

Vredenseweg 119 121, WINTERSWIJK
HENXEL



Bedrijfspand / woonhuis



Beschrijving

het horecabedrijf met (bedrijfs-)woning en percelen bouwland/grasland gelegen buiten de bebouwde kom van Hezel, ten oosten van Winterswijk en nabij de Duitse grens,

Bruto oppervlakte is 1196 m²

Verhuurbaar vloeroppervlak 990 m²

Voldoende parkeermogelijkheid op eigen terrein

Bouwperiode 1946-1973

Verkoopinformatie

Status	Vervallen
Veiling	Nederland (internet-only) donderdag 11 juni 2020
Inzet	donderdag 11 juni 2020 vanaf 10:30
Afslag	donderdag 11 juni 2020 vanaf 10:30
Kantoor	Krans Notarissen Van Eedenstraat 20 2012 EM Haarlem T: 023 531 93 98 F: 023 532 94 41 E: veilingen@kransnotarissen.nl
Behandelaar	mw. M. Ram (veilingen@kransnotarissen.nl)
Bezichtiging	Niet mogelijk
Lasten	

Kenmerken

Woningtype	Bedrijfspannd / woonhuis
Soort eigendom	Vol eigendom
Gebruik	Onbekend
Kadastrale omschrijving	de boerderij met uitspanning, schuur, erf, landbouwgrond en verder toebehoren staande en gelegen aan en nabij 7113 AE Winterswijk Henxel, Vredenseweg 119-121, kadastraal bekend gemeente Winterswijk, sectie B, nummers 5431, groot een hectare dertig are zestig centiare, 5471 groot een hectare negen are vijftien centiare, 6402, groot drie hectare negentien are vijftien centiare, 6807, groot eenenvijftig are vijftig centiare, 6209, groot negentig centiare, 6210, groot drieëntwintig are veertig centiare, 6805 groot zesendertig are dertig centiare; de percelen nummers 6402, 6807 en 6805 gedeeltelijk belast met zakelijke rechten als bedoeld in artikel 5 lid onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van N.V. Nuon Infra Oost en de gemeente Winterswijk;



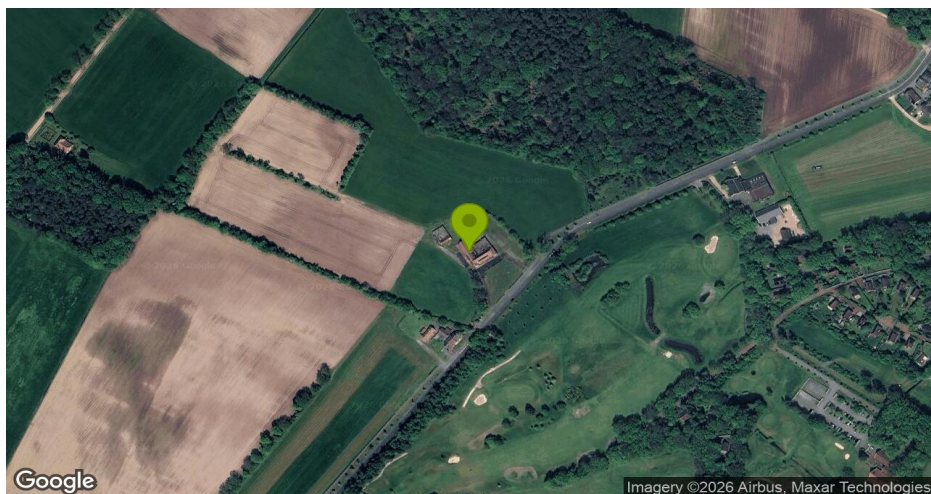
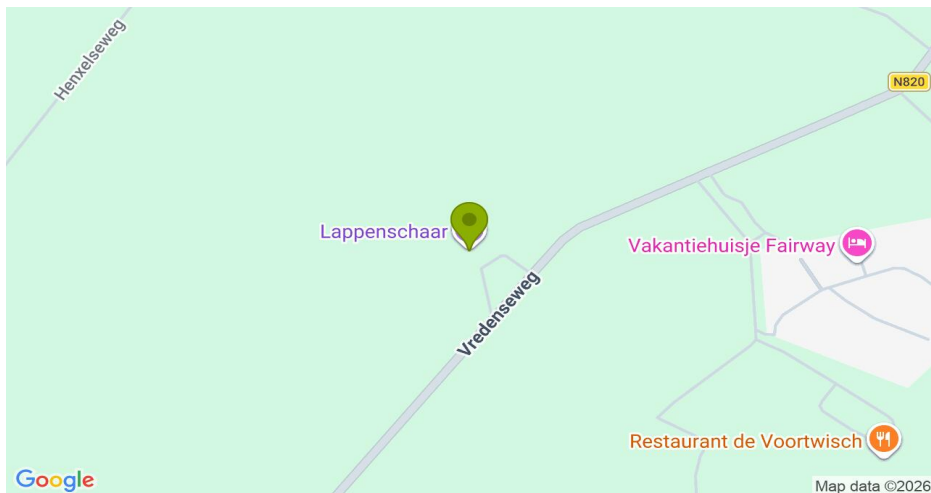
Financieel

Inzetpremie	1% (KOPER)
Indicatie kosten veiling	€ 7.000,00 (per 11-05-2020 om 09:59 uur)

Bijzonderheden

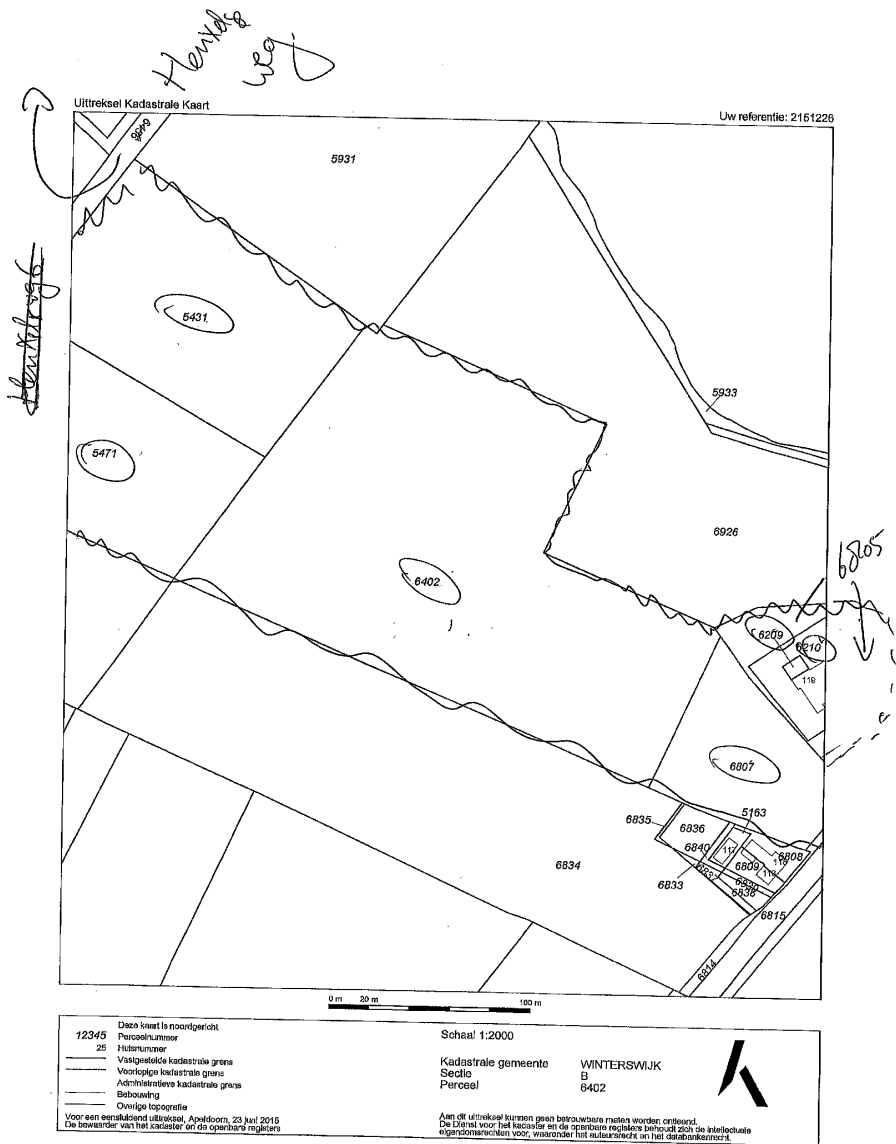
Voor gebruikssituatie zie akte bijzondere veilingvoorwaarden
Overdrachtsbelasting deels 2% en deels 6% (zie veilingvoorwaarden)





Kadastrale kaart

44818-kadastralekaart7113Vredenseweg.pdf



Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_44818.pdf

**Bijzondere verkoopvoorwaarden executoriale verkoop
door de hypotheekhouder
VREDENSEWEG 119 EN 121 TE 7113 AE WINTERSWIJK**

Dossiernummer: 2200621/MR

Repertoriumnummer: 30024

Heden zes mei tweeduizend twintig, verklaar ik, meester Jan Bertus Temmink, hierna te noemen “notaris”, als waarnemer van meester **Alexander Stuijt**, notaris te Haarlem:

Opdrachtgever

De rechtspersoon naar buitenlands recht (Private Company Limited by Shares) : **Divine Investments Limited**, gevestigd in de Verenigde Arabische Emiraten, Dubai, Jumeirah Lakes Towers, Indigo Icon 608 (blijkens verklaring van Government of Ras Al Khaimah, Free Trade Zone Authority aldaar ingeschreven onder nummer/kenmerk IC. 20111037), 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 zevententwintig 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 website

De executoriale verkoop betreft alleen 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 feitelijke start van 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 eenieder vanaf gemiddeld 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:

Het horecapand met bedrijfswoning en alle verder toebehoren, staande en gelegen aan en nabij **7113 AE Winterswijk Henxel, Vredenseweg 119-121**, kadastraal bekend gemeente Winterswijk, sectie B, nummers 5431, groot een hectare dertig are zestig centiare, 5471, groot een hectare negen are vijftien centiare, 6402, groot drie hectare negentien are vijftien centiare, 6807, groot eenenvijftig are vijftig centiare, 6209, groot negentig centiare, 6210, groot drieëntwintig are veertig centiare, 6805, groot zesendertig are dertig centiare; de percelen nummers 6402, 6807 en 6805 gedeeltelijk belast met zakelijke rechten als bedoeld in artikel 5 lid onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van N.V. Nuon Infra Oost en de gemeente Winterswijk;

hierna te noemen: 'het registergoed'.

Nadere omschrijving registergoed (archieffgegevens)

1. twee percelen cultuurgrond, gelegen langs de Henxelseweg te Winterswijk, kadastraal bekend gemeente Winterswijk, sectie B nummers 5431, groot een hectare dertig are en zestig centiare en 5471, groot een hectare negen are en vijftien centiare
2. percelen grond destijds gebruikt als voetbalvelden gelegen achter de Vredenseweg te Winterswijk en langs de Henxelseweg, kadastraal bekend gemeente Winterswijk, sectie B nummers 6402 groot drie hectare negentien

- are en vijftien centiare, 6807 groot twee are en vijftig centiare;
3. horecapand met bedrijfswoning genaamd : "t Lappenschaar" aan de Vredenseweg 119-121 te Winterswijk Henxel, kadastraal bekend gemeente Winterswijk, sectie B nummers 6209 groot negentig centiare, 6210 groot drieëntwintig are en veertig centiare en 6405 groot zesendertig are en dertig centiare;

hierna te noemen: 'het registergoed'.

1.3 eigenaar/schuldenaar

De eigenaar van het registergoed is:

ENZOVOORTS.

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

De eigenaar is ook de schuldenaar.

1.4 verkrijging eigenaar

Het registergoed werd verkregen door de eigenaar, door levering op grond van koop.

Van deze levering blijkt uit een akte op twee augustus tweeduizend acht verleden voor meester H.F.C. Rombouts, notaris te Deventer, gevolgd door inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare registers van het kadaster op drie juni tweeduizend acht, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 54794, nummer 21.

Uit deze akte blijkt:

- de kwijting voor de betaling van de koopprijs;
- het ontbreken van ontbindende voorwaarden die de verkrijging ongedaan zouden kunnen maken.

1.5 hypotheek-/pandrecht

Op het registergoed is (met meer registergoederen) ten behoeve van verkoper een recht van hypotheek gevestigd, hierna te noemen: 'het hypotheekrecht', in hoofdsom groot zes miljoen euro (€ 6.000.000,00). Dit blijkt uit een akte op een december tweeduizend elf verleden voor meester P.H. Greving, notaris te Etten-Leur, gevolgd door inschrijving van een afschrift van die akte in de openbare registers van het kadaster op twee december tweeduizend elf, in register Onroerende Zaken Hypotheken 3, deel 63181, nummer 152, deze akte hierna te noemen: 'de hypotheekakte'.

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

Op het hypotheekrecht zijn van toepassing de bepalingen van de hypotheekakte en de daarin van toepassing verklaarde Algemene (Hypotheek)Voorwaarden.

1.6 rangorde inschrijving

Het hypotheekrecht en het pandrecht zijn eerste in rang.

1.7 schuld

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

1.8 recht tot executoriale verkoop

De vordering die door het hypotheekrecht is gedekt, is direct opeisbaar geworden door nalatigheid van de schuldenaar in de terugbetaling van dat wat hij aan de verkoper verschuldigd is, ondanks de nodige aanmaningen van de verkoper, alsmede faillissement van de eigenaar.

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 zes april tweeduizend twintig, de locatie is voldoende onderzocht. De resultaten van het uitgevoerde (historische) bodemonderzoek geven aan, dat de (voormalige) activiteiten en/of de onderzoekslocatie voldoende zijn onderzocht in het kader van de Wet Bodembescherming. Een document waaruit een en ander blijkt zal op de veilingssite als veilinginformatie worden geplaatst.

- *energielabel*

Op www.ep-online.nl staat vandaag geen definitief energielabel van het registergoed geregistreerd. Er is wel een voorlopig energielabel, te weten E.

2.2 juridische informatie

- *bestemming*

Het registergoed is, voor zover verkoper bekend, nu gedeeltelijk bestemd als horeca met bedrijfswoning (maakt deel uit van de kadastrale percelen gemeente Winterswijk, sectie B nummer 6209, 6210 en 6405).

- *in gebruik bij eigenaar?*

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

Het horecapand is thans niet in gebruik. Volgens verkregen informatie behoeft dit nog enige aandacht alvorens het als zodanig in gebruik kan worden genomen. De voetbalvelden worden niet als zodanig gebruikt.

Er zijn volgens opgave van de executant twee percelen weiland verpacht samen voor circa twee duizend negen honderd euro (€ 2.900,00) per jaar (volgens opgave de kadastrale percelen 5431 en 5471).

- *privaatrechtelijke rechten en beperkingen*

Ten aanzien van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen met betrekking tot het registergoed sub 3 wordt verwezen naar de akte vermeld onder 1.4.

In die akte is onder meer woordelijk vermeld:

" Met betrekking tot erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar:

I. een akte van uittreding uit vennootschap en transport negen en twintig oktober negentien honderd vijf en tachtig voor Mr F.J.W.M. Wijenborg, notaris te Winterswijk, verleden, ingeschreven (voorheen genaamd overgeschreven) ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Arnhem één en dertig oktober negentien honderd vijf en tachtig in deel 7983 nummer 55, waarin woordelijk staat vermeld:

"7. Ten gebruike en ten nutte van het voormelde kadastrale perceel gemeente Winterswijk sectie B nummer 6209 en ten laste van het voormelde kadastrale perceel gemeente Winterswijk sectie B nummer 6210 wordt bij deze gevestigd een erfdienstbaarheid van weg voor alle doeleinden om te komen en te gaan

naar de openbare weg, welke erfdiensbaaheid moet worden uitgeoefend over de bestaande weg op de minst bezwarende wijze."

Nota Bene . Door vermenging te niet gegaan (opmerking instrumentierend notaris)

Omdat deze beide percelen inmiddels in één hand zijn gekomen is de hiervoor beschreven erfdiensbaaheid inmiddels door vermenging tenietgegaan.

"II. Een akte van levering achttien februari negentien honderd vier en negentig voor mij, notaris, verleden, ingeschreven ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Arnhem één en twintig februari negentien honderd vier en negentig in deel 12685 nummer 13 en waarin woordelijk staat vermeld:

"Verkoper en koper zijn voorts blijkens voormelde overeenkomst gedateerd zestien december negentien honderd drie en negentig overeengekomen om een erfdiensbaaheid te vestigen, ter uitoefening waarvan, door de comparant sub 3, handelend als gemeld, namens de volmachtgeefster sub 3, wordt gevestigd ten behoeve van het hierbij verkochte, het heersend erf, en ten laste van een strook grond, behorende tot het parkeerterrein, uitmakend van voormeld perceel sectie B nummer 6283, het dienend erf, een erfdiensbaaheid, inhoudende de bevoegdheid voor de eigenaar van het heersend erf om te voet, met een (brom)fiets of met landbouwwerktuigen over een strook parkeerterrein gelegen langs de Vredenseweg, te komen van- en te gaan naar de Vredenseweg;

gemelde strook is aangegeven op de aan deze akte gehechte situatietekening; voormelde erfdiensbaaheid wordt gevestigd onder de bepaling dat zich op bedoelde weg niets zal mogen bevinden, hetgeen de uitoefening der erfdiensbaaheid zou kunnen belemmeren of verhinderen; de kosten van onderhoud van bedoelde weg komen voor rekening van de eigenaar van het heersend erf en de eigenaar van het dienende erf, ieder voor de helft;

voormelde erfdiensbaaheid wordt aangenomen."

Nota Bene. (opmerking instrumentierend notaris)

Het desbetreffende kadastrale perceel nummer 6283 is inmiddels een aantal malen verkaveld en vernummerd, hetgeen gevolgen heeft voor de praktische uitwerking van de direct hiervoor beschreven erfdiensbaaheid. Het heersend erf is thans kadastraal bekend gemeente Winterswijk, sectie B, nummer 6926, het lijdend erf is nog slechts het kadastrale perceel in die gemeente en sectie nummer 6805, waarbij de erfdiensbaaheid volgens de tekening behorend bij die akte uit negentienhonderd vierennegentig, slechts loopt over het uiterste noord-oostelijke deel van het kadastrale nummer 6805 (op de kadastrale tekening "rechts onderaan dat kadastrale perceel").

"Tevens wordt verwezen naar een akte van levering twintig december negen-

tien honderd vier en zeventig voor notaris Weijnenborg, voornoemd, verleden, ingeschreven (voorheen genaamd overgeschreven) ten kantore van de dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Arnhem in deel 2056 nummer 32, bij welke akte werd gevestigd een erfdiensbaarheid van weg om te komen en te gaan van en naar het bij die akte aan de naamloze vennootschap N.V. Provinciale Elektriciteits-Maatschappij, gevestigd te Arnhem (thans genaamd N.V. Nuon Infra Oost) in eigendom overgedragen perceel (destijds een gedeelte van sectie B nummer 3928) als heersend erf en ten laste van het perceel thans genummerd 6211. ""

Nota Bene (opmerking instrumenterend notaris)

De loop van deze laatste erfdiensbaarheid is niet verder onderzocht vanwege de vele verkavelingen enerzijds en de reeds eerder gemelde zakelijke rechten als bedoeld in artikel 5 lid b van de Wet belemmeringen privaatrecht op de kadastrale percelen 6402, 6807 en 6805

Overigens

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 Winterwijk 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.

2.3 gebruik

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

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

Volgens een bericht van de gemeente Winterswijk, staan er geen andere personen als bewoner ingeschreven op het adres van het registergoed dan de eigenaar..

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.

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

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

Omdat het registergoed (deels) 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 verlof, gezien het bovenstaande niet gevraagd. De verkoper weet overigens uit eigen wetschap dat de woonruimte niet wordt bewoond.

3. Financieel

3.1 kosten en heffingen

- a. Omdat het registergoed gedeeltelijk een tot bewoning bestemd recht op een aandeel in een onroerende zaak betreft en gedeeltelijk een zakelijke bestemming heeft is, zullen de zwaarste executie regels worden gehanteerd. De regels voor woonruimte zijn ter zake van toepassing.

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:

3.2 fiscaal

Voor zover de verkoper bekend, is met betrekking tot de levering geen omzetbelasting, maar wel overdrachtsbelasting verschuldigd. De verschuldigde overdrachtsbelasting bedraagt gedeeltelijk twee procent (2%) en gedeeltelijk zes procent (6%) omdat er sprake is van gedeeltelijke woonruimte en gedeeltelijke zakelijke ruimte. De notaris overlegt te zijner tijd met de koper in de veiling welke verhouding van toepassing zal zijn. De veilingkoper kan natuurlijk met redenen omkleed (bijvoorbeeld via een taxatierapport) aangeven hoe de verdeling zijns inziens zou moeten zijn. De eindbeslissing ter zake ligt echter bij de notaris.

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 en internetborg

In verband hiermee wordt hierna verstaan onder:

1. openbareverkoop.nl:
 - de algemeen toegankelijke website of een daaraan gelieerde website, bedoeld

in begrip 10 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 52037908, recht-hebbende 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' in de zin van artikel 14 van de AVVE.
- Tevens gelden de volgende voorwaarden.
1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de veiling door een deelnemer uitsluitend via internet worden geboden en alleen 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 ver-

plichtingen die uit het doen van een bod voortvloeien, is nagekomen.

3. Bij discussie over het tijdstip waarop de biedingen via de website 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. De notaris garandeert niet dat iedere deelnemer permanente en/of gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), alsmede storingen en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de deelnemer.
 5. Tenzij de notaris anders beslist, wordt niet eerder overgegaan tot de inzet en de afslag, dan nadat de notaris genoegzaam is gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
 6. Als afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de deelnemer tijdens de afslag wordt geklikt of gedrukt.
 7. De deelnemer die tijdens de veiling overgaat tot het uitbrengen van een bod 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.
 8. Bij niet-nakoming van de verplichting uit de koop door de koper, wordt de internetborg door de notaris ingehouden en geheel of gedeeltelijk gebruikt ter betaling van (een deel van) de kosten die voortvloeien uit de niet-nakoming. Het bepaalde in artikel 26 van de AVVE blijft van toepassing.
 9. 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 (natuurlijke en/of rechts-) personen of personenvennootschap, 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 macht tot substitutie, zodat hij onder zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.

10. In aanvulling op artikel 5 lid 3 van de AVVE is de deelnemer die het hoogste bod heeft uitgebracht tot het moment van gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden namens een of meer andere (natuurlijke en/of (rechts-) persoon (personen) of personenvennootschap(pen):
- a. wat betreft het bieden namens een rechtspersoon of personen vennootschap onder de voorwaarde dat die deelnemer vóór de gunning:
 - naar het oordeel van de notaris genoegzaam aantoon volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
 - de waarborgsom heeft gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 van de AVVE.
 - b. wat betreft het bieden namens een natuurlijk persoon onder de voorwaarde dat die ander of die anderen dat schriftelijk vóór de gunning aan de notaris heeft of hebben bevestigd. De in de vorige volzin bedoelde verklaring en bevestiging hebben tot gevolg dat die andere(n) (mede) in de rechten en plichten uit hoofde van de koopovereenkomst treedt dan wel treden, alsof die ander dan wel die anderen zelf het bod (mede) heeft dan wel hebben uitgebracht.

Het bepaalde in artikel 5 lid 4 van de AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de verkoper), tenzij dit op een andere plaats in deze akte is uitgesloten.

Hiervan moet uit de notariële akte van gunning blijken.

Als op grond hiervan een rechtspersoon of personenvennootschap heeft te gelden als vertegenwoordigde van de deelnemer, komt aan die rechtspersoon of personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de koopprijs te verklaren dat hij het bod heeft uitgebracht namens een of meer anderen als bedoeld in artikel 5 lid 2 van de AVVE.

11. De in lid 10 in de aanhef bedoelde deelnemer is, naast de onder lid 10 sub a en b bedoelde personen, hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de gunning. Als die deelnemer, bij verzuim van de door hem vertegenwoordigde (natuurlijke of rechts-) persoon of personenvennootschap, de koopprijs geheel voor eigen rekening betaalt, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan. In dat geval vindt de levering aan hem plaats en wordt aan hem kwijting verleend. Hiervan moet uit de notariële verklaring van betaling blijken.

4.4 legitimatie

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

4.5 goedheid

De goedheid 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
- *aanvullende voorwaarde bij betaling internetborg*

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

4.6 gunning

Als de verkoper niet tot gunning overgaat, worden:

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

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

4.7 risico-overgang

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

5. Onderhandse executoriale verkoop (onderhandse verkoop)

De volgende 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. 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.

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.