behoeve van telefoon- en draadomroepaansluitingen en/of de antenne-inrichting, de water-, electriciteits- en gasvoorziening, de afvoer van regen- en gootwater door rioleringswerken en dergelijke en voorts eventuele inbalking, inankering, in- en overbouw en toevoer van licht en lucht."

Voor zover in die bepalingen verplichtingen voorkomen die verkoper verplicht is op te leggen, doet hij dat hierbij en worden die verplichtingen hierbij door koper door het enkele feit van bieding aanvaard. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten hierbij ook door verkoper voor die derden aangenomen.

Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen

Op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen moeten overheidsorganen beperkingen registreren van de bevoegdheid tot gebruik van of beschikking over een registergoed (als bedoeld in die wet en het toepasselijke aanwijzingsbesluit).

Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op vierentwintig november tweeduizend twintig, waren op die dag met betrekking tot het registergoed geen publiekrechtelijke beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

Verkoper verklaart dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn waaruit blijkt dat deze mededeling onjuist is.

12. Voorwaarden in verband met internetbieden en internetborg

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

Aanvulling begrippen:

In deze Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt verstaan onder:

1. *Openbareverkoop.nl*:
de algemeen toegankelijke website of een daaraan gelieerde website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke website een Bod via internet kan worden uitgebracht.
2. *NIIV*:
"Stichting Notarieel Instituut Internetveilen", statutair gevestigd in de gemeente Baarn, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 52037098, rechthebbende van Openbareverkoop.nl.
3. *Handleiding*
de "handleiding online bieden" vermeld op Openbareverkoop.nl.
4. *Registratienotariss*:
een notaris die de via Openbareverkoop.nl in te vullen registratieverklaring en het geldige identiteitsbewijs van een natuurlijke persoon die wil bieden via internet, in ontvangst neemt en controleert (i) ter vaststelling van diens identiteit, (ii) het opgegeven telefoonnummer en (iii) ter legalisatie van diens handtekening onder de registratieverklaring.
5. *Registratie*:
het geheel van de door NIIV voorgeschreven handelingen, ter identificatie van een natuurlijke persoon die via Openbareverkoop.nl wil bieden, bestaande uit de invoer via internet van diens persoonsgegevens en controle door de Registratienotariss van diens identiteit en het door die persoon opgegeven mobiele telefoonnummer.
6. *Deelnemer*:
een natuurlijk persoon die de procedure van Registratie heeft doorlopen, tijdig voor de Veiling een Internetborg heeft gestort en tijdens de Veiling van het Registergoed is ingelogd op Openbareverkoop.nl.
7. *Internetborg*:
een bedrag dat door een Deelnemer is gestort, zoals beschreven in de Handleiding. De hoogte van de Internetborg bedraagt 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.

Aanvulling voorwaarden:

1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de Veiling door een Deelnemer via internet worden geboden. Als "Bod" in de zin van de AVVE wordt derhalve ook een Bod via internet aangemerkt, mits dit Bod is uitgebracht door een Deelnemer op de door

- NIIV in de Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het Bod dat de Deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.
2. Als de Deelnemer een Bod heeft uitgebracht en volgens de Notaris de hoogste Bieder is, kan de Internetborg op verzoek van de Deelnemer ook worden gebruikt als (deel)betaling voor de ingevolge artikel 12 AVVE na de Veiling te betalen waarborgsom, waarbij de Deelnemer ermee instemt dat de notaris (dit deel van) de waarborgsom pas vrijgeeft indien de Deelnemer al zijn verplichtingen die uit het doen van een Bod voortvloeien is nagekomen.
 3. In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen, ofwel via internet, ofwel in de zaal, de Notaris hebben bereikt, alsmede in geval van storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de Veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de Notaris.
 4. Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de Deelnemer permanente en/of gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), alsmede storingen en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de Deelnemer.
 5. Tenzij de Notaris anders beslist, zal niet eerder worden overgegaan tot de Inzet en de Afslag, dan nadat de Notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
 6. In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE kan de Afmijning door de Deelnemer elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord "bied".
 7. Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de Afslag wordt geklikt of gedrukt op het moment waarop een zaalbieder kan afmijnen.
 8. Wanneer de Deelnemer tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod via internet en het Bod de Notaris heeft bereikt, heeft dit Bod gelijke rechtsgevolgen als een Bod dat vanuit de veilingzaal wordt uitgebracht.
 9. De Deelnemer die tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod via internet dient gedurende het verdere verloop van de Veiling voor de Notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, en wel op het mobiele telefoonnummer dat de Deelnemer heeft ingevuld op diens registratieformulier. Voor het geval de Deelnemer gedurende het verdere verloop van de Veiling niet of slechts ten dele voor de Notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader van de Veiling op enig moment telefonisch overleg tussen de Notaris en de Deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de Notaris, dan is de Notaris bevoegd om het Bod van de Deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.
 10. In aanvulling op artikel 5 lid 3 AVVE is de Deelnemer die het hoogste Bod heeft uitgebracht tot het moment van Gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, mits die Deelnemer vóór de Gunning:
 - naar het oordeel van de Notaris genoegzaam 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.

11. De in lid 10 bedoelde Deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de Gunning. Indien die Deelnemer, ingeval de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap in verzuim is, de Koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de Levering aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend. Van een en ander dient uit de Notariële verklaring van betaling te blijken.
12. Door het uitbrengen van een Bod via internet, op de wijze zoals door NIIV omschreven, verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 10, tevens volmacht aan ieder van de medewerkers die ten tijde van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn ten kantore van de Notaris (zowel samen als ieder afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal van Veiling en in en bij het proces-verbaal van Veiling:
 - a. te bevestigen dat de Deelnemer het betreffende Bod heeft uitgebracht; en
 - b. in te stemmen met alle in het proces-verbaal van Veiling (te) vermelde(n) waarnemingen van de Notaris ter zake van de Veiling.De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht voorts het proces-verbaal van Veiling ondertekenen en ter zake hiervan datgene te doen wat hij nodig en nuttig acht. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.
13. Indien een Deelnemer niet via internet, maar vanuit de veilingzaal als zaalbieter een Bod uitbrengt kan de Internetborg gebruikt worden ten bewijze van zijn gegoedheid als bedoeld in artikel 14 AVVE én als betaling van een door deze Deelnemer, of, indien van toepassing, de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap bedoeld in lid 8, verschuldigde waarborgsom of een gedeelte daarvan.
14. In geval van niet-nakoming van een of meer verplichtingen uit de tussen de Verkoper en een Deelnemer tot stand gekomen koopovereenkomst, wordt (onverminderd het bepaalde in artikel 26 AVVE) de Internetborg door de Notaris

geïncasseerd bij NIIV en geheel of gedeeltelijk gebruikt ter betaling van (een deel van) de kosten die voortvloeien uit de niet-nakoming.

B. Onderhandse executoriale verkoop voor de openbare veiling

Voor de onderhandse executoriale verkoop is het volgende in het bijzonder van toepassing:

1. Voorwaarden onderhandse executoriale verkoop

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

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

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

2. Procedure van onderhandse verkoop

Tot veertien dagen vóór de voor de openbare executoriale verkoop bepaalde dag, kan onderhands op het registergoed worden geboden door middel van een aan mij, notaris, gerichte schriftelijke verklaring overeenkomstig artikel 547 lid 2 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering. Onder een schriftelijke verklaring wordt ook een bericht per e-mail dan wel per fax begrepen. Andere elektronische berichten, zoals per sms, tweet of whatsapp worden niet aangemerkt als schriftelijke verklaringen. Op de website is (onder aan de aankondiging van de executie van het registergoed) een formulier beschikbaar dat verplicht voor biedingen moet worden gebruikt.

3. Ondertekening koopovereenkomst

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

a. Opschortende voorwaarden/goedkeuring voorzieningenrechter

- De koopovereenkomst vindt plaats (met inachtneming van het hierna bepaalde) onder de opschortende voorwaarde dat de in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek bedoelde rechterlijke goedkeuring voor deze overeenkomst onvoorwaardelijk zal worden verkregen, nadat het verzoekschrift door verkoper, eigenaar of executoriaal beslaglegger is ingediend.
- Deze opschortende voorwaarde is echter niet van toepassing op de verplichting voor koper die voortvloeit uit artikel 13 lid 1 AVVE (betaling waarborgsom) en op

het hierna bepaalde.

- Koper is verplicht om alles te doen wat nodig is om de koopovereenkomst tijdig in te dienen. Koper zal niets doen of laten dat tot gevolg kan hebben dat het hiervoor bedoelde verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst van verkoper of eigenaar niet op tijd kan worden ingediend of dat dit verzoekschrift zal worden afgewezen.

In dat geval is koper verantwoordelijk voor de daardoor ontstane schade, in de ruimste zin van het woord.

- Partijen kunnen geen rechten aan deze koopovereenkomst ontleen als de voorzieningenrechter deze overeenkomst niet zal goedkeuren.
- 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.

b. Tijdstip van betaling

De voor de executoriale verkoop en verkrijging van het registergoed verschuldigde kosten die voor rekening van de koper komen, moeten samen met de koopprijs worden betaald. De betaling moet plaatsvinden binnen vier (4) weken nadat de goedkeuring van koopovereenkomst, zoals bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek (hierna te noemen: 'de goedkeuring'), door de voorzieningenrechter is verleend. Als artikel 3:270 lid 3 Burgerlijk Wetboek van toepassing is en de eerste hypotheekhouder te kennen heeft gegeven de in dat artikel bedoelde verklaring aan de notaris te willen overleggen, mag de betaling niet eerder plaatsvinden dan dat de voorzieningenrechter de in dat artikel bedoelde goedkeuring aan de verklaring heeft verleend. Alle betalingen moeten worden gedaan door storting op een daartoe bestemde rekening van de notaris.

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

c. Geen verplichting tot indiening verzoek

Verkoper, eigenaar en executoriaal beslaglegger zijn niet verplicht om de koopovereenkomst ter goedkeuring aan de voorzieningenrechter voor te leggen. Het staat genoemde partijen vrij meer koopovereenkomsten ter goedkeuring voor te leggen.

d. Ontbinding tot datum beschikking

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

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

e. Uitoefening van het recht van parate executie

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

f. Risico-overgang

Het registergoed is voor risico van koper vanaf de inschrijving van de akte van levering.

g. Levering

De eigendomsoverdracht van het registergoed komt tot stand door ondertekening van de daartoe bestemde notariële akte waarin ook de notariële verklaring van betaling is opgenomen, gevolgd door inschrijving van een afschrift van die akte in de openbare registers van het kadaster.

Deze notariële akte van levering zal worden verleden voor mij, notaris of zijn waarnemer, na betaling van de koopprijs en alle verschuldigde kosten en belastingen.

h. Kosten en heffingen

De kosten en heffingen worden aan koper respectievelijk verkoper in rekening gebracht overeenkomstig hetgeen is bepaald in de AVVE onder artikel 9.