

**Bijzondere verkoopvoorwaarden executoriale verkoop
door de hypotheekhouder
GARAGE NABIJ VAN GALENSTRAAT te ZANDVOORT**

Dossiernummer: 2192114/MR

Repertoriumnummer: 3249

Heden dertien februari tweeduizend twintig, verklaar ik, meester **Theresia Maria Bos**, notaris te Haarlem:

Opdrachtgever

De naamloze vennootschap **Triodosbank N.V.**, gevestigd te 3704 HE Zeist, Utrechtseweg 60, hierna te noemen: 'de verkoper', heeft mij, notaris, de opdracht gegeven voor de executoriale verkoop van het hierna omschreven registergoed (inclusief de roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek) op grond van artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek. Ten behoeve hiervan stel ik, notaris, hierbij de voorwaarden voor deze executoriale verkoop vast. Deze voorwaarden gelden voor zowel de veiling als de onderhandse verkoop en zijn door mij, notaris, in overleg met de verkoper en overeenkomstig artikel 517 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering vastgesteld. Als bewijs van instemming hiermee worden deze voorwaarden ook ondertekend namens de verkoper door mevrouw Margaretha Johanna Maria Ram-Teeuwen, geboren te Edmonton (Canada) op zevenentwintig januari negentienhonderdvijfenvijftig, domicilie kiezende ten kantore van de notaris aan de Van Eedenstraat 20 te 2012 EM Haarlem en aldaar werkzaam. Van de volmacht is mij, notaris, voldoende gebleken.

Deze voorwaarden worden ook geplaatst op www.openbareverkoop.nl, hierna te noemen: 'de website' of 'openbareverkoop.nl'.

Deze akte heeft de volgende indeling:

1. Algemene informatie
2. Informatie over het registergoed
3. Financieel
4. Openbare executoriale verkoop (veiling)
5. Onderhandse executoriale verkoop (onderhandse verkoop)

1. Algemene informatie

1.1 datum en plaats

De executoriale verkoop vindt plaats op zestien maart tweeduizend twintig (16-03-2020) om of omstreeks achttien uur uur in Le Dauphine te Amsterdam aan het Prins

Bernhardplein 175, 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.

De onderhavige executoriale verkoop houdt mede verband met de executoriale verkoop van de woning cum annexis van de Trompstraat 7D te Zandvoort, waarvoor eveneens heden bij akte verleden voor mij, notaris, veilingvoorwaarden zijn vastgesteld. Indien de opbrengst uit de vorenbedoelde executoriale verkoop naar het oordeel van de executant voldoende is, dan zal de onderhavige executoriale verkoop geen doorgang vinden (ingetrokken worden).

1.2 registergoed

Het registergoed is:

het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de GARAGE, gelegen nabij de Van Galenstraat te Zandvoort, plaatselijk ongenummerd, kadastraal bekend gemeente Zandvoort, sectie B, nummer 8130 A-8, welk appartementsrecht uitmaakt het onverdeeld een/vijfentwintigste (1//25e) aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het garagecomplex te Zandvoort nabij de Van Galenstraat, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Zandvoort, sectie B, nummer 8098, groot tien are vijftig 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 door de eigenaar verkregen door levering op grond van koop.

Deze levering blijkt uit een akte op vierentwintig juni negentienhonderdvierennegentig (24-06-1994) verleden voor meester A.N.J. Gielen, destijds notaris te Zandvoort. Een afschrift van deze akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster te destijds Amsterdam op zevenentwintig juni negentienhonderdvierennegentig (27-06-1994), in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 12217, nummer 37.

Uit deze akte blijkt onder meer de kwijting voor de betaling van de koopprijs en het ontbreken van de ontbindende voorwaarden die de verkrijging ongedaan zouden kunnen maken.

1.5 hypotheek-/pandrecht

Op het registergoed is ten behoeve van de verkoper een recht van hypotheek gevestigd, hierna te noemen: 'het hypotheekrecht', in hoofdsom groot negentigduizend zevenhonderdzesenvijftig euro (€ 90.756,00). Dit blijkt uit een akte op zeven-

tien januari tweeduizend een (17-01-2001) verleden voor meester E.O. Spier, destijds notaris te Amsterdam. Een afschrift van die akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op negentien januari tweeduizend een (19-01-2001), in register Onroerende Zaken Hypotheken 3, deel 16200, nummer 65, deze akte hierna te noemen: 'de hypotheekakte'.

In de hiervoor vermelde akte is een pandrecht gevestigd op:

- de roerende zaken, die bestemd zijn om het registergoed duurzaam te dienen en door hun vorm als zodanig zijn te herkennen;
- de machinerieën en werktuigen die bestemd zijn om daarmee een bedrijf in het daartoe ingerichte onderpand uit te oefenen;

hierna te noemen: 'het pandrecht'.

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

Op het hypotheekrecht zijn van toepassing de bepalingen van de hypotheekakte en de daarin van toepassing verklaarde algemene (hypotheek)voorwaarden.

1.6 rangorde inschrijving

Het hypotheekrecht en het pandrecht zijn eerste in rang.

1.7 schuld

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

1.8 recht tot executoriale verkoop

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

1.9 verzuim schuldenaar

Op grond van wat hiervoor en het in de hypotheekakte en de daarin van toepassing verklaarde algemene voorwaarden is vermeld, is de schuldenaar in verzuim met de voldoening van dat waarvoor de hypotheek tot waarborg strekt. De verkoper is als gevolg daarvan bevoegd gebruik te maken van zijn rechten als eerste hypotheekhouder en eerste pandhouder. De verkoper kan daarom onder meer gebruikmaken van zijn recht tot executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek.

1.10 aanzegging

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

- de eigenaar/schuldenaar;
- de andere hypotheekhouders en/of beslagleggers;

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

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

2.2 juridische informatie

- bestemming

Het toegestane gebruik volgens het splitsingsreglement is: garage. Op grond van het splitsingsreglement is gebruik door anderen dan de eigenaar toegestaan, zij het met inachtneming van de mogelijke beperkingen als beschreven in het toepasselijke splitsingsreglement, zoals hierna gemeld.

- privaatrechtelijke rechten en beperkingen

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

In die akte is onder meer woordelijk vermeld:

""ERFDIENSTBAARHEDEN; KWALITATIEVE BEDINGEN; BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Met betrekking tot het verkochte zijn geen andere erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen of bijzondere verplichtingen bekend dan hetgeen voorkomt in voormelde aankomsttitel, waarin wordt verwezen naar:

- a. *een akte van verkoop en koop op drieëntwintig juli negentienhonderdzeventig verleden voor voornoemde notaris Stolp, bij afschrift overgeschreven ten hypotheekkantore te Haarlem daags daarna in deel 2784 nummer 122, waarin onder meer woordelijk staat vermeld:*
6. *De op de grond te stichten bebouwing (hierna sub 8 nader omschreven) moet binnen vijf jaar na de dagtekening van deze akte glas- en waterdicht zijn voltooid.*
 7. *Indien aan de sub 6 vermelde voorwaarden niet is voldaan heeft de Gemeente Zandvoort het recht van terugkoop van de bij deze akte verkochte grond tegen de genoemde prijs van zestig gulden per centiare.*
 8. *De op de grond te stichten bebouwing behoeft de voorafgaande goedkeuring van Burgemeester en Wethouders van Zandvoort en zal overeenkomstig het vigerend bestemmingsplan Zeereep-Noord voor geen ander doel mogen worden gebruikt dan uitsluitend voor de bouw van twee flatgebouwen, bevattende ieder gebouw circa achtenveertig flatwoningen, benevens een blok van minimaal vier eengezinswoningen en een gebouwtje, bestemd voor horeca- en amusementsbedrijf of winkel, alsmede voor de eventuele bouw van een aantal ondergrondse garages; van deze bestemming mag, tenzij met schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders van Zandvoort niet worden afgeweken.*
 9. *Op de grond zullen - behoudens het bepaalde in voorwaarde 8 - geen fabrieken en trafieken, geen bordelen, nacht-, dans-, koffie-, wijn-, bier- of speelhuizen, noch inrichtingen van publieke vermakelijkheid, noch zodanige als bedoeld en omschreven in de Hinderwet mogen worden opgericht, gesticht of gehouden.*
 10. *In de uiterlijke vorm van de gebouwde opstallen en in die van de afscheidingen mogen, tenzij met schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders van Zandvoort geen wijzigingen worden aangebracht.*
 - a. *De koper is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de vestiging van al zodanige gebruikelijke en normale erfdienstbaarheden, ten bate en ten laste van het verkochte en de omliggende terreinen, die Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Zandvoort wenselijk achten in verband met de aldaar te stichten bebouwing. Deze erfdienstbaarheden, welke de goedkeuring behoeven van Burgemeester en Wethouders van Zandvoort, moeten zijn gevestigd bij doorverkoop aan derden en mochten deze erfdienstbaarheden zich alsdan nog niet laten omschrijven dan is de koper verplicht deze bepaling aan zijn opvolgers in de eigendom op te leggen.*
 - b. *De op de bij deze akte verkochte grond te stichten flatwoningen zijn bestemd voor permanente bewoning.**Van deze bestemming mag, tenzij met schriftelijke vergunning van*

Burgemeester en Wethouders van Zandvoort, niet worden afgeweken.

11. *De bepalingen sub 6 tot en met 10.b, zijn eveneens van toepassing op herbouw na afbraak, met dien verstande, dat in dat geval de sub 6 genoemde termijn drie jaar bedraagt en begint te lopen op de dag waarop naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders van Zandvoort de afbraak heeft plaatsgevonden.*
12. *Bij overtreding of niet-nakoming der sub 6 en 8 tot en met 11 gestelde bepalingen verbeurt de overtreder of niet-nakomer voor iedere maand, dat de verboden toestand duurt een boete van tienduizend gulden ten bate van de Gemeente Zandvoort, te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van Burgemeester en Wethouders onverminderd de verplichting tot wegneming of herstel van hetgeen in strijd met het voorgaande is verricht of tot verrichting van hetgeen in strijd met het voorgaande is nagelaten; onder maand wordt ten deze mede verstaan een gedeelte van een maand, indien de verboden toestand korter dan een maand duurt.*
13. *Bij overtreding of niet-nakoming der hiervoor sub 7 en hierna sub 14 gestelde bepalingen verbeurt de overtreder of niet-nakomer een boete van tweehonderdvijftigduizend gulden ten bate van de Gemeente Zandvoort, te betalen binnen veertien dagen na een daartoe strekkende aanmaning van Burgemeester en Wethouders.*
14. *Bij iedere vervreemding, uitgifte in erfpacht, opstal of vruchtgebruik van het geheel of een gedeelte van het bij deze verkochte onroerend goed zullen de hiervoor sub 6 tot en met 13 gemelde bepalingen alsmede de onderhavige bepaling in de desbetreffende akte moeten worden opgenomen."*

alsmede naar:

- "b. *een akte van verkoop en koop op twaalf december negentienhonderdzesenzestig verleden voor J.J.M. de Vries, destijds notaris te Amsterdam, waarin onder meer woordelijk staat vermeld:*
 - a. *ten behoeve van de percelen kadastraal bekend als gemeente Zandvoort, sectie B nummers 7645 en 7646 en ten laste van het thans nog gedeeltelijk ten name van voornoemde heer Kelder, gedeeltelijk ten name van de Gemeente Zandvoort staande perceel kadastraal bekend als gemeente Zandvoortm sectie B nummer 7647, de erfdienstbaarheid van weg om komende van de Van Galenstraat te gaan naar de op voormelde percelen 7645 en 7646 gebouwde garage en om komende van die garages te gaan naar de Van Galenstraat;*
 - b. *ten behoeve van het perceel kadastraal bekend als gemeente Zandvoort, sectie B nummer 7646 en ten laste van de percelen kadastraal bekend als gemeente Zandvoort, sectie B nummer 7645 en 7646, de erfdienstbaarheid van weg om komende van de Van Galenstraat over de zich op voormelde*

percelen nummers 7645 en 7646 bevindende weg aangelegd over daken van de op die percelen gebouwde garages, te gaan naar de op voormeld perceel nummer 747 te bouwen flatwoningen en garages en om komende van die flatwoningen en garages over vorenbedoelde weg te gaan naar de Van Galenstraat een en ander met dien verstande, dat dit recht niet geldt voor voertuigen, waarvan de wioldruk groter is dan vijf ton per wiel. De eigenaren van de lijdende erven zijn gehouden door middel van daartoe geëigende en door hen aan de zijde van de Van Galenstraat te plaatsen borden deze maximum wioldruk aan te geven; het onderhoud van voormelde weg komt ten laste van de eigenaren van de op voormeld kadastraal nummer 7647 te bouwen opstallen."

en naar:

"c. een akte van splitsing in appartementsrechten op vijftieng juni negentienhonderdeenzeventig verleden voor voornoemde notaris Stolp, bij afschrift overgeschreven ten hypotheekkantore te Haarlem op negentwintig juni daarna in deel 2846 nummer 58, waarin onder meer woordelijk staat vermeld:

In aansluiting op de hiervoor onder b. omschreven erfdienstbaarheden verklaarde de comparant in zijn gemelde hoedanigheid, alvorens tot na te melden splitsing over te gaan, te vestigen, in werking te treden op het tijdstip van vervreemding van een der na te melden appartementen, ten behoeve van het onderhavige perceel nummer 8097 en ten laste van het aangrenzende kadastrale perceel nummer 8098 (eigendom van voornoemde vennootschap) alsmede ten laste van het onderhavige perceel nummer 8097 en ten behoeve van het aangrenzende kadastrale perceel 7870 (eigendom van voornoemde vennootschap) de erfdienstbaarheid van weg om over de weg, gelegen vóór het te splitsen flatgebouw alsmede over de daken van de garages, gebouwd op perceel nummer 8098 te komen en te gaan naar de Van Galenstraat, een en ander met dien verstande dat dit recht niet geldt voor voertuigen met een wioldruk van meer dan vijf ton per wiel; de eigenaar/eigenaren van perceel nummer 7870 zal/zullen met ingang van het tijdstip dat dit perceel is bebouwd voor de helft bijdragen in de kosten van onderhoud van de weg, deel uitmakende van het perceel nummer 8097, terwijl de kosten van onderhoud van de weg, gelegen op het perceel nummer 8098, voor rekening zullen zijn voor de helft voor de eigenaren van perceel nummer 8097 en voor de helft voor de eigenaar/eigenaren van perceel nummer 7870, wat laatstgemeld perceel betreft eveneens met ingang van het tijdstip dat dit perceel is gebouwd."

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 Zandvoort geïnformeerd naar de aanwezigheid van publiekrechtelijke beperkingen.

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

- *appartementensplitsing*

De gemeenschap (het complex) waarvan het registergoed deel uitmaakt, is gesplitst in appartementsrechten bij akte van splitsing op acht december negentienhonderdeenzeventig (08-12-1971) verleden voor C. Stolp, destijds notaris te Hilversum. Een afschrift van die akte is ingeschreven in de openbare registers te destijds Haarlem op vijftien december negentienhonderdeenzeventig (15-12-1971), in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 2882, nummer 121.

Ter gelegenheid van de splitsing in appartementsrechten is destijds opgericht de (informele) vereniging met de naam: Vereniging van Eigenaars Van Galenstraat te Zandvoort, gevestigd te Zandvoort. Destijds was het (nog) niet verplicht om een Vereniging van Eigenaars op te richten. De verkoper verklaart dat hem niet bekend is of nadien door de eigenaren van de appartementsrechten behorende tot het gemeld garagecomplex een formele rechtshandeling is verricht die nodig is om de Vereniging van Eigenaars op te richten (die Vereniging van Eigenaars is thans in ieder geval niet ingeschreven in het register van de Kamer van Koophandel). De verkoper heeft begrepen dat de eigenaren van de appartementsrechten behorende tot voormeld garagecomplex zich houden aan het reglement waarnaar hierna verwezen wordt.

Ter gelegenheid van de splitsing in appartementsrechten is in de akte van splitsing het reglement als bedoeld in artikel 638f sub van het destijds geldende Burgerlijk Wetboek van toepassing verklaard. Dit reglement is opgenomen in bedoelde splitsingsakte, welke akte op de site is gepubliceerd onder het kopje "brochures".

De vereniging van eigenaars is NIET ingeschreven in het handelsregister.

- *verklaring vereniging van eigenaars*

De verkoper verklaart dat volgens verkregen informatie van een van de andere eigenaren de vereniging van eigenaars niet actief is en geen bestuur heeft, dat er geen periodieke bijdragen zijn verschuldigd aan de vereniging van eigenaars en dat er geen reservefonds bestaat. Ieder van de eigenaren draagt zijn eigen kosten.

Daarom is er geen verklaring van het bestuur als bedoeld in artikel 5:122 Burgerlijk Wetboek.

2.3 gebruik

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

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

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.

3. Financieel

3.1 kosten en heffingen

- a. Het registergoed is geen tot bewoning bestemd recht op een aandeel in een onroerende zaak. Op grond van artikel 9 lid 2 van de AVVE worden aan de koper in rekening gebracht:
 - het honorarium van de notaris (waaronder begrepen de kosten van het maken, bespreken en ondertekenen van de koopovereenkomst en 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;
 - de inzetpremie;
 - de kosten van doorhaling van de inschrijvingen van hypotheek, beperkte rechten en beslagen;
 - de kosten van advertenties en biljetten, afslagersloon, zaalhuur en/of de website;
 - de eventuele andere kosten van de voorbereiding en organisatie van de executoriale verkoop.

In aanvulling daarop worden de volgende kosten aan de koper in rekening gebracht:

- de exploitatiekosten;
- de kosten van het in beheer nemen van het registergoed, zoals door de verkoper aan de voorzieningenrechter verzocht en/of het onder zich nemen van het registergoed door de verkoper;
- de kosten van het door de verkoper inroepen van het huurbeding;

- (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;
- b. Volgens opgave van de betreffende instanties bedragen de eigenaarslasten voor het registergoed per vandaag:
 - onroerendezaakbelasting: p.m.;
 - rioolheffing: p.m.;

3.2 fiscaal

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

3.3 aanvulling op de AVVE

- a. In aanvulling op artikel 10 lid 1 onder c van de AVVE geldt het volgende. Als artikel 3:270 Burgerlijk Wetboek van toepassing is en de verkoper te kennen heeft gegeven de in dat artikel bedoelde verklaring aan de notaris te willen overleggen, dan moeten de koopprijs en de overige nog niet betaalde kosten en heffingen niet betaald worden dan nadat de voorzieningenrechter de in artikel 3:270 Burgerlijk Wetboek bedoelde goedkeuring aan de verklaring heeft verleend.
- b. In aanvulling op artikel 26 lid 2 van de AVVE geldt dat als de wederpartij eerst kiest voor nakoming van de koopovereenkomst in de zin van sub a van die bepaling en vervolgens alsnog voor ontbinding in de zin van sub b van die bepaling, de boete wordt verminderd met het al betaalde bedrag van de dagboete.

4. Openbare executoriale verkoop (de veiling)

De volgende bijzondere verkoopvoorwaarden zijn van toepassing op de veiling.

4.1 wijze van veilen

De veiling is een zaal-/internetveiling zoals bedoeld in begrip 29 en in artikel 2 van de AVVE.

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

4.2 bieden

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

4.3. voorwaarden in verband met internetbieden en internetborg

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

1. openbareverkoop.nl:
de algemeen toegankelijke website of een daaraan gelieerde website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke website een bod via internet kan worden uitgebracht.
2. NIIV:

‘Stichting Notarieel Instituut Internetveilen’, statutair gevestigd in de gemeente Baarn, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 52037908, recht-hebbende van openbareverkoop.nl.

3. handleiding
de ‘handleiding online bieden’ vermeld op openbareverkoop.nl.
4. registratienotariss:
een notaris die de via openbareverkoop.nl in te vullen registratieverklaring en het geldige identiteitsbewijs van een natuurlijke persoon die wil bieden via internet, in ontvangst neemt en controleert 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 registratienotariss 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.

In verband met de mogelijkheid van bieden via www.openbareverkoop.nl gelden de volgende voorwaarden.

1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de veiling door een deelnemer via internet worden geboden. Als bod in de zin van de AVVE wordt dus ook een bod via internet aangemerkt, als dit bod is uitgebracht door een deelnemer op de door NIIV in de handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het bod dat de deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.
2. Als de deelnemer een bod heeft uitgebracht en volgens de notaris de hoogste bidder is, kan de internetborg op verzoek van de deelnemer ook worden gebruikt als (deel)betaling voor de op grond van artikel 12 van de AVVE na de veiling te betalen waarborgsom, waarbij de deelnemer ermee instemt dat de notaris (dit deel van) de waarborgsom pas vrijgeeft als de deelnemer al zijn verplichtingen die uit het doen van een bod voortvloeien, is nagekomen.
3. Bij discussie over het tijdstip waarop de biedingen, ofwel via internet, ofwel in

de zaal, de notaris hebben bereikt, en bij storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de notaris.

4. Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de deelnemer permanente en/of gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), 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. In aanvulling op artikel 3 lid 3 van de AVVE kan de afmijning door de deelnemer ook elektronisch plaatsvinden door te klikken of te drukken op het woord 'bied'.
7. Als afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de deelnemer tijdens de afslag wordt geklikt of gedrukt op het moment waarop een zaalbieter kan afmijnen.
8. Wanneer de deelnemer tijdens de veiling overgaat tot het uitbrengen van een bod via internet en het bod de notaris heeft bereikt, heeft dit bod gelijke rechtsgevolgen als een bod dat vanuit de veilingzaal wordt uitgebracht.
9. De deelnemer die tijdens de veiling overgaat tot het uitbrengen van een bod via internet is verplicht tijdens het verdere verloop van de veiling voor de notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, op het mobiele telefoonnummer dat de deelnemer heeft ingevuld op zijn of haar registratieformulier. Als de deelnemer tijdens het verdere verloop van de veiling niet of slechts gedeeltelijk voor de notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader van de veiling op enig moment telefonisch overleg tussen de notaris en de deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de notaris, dan is de notaris bevoegd het bod van de deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.
10. In aanvulling op artikel 5 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 rechtspersoon of personenvennootschap, als die deelnemer vóór de gunning:
 - naar het oordeel van de notaris genoegzaam aantoonst volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
 - de waarborgsom heeft gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 van de AVVE.
 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 gel-

den 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 bedoelde deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap, hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de gunning. Als die deelnemer, bij verzuim van de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap, de koopprijs geheel voor eigen rekening betaalt, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan. In dat geval vindt de levering aan hem plaats en wordt aan hem kwijting verleend. Hiervan moet uit de notariële verklaring van betaling blijken.
12. Door het uitbrengen van een bod via internet, op de wijze zoals door NIIV omschreven, verleent de deelnemer en, als dit van toepassing is, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 10, ook volmacht aan ieder van de medewerkers die op het moment van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn op het kantoor van de notaris (zowel samen als ieder afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal van veiling en in en bij het proces-verbaal van veiling:
 - a. te bevestigen dat de deelnemer het betreffende bod heeft uitgebracht; en
 - b. in te stemmen met alle in het proces-verbaal van veiling (te) vermelde(n) waarnemingen van de notaris met betrekking tot de veiling.

De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht ook het proces-verbaal van veiling ondertekenen en hiervoor alles doen wat hij nodig en/of nuttig acht. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.
13. Als een deelnemer niet via internet, maar vanuit de veilingzaal als zaalbieter een bod uitbrengt, kan de internetborg gebruikt worden als bewijs van zijn goedgeheid als bedoeld in artikel 14 van de AVVE en onderdeel 4.5 van deze akte én als betaling van een door deze deelnemer, of, als dit van toepassing is, de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 10, verschuldigde waarborgsom of een gedeelte daarvan.
14. Bij niet-nakoming van de verplichting uit de koop door de koper, wordt de internetborg door de notaris ingehouden en geheel of gedeeltelijk gebruikt ter betaling van (een deel van) de kosten die voortvloeien uit de niet-nakoming. Het bepaalde in artikel 26 van de AVVE blijft van toepassing.

4.4 legitimatie

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

4.5 goedgeheid

De goedgeheid zoals bedoeld in artikel 14 van de AVVE moet door de bieder wor-

den aangetoond door:

- het betalen van een internetborg vóór de veiling zoals onder 4.3 omschreven; of
- een verklaring van een geldverstrekker met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht te overleggen tijdens de veiling, waaruit blijkt dat de bidder over voldoende financiële middelen beschikt om de prijs en de bijkomende kosten te kunnen betalen. Deze verklaring mag op de dag van de veiling niet ouder zijn dan vier (4) weken.

Als de bidder of koper een makelaar is die is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars, dan hoeft hij tijdens de veiling zijn financiële gegoedheid niet aan te tonen. Een makelaar wordt gelijkgesteld met een makelaar die is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars, als de notaris dit vóór de veiling schriftelijk heeft verklaard.

De gegoedheid zoals bedoeld in artikel 14 van de AVVE moet door de bidder worden aangetoond door het stellen van een waarborg als bedoeld in artikel 12 van de AVVE vóór de gunning.

- *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 bidder/koper in gebreke is.

4.7 risico-overgang

Het registergoed is geen tot bewoning bestemd recht op een aandeel in een onroerende zaak. Op grond van artikel 19 van de AVVE is het registergoed voor risico van de koper vanaf het moment van gunning.

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 ontlenen 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 geen tot bewoning bestemd recht op een aandeel in een onroerende zaak. In aanvulling op artikel 19 van de AVVE is het registergoed voor risico van de koper vanaf het moment van de goedkeuring.

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.