



Zaaknummer: 33724

Bijzondere veilingvoorwaarden executoriale verkoop door de hypotheekhouder

Heden, een november tweeduizend eenentwintig, verscheen voor mij, mr. —
Gerrat Kluis Kruize, notaris te Winschoten, gemeente Oldambt: —
mevrouw Jozina Niska Anniek Klaassen, geboren te Emmen op zestien —
oktober negentienhonderdzevenentachtig, werkzaam ten kantore van —
Notariaat Winschoten Kruize Rolfers, te Winschoten, Emmastraat 10 —
(Postbus 140, 9670 AC Winschoten), —

ten deze handelende als gevolmachtigde van de Publiekrechtelijke —
Rechtspersoon **GEMEENTE OLDAMBT**, gevestigd te Winschoten, feitelijk —
gevestigd Johan Modastraat 6, 9671 CD Winschoten, ingeschreven op —
zeventien februari tweeduizend tien in het handelsregister van de Kamer van —
Koophandel te onder nummer 01176290, —
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, 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 negen december tweeduizend —
eenentwintig om of omstreeks half twee 's middags in Van der Valk te —
Drachten voor mij, notaris, of één van mijn waarnemers, hierna te noemen: —



‘de notaris’, tenzij de executoriale verkoop plaatsvindt door middel van een —
onderhandse verkoop als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek. —

1.2 registergoed

Het registergoed is: —

**Het afgebrande woonhuis, met ondergrond, erf, tuin en verder —
toebehoren, plaatselijk bekend Oudedijk 7 te 9688 RS Drieborg, —
kadastraal bekend gemeente Beerta sectie L nummer 712, groot —
zeshonderd en twintig vierkante meter, —
hierna te noemen: ‘het registergoed’.** —

1.3 eigenaar/schuldenaar

De eigenaar van het registergoed is: —

de heer **Harold Mulder**, geboren te Utrecht op zesentwintig november —
negentienhonderddrieënzestig, wonende te 9351 PC Leek, gemeente —
Westerkwartier, Oldebertweg 61 31, ongehuwd en niet geregistreerd als —
partner in de zin van het geregistreerd partnerschap, —
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 door levering op grond —
van koop. —

Deze levering blijkt uit een akte op één april tweeduizend veertien verleden —
voor mr. M.D.C. van der Laan, notaris te Finsterwolde, gemeente Oldambt. —
Een afschrift van deze akte is ingeschreven in de openbare registers van het —
kadaster op één april tweeduizend veertien, in register Onroerende Zaken —
Hypotheek 4, deel 64139, nummer 92. —

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 veertien duizend twee honderd euro (€ 14.200,00), tot een maximum —
bedrag van negentien duizend een honderd zeventig euro (€ 19.170,00). Dit —
blijkt uit een akte op twee mei tweeduizend negentien ondertekend bij mij, —
notaris. Een afschrift van die akte is ingeschreven in de openbare registers —
van het kadaster op drie mei tweeduizend negentien, in register Onroerende —
Zaken Hypotheek 3, deel 75704, nummer 87, deze akte hierna te noemen: —
‘de hypotheekakte’.

In de hiervoor vermelde akte is een pandrecht gevestigd op: —



- “ - het recht van pand op de roerende zaken, die volgens verkeersopvatting bestemd zijn het verbonden registergoed duurzaam te dienen en door hun vorm als zodanig zijn te herkennen, en - nu voor alsdan - op die zaken welke in strijd met na te melden verbod van het verbonden registergoed zijn weggenomen en daardoor roerend zijn geworden; en - voorts en van rechtswege, het recht van pand op de vorderingen die in de plaats van de verbonden goederen treden, waaronder vorderingen wegens waardevermindering, van welk pandrecht de gemeente op elk door haar gewenst moment mededeling kan doen aan de betrokken schuldenaar.”

hierna te noemen: ‘het pandrecht’.

Het hypotheek- en pandrecht geven zekerheid voor de terugbetaling van al hetgeen de schuldenaar aan de gemeente mocht/mochten verschuldigd zijn of worden wegens door de gemeente verstrekte of nog te verstrekken gelden uit hoofde van de hypotheekakte,

de Participatiewet, 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.

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

Volgens een bericht van de gemeente Oldambt met datum negentien oktober tweeduizend eenentwintig, is de informatie beschikbaar over bodemverontreiniging met betrekking tot het registergoed:

“ **Bodeminformatie**

Er is brand geweest, het bodemloket geeft aan dat er historie bekend is. In de gemeentelijke database hebben wij ook informatie van dit adres, in de bijlage treft u een uitdraai van ons bodeminformatiesysteem aan. Hieruit blijkt dat er sprake is van een ondergrondse hbo-tank. Voor de bouw van een woning zal een NEN 5740 bodemonderzoek ingediend moeten worden, aangevuld met NEN 5707/5897 als er puin en asbestverdacht materiaal wordt gevonden.”

energielabel

Op www.ep-online.nl staat vandaag geen definitief energielabel van het registergoed geregistreerd.



2.2 juridische informatie

bestemming

Wat betreft de bestemming en het toegestane gebruik van het registergoed wordt verwezen naar een door de gemeente Oldambt afgegeven verklaring met datum negentien oktober tweeduizend eenentwintig. Hierin staat:

“ *Het object is rond de jaarwisseling 2019 afgebrand en staat momenteel leeg.*

Vigerende plan

In het vigerende plan ‘Finsterwolde, Drieborg, Ganzedijk/Hongerige Wolf’ kent het perceel de enkelbestemming ‘Woongebied’ en ‘Waarde – Dijk’. Voor de bijbehorende planregels (bouw- en gebruiksvoorschriften) verwijzen wij u naar

https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.1895.22BP0001-0401/r_NL.IMRO.1895.22BP0001-0401_index.html.

Let op. Het ontwerpbestemmingsplan ‘Beerta, Finsterwolde, Drieborg, Nieuw Beerta, Ganzedijk, Hongerige Wolf, Heiligerlee en Westerlee’ ligt ter inzage en wordt naar planning eind oktober ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad. Momenteel is dus sprake van twee rechtsgeldige bestemmingsplannen/toetsingskaders, dit heeft effect op de vereiste procedure t.b.v. de realisatie van een bouwplan.

Ontwerpbestemmingsplan

In het ontwerpbestemmingsplan wordt de enkelbestemming ‘Wonen – 1’, Dubbelbestemming ‘Dijk’ en ‘Open gebied’. Ten behoeve van de waarde ‘dijk’ dient afstemming gezocht te worden met het waterschap en erfgoedloket. Voor de bouwregels met betrekking tot ‘Wonen – 1’ verwijzen wij u graag naar de planregels op ruimtelijke plannen:

https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.1895.23BP001-0301/r_NL.IMRO.1895.23BP001-0301.html#NL.IMRO.PT.fcfedeb237aa4ede9ce7401796ead18d.

Let op. Wij zien dat in het ontwerpbestemmingsplan de volgende regel is opgenomen:

Artikel 25.2.2. Hoofdgebouwen

h. er mogen geen nieuwe woningen worden gebouwd, met uitzondering van:

- 1. de vervanging van bestaande woningen;*
- 2. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het aangegeven aantal wooneenheden nieuw mag worden gebouwd.*

Enzovoort



Het staat wel vast dat de bouw van een woning op deze locatie mogelijk – is. Echter gelet op de juridische kaders dient het voornemen wellicht met een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure gerealiseerd te worden.”

De navolgende bepalingen zijn van toepassing:

1. Het is mogelijk dat er slooprestanten, ondergrondse tanks, kabels en/of leidingen, asbesthoudende materialen en/of bodemverontreinigingen in het perceel aanwezig zijn. Koper dient de milieukundige toestand, in de ruimste zin van het woord, van het verkochte en eventuele gevolgen van die milieukundige toestand uitdrukkelijk te aanvaarden en stelt vast dat die toestand het voorgenomen gebruik niet in de weg staat. Het risico dat achteraf blijkt dat ten tijde van de levering nog niet gesignaleerde verontreiniging in het verkochte aanwezig is, is voor rekening van koper. Verkoper is niet aansprakelijk voor eventueel na de koop blijken, niet opgegeven bodemverontreiniging en/of opslagtanks, tenzij koper kan aantonen dat verkopers' verklaring van onbekendheid daarmee, onjuist is, of dat verkoper in zijn informatieplicht ten opzichte van koper is tekortgeschoten.
2. Verkoper heeft het gekochte niet zelf gebruikt/bewoond en hij kan derhalve koper niet informeren over eigenschappen van casu quo gebreken aan het gekochte, waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het gekochte zelf feitelijk had gebruikt. Dergelijke eigenschappen casu quo gebreken zijn voor risico en rekening van koper. Verkoper is niet aansprakelijk voor eventueel na de koop blijken, eigenschappen casu quo gebreken.
3. De onroerende zaak bezit bij de eigendomsoverdracht niet de feitelijke eigenschappen die nodig zijn voor een normaal gebruik als woonhuis. Het verkochte is beschadigd door brand. Verkoper geeft daarom geen enkele garanties ten aanzien van de staat van het verkochte. Koper dient zelf onderzoek uit te (laten) voeren en vrijwaard verkoper van alle aansprakelijkheden, niets uitgezonderd. Voorzover de koper voornemens is de onroerende zaak te gebruiken (als woonhuis), dient de koper zelf zorg te dragen voor de benodigde vergunningen, ontheffingen en dergelijke.
4. De op het gekochte aanwezige hekwerken zijn in eigendom van verkoper. Verkoper zal de aanwezige hekwerken van het perceel verwijderen zodra de juridische eigendomsoverdracht heeft plaatsgevonden. Koper geeft hiervoor de verkoper of door de verkoper aangewezen derden toestemming het perceel te betreden ten einde de aanwezige hekwerken te verwijderen.



privaatrechtelijke rechten en beperkingen

Met betrekking tot het registergoed zijn de verkoper geen erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen bekend.

publiekrechtelijke rechten en beperkingen

Er zijn geen publiekrechtelijke beperkingen met betrekking tot het registergoed bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie. Dit blijkt uit informatie van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers. Daarnaast heeft de verkoper bij de gemeente Oldambt geïnformeerd naar de aanwezigheid van publiekrechtelijke beperkingen.

Volgens een bericht van de gemeente Oldambt met datum negentien oktober tweeduizend eenentwintig, zijn er geen publiekrechtelijke beperkingen bekend. 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 vanaf vandaag zijn voor risico van de koper.

2.3 gebruik

In aanvulling op artikel 24 AVVE geldt het volgende:

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

Volgens een bericht van de gemeente Oldambt, met datum eenentwintig september tweeduizend eenentwintig, staan er geen personen als bewoner ingeschreven op het adres van het registergoed.

De hypotheekakte op grond waarvan deze executoriale verkoop plaatsvindt, bevat het huurbeding zoals bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek. De verkoper heeft geen gebruikgemaakt van zijn bevoegdheden op grond van het huurbeding.

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



voorzieningenrechter deze personen hiertoe veroordeelt. De ontruiming komt voor rekening en risico van de koper. De verkoper staat niet in voor de _____ bevoegdheid van de koper tot ontruiming. _____

3. Financieel _____

3.1 kosten en heffingen _____

a. Het registergoed is een tot bewoning bestemd recht op een onroerende — zaak. Op grond van artikel 524a Wetboek van Burgerlijke _____ Rechtsvordering en artikel 9 lid 1 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; _____
- het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche; _____
- de kosten van ontruiming na de aflevering; _____
- de kosten waarvoor de koper op grond van de wet aansprakelijk is. — Voor het overige zijn de kosten die direct verband houden met de veiling — voor rekening van de verkoper. _____

b. Volgens opgave van de betreffende instanties bedragen de _____ eigenaarslasten voor het registergoed per vandaag: _____

- onroerendezaakbelasting: acht en negentig euro en acht en twintig — eurocent (€ 98,28). _____

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 26 lid 2 AVVE geldt dat als de wederpartij eerst — kiest voor nakoming van de koopovereenkomst zoals bedoeld onder a — van die bepaling en vervolgens alsnog voor ontbinding zoals bedoeld — onder b van die bepaling, de boete wordt verminderd met het al betaalde — bedrag van de dagboete. _____
- b. In aanvulling op artikel 10 lid 1 onder c 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. _____

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 AVVE. _____

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

4.2 bieden _____

De wijze waarop de biedingen in de zaal moeten worden uitgebracht, wordt—
voorafgaand aan de biedingen kenbaar gemaakt door de veilingmeester. _____

In afwijking van en/of aanvulling op artikel 5 AVVE geldt dat niet kan worden—
geboden namens een of meerdere anderen, tenzij dit op grond van deze—
bijzondere verkoopvoorwaarden wel is toegestaan. De verkoper staat dus—
geen 'akte de command' toe. De bieder/koper kan uiteraard wel het—
registergoed, nadat dit aan hem is overgedragen, aan een ander overdragen.
Het volgende wordt door de verkoper wel toegestaan (omdat dit door de—
verkoper niet als 'akte de command' wordt gezien): _____

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



4.3 voorwaarden in verband met internetbieden en internetborg

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

1. openbareverkoop.nl:
de algemeen toegankelijke website of een daaraan gelieerde website, zoals bedoeld in begrip 27 AVVE; via deze website kan een bod via internet worden uitgebracht.
2. NIIV:
'Stichting Notarieel Instituut Internetveilen', statutair gevestigd in de gemeente Baarn, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 52037098, rechthebbende van openbareverkoop.nl.
3. handleiding
de 'handleiding online bieden' vermeld op openbareverkoop.nl.
4. registratienotarissen:
een notaris die de via openbareverkoop.nl in te vullen registratieverklaring en het geldige identiteitsbewijs van een natuurlijke persoon die wil bieden via internet, in ontvangst neemt en controleert om de identiteit en het opgegeven telefoonnummer vast te stellen en zijn of haar handtekening onder de registratieverklaring te legaliseren.
5. registratie:
de door NIIV voorgeschreven handelingen, voor de identificatie van een natuurlijke persoon die via openbareverkoop.nl wil bieden, die bestaan uit de invoer via internet van zijn of haar persoonsgegevens en controle door de registratienotarissen van zijn of haar identiteit en het door die persoon opgegeven mobiele telefoonnummer.
6. deelnemer:
een natuurlijk persoon die de procedure van registratie heeft doorlopen, tijdig voor de veiling een internetborg heeft gestort en tijdens de veiling van het registergoed is ingelogd op openbareverkoop.nl.
7. internetborg:
een bedrag dat door een deelnemer is gestort, zoals beschreven in de handleiding. De hoogte van de internetborg is één procent (1%) van de biedlimiet zoals bedoeld in de handleiding met een minimum van vijfduizend euro (€ 5.000,00) per registergoed, en geldt als een afdoende 'gegoedheid' zoals bedoeld in artikel 14 AVVE.

In verband met de mogelijkheid van bieden via 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 zoals bedoeld in 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 bieder is, kan de internetborg op verzoek van de deelnemer ook—
worden gebruikt als (deel)betaling voor de op grond van artikel 12 van de
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), evenals —
storingen en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening—
en risico van de deelnemer. _____
 5. Tenzij de notaris anders beslist, wordt pas overgegaan tot de inzet en de—
afslag, nadat de notaris voldoende is gebleken dat via internet biedingen—
kunnen worden uitgebracht. _____
 6. In aanvulling op artikel 3 lid 3 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 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 is verplicht tijdens het verdere verloop van de veiling —
voor de notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, op het mobiele
telefoonnummer dat de deelnemer heeft ingevuld op zijn of haar —
registratieformulier. Als de deelnemer tijdens het verdere verloop van de—



- veiling niet of slechts gedeeltelijk voor de notaris telefonisch bereikbaar — is, terwijl in het kader van de veiling op enig moment telefonisch overleg — tussen de notaris en de deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de — notaris, dan is de notaris bevoegd het bod van de deelnemer niet als — zodanig te erkennen dan wel af te wijzen. —
10. In aanvulling op artikel 5 leden 2 en 3 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 voldoende aantoonst volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of — personenvennootschap; en —
 - de waarborgsom heeft gestort zoals bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE. —
- De notaris meldt dit aan de verkoper, tegelijk met het resultaat van de — veiling en de naam van de bieder/ander. Het bepaalde in artikel 5 lid 4 — AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de — verkoper). —
- Dit moet uit de notariële akte van gunning blijken. —
- Als op grond hiervan een rechtspersoon of personenvennootschap — optreedt als vertegenwoordigde van de deelnemer, komt aan die — rechtspersoon of personenvennootschap het recht toe vóór de betaling — van de koopprijs te verklaren dat hij het bod heeft uitgebracht namens — een of meer anderen zoals bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE. —
11. De in lid 10 bedoelde deelnemer is, naast die rechtspersoon of — personenvennootschap, hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de — verplichtingen als gevolg van de gunning. Als die deelnemer, bij verzuim — van de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of — personenvennootschap, de koopprijs geheel voor eigen rekening betaalt, — wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan. — In dat geval vindt de levering aan hem plaats en wordt aan hem kwijting — verleend. Dit moet uit de notariële verklaring van betaling blijken. —
12. Door het uitbrengen van een bod via internet, op de wijze zoals door NIIV — omschreven, verleent de deelnemer en, als dit van toepassing is, mede — namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of — personenvennootschap zoals bedoeld in lid 10, ook volmacht aan ieder — van de medewerkers die op het moment van het gebruik van de — volmacht werkzaam zijn op het kantoor van de notaris (zowel samen als — ieder afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces- — verbaal van veiling en in en bij het proces-verbaal van veiling: —



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

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

13. Als een deelnemer niet via internet, maar vanuit de veilingzaal als zaalbieter een bod uitbrengt, kan de internetborg gebruikt worden als bewijs van zijn gegoedheid zoals bedoeld in artikel 14 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 zoals bedoeld in lid 10, verschuldigde waarborgsom of een gedeelte daarvan.
14. Bij niet-nakoming van de verplichting uit de koop door de koper, wordt de internetborg door de notaris ingehouden en geheel of gedeeltelijk gebruikt ter betaling van (een deel van) de kosten die voortvloeien uit de niet-nakoming. Het bepaalde in artikel 26 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 AVVE moet door de bieder worden aangetoond door:

- het betalen van een internetborg vóór de veiling zoals onder 4.3 omschreven; of

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 risico-overgang

Het registergoed is een tot bewoning bestemd recht op een onroerende zaak. Op grond van artikel 525 lid 4 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en artikel 18 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 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 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, tenzij hij hierbij zijn rechten op grond van artikel 7:2 lid 2 Burgerlijk Wetboek uitoefent, verplicht niets te doen of te laten dat tot gevolg kan hebben dat het verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst niet op tijd kan worden ingediend of dat dit verzoekschrift zal worden afgewezen. Als koper in strijd hiermee handelt of niet handelt, komt de daardoor ontstane schade voor rekening van de koper. Op deze verplichting is de in artikel 27 lid 6 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 bestemde onroerende zaak. In _____ aanvulling op artikel 525 lid 4 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en artikel 18 AVVE is het registergoed voor risico van de koper vanaf de _____ inschrijving van de akte van levering zoals bedoeld in artikel 3:89 Burgerlijk Wetboek. _____

BIJLAGEN _____

De bijlage is: _____
- de volmacht. _____

SLOT AKTE _____

De comparant is mij, notaris, bekend en zijn identiteit is vastgesteld aan de hand van voormeld document. _____

WAARVAN AKTE in minuut is verleden te Winschoten op de datum in het hoofd dezer akte vermeld. _____

De inhoud van de akte is aan de verschenen persoon opgegeven en toegelicht. Hij heeft verklaard van de inhoud tijdig vóór het verlijden van de akte te hebben kennis genomen en in te stemmen met beperkte voorlezing van de akte. Onmiddellijk daarna is de akte beperkt voorgelezen en door de verschenen persoon en mij, notaris, ondertekend om half een 's middags. _____

(Volgt ondertekening) _____

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:

