

**UITTREKSEL****VASTSTELLING BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN HYPOTHEEKVEILING**

\* Hoofdweg 64 te Lijnden (23.3374)

\* Hoofdweg 68 te Lijnden (23.2197)

Heden, elf augustus tweeduizend drieëntwintig, verscheen voor mij, mr. Eduardus Antonius Paulus Boerkamp, notaris te Ede:

\*\*\*(enzovoort)

handelende als schriftelijk gevolmachtigde van:

1. \*\*\*(enzovoort)

in deze akte ook te noemen: **E\*\*\***;

2. \*\*\*(enzovoort)

in deze akte ook te noemen: **W\*\*\***;

E\*\*\* en W\*\*\* in deze akte tezamen alsook afzonderlijk te noemen: **Verkoper of Schuldeiser.**

**VOLMACHT**

./.. Van de hiervoor sub 1 en 2 vermelde volmachten blijkt uit twee onderhandse volmachten, welke zijn gehecht aan een eerder getekende akte houdende vaststelling veilingvoorwaarden op een juni tweeduizend drieëntwintig verleden voor mij, notaris.

**VASTSTELLING VOORWAARDEN OPENBARE VERKOOP (overeenkomstig artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek)**

De verschenen persoon, handelend als gemeld, verzocht aan mij, Notaris, over te gaan tot **vaststelling van de Bijzondere Veilingvoorwaarden** betreffende de voorgenomen openbare verkoop krachtens artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek van het hierna te omschrijven Registergoed. Deze voorwaarden worden door Verkoper voor deze executoriale verkoop vastgesteld. Deze voorwaarden gelden voor zowel de openbare verkoop (Veiling) als de Onderhandse verkoop en zijn door mij, Notaris, in overleg met Verkoper en overeenkomstig artikel 517 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering vastgesteld. Als bewijs van instemming hiermee worden deze voorwaarden ook ondertekend door of namens Verkoper. Deze voorwaarden worden geplaatst op [www.openbareverkoop.nl](http://www.openbareverkoop.nl), hierna ook te noemen: **Website.**

**INHOUD AKTE**

Deze akte bevat de navolgende hoofdstukken:

- I. Algemene informatie inzake de Veiling;
- II. Algemene Voorwaarden Voor Executieverkopen 2017
- III. Informatie over het te veilen Registergoed;
- IV. Financiële informatie (veilingkosten);
- V. Openbare executoriale verkoop (Veiling);
- VI. Onderhandse executoriale verkoop (Onderhandse verkoop);

2023.002197.01

- 2 -

VII. Internetveilen en Internetborg;

VIII. Slotbepalingen.

De hiervoor genoemde hoofdstukken zijn vooraf aangegeven door een kop, het hoofdstuk is onderverdeeld in artikelen.

### **KOPER**

In deze akte wordt met **Koper** bedoeld:

- a. een Koper op de Veiling als bedoeld in artikel 3:268 lid 1 Burgerlijk Wetboek en nader omschreven in hoofdstuk V. van deze akte;
- b. een Koper op grond van een Onderhandse koopovereenkomst als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek en nader omschreven in hoofdstuk VI. van deze akte.

De verschenen persoon, handelend als gemeld, verklaart in verband hiermee het navolgende:

## **I. ALGEMENE INFORMATIE INZAKE DE VEILING**

### **Artikel 1**

#### **Datum, veilinglocatie en wijze van veilen**

De openbare executoriale verkoop van het hierna te omschrijven Registergoed geschiedt in één zitting bij Inzet en Afslag op achttien september tweeduizend drieëntwintig vanaf achttien uur (18.00) in Hotel Casa Amsterdam aan de Eerste Ringdijk 4 te Amsterdam, tenzij deze verkoop plaatsvindt door middel van een Onderhandse verkoop als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek. De Veiling vindt plaats ten overstaan van mij, Notaris, dan wel mijn waarnemer of één van de andere (toegevoegde) notarissen van VPVA notarissen te Ede.

### **Artikel 2**

#### **Registergoed**

De omschrijving van het Registergoed luidt als volgt:

- 1.A het woonhuis met schuren, ondergrond, erf, tuin en verder aanhorigheden , plaatselijk bekend **Hoofdweg 64, 64 A en 64 B te 1175 LB Lijnden**, kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer, sectie **H**, nummer **10494**, groot duizend vijfhonderd acht vierkante meter (1.508 m<sup>2</sup>);
  - 1.B een perceel grasland, gelegen nabij Hoofdweg 64, 64 A en 64 B te 1175 LB Lijnden, **kadastraal bekend** gemeente **Haarlemmermeer**, sectie **H**, nummer **10493**, groot duizend driehonderd vierkante meter (1.300 m<sup>2</sup>);
- dit registergoed hierna tezamen ook te noemen: **Registergoed Hoofdweg 64;**
2. het woonhuis met ondergrond, erf, tuin en verder aan- en bijbehoren, staande en gelegen aan de **Hoofdweg 68 te 1175 LB Lijnden**, kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer sectie **H** nummer **3747**, groot tweeduizend driehonderd twintig vierkante meter (2.320 m<sup>2</sup>);

dit registergoed hierna ook te noemen: **Registergoed Hoofdweg 68;**

Registergoed Hoofdweg 64 en Registergoed Hoofdweg 68 in deze akte tezamen ook te noemen: **Registergoed**, daaronder begrepen de verpande roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek.

### **Artikel 3**

#### **Eigenaar, Schuldenaar**

2023.002197.01

- 3 -

Rechthebbende tot het registergoed is:

\*\*\*(enzovoort)

in deze akte ook te noemen: **Eigenaar.**

De Eigenaar is ook de schuldenaar.

Tevens is Schuldenaar:

\*\*\*(enzovoort)

hierna tezamen als ook ieder afzonderlijk ook te noemen: **Schuldenaar.**

#### **Artikel 4**

##### **Eigendomsverkrijging door Eigenaar**

- A. Het Registergoed Hoofdweg 64 werd door de Eigenaar (destijds genaamd: RH Vastgoed BV) in eigendom verkregen door de inschrijving op het kantoor van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op tweeëntwintig november tweeduizend tweeëntwintig in register Hypotheken 4 deel 82624 nummer 128 van het afschrift van een akte van levering op negentien november tweeduizend tweeëntwintig verleden voor mr A.H. Hartman, notaris te Amsterdam, bij welke akte kwijting werd verleend voor de betaling van de Koopprijs
- B. Het Registergoed Hoofdweg 68 werd door de Eigenaar (destijds genaamd: RH Vastgoed BV) in eigendom verkregen door de inschrijving op het kantoor van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op twintig januari tweeduizend tweeëntwintig in register Hypotheken 4 deel 83475 nummer 38 van het afschrift van een akte van levering op diezelfde dag verleden voor een waarnemer van mr T.J. Castelein, notaris te Surhuisterveen, bij welke akte kwijting werd verleend voor de betaling van de Koopprijs, mede in verband met een tweetal processen-verbaal van een clerical error, ingeschreven in voormelde openbare registers in register Hypotheken 4 respectievelijk deel 83631 nummer 45 alsmede deel 85463 nummer 10.
- C. De naam RH Vastgoed BV is bij een akte van statutenwijziging op tien januari tweeduizend drieëntwintig verleden voor mr. R.J.M. van Heeswijk, notaris te Rotterdam, gewijzigd in: Business bay vastgoed Renovatie B.V.

#### **Artikel 5**

##### **Geen surseance van betaling, geen faillissement**

De Eigenaar/Schuldenaar verkeert per tien augustus tweeduizend drieëntwintig niet in staat van faillissement en hem is geen surséance van betaling verleend.

#### **Artikel 6**

##### **Hypotheek- en pandrecht, schuldverhouding**

###### **I. Registergoed Hoofdweg 64**

- A. Het Registergoed Hoofdweg 64 is bezwaard met een recht van hypotheek ten behoeve van de Schuldeiser en ten laste van de Schuldenaar. Dit hypotheekrecht werd gevestigd door de inschrijving op het kantoor van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op tweeëntwintig november tweeduizend tweeëntwintig in register Hypotheken 3 deel 82064 nummer 177, van een afschrift van de hypotheekakte op negentien november tweeduizend eenentwintig verleden voor mr A.H. Hartman, voornoemd.
- B. Voormeld recht van hypotheek werd gevestigd tot een bedrag van een miljoen

2023.002197.01

- 4 -

driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 1.375.000,00), vermeerderd met rente, boete en kosten, welke tezamen zijn begroot op een bedrag van vierhonderdtwaalfduizend vijfhonderd euro (€ 412.500,00), derhalve tot een totaalbedrag van een miljoen zevenhonderdzeventachtigduizend vijfhonderd euro (€ 1.787.500,00).

- C. In de onder I.A vermelde hypotheekakte staat ten aanzien van het gebruik het navolgende vermeld, woordelijk luidende:

*"De hypotheekgever staat er jegens de schuldeiser voor in, dat:*

- *enzovoort*
- *het registergoed en de verpande roerende zaken zijn verhuurd in de zin van artikel 1 lid 2 onder b van de Algemene Bepalingen".*

## II. Registergoed Hoofdweg 68

- A. Het Registergoed Hoofdweg 68 is bezwaard met een recht van hypotheek ten behoeve van de Schuldeiser en ten laste van de Schuldenaar. Dit hypotheekrecht werd gevestigd door de inschrijving op het kantoor van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op twintig januari tweeduizend tweeëntwintig in register Hypotheken 3 deel 82557 nummer 85, van een afschrift van de hypotheekakte op diezelfde dag verleden voor notaris Castelein voornoemd.

- B. Voormeld recht van hypotheek werd gevestigd tot een bedrag van zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00), vermeerderd met rente, boete en kosten, welke tezamen zijn begroot op een bedrag van driehonderdduizend euro (€ 300.000,00), derhalve tot een totaalbedrag van negenhonderdduizend euro (€ 900.000,00).

- C. In de onder II.A vermelde hypotheekakte staat ten aanzien van het gebruik het navolgende vermeld, woordelijk luidende:

*"Hypotheeknemer verklaart bekend te zijn met de huidige door de hypotheekgever met de vorige eigenaar, mevrouw Cornelia Johanna Smit, gesloten bruikleenovereenkomst"* alsmede:

*"De Hypotheekgever verklaarde:*

- a. *enzovoort*
- b. *dat het registergoed niet is verhuurd, verpacht of anderszins in gebruik is gegeven en door de Hypotheekgever zelf wordt gebruikt".*

## III. Registergoed Hoofdweg 64 en Registergoed Hoofdweg 68

- C. De roerende zaken van het Registergoed, als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek zijn, voor zover aan Verkoper bekend, bezwaard met een eerste pandrecht ten behoeve van Schuldeiser, welk pandrecht werd gevestigd bij voormelde hypotheekakte.
- D. Het bestaan van het hypotheekrecht laat onverlet dat Verkoper voorts gerechtigd is of kan zijn tot andere zekerheidsrechten die eveneens zijn gevestigd tot zekerheid voor de (terug)betaling van het verschuldigde.
- E. Verkoper heeft aan mij, Notaris, meegedeeld dat Verkoper het hypotheekrecht niet heeft opgezegd en dat dit recht niet op enige andere wijze teniet is gegaan.
- F. Krachtens het bepaalde in de hypotheekakte -al dan niet in combinatie met de op het hypotheekrecht van toepassing verklaarde algemene voorwaarden- strekt de

2023.002197.01

- 5 -

door Verkoper bijgehouden administratie omtrent de hoogte van het verschuldigde tot volledig bewijs, behoudens door Schuldenaar aan te leveren tegenbewijs.

### **Artikel 7**

#### **Algemene voorwaarden Verkoper**

- A. Naast het bepaalde in de in Artikel 6.I onder A. bedoelde hypotheekakte, zijn op het hypotheekrecht onder meer van toepassing de door Verkoper vastgestelde Algemene voorwaarden voor zekerheidsrechten, een en ander zoals nader vermeld en/of omschreven in die hypotheekakte.
- B. Er zijn op de onder de in Artikel 6.II onder B. bedoelde hypotheekakte geen algemene voorwaarden voor hypotheeken van toepassing.

### **Artikel 8**

#### **Rangorde hypotheek**

Voormeld hypotheek- en pandrecht onder 6.I en 6.II bedoeld is eerste in rang.

### **Artikel 9**

#### **Recht tot executoriale verkoop**

Als gevolg van:

- niet-nakoming van de (betalings)verplichtingen door de Schuldenaar jegens de Schuldeiser ondanks de nodige aanmaningen van de Schuldeiser;
- heeft elke afzonderlijke Verkoper conform de bepalingen in de Algemene Voorwaarden de totale door voormelde hypotheek en pand gedekte vordering opgeëist. Van deze opeising blijkt uit documentatie, welke is gehecht aan de eerder getekende akte houdende vaststelling veilingvoorwaarden op een juni tweeduizend drieëntwintig verleden voor mij, notaris. Bedoelde opeising heeft niet geleid tot (gehele) betaling door Schuldenaar aan Verkoper.

### **Artikel 10**

#### **Verzuim Schuldenaar**

De opeising door elke afzonderlijke Verkoper heeft niet tot gehele- of gedeeltelijke betaling geleid. Op grond hiervan is Schuldenaar in verzuim en is elke afzonderlijke Verkoper thans bevoegd gebruik te maken van zijn rechten als eerste hypotheek- en pandhouder. Verkoper maakt derhalve bij deze gebruik van het recht tot parate executie bij openbare verkoop krachtens artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek, zoals omschreven in de hypotheekakten, welke zijn gehecht aan de eerder getekende akte houdende vaststelling veilingvoorwaarden op een juni tweeduizend drieëntwintig verleden voor mij, notaris.

### **Artikel 11**

#### **Aanzeggingen door middel van exploit**

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

- de Eigenaar/Schuldenaar;
- de hypotheekhouders en beslagleggers welke per heden zijn ingeschreven in voormelde openbare registers;
- de huidige bewoner (huurder) van Registergoed Hoofdweg 64, welke sinds

2023.002197.01

- 6 -

vierentwintig mei negentienhonderd zevenenzeventig in die woning woonachtig is;

- de huidige gebruiker van het bedrijfsgedeelte (huurder) van Registergoed Hoofdweg 64.A, welke sinds tweeduizend dertien zijn bedrijf voert;
- de huidige bewoner (geen huurder) van Registergoed Hoofdweg 68, welke op grond van een bruikleenovereenkomst om niet in die woning woonachtig is; deze bewoner woont sinds vijf juni negentienhonderd achtenveertig op dit adres;
- hen van wie het recht uit de registers blijkt en van wie het recht door de executoriale verkoop tenietgaat of vervalt;

inhoudende dat wegens het in verzuim zijn van de Schuldenaar met de voldoening van hetgeen waarvoor de hypotheek ter waarborg strekt, zal worden overgegaan tot de openbare verkoop van het Registergoed en de hiervoor vermelde verpande roerende zaken. In de aanzegging is tevens vermeld te wiens overstaan deze openbare verkoop zal geschieden, de datum, tijdstip en locatie van de verkoop alsmede het bedrag waarvoor de Schuldeiser uit hoofde van zijn recht tot executie wil overgaan met vermelding van de tot het tijdstip van aanzegging reeds gemaakte kosten.

## **Artikel 12**

### **Overige hypothecaire inschrijvingen en/of beslagen**

#### **I. Registergoed Hoofdweg 64**

Het Registergoed Hoofdweg 64 is voorts bezwaard met de navolgende hypotheek en/of beslagen:

- een recht van tweede hypotheek, in hoofdsom groot driehonderdtwintigduizend euro (€ 320.000,00) ten behoeve van **\*\*\***(enzovoort), blijktens de inschrijving in voormelde openbare registers op tweeëntwintig november tweeduizend eenentwintig in register Hypotheken 3 deel 82064 nummer 178 van het afschrift van een hypotheekakte op negentien november tweeduizend eenentwintig verleden voor notaris Hartman, voornoemd;
- een recht van derde hypotheek, in hoofdsom groot tweehonderdvijfentachtigduizend euro (€ 285.000,00) ten behoeve van **\*\*\***(enzovoort), blijktens de inschrijving in voormelde openbare registers op tweeëntwintig november tweeduizend eenentwintig in register Hypotheken 3 deel 82064 nummer 179 van het afschrift van een hypotheekakte op negentien november tweeduizend eenentwintig verleden voor notaris Hartman, voornoemd;
- een (conservatoir) beslag ten verzoeken van **\*\*\***(enzovoort), welk beslag is gelegd blijktens de inschrijving in voormelde openbare registers op negen december tweeduizend tweeëntwintig in register Hypotheken 3 deel 84728 nummer 177;
- een (conservatoir) beslag ten verzoeken van **\*\*\***(enzovoort), welk beslag is gelegd blijktens de inschrijving in voormelde openbare registers op zevenentwintig februari tweeduizend drieëntwintig in register Hypotheken 3 deel 85133 nummer 33;
- een (conservatoir) beslag ten verzoeken van **\*\*\***(enzovoort), welk beslag is gelegd blijktens de inschrijving in voormelde openbare registers op dertig maart tweeduizend drieëntwintig in register Hypotheken 3 deel 85262 nummer 109;

2023.002197.01

- 7 -

- een (conservatoir) beslag ten verzoeken van \*\*\*(enzovoort), welk beslag is gelegd blijkens de inschrijving in voormelde openbare registers op elf april tweeduizend drieëntwintig in register Hypotheken 3 deel 85317 nummer 165;
- een (conservatoir) beslag ten verzoeken van \*\*\*(enzovoort), welk beslag is gelegd blijkens de inschrijving in voormelde openbare registers op eenentwintig juni drieëntwintig in register Hypotheken 3 deel 85634 nummer 138;
- een (conservatoir) beslag ten verzoeken van \*\*\*(enzovoort), welk beslag is gelegd blijkens de inschrijving in voormelde openbare registers op eenentwintig juni drieëntwintig in register Hypotheken 3 deel 85634 nummer 162;
- een (executoriaal) beslag ten verzoeken van \*\*\*(enzovoort), welk beslag is gelegd blijkens de inschrijving in voormelde openbare registers op drie augustus tweeduizend drieëntwintig in register Hypotheken 3 deel 85841 nummer 71.

## II. Registergoed Hoofdweg 68

Het Registergoed Hoofdweg 68 is voorts bezwaard met de navolgende hypotheek en/of beslagen:

- een (conservatoir) beslag ten verzoeken van \*\*\*(enzovoort), welk beslag is gelegd blijkens de inschrijving in voormelde openbare registers op negen december tweeduizend tweeëntwintig in register Hypotheken 3 deel 84728 nummer 177.
- een (executoriaal) beslag ten verzoeken van \*\*\*(enzovoort), welk beslag is gelegd blijkens de inschrijving in voormelde openbare registers op vijftien maart drieëntwintig in register Hypotheken 3 deel 85203 nummer 130;
- een (conservatoir) beslag ten verzoeken van \*\*\*(enzovoort), welk beslag is gelegd blijkens de inschrijving in voormelde openbare registers op dertig maart tweeduizend drieëntwintig in register Hypotheken 3 deel 85262 nummer 109;
- een (conservatoir) beslag ten verzoeken van \*\*\*(enzovoort), welk beslag is gelegd blijkens de inschrijving in voormelde openbare registers op elf april tweeduizend drieëntwintig in register Hypotheken 3 deel 85317 nummer 165;
- een (conservatoir) beslag ten verzoeken van \*\*\*(enzovoort), welk beslag is gelegd blijkens de inschrijving in voormelde openbare registers op zes juni tweeduizend drieëntwintig in register Hypotheken 3 deel 85546 nummer 185;
- een (conservatoir) beslag ten verzoeken van \*\*\*(enzovoort), welk beslag is gelegd blijkens de inschrijving in voormelde openbare registers op eenentwintig juni drieëntwintig in register Hypotheken 3 deel 85634 nummer 138;
- een (executoriaal) beslag ten verzoeken van \*\*\*(enzovoort), welk beslag is gelegd blijkens de inschrijving in voormelde openbare registers op drie augustus tweeduizend drieëntwintig in register Hypotheken 3 deel 85841 nummer 71.

### **Artikel 13**

#### **Uitoefening recht van parate executie**

Verkoper oefent bij deze verkoop zijn rechten uit als hypotheekhouder. In dit kader moet 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. Koper kan Verkoper hier niet voor aansprakelijk houden.

### **Artikel 14**



**Zorgplicht verkoper**

De zorgplicht van artikel 7: 128a Burgerlijk Wetboek is niet van toepassing aangezien Schuldenaar niet handelt voor zich privé.

**II. ALGEMENE VEILINGVOORWAARDEN****Artikel 15****Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017**

Op deze executoriale verkoop zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 (inclusief de daarin opgenomen begrippen), in deze akte te noemen: **AVVE**, 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. Deze AVVE zijn vastgesteld bij akte op vijf december tweeduizend zestien verleden voor mr J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch. Een afschrift van deze akte is ingeschreven in voormelde openbare registers op diezelfde dag in register Hypotheken 4 deel 69567 nummer 129.

**Begrippen/definities**

De in deze algemene voorwaarden genoemde begrippen, welk zijn aangeduid met een hoofdletter, worden ook in deze akte met een hoofdletter aangeduid.

**Errata**

In aanvulling van de AVVE geldt het navolgende:

Aan artikel 15 lid 3 AVVE worden toegevoegd leden 4 en 5, luidende:

- "4. *Koper aanvaardt - zonder enig voorbehoud - dat Verkoper en de Notaris bij hun onderzoek naar de in lid 1 van dit artikel bedoelde lasten en beperkingen zich beperken tot hetgeen voorkomt in de laatste titel(s) van aankomst van de Rechthebbende en hetgeen zij feitelijk uit andere bronnen omtrent het Registergoed weten met betrekking tot deze lasten en beperkingen. Van Koper wordt verwacht dat Koper zelf onderzoek heeft ingesteld naar alle in lid 1 van dit artikel bedoelde lasten, beperkingen en gebreken, dan wel – indien en voor zover Koper dit onderzoek geheel of gedeeltelijk achterwege heeft gelaten - dat Koper welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens Verkoper en/of de Notaris.*
5. *Indien Verkoper verplicht is, zal zijn of kan worden om de in lid 1 van dit artikel bedoelde lasten en beperkingen op te leggen aan Koper, dan wordt geacht dat Verkoper bedoelde lasten en beperkingen door de Gunning heeft opgelegd aan Koper, zulks onder de opschortende voorwaarde van de Levering. Indien bedoelde lasten en beperkingen zijn aan te merken als rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, dan wordt geacht dat Verkoper door de Gunning die rechten heeft aangenomen voor die derden, zulks onder de opschortende voorwaarde van de Levering".*

**III. INFORMATIE OVER HET TE VEILEN REGISTERGOED****Artikel 16****Feitelijke informatie over het Registergoed**

Ten aanzien van de status van het milieu en vergunningen betreffende het Registergoed wordt verwezen naar een door de gemeente Haarlemmermeer afgegeven verklaring, waarvan de informatie is/wordt geplaatst op de Website.

**Milieu**



2023.002197.01

- 9 -

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

Voor zover aan Verkoper bekend, is in het Registergoed geen ondergrondse tank voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig.

#### Energie­label

Verkoper beschikt niet over een Energie­label. De Eigenaar van de woning is hiervoor verantwoordelijk. Verkoper heeft de Eigenaar op die verantwoordelijkheid gewezen. Koper is hiermee volledig bekend en vrijwaart Verkoper en de executerend Notaris voor alle hieruit voortvloeiende gevolgen.

Koper is zich ervan bewust, dat indien hij een Energie­label wenst te verkrijgen, hij daartoe zelf melding dient te maken bij de Inspectie Leefomgeving en Transport.

#### Verwarmingsinstallatie

Verkoper verklaart niet bekend te zijn met de eigendomssituatie van de centrale verwarmingsketel(s), boiler(s) en/of geiser(s)

### **Artikel 17**

#### **Feitelijke informatie over het Registergoed**

##### Bestemming en gebruik

Ten aanzien van de bestemming en het toegestane gebruik van het Registergoed wordt verwezen naar informatie die is/wordt geplaatst op de Website.

##### Bestemmingsplan

Het Registergoed is gelegen in het bestemmingsplan: Lijnden van de gemeente Haarlemmermeer

De bestemming van zowel het Registergoed Hoofdweg 64 alsook het Registergoed Hoofdweg 68 is: **wonen**.

De bekende informatie rondom het bestemmingsplan is opgenomen op de Website en zijn voor het overige te verkrijgen bij de gemeente.

##### Erfgoedwet

Het Registergoed is niet aangewezen als:

- rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet;
- gemeentelijk monument;
- provinciaal monument;
- beschermd stads- of dorpsgezicht in de zin van artikel 9.1 lid 1 onder a Erfgoedwet;
- beschermd stads- of dorpsgezicht door de gemeente of provincie;

### **Artikel 18**

#### **Publiekrechtelijke rechten en beperkingen**

- A. Met betrekking tot bekende publiekrechtelijke beperkingen als bedoeld in artikel 2 van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken ten aanzien van het Registergoed, wordt vermeld dat er geen aantekeningen in de Basisregistratie kadaster staan vermeld, anders dan die welke in deze akte zijn vermeld.

2023.002197.01

- 10 -

- B. Het vorenstaande laat onverlet dat er nog andere publiekrechtelijke beperkingen kunnen drukken op het Registergoed, welke niet zijn ingeschreven in de openbare registers en/of gemeentelijke beperkingenregistratie dan wel wel zijn ingeschreven als vorenbedoeld maar (nog) niet zijn verwerkt in de Basisregistratie kadaster.
- C. Koper verklaart op de hoogte te zijn van het feit dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor een juiste bijhouding van de registers. Bij perceelveranderingen hebben overheidsorganen vier weken de tijd voor een juiste bijhouding van de gemeentelijke beperkingenregistratie.
- D. Inschrijvingen in de registers na vandaag zijn voor risico van Koper.
- E. Koper aanvaardt deze beperking(en) door een Bod uit te brengen. Verkoper is niet bekend met feiten of omstandigheden waaruit blijkt dat deze informatie onjuist of onvolledig is of dat er andere inschrijfbare publiekrechtelijke beperkingen zijn, die niet zijn ingeschreven.

### **Artikel 19**

#### **Onderzoeksplicht Koper**

In aanvulling op het bepaalde in artikel 15 lid 1 AVVE wordt door Verkoper het volgende verklaard:

1. Van Koper wordt verwacht dat hij zelf onderzoek instelt op alle in gemeld artikel 15 lid 1 AVVE genoemde punten, dan wel dat hij als hij dit onderzoek achterwege laat of gelaten heeft, hij welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens Verkoper of de Notaris.
2. Koper aanvaardt niet alleen de in deze bijzondere voorwaarden vermelde aan het Registergoed verbonden erfdienstbaarheden, buurwegen en/of kwalitatieve verplichtingen, doch ook die, welke niet vermeld zouden zijn in de Bijzondere Veilingvoorwaarden en (achteraf) wel blijken te bestaan. Koper aanvaardt zonder voorbehoud dat Verkoper en de Notaris zich bij hun onderzoek naar deze lasten en beperkingen beperken tot hetgeen voorkomt in de laatste titel van aankomst en hetgeen zij feitelijk uit andere bronnen van het Registergoed weten met betrekking tot deze lasten en beperkingen. Het Registergoed wordt -indien de Bijzondere Veilingvoorwaarden niet anders bepalen- verkocht vrij van daarop rustende rechten of beperkingen, voor zover deze niet door Koper geëerbiedigd of aanvaard behoeven te worden. Dit betekent dat alleen indien daadwerkelijk sprake is van beperkte rechten en of kwalitatieve verplichtingen deze van rechtswege overgaan op Koper en/of diens rechtsopvolgers. Niet op Koper en diens rechtsopvolgers gaan over (en deze worden dan ook uitdrukkelijk niet aan Koper opgelegd) de obligatoire verplichtingen, boete en kettingbedingen en evenmin de met het etiket van kwalitatieve verplichting voorziene bedingen in de voorafgaande titels van eigendom, die in feite tot actief handelen van Koper en/of diens rechtsopvolgers nopen. Evenmin gaan over op Koper en/of diens rechtsopvolgers niet toegelaten kwalitatieve verplichtingen, welke feitelijk inhouden een verbod om te vervreemden en/of te bezwaren.

### **Artikel 20**

**Bestaande erfdienstbaarheden en / of bijzondere verplichtingen**

Koper aanvaardt uitdrukkelijk de lasten en beperkingen, alsmede erfdienstbaarheden ten laste van zowel het Registergoed Hoofdweg 64 alsook het Registergoed Hoofdweg 68 die niet zijn ingeschreven in vorengenoemde openbare registers, maar voor Koper kenbaar zijn uit de feitelijke situatie en/of voor Koper geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

**Artikel 21****Gebruik van het Registergoed**

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

**Feitelijk gebruik Registergoed (door anderen)**

Zowel het Registergoed Hoofdweg 64 alsook het Registergoed Hoofdweg 68 wordt niet bewoond door de Eigenaar (en zijn gezin).

Volgens een uittreksel uit de Basregistratie Personen staan er andere personen als bewoner ingeschreven op zowel het Registergoed Hoofdweg 64 als ook het Registergoed Hoofdweg 68.

Uit onderzoek ter plaatse is gebleken dat het Registergoed wordt bewoond door andere personen dan de Eigenaar (en zijn gezin).

De bewoner van het woongedeelte van het Registergoed Hoofdweg 64 bewoont het Registergoed als huurder.

De gebruiker van het bedrijfsgedeelte Registergoed Hoofdweg 64 bewoont/gebruikt het bedrijfsgedeelte van het Registergoed als huurder.

De bewoner van het Registergoed Hoofdweg 68 bewoont het registergoed als gebruiker op grond van een "bruikleenovereenkomst om niet".

**Huurbeding**

De hypotheekakte, op grond waarvan deze executoriale verkoop plaatsvindt, bevat het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek. Het huurbeding is niet ingeroepen.

**Ontruiming**

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 Koper, kan 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 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 Koper. Verkoper staat niet in voor de bevoegdheid van Koper tot ontruiming.

**Artikel 22****Bepalingen in verband met het wel/niet inroepen van het huurbeding****Woonruimte, huurbeding wordt niet ingeroepen (artikel 3:264 lid 1 BW)**

Verkoper E\*\*\* en Verkoper W\*\*\* heeft het huurbeding niet ingeroepen, omdat hij zich ervan vergewist heeft dat:

- a. het Registergoed Hoofdweg 64 wordt verkocht in verhuurde staat, aangezien deze beide huurrechten reeds bij het vestigen van het hypotheekrecht bestonden;

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

Het Registergoed Hoofdweg 64 wordt geleverd onder handhaving van de lopende huurovereenkomst(en). Verkoper geeft via de Website informatie over de huurovereenkomst(en), voor zover die in zijn bezit is/zijn. Verkoper staat er niet voor in dat de verstrekte informatie juist is of dat er geen afwijkende afspraken zijn of worden gemaakt. Verkoper staat er ook niet voor in dat de verplichtingen die voortvloeien uit de huurovereenkomst volledig en/of regelmatig worden nagekomen.

- b. zich in het Registergoed Hoofdweg 68 geen huurder doch een gebruiker bevindt, welke bewoner niet wordt beschermd door het huurrecht.

#### **IV. FINANCIËLE INFORMATIE (VEILINGKOSTEN)**

##### **Artikel 23.A**

##### **Kosten en overige heffingen en belastingen**

Artikel 524.A Wetboek van Burgerlijke rechtsvordering op de verkoop van dit registergoed niet van toepassing.

Het Registergoed Hoofdweg 64 is gedeeltelijk een tot bewoning bestemde onroerende zaak en gedeeltelijk een bedrijfslocatie. Op grond van artikel 9 lid 2 van de AVVE worden aan Koper –bij afzonderlijke gunning van dit registergoed- in rekening gebracht:

- a. het honorarium van de Notaris (waaronder begrepen de kosten van het maken, bespreken en ondertekenen van de koopovereenkomst en de akte van levering bij Onderhandse executoriale verkoop);
- b. de verschuldigde overdrachtsbelasting en/of omzetbelasting;
- c. het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;
- d. de kosten van ontruiming na de Aflevering;
- e. de kosten waarvoor Koper op grond van de wet aansprakelijk is.
- f. de kosten van doorhaling van de inschrijvingen van hypotheken, beperkte rechten en beslagen;
- g. de kosten van advertenties en biljetten, afslagersloon, zaalhuur en/of de Website;
- h. de eventuele andere kosten van de voorbereiding en organisatie van de executoriale verkoop;

##### **Overige kosten, te betalen door Koper:**

In aanvulling hierop worden de navolgende kosten eveneens aan Koper in rekening gebracht:

- j. de exploitkosten;
- k. de kosten van het in beheer nemen van het Registergoed, zoals door Verkoper aan de voorzieningenrechter verzocht en/of het onder zich nemen van het Registergoed door Verkoper;
- l. de kosten van het door Verkoper invoeren van het huurbeding;
- m. (bij Onderhandse executoriale verkoop) de kosten van de voorbereiding en indiening van het verzoekschrift, de behandeling ter zitting bij de voorzieningenrechter en alle overige werkzaamheden en kosten die met deze procedure verband houden, in de ruimste zin van het woord.

##### **Artikel 23.B**

**Kosten en overige heffingen en belastingen, conform artikel 524.a Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering**

Het Registergoed Hoofdweg 68 is een tot bewoning bestemde onroerende zaak. Op grond van artikel 524a Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering juncto artikel 9 lid 1 van de AVVE worden aan Koper –bij afzonderlijke gunning van dit registergoed- in rekening gebracht:

- a. 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 akte van levering bij Onderhandse executoriale verkoop);
- b. de verschuldigde overdrachtsbelasting en/of omzetbelasting;
- c. het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;
- d. de kosten van ontruiming na de Aflevering;
- e. de kosten waarvoor Koper op grond van de wet aansprakelijk is.

**Artikel 23.C****Kosten en overige heffingen en belastingen**

Indien het Registergoed Hoofdweg 64 en Registergoed Hoofdweg 68 gezamenlijk (in de Massa) aan één bieder wordt gegund, zullen alle kosten overeenkomstig het bepaalde in artikel 23.A van deze Akte in rekening worden gebracht.

**Artikel 23.D****Verdeling kosten Verkoper**

Voor zover (een gedeelte van) de kosten voor rekening komen van (één van de) Verkopers hebben zij de navolgende afspraak gemaakt:

1. vijftien procent (15%) van deze kosten worden voldaan door Verkoper E\*\*\*;
2. vijftien procent (15%) van deze kosten worden voldaan door Verkoper W\*\*\*.

Iedere Verkoper betaalt de verschuldigde Inzetpremie, als bedoeld in artikel 31, op basis van de Inzetbedragen van de veilingen bedoeld in artikel 28 onder I. en III.

**Artikel 24****Betaling Koopprijs**

- a. De Koopprijs moet, met inachtneming van het bepaalde in artikel 10 AVVE, worden voldaan uiterlijk zes (6) weken na de Gunning.
- b. De reeds betaald bedragen, op grond van artikel 12 lid 1 AVVE, worden met de Koopprijs verrekend.
- c. Indien er hypotheek van een ander dan Verkoper op het Registergoed rusten of er Schuldeisers die op het Registergoed of op de Koopprijs beslag hebben gelegd of hun vordering ontfenen aan artikel 3:264 lid 7 Burgerlijk Wetboek, of in het geval door de executie een beperkt recht op het Registergoed vervalt of een recht van een huurder of pachter verloren gaat, dan geldt een door Koper onder de noemer "Koopprijs" gedane betaling vóórdat de in artikel 3:270 Burgerlijk Wetboek bedoelde verklaring met daarop gesteld de aantekening van de voorzieningenrechter aan de Notaris is overgelegd, als betaling van een "waarborgsom", totdat deze door de voorzieningenrechter goedgekeurde

2023.002197.01

- 14 -

verklaring aan mij, Notaris, is overlegd.

### **Artikel 25**

#### **Belastingen**

Voor zover aan Verkoper bekend is ter zake van de Levering van het Registergoed Hoofdweg 64 geen omzetbelasting doch wel overdrachtsbelasting verschuldigd, tegen een belastingtarief van:

- \* tien en vier/tiende procent (10,4%), tenzij Koper in aanmerking komt voor het verlaagde tarief zoals bedoeld in artikel 14 lid 2 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer; dan wel:
- \* een combinatie van twee procent (2%) en tien en vier/tiende procent (10,4%), aangezien het Registergoed gedeeltelijk een woning met aanhorigheden betreft als bedoeld in artikel 14 lid 2 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer en gedeeltelijk bedrijfsmatig is. Voor de maatstaf van heffing zal een verdeling worden gemaakt in verband met een juiste berekening van de verschuldigde overdrachtsbelasting. Deze verdeling zal na Gunning in overleg met Koper worden gemaakt door middel van een in opdracht van- en voor rekening van Koper door een NVM-makelaar opgesteld taxatierapport, welk rapport uiterlijk twee weken vóór de datum van betaling aan mij, Notaris, ter beschikking dient te worden gesteld. Alsdan kan de verschuldigde overdrachtsbelasting worden vastgesteld; bij gebreke van ontvangst van dit rapport zal een heffingspercentage van tien en vier/tiende procent (10,4%) worden gehanteerd.

Voor zover aan Verkoper bekend is ter zake van de Levering van het Registergoed Hoofdweg 68 geen omzetbelasting doch wel overdrachtsbelasting verschuldigd, tegen een belastingtarief van:

- \* tien en vier/tiende procent (10,4%), tenzij Koper in aanmerking komt voor het verlaagde tarief zoals bedoeld in artikel 14 lid 2 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.

De verschuldigde overdrachtsbelasting wordt berekend over de waarde in het economisch verkeer (Koopprijs) vermeerderd met de zogenaamde onraadsgelden. De onraadsgelden worden gesteld op tweeduizend vijfhonderd euro (€ 2.500,00) per te veilen object.

### **Artikel 26**

#### **Zakelijke lasten**

##### Verrekening zakelijke lasten

- a. Verrekening van voormelde zakelijke lasten voor het thans lopende kalenderjaar vindt niet plaats door middel van de naar aanleiding van deze Veiling op te maken nota van afrekening.
- b. Alle eigenaarslasten zijn met ingang van de datum van Levering voor rekening van Koper.

### **Artikel 27**

#### **Kostenopgaaf op Website**

Aan Koper wordt, voorafgaand aan de Veiling, naar beste weten een indicatie gegeven van de maximale hoogte van de kosten en heffingen die aan hem in rekening worden gebracht. Deze kostenopgaaf wordt geplaatst op de Website en



wordt, indien nodig, geactualiseerd met nieuw verkregen informatie.

## **V. OPENBARE EXECUTORIALE VERKOOP (DE VEILING)**

De navolgende bijzondere verkoopvoorwaarden zijn van toepassing op deze Veiling.

### **Artikel 28**

#### **Wijze van veilen, verkaveling**

- a. Deze Veiling is een zaal-/Internetveiling zoals bedoeld in begrip 29 en artikel 2 van de AVVE.
- b. De Veiling vindt plaats in één zitting.
- c. De Inzet vindt plaats bij Opbod en de Afslag aansluitend bij Afmijning.

#### **Veiling in kavels (combinaties en massa)**

Het Registergoed wordt bij de Inzet per kavel apart en bij de Afslag per kavel apart en in de volgende combinaties geveild, en wel als volgt:

- I. Als eerste veiling volgt de Inzet van het Registergoed Hoofdweg 64; over de Inzet op dit registergoed wordt Inzetpremie voldaan als bedoeld in artikel 31;
- II. Als tweede veiling volgt de Afslag van het Registergoed Hoofdweg 64;
- III. Als derde veiling volgt de Inzet van het Registergoed Hoofdweg 68; over de Inzet op dit registergoed wordt Inzetpremie voldaan als bedoeld in artikel 31;
- IV. Als vierde veiling volgt de Afslag van het Registergoed Hoofdweg 68;
- V. Als vijfde (en laatste) veiling volgt de Afslag van de massa van de onder II. en IV. bedoelde veilingen van Registergoederen Hoofdweg 64 en Hoofdweg 68.

Verkoper behoudt zich het recht voor te gunnen aan een Koper die niet de hoogste bieder is.

#### **Verdeling opbrengst veiling**

Aangezien het Registergoed Hoofdweg 64 en het Registergoed Hoofdweg 68 door twee verschillende hypotheekhouders/verkopers in veiling wordt gebracht, hebben deze beide Verkopers onderling een verdeling afgesproken indien uiteindelijk de veiling in Massa (hiervoor sub V.) wordt gegund.

De respectievelijke Verkopers hebben hierover als volgt afgesproken:

- a. Het bedrag van de Afslag als bedoeld onder II. en IV. komt –indien wordt gegund- toe aan Verkoper E\*\*\* respectievelijk Verkoper W\*\*\*;
- b. Het eventueel meerdere bedrag dat ontstaat door de Afslag als bedoeld onder V. (de Massa) ten opzichte van het totaal van de Afslagen bedoeld onder II. en IV wordt tussen beide Verkopers verdeeld en wel als volgt:
  1. vijftig procent (55%) van het meerdere komt toe aan Verkoper E\*\*\*;
  2. vijfenveertig procent (45%) van het meerdere komt toe aan Verkoper W\*\*\*.

### **Artikel 29**

#### **Bieden**

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

### **Artikel 30**

#### **Afmijnen zonder afroepen**

Dit artikel is niet van toepassing.

### **Artikel 31**

#### **Inzetsom**

2023.002197.01

- 16 -

- a. De Inzetsom wordt slechts aan één persoon (de Inzetter) en op één bankrekeningnummer uitbetaald. Uitbetaling vindt niet eerder plaats dan na betaling van de volledige Koopprijs en kosten.
- b. De Inzetsom komt ten laste van Verkoper.
- c. Als door Verkoper niet wordt gegund, is er wel Inzetsom verschuldigd.
- d. Indien het Registergoed bij Afmijning in combinatie wordt verkocht, heeft elke afzonderlijk Inzetter recht op een Inzetsom.
- e. Indien er is gegund in een combinatieveiling wordt wel Inzetsom betaald.

**Artikel 32****Legitimatie**

De Bieder, Koper en vertegenwoordigde moeten zich tegenover de Notaris legitimeren door een geldig identiteitsbewijs te overleggen.

**Artikel 33****Gegoedheid****Financiële goedgeheid vóór of tijdens de Veiling**

De goedgeheid 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 geldverstreckende instelling 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.

**Financiële goedgeheid: bankgarantie vóór Gunning**

De goedgeheid 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.

**Artikel 34****Recht van beraad**

Schuldeiser maakt, tenzij hij blijktens het proces-verbaal van de Veiling direct tot gunning overgaat, gebruik van zijn recht van beraad als vermeld in artikel 8 AVVE.

**Termijn van het recht van beraad**

In afwijking van het in artikel 8 AVVE bepaalde eindigt de termijn van beraad de zesde werkdag volgende op de Afslag om zeventien (17.00) uur of zoveel eerder als Verkoper mocht hebben gegund.

**Artikel 35****Gunning**

Het Registergoed is aan Koper gegund terstond na de mededeling van Verkoper aan de Notaris dat laatstgenoemde het Bod heeft aanvaard waardoor, als resultaat van de Veiling, de koopovereenkomst tussen Verkoper en Koper tot stand komt. Van de Gunning na beraad dient te blijken uit een notariële akte, uit welke akte moet blijken aan wie is gegund.

**Artikel 36****Risico-overgang**

**Risico-overgang (bij een NIET tot bewoning bestemd Object)**

2023.002197.01

- 17 -

Het Registergoed Hoofdweg 64 is geen volledig tot bewoning bestemd onroerende zaak. Op grond van artikel 19 van de AVVE is dit Registergoed voor risico van Koper vanaf het moment van Gunning.

Risico-overgang (bij een bewoning bestemd Object)

Het Registergoed Hoofdweg 68 is een tot bewoning bestemde onroerende zaak. Op grond van artikel 525 lid 4 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering juncto artikel 18 van de AVVE is dit Registergoed voor risico van Koper vanaf het moment van inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing en kwijting in de openbare registers.

**VI. ONDERHANDSE EXECUTORIALE VERKOOP (ONDERHANDSE VERKOOP)**

**Artikel 37**

**Inleiding**

De volgende Bijzondere Veilingvoorwaarden zijn aanvullend van toepassing op de Onderhandse verkoop door Verkoper, de Eigenaar of degene die op het Registergoed executoriaal beslag heeft gelegd (in deze akte ook te noemen: **Beslaglegger**). Dit geldt alleen voor zover hiervan in een tussen Verkoper, de Eigenaar of de Beslaglegger en Koper gesloten koopovereenkomst niet wordt afgeweken.

**Artikel 38**

**Schriftelijke verklaring**

In aanvulling op artikel 27 lid 1 van de AVVE is op de Website een formulier beschikbaar dat verplicht voor biedingen moet worden gebruikt.

**Artikel 39**

**Koopovereenkomst**

1. Direct nadat 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.
2. De koopovereenkomst wordt door de Notaris opgemaakt en vastgelegd en vervolgens ondertekend door Koper en degene die het verzoek tot Onderhandse verkoop indient. Op eerste verzoek van de Notaris moet Koper daartoe in eigen persoon verschijnen op het kantoor van de Notaris en een geldig identiteitsbewijs overleggen.
3. Koper dient minimaal drie dagen nadat de sluitingstermijn van onderhandse biedingen is verstreken, beschikbaar te zijn voor het tekenen van een koopovereenkomst.

**Artikel 40**

**Waarborgsom**

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

**Artikel 41**

**Verzoekschriftprocedure**

- a. In het belang van de eigenaar en/of Schuldenaar kan Verkoper besluiten de in artikel 39. bedoelde koopovereenkomst niet in bij de rechtbank in te dienen of, na indiening, in te trekken zonder dat Verkoper gehouden is aan Koper schade te

2023.002197.01

- 18 -

vergoeden.

- b. Koper is verplicht om alles te doen wat nodig is om de koopovereenkomst tijdig in te dienen. 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 Koper. Op deze verplichting is de in artikel 27 lid 6 van de AVVE vermelde opschortende voorwaarde niet van toepassing.
- c. Koper en de partij die de koopovereenkomst met 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 Verkoper de koopovereenkomst (tijdig) ontbindt, komt de koop niet tot stand en ontvangt de Bieder de waarborgsom geheel terug.

#### **Artikel 42**

##### **Risico-overgang**

###### Risico-overgang (bij een NIET tot bewoning bestemd Object)

Het Registergoed Hoofdweg 64 is geen volledig tot bewoning bestemd onroerende zaak. In aanvulling op artikel 19 van de AVVE is dit Registergoed voor risico van Koper vanaf de datum van de beschikking van de Rechtbank als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek.

###### Risico-overgang (bij een bewoning bestemd Object)

Het Registergoed Hoofdweg 68 is een tot bewoning bestemde onroerende zaak. In aanvulling op artikel 525 lid 4 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering juncto artikel 18 van de AVVE is dit Registergoed voor risico van Koper vanaf de inschrijving (van de akten) van Levering in de zin van artikel 3:89 Burgerlijk Wetboek juncto 525 lid 4 Wetboek van Burgerlijke rechtsvordering.

#### **VII. INTERNETVEILEN**

#### **Artikel 43**

##### **Voorwaarden in verband met Internetveilen**

Het bieden tijdens de openbare verkoop vindt -mede op grond van het bepaalde in artikel 519 lid 2 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering- tevens plaats via internet op de Website: [www.openbareverkoop.nl](http://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](http://Openbareverkoop.nl).

2. Handleiding

de handleiding "Online bieden bij een openbare verkoop" vermeld op [Openbareverkoop.nl](http://Openbareverkoop.nl).

3. Notaris

de notaris die is gevolmachtigd uitvoering te geven aan de openbare verkoop.

4. Openbareverkoop.nl

2023.002197.01

- 19 -

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. Registratienotariss

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).

**Aanvulling voorwaarden**

1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de Veiling door een Deelnemer via internet worden geboden. Als "Bod" in de zin van de AVVE wordt derhalve ook een Bod via internet aangemerkt, mits dit Bod is uitgebracht door een Deelnemer op de 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. In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen de Notaris hebben bereikt, alsmede in geval van storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de Veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de Notaris.
3. Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de Deelnemer permanente en/of gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), alsmede storingen en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de Deelnemer.
4. Tenzij de Notaris anders beslist, zal niet eerder worden overgegaan tot de Inzet en de Afslag, dan nadat de Notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
5. In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE kan de Afmijning door de Deelnemer elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord "bied".
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 via internet dient gedurende het verdere verloop van de Veiling voor de Notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, en wel op het mobiele telefoonnummer dat de Deelnemer heeft ingevuld op diens registratieverklaring. Voor het geval de Deelnemer gedurende het verdere verloop van de Veiling niet of slechts ten dele voor de Notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader van de Veiling op enig moment telefonisch overleg tussen de Notaris en de Deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de Notaris, dan is de Notaris bevoegd om het Bod van de Deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.

8. In aanvulling op artikel 5 lid 3 AVVE is de Deelnemer die het hoogste Bod heeft uitgebracht tot het moment van Gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, mits die Deelnemer vóór de Gunning:
- naar het oordeel van de Notaris genoegzaam aantoonbaar volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
  - de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE.
- Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de Verkoper) tenzij dit elders in de Bijzondere Veilingvoorwaarden is uitgesloten. Van een en ander dient uit de notariële akte van Gunning te blijken. Indien met inachtneming van het vorenstaande een rechtspersoon of personenvennootschap heeft te gelden als vertegenwoordigde van de Deelnemer, komt aan die rechtspersoon of personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de Koopprijs te verklaren dat hij het Bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen als bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE.
9. De in lid 9 bedoelde Deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de Gunning. Indien die Deelnemer, ingeval de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap in verzuim is, de Koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de Levering aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend. Van een en ander dient uit de Notariële verklaring van betaling te blijken.
10. Door het uitbrengen van een Bod via internet, op de wijze zoals omschreven, verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 9, tevens volmacht aan ieder van de medewerkers die ten tijde van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn ten kantore van de Notaris (zowel samen als ieder afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal van Veiling en in en bij het proces-verbaal van Veiling:
- a. te bevestigen dat de Deelnemer het betreffende Bod heeft uitgebracht;
  - b. in te stemmen met alle in het proces-verbaal van Veiling (te) vermelde(n) waarnemingen van de Notaris ter zake van de Veiling.
- De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht voorts het proces-verbaal van Veiling ondertekenen en ter zake hiervan datgene te doen wat hij nodig en nuttig acht. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.

## **VIII.SLOTBEPALINGEN**

### **Artikel 44**

#### **Exoneratie**

1. Exoneratie ten aanzien van inhoud akte  
Verkoper staat niet in voor de juistheid en/of volledigheid van de verkregen informatie, welke in deze akte is verwerkt.



2023.002197.01

- 21 -

## 2. Exenoratie ten aanzien van object

Het Registergoed wordt afgeleverd in de feitelijke toestand waarin het zich op het moment van Aflevering blijkt te bevinden. Indien het Registergoed na de onvoorwaardelijke Gunning, geheel of gedeeltelijk, tenietgaat, wordt beschadigd of anderszins in waarde daalt kan dit -ongeacht de oorzaak- niet aan Verkoper worden tegengeworpen. Verkoper staat niet in voor de afwezigheid van materiële gebreken in of aan het Registergoed. De gevolgen in geval van gebreken bij aflevering van het Registergoed die niet zijn het gevolg van een toerekenbare tekortkoming van Verkoper, zijn volledig voor rekening van Koper.

### **Artikel 45**

#### **Bijlagen**

Aan deze akte zijn gehecht de navolgende bijlagen:

- \* een kopie van de volmacht van Verkoper E\*\*\* (Registergoed Hoofdweg 64);
- \* een kopie van de volmacht van Verkoper W\*\*\* (Registergoed Hoofdweg 68);
- \* de kopie van de hypotheekakte, op grond waarvan het recht van parate executie betreffende het Registergoed Hoofdweg 64 wordt uitgevoerd;
- \* de kopie van de hypotheekakte, op grond waarvan het recht van parate executie betreffende het Registergoed Hoofdweg 68 wordt uitgevoerd;
- \* opeising Verkoper E\*\*\* (Registergoed Hoofdweg 64);
- \* opeising Verkoper W\*\*\* (Registergoed Hoofdweg 68).

### **Artikel 46**

#### **Woonplaatskeuze**

Verkoper kiest woonplaats ten kantore van de bewaarder van deze akte.

#### **SLOT**

WAARVAN AKTE is verleden te Ede op de datum in het hoofd van deze akte vermeld. De verschenen persoon is mij, notaris, bekend.

De zakelijke inhoud van de akte is aan de verschenen persoon opgegeven en toegelicht, de verschenen persoon heeft verklaard tijdig voor het verlijden van de akte van de inhoud ervan te hebben kennisgenomen, daarmee in te stemmen en op volledige voorlezing ervan geen prijs te stellen.

Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de verschenen persoon en vervolgens door mij, notaris om tien uur veertig minuten.