

**Bijzondere verkoopvoorwaarden executoriale verkoop
door de hypotheekhouder
WEERDINGERKANAAL NZ 255 te 7831 HT NIEUW WEERDINGE**

Dossiernummer: 2202266/MR

Repertoriumnummer: 4750

Heden dertien januari tweeduizend eenentwintig, verklaar ik, meester Jan Bertus Temmink, hierna te noemen “notaris”, als waarnemer van meester **Theresia Maria Bos**, notaris te Haarlem:

Opdrachtgever

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **QUION 20 BV**, gevestigd te 3062 M Rotterdam, Lichtenauerlaan 170, hierna te noemen: ‘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 stel ik, notaris, hierbij de voorwaarden voor deze executoriale verkoop vast. Deze voorwaarden gelden voor zowel de veiling als de onderhandse verkoop en zijn door mij, notaris, in overleg met de verkoper en overeenkomstig artikel 517 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering vastgesteld. Als bewijs van instemming hiermee worden deze voorwaarden ook ondertekend namens de verkoper door mevrouw Margaretha Johanna Maria Ram-Teeuwen, geboren te Edmonton (Canada) op zevenentwintig januari negentienhonderdvijfenvijftig, domicilie kiezende ten kantore van de notaris aan de Van Eedenstraat 20 te 2012 EM Haarlem en aldaar werkzaam.

De volmacht zal aan deze akte worden gehecht.

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 (veiling)
5. Onderhandse executoriale verkoop (onderhandse verkoop)

1. Algemene informatie

1.1 datum en plaats

De executoriale verkoop betreft een internetveiling. Tijdens de veiling kunnen biedingen uitsluitend worden gedaan via de website www.openbareverkoop.nl. De veiling vindt plaats vanaf tien uur en dertig minuten (10:30 uur).

Er is geen vaste tijd voor de onderhavige veiling omdat mogelijk meer objecten geveild worden. Ook kan het zijn dat, (hoewel meer objecten zijn aangemeld) de veiling van één of meer objecten naar een later tijdstip wordt verschoven, terwijl tevens de duur van de veiling per object kan verschillen. De volgorde van de objecten zal kort voor de aanvang van de veiling worden bepaald en op de website worden gepubliceerd.

Het is daarom raadzaam voor een bidder vanaf gemeld tijdstip aangemeld te zijn op de website en de betreffende veiling(en) te volgen tot en met de veiling van het registergoed.

De veiling vindt plaats voor een van de notarissen verbonden aan het kantoor Krans Notarissen, te Haarlem 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:

- a. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van het westelijk gedeelte van het gebouw met vertrekken op de begane grond, eerste verdieping, zolderruimte en verder toebehoren te **7831 HT Nieuw-Weerdinge, Weerdingerkanaal Noordzijde 255**, kadastraal bekend gemeente Emmen, sectie AA nummer 1016 A-1, uitmakende het zes/elfde (6/11^e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit grond en opstallen ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Emmen, sectie B nummer 10107, groot twee honderd acht en veertig vierkante meter (248 m²);
- b. een perceel grond te **7831 HT Nieuw-Weerdinge, Weerdingerkanaal Noordzijde 255**, kadastraal bekend gemeente Emmen, sectie AA nummer 146, groot een duizend drie honderd tien vierkante meter (1.310 m²);

hierna te noemen: 'het registergoed'.

1.3 eigenaar/schuldenaar

De eigenaar van het registergoed is:

ENZOVOORTS.

hierna samen 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 achtentwintig juni negentienhonderd zesennegentig (28-06-1996) verleden voor meester C.J.M. Roep, notaris te Ter Apel. Een afschrift van deze akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster te

Assen op twee juli negentienhonderd zesennegentig (02-07-1996), in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 6082, nummer 34.

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', in hoofdsom groot eenhonderddertigduizend vijfhonderd euro (€ 130.500,00). Dit blijkt uit een akte op dertien december tweeduizend vijf (13-12-2005) verleden voor een waarnemer van meester G.A.G. Hilgen notaris te Emmen. Een afschrift van die akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster te Assen op veertien december tweeduizend zes (14-12-2006), in register Onroerende Zaken Hypotheken 3, deel 6764, nummer 182, deze akte hierna te noemen: 'de hypotheekakte'.

In de hiervoor vermelde akte is een pandrecht gevestigd op:

- alle roerende zaken die volgens verkeersopvatting bestemd zijn of zullen worden om het registergoed duurzaam te dienen;
- alle rechten en vorderingen voortvloeiende uit de afgesloten levensverzekering; hierna te noemen: 'het pandrecht'.

Het hypotheek- en pandrecht strekken tot meerdere zekerheid voor de terugbetaling van alles wat de schuldenaar op welke grond dan ook aan de verkoper schuldig is, zal zijn of worden volgens de administratie van de 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 het 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;

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. Voor zover in deze akte niet anders is bepaald, is niet beoogd af te wijken van de definities in de begrippen van de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017. De Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 zijn vastgesteld bij akte op vijf december tweeduizend zestien verleden voor meester 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. Deze Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 worden hierna ook 'AVVE' genoemd.

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*

Volgens een melding op de internetsite "bodemloket" ingezien op negenentwintig december tweeduizend twintig (29-12-2020), is geen informatie beschikbaar over bodemverontreiniging met betrekking tot het registergoed.

- *energielabel*

Op www.ep-online.nl staat vandaag een definitief energielabel van het registergoed geregistreerd. De waarde van het label is echter door de eigenaar afgeschermd.

2.2 juridische informatie

- *bestemming*

De bestemming volgens de BAG-viewer is: woonfunctie.

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

- *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:

- “a. ten behoeve van voormeld, in de splitsing betrokken perceel nummer 10107 als heersend erf, en ten laste van de hiervoor genoemde percelen nummers 10108 en 10109 als lijdende erven, en*
- b. ten behoeve van het hiervoor omschreven appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Emmen sectie B nummer 10183 A-1 als heersend erf en ten laste van gemeld perceel nummer 10109 als lijdend erf, en voorts*
- c. ten behoeve van het hiervoor omschreven kadastraal bekend gemeente Emmen sectie B nummer 10183 A-2 als heersend erf en ten laste van gemeld perceel nummer 10108 als lijdend erf, worden bij deze gevestigd al zodanige erfdienstbaarheden van over- en onderbouw, afvoer van hemelwater, gootwater en faecaliën, door riolering of anderszins, uitzicht en toevoer van licht, lucht, enzovoorts, waardoor de toestand waarin de heersende erven (en de daarop gestichte opstallen) zich ten opzichte van de lijdende erven bevinden, wordt gehandhaafd, zijnde hieronder evenwel niet begrepen een verbod om op de lijdende erven te bouwen of te verbouwen, zullen deze erfdienstbaarheden blijven bestaan, ook al mochten de heersende erven door bebouwing, verbouwing of anderszins van aard en/of bestemming worden veranderd, waardoor verzwaring dier erfdienstbaarheden mocht plaats hebben.”*

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 van de 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 van de 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. In verband hiermee heeft de verkoper bij de gemeente Emmen geïnformeerd naar de aanwezigheid van publiekrechtelijke beperkingen.

Hierbij is de gemeente meegedeeld dat er bij geen of niet tijdige reactie wordt verondersteld dat er geen publiekrechtelijke beperkingen bij de gemeente bekend zijn. Van de gemeente is geen reactie ontvangen.

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 na vandaag zijn voor risico van de koper.

- *appartementensplitsing*

De gemeenschap (het complex) waarvan het registergoed deel uitmaakt, is gesplitst in appartementsrechten bij akte van splitsing op dertig augustus negentienhonderd vijfentachtig (30-08-1985) verleden voor meester D. Wolf, destijds notaris te Vlagtwedde. Een afschrift van die akte is ingeschreven in de openbare registers te Assen op twee september negentienhonderd vijfentachtig (02-09-1985), in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 3968, nummer 50.

Bij die akte is opgericht de vereniging van eigenaars met de naam: Vereniging van Eigenaars van het Gebouw Weerdingerkanaal NZ 255/256 te Nieuw-Weerdinge, gevestigd te Nieuw-Weerdinge, en zijn de statuten van die vereniging en het reglement van splitsing vastgesteld.

De vereniging van eigenaars staat niet ingeschreven in de Kamer van Koophandel.

Bij deze akte is als reglement van splitsing van toepassing verklaard, gewijzigd en aangevuld:

- a. het Algemeen Reglement, bestaande uit het "Modelreglement bij Splitsing in Appartementsrechten", vastgesteld bij akte op tweeëntwintig november negentienhonderddrieëntachtig door de destijds te Arnhem gevestigde notaris meester H.M. Sasse verleden, ingeschreven, destijds genaamd overgeschreven op het kantoor van voornoemde Dienst op dertig december negentienhonderddrieëntachtig in deel 3782 nummer 1.

Krachtens dit reglement is de bestemming van het verkochte die van woonhuis met aanhorigheden en is de koper van rechtswege lid van de vereniging van eigenaars genaamd: Vereniging van eigenaars van het gebouw Weerdingerkanaal Noordzijde 255/256 te Nieuw Weerdinge en is gevestigd te Nieuw-Weerdinge, gemeente Emmen

- b. het navolgende Bijzonder Reglement, luidende:

" Artikel 1.

De in artikel 2 van het algemeen reglement bedoelde breukdelen bedragen voor de eigenaar van het appartementsrecht met index 1: Zes/elfde en voor de eigenaar van het appartementsrecht met index 2: Vijf/elfde.

Artikel 2.

Het bepaalde in artikel 3 onder h van het algemeen reglement wordt voor niet geschreven gehouden.

Artikel 3.

Het boekjaar bedoeld in artikel 4 lid 1 van het algemeen reglement is gelijk aan het kalenderjaar.

Artikel 4

1. In afwijking in zoverre van het bepaalde in artikel 8 lid 1 van het algemeen reglement zal het bestuur de opstal verzekeren bij één of meer door de vergadering aan te wijzen verzekeraars tegen water, storm-, brand- en ontplof-fingsschade. Voorts zal de vergadering bevoegd zijn te besluiten tot het aan-gaan van verzekeringen tegen andere gevaren of voor aansprakelijkheden die kunnen ontstaan voor de vereniging en voor de eigenaren als zodanig.

2. De eigenaars verbinden zich alle uit hoofde van de verzekeringsovereen-komsten als bedoeld in het eerste lid van dit artikel uit te keren schadepen-ningen te doen plaatsnemen op een voor de financiering van het herstel van de schade door het bestuur te openen afzonderlijke bankrekening ten name van de vereniging, die de op deze rekening gestorte gelden zal houden voor de eigenaars, alles tenzij de vergadering anders besluit.

Artikel 5.

In afwijking van het bepaalde in artikel 9 lid 1 van het algemeen reglement worden tot de gemeenschappelijke gedeelten en zaken onder meer gerekend voor zover aanwezig:

a. funderingen, dragende muren en kolommen, het geraamte van het ge-bouw met de ondergrond, vloeren en binnenmuren voor zover deze de schei-ding vormen tussen de beide privégedeelten, de buitengevels met uitzonde-ring evenwel van zich daarin bevindende raamkozijnen met glas en deuren, zomede het dak;

b. voor zover dienstbaar aan beide privégedeelten: de aanwezige voorzienin-gen voor de afvoer van hemelwater en de riolering;

c. de bliksembeveiliging;

b. de schoorstenen en de ventilatiekanalen.

Artikel 6.

Raamkozijnen met glas, deuren, vloeren en binnenmuren, voor zover deze vloeren en binnenmuren niet zijn begrepen onder die bedoeld in artikel 5 on-der a, worden geacht uitsluitend te behoren tot het privégedeelte waarop of waaraan zij zich bevinden of tot welks uitsluitend gebruik zij zijn bestemd.

Artikel 7.

In afwijking van het bepaalde in artikel 3 onder a en b van het algemeen reglement komen de schulden en kosten welke zijn gemaakt in verband met onderhoud of gebruik en die welke verband houden met noodzakelijke her-stellingswerkzaamheden en vernieuwingen van de gemeenschappelijke ge-deelten en de gemeenschappelijke zaken, voor zover deze uitsluitend dienen voor de instandhouding van -of ten goede komen aan- een gedeelte van het gebouw en het daarin gelegen privé-gedeelte zonder dat het andere privé-gedeelte van het uitblijven van zodanig onderhoud en werkzaamheden eni-gerlei nadeel zou hebben ondervonden, uitsluitend ten laste van de eigenaar van het eerstbedoelde privé-gedeelte, tenzij de vergadering anders besluit.

Artikel 8.

In afwijking van het bepaalde in artikel 13 lid 2 van het algemeen reglement is het aanbrengen aan de buitenzijde van het privé-gedeelte door de eigenaar daarvan van zonneschermen en bloembakken te allen tijde toegestaan, mits daardoor geen gevaar ontstaat voor de gemeenschappelijke gedeelten of gemeenschappelijke zaken.

Artikel 9.

De eigenaar van het appartement met index 2 is verplicht uiterlijk op een januari negentien honderd zes en tachtig op zijn kosten zodanige voorzieningen aan het gebouw te hebben getroffen of te hebben doen treffen, dat ieder privé-gedeelte beschikt over een eigen installatie met bijbehorende meters en leidingen voor de levering van gas, water en electriciteit en dat eventuele werkzaamheden tot onderhoud, herstel en/of vernieuwing aan zodanige installaties kan geschieden zonder dat daardoor schade wordt toegebracht aan het privé-gedeelte tot welks gebruik zij niet zijn bestemd. Ten tijde als-voren dient de totale riolering van het appartement met index 2 op kosten van de eigenaar van bedoeld appartement te zijn aangesloten op de hoofdput, gelegen op het perceel kadastraal bekend gemeente Emmen sectie B nummer 10109. Alle werkzaamheden tot onderbouw, herstel en/of vernieuwing van de in dit artikel bedoelde installaties zijn voor rekening van de eigenaar van het appartementsrecht tot welks gebruik zij zijn bestemd.

Artikel 10.

De bestemming van elk privé-gedeelte is het gebruik als woonhuis met aanhorigheden.

Artikel 11.

De boete bedoeld in artikel 29 lid 2 van het algemeen reglement bedraagt ten hoogste eenduizend gulden per overtreding en/of ten hoogste eenhonderd gulden voor elke dag of gedeelte van een dag dat de overtreding (voort)duurt.

Artikel 12.

1. Bij deze wordt opgericht een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 875f eerste lid onder e van het Burgerlijk Wetboek.

2. De vereniging draagt de naam; Vereniging van eigenaars van het gebouw Weedingerkanaal Noordzijde 255/256 te Nieuw Weerdinge en is gevestigd te Nieuw Weerdinge, gemeente Emmen.

Artikel 13.

Het aantal stemmen dat tenminste moet kunnen worden uitgebracht om het houden van een vergadering te kunnen verzoeken aan het bestuur bedraagt: één.

2. Het in een vergadering uit te brengen aantal stemmen bedraagt voor de eigenaar van ieder appartementsrecht: één.

Artikel 14.

In afwijking van het bepaalde in artikel 37 lid 2 eerste volzin van het algemeen reglement wordt bij staking van stemmen over zaken een voorstel, zoals dat in stemming is gebracht, ter beslissing voorgelegd aan een deskundige, te benoemen op verzoek van de meest gereede partij door de Edelachtbare Heer Kantonrechter te Emmen. De aan de benoeming van een deskundige verbonden kosten en zijn honorarium komen ten laste van de verzoeker. De uitspraak van de deskundige bindt partijen en geldt als een besluit van de vergadering.

Indien niet binnen veertien dagen na afloop van de dag waarop de vergadering waarin de stemmen staakten werd gehouden, een verzoek tot benoeming van een deskundige als in dit artikel bedoeld, werd gedaan, zo wordt het voorstel alsnog geacht te zijn verworpen.

Artikel 15.

De artikelen gemeld in annex 1 behorende bij het algemeen reglement betreffende de afhankelijkheidstelling van het gebruik van een privé-gedeelte van de toestemming van de vergadering, zijn op deze splitsing niet van toepassing.

Artikel 16.

In afwijking van het bepaalde in artikel 41 van het algemeen reglement wordt voor de eerste maal benoemd: de comparant Harm van Oosten, voornoemd."

- *verklaring vereniging van eigenaars*

De verkoper verklaart dat de vereniging van eigenaars niet ingeschreven bij de Kamer van Koophandel en derhalve niet actief is en geen bestuur heeft, dat er geen periodieke bijdragen zijn verschuldigd aan de vereniging van eigenaars en dat er geen reservefonds bestaat. Daarom is er geen verklaring van het bestuur als bedoeld in artikel 5:122 Burgerlijk Wetboek.

2.3 gebruik

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

Het registergoed wordt, voor zover bekend, op dit moment niet bewoond door de eigenaar, maar staat leeg.

Voor zover bekend staat er niemand als bewoner 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 nodig heeft de verkoper gebruikgemaakt van zijn bevoegdheden op grond van het huurbeding, zoals hierna omschreven.

- *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 verlof van de voorzieningenrechter

nodig voor het invoeren van het huurbeding. De verkoper heeft dit verlov niet gevraagd, gezien het vorenstaande betreffende de niet-bewoning van het registergoed. Voor zover het registergoed niet vrij van huur wordt verkocht, wordt geleverd onder handhaving van de lopende huurovereenkomsten. In aanvulling op artikel 24 van de AVVE geldt het volgende. De verkoper geeft via de website informatie over de huurovereenkomsten, voor zover die in zijn bezit is/zijn. De verkoper staat er niet voor in dat de verstrekte informatie juist is of dat er geen afwijkende afspraken zijn of worden gemaakt. De verkoper staat er ook niet voor in dat de verplichtingen die voortvloeien uit de huurovereenkomst volledig en/of regelmatig worden nagekomen. Voor gebruik op andere grond dan huur geldt dat wat hiervoor is vermeld over de ontruiming.

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 op basis van een uurtarief van twee honderd vijf en twintig euro (€ 225,00) exclusief BTW voor alle veilingwerkzaamheden (waaronder indien de notaris deze werkzaamheden verricht, 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.
- b. Volgens opgave van de betreffende instanties bedragen de eigenaarslasten voor het registergoed per vandaag:
 - onroerendezaakbelasting: eenhonderdvierennegentig euro en zevenenzestig eurocent (€ 194,67);
 - rioolheffing: eenenzestig euro en vierenzestig eurocent (€ 61,64);

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 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 bijzondere verkoopvoorwaarden 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.

De veiling vindt plaats in één zitting. De inzet vindt plaats bij opbod en de afslag aansluitend bij afmijning.

4.2 bieden

Tijdens de veiling kan elk bod uitsluitend worden uitgebracht via de website. Het betreft immers een internetveiling als bedoeld in de AVVE.

4.3. voorwaarden in verband met internetbieden

Het bieden tijdens de Veiling kan plaatsvinden via de Website www.openbareverkoop.nl.

Aanvulling begrippen

In deze Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt verstaan onder:

1. *Deelnemer:*
een natuurlijk persoon die de procedure van Registratie heeft doorlopen en tijdens de Veiling van het Registergoed is ingelogd op Openbareverkoop.nl.
2. *Handleiding:*
de handleiding "Online bieden bij een openbare verkoop" vermeld op Openbareverkoop.nl.
3. *Notaris:*
de notaris die is gevolmachtigd uitvoering te geven aan de openbare verkoop.
4. *Openbareverkoop.nl:*
de algemeen toegankelijke Website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke een Bod via internet kan worden uitgebracht.
5. *Registratie:*
het geheel van de voorgeschreven handelingen vermeldt in de handleiding "Online bieden bij een openbare verkoop", ter identificatie van een natuurlijke persoon die via Openbareverkoop.nl wil bieden.
6. *Registratienotaris:*
een in Nederland werkzame notaris die de identiteit van Deelnemer vaststelt en gegevens van Deelnemer registreert. Een lijst van Registratienotarissen is opgenomen op de Website(s).

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 Makelaars, 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.

4.6 gunning

In afwijking van het bepaalde in artikel 8 lid 2 van de AVVE eindigt de termijn van beraad de derde werkdag volgende op de afslag om zeventien uur (17:00 uur) of zoveel eerder als de verkoper al dan niet mocht hebben gegund.

Als de verkoper niet tot gunning overgaat, worden:

- de kosten en heffingen die de verkoper al heeft betaald, terugbetaald;
- de waarborgsom terugbetaald en/of de bankgarantie teruggestuurd;

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.

4.8 inzetpremie

Als niet wordt gegund is geen inzetpremie verschuldigd,

5. Onderhandse executoriale verkoop (onderhandse verkoop)

De volgende bijzondere veilingvoorwaarden 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 Haarlem op de datum aan het begin van deze akte vermeld en is door mij, notaris, ondertekend. Als bewijs van instemming met deze voorwaarden worden zij ook ondertekend namens de verkoper.