

## 1. Algemene informatie

### 1.1 datum en plaats

De executoriale verkoop vindt plaats middels internet-only veiling op **acht en twintig mei tweeduizend twintig** om of omstreeks tien uur en dertig minuten voor mij, notaris of voor een van de andere notarissen verbonden aan het kantoor van mij, notaris, of hun waarnemers, hierna te noemen: 'de notaris', tenzij de executoriale verkoop plaatsvindt door middel van een onderhandse verkoop als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek.

### 1.2 registergoed

Het registergoed is:

1. a. **een perceel grond met eventuele opstallen, waaronder een toiletgebouw en verder aan- en bijbehoren, gelegen aan de Bosweg 3 te 9467 PN Anloo, kadastraal bekend als gemeente Anloo sectie K nummer 2627, groot twee hectare, drie en vijftig are en vier en tachtig centiare (02.53.84 ha);**
- b. **een perceel grond met aan- en bijbehoren, gelegen aan de Bosweg 3-14a te 9467 PN Anloo, kadastraal bekend als gemeente Anloo sectie K nummer 2628, groot één are en acht en twintig centiare (01.28 a);**
- c. **een perceel grond met aan- en bijbehoren, gelegen aan de Bosweg 3-1b te 9467 PN Anloo, kadastraal bekend als gemeente Anloo sectie K nummer 2466, groot één are en twaalf centiare (01.12 a);**
- d. **een perceel grond met aan- en bijbehoren, gelegen aan de Bosweg 3-52 te 9467 PN Anloo, kadastraal bekend als gemeente Anloo sectie K nummer 2523, groot één are en acht en veertig centiare (01.48 a);**
2. **een perceel grond met aan- en bijbehoren, gelegen aan de Bosweg 3 te 9467 PN Anloo, kadastraal bekend als gemeente Anloo sectie T nummer 561, groot drie en dertig are en zeven centiare (33.07 a);**

hierna te noemen: 'het registergoed'.

### NOTA

In de verkoop zijn niet begrepen de eventueel op de voormelde percelen aanwezige chalets en stacaravans.

### 1.3 eigenaar/schuldenaar

De eigenaar van de registergoederen is de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Broekema's Camping Service B.V.**, gevestigd te Sappemeer, gemeente Hoogezand-Sappemeer, feitelijk adres: Lopende diep 1, 9712 NV Groningen, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 02320584, hierna te noemen: 'de eigenaar' en/of 'de schuldenaar'.

Bij beschikking vonnis van de Rechtbank Noord-Nederland van veertien januari tweeduizend twintig is het faillissement van de eigenaar uitgesproken.

### 1.4 verkrijging eigenaar

De registergoederen werden door de eigenaar verkregen als volgt:

- de registergoederen genoemd onder 1.a en b. en 2 ingevolge een akte van levering, op veertien juni negentienhonderd negentachtig, verleden voor

- mr. J.H. Westra van Holthe, destijds notaris te Assen, waarvan een afschrift werd ingeschreven op het kantoor van voormelde Dienst te Assen op diezelfde dag in het register hypotheek 4, deel 4528 nummer 21.
- het registergoed genoemd onder 1.c ingevolge een akte van levering, op acht juli tweeduizend vijf verleden voor mr. H. Baas, destijds notaris te Hoogezand-Sappemeer, waarvan een afschrift werd ingeschreven op het kantoor van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Assen op twaalf juli tweeduizend vijf in register hypotheek 4, deel 8046 nummer 63;
  - het registergoed genoemd onder 1.d ingevolge een akte van levering, op vijf juni tweeduizend negen, verleden voor mr. H. Broekema-Baas, voornoemd, waarvan een afschrift werd ingeschreven op het kantoor van voormelde Dienst in Nederland op acht juni tweeduizend negen in het register hypotheek 4, deel 56763 nummer 25;

Uit deze akten 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', voor een bedrag in hoofdsom groot achtenveertigduizend vijfhonderdvijfenvijftig euro en vierenzestig eurocent (€ 48.555,64), vermeerderd met rente, boete en kosten tot een bedrag groot veertienduizend vijfhonderdzesenzestig euro en negenezestig eurocent (€ 14.566,69), totaal drieënzestigduizend éénhonderd tweeëntwintig euro en drieëndertig eurocent (€ 63.122,33).

Dit blijkt uit een akte van hypotheekstelling en rangwisseling verleden op veertien november tweeduizend achttien voor een waarnemer van mij, notaris.

Een afschrift van die akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op veertien november tweeduizend achttien, in register Onroerende Zaken Hypotheken 3, deel 74716, nummer 68, deze akte hierna te noemen: 'de hypotheekakte'.

In de hiervoor vermelde akte is een pandrecht gevestigd op alle roerende zaken welke conform het bepaalde in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek volgens verkeersopvatting dan wel door de rechthebbende bestemd zijn het onderpand duurzaam te dienen en door hun vorm als zodanig zijn te herkennen als ook alle roerende veranderingen en toevoegingen aan het onderpand die als eigendom van de schuldenaar bestemd zijn om tot blijvend gebruik van het registergoed te dienen, hierna te noemen: 'het pandrecht'.

Het hypotheek- en pandrecht geven 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. Het register is voorts belast met een recht van hypotheek, tweede in rang, in hoofdsom groot één miljoen euro (€ 1.000.000,00) ten behoeve van de stichting: Stichting Anloo Recreatiebeheer, gevestigd in de gemeente Aa en Hunze, feitelijk gevestigd te (9467 PN) Anloo, Bosweg 3 279, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 58546391, waarvan blijkt uit een akte verleden op zeven en twintig juni tweeduizend achttien voor mr S. de Valk, notaris te Hurdegaryp.

Een afschrift van die akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op zeven en twintig juni tweeduizend achttien, in register Onroerende Zaken Hypotheken 3, deel 73900, nummer 155.

#### **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 faillissement van de eigenaar volgens beschikking van veertien januari tweeduizend twintig van de Rechtbank Noord Nederland, locatie Leeuwarden.

#### **1.9 verzuim schuldenaar**

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

#### **1.10 aanzegging**

Deze executoriale verkoop is op grond van artikel 544 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering 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. Deze Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 worden hierna ook 'AVVE' genoemd. De AVVE zijn vastgesteld bij akte op vijf december tweeduizend zestien ondertekend bij mr. J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch. Een afschrift daarvan is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op vijf december tweeduizend zestien in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 69567 nummer 129.

#### **1.12 uitoefening recht van parate executie**

De verkoper oefent bij deze verkoop zijn rechten uit als hypotheekhouder. In dit kader moet de verkoper rekening houden met de gerechtvaardigde belangen van de eigenaar en/of de schuldenaar, ook als de koop en/of de levering op grond

van de executoriale verkoop uiteindelijk niet plaatsvindt. De koper kan de verkoper hier niet voor aansprakelijk houden.

## **2. Informatie over het registergoed**

### **2.1 feitelijke objectinformatie**

#### **milieu**

Het is de verkoper niet bekend of het registergoed is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere gevaarlijke stoffen. Het is hem verder niet bekend of zich in het registergoed asbesthoudende en/of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden.

Voor bodeminformatie wordt verwezen het rapport van het Bodemloket een en dertig maart tweeduizend twintig.

### **2.2 juridische informatie**

#### **bestemming**

Wat betreft de bestemming en het toegestane gebruik van het registergoed wordt verwezen naar het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Aa en Hunze, waarin aan het verkochte de enkelbestemming "Recreatie-1" en dubbelbestemming "Archeologie-2" is toegekend.

#### **privaatrechtelijke rechten en beperkingen**

Ten aanzien van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen met betrekking tot de registergoederen onder 1 en 2 genoemd wordt verwezen naar de akten vermeld onder 1.4.

In die akten zijn ten behoeve en ten laste van die registergoederen en de omliggende percelen gevestigd de erfdienstbaarheid van weg om te komen van en te gaan naar de openbare weg, terzake van welke erfdienstbaarheid van weg de navolgende bepalingen zijn vastgesteld.

- "1. De weg, die niet zonder schriftelijke toestemming van de eigenaren van de heersende en dienende erven zal mogen worden verlegd, zal door de eigenaren en bevoegde gebruikers van de heersende erven mogen worden gebruikt niet alleen als voetpad voor mens en dier, doch tevens als rijweg voor wagens, auto's, caravans, motoren, rijwielen en vrachtwagens voor vervoer van (sta)caravans. De eigenaren en bevoegde gebruikers van de dienende erven zullen zelf ook van de weg op deze wijze gebruik kunnen blijven maken.*
- 2. De weg zal door de eigenaren van beide erven alleen mogen worden gebruikt op de hierboven sub 1 aangegeven wijze, daarop zullen geen wagens of andere voertuigen of welke andere zaken ook mogen worden geplaatst anders dan voor het direkt gebruik van de weg als zodanig, zodat dit gebruik door de eigenaren en bevoegde gebruikers van beide erven ongehinderd zal kunnen plaats hebben.*
- 3. Het onderhoud aan de weg is geheel voor rekening van de eigenaar van het dienend erf.*
- 4. De eigenaren van het dienend erf hebben het recht om de toegang tot het recreatiecentrum door middel van een beweegbare slagboom casu quo draaihek af te sluiten. De afsluiting tussen het dienend erf en de openbare -*

weg zal steeds door de eigenaren van de heersende of bevoegde gebruikers en het dienend erf moeten kunnen worden geopend.

5. Voormelde erfdienstbaarheid houdt ten behoeve van de eigenaren of bevoegde gebruikers van de heersende erven tevens het recht in om gebruik te maken van het aan verkoper in eigendom verbleven perceelsgedeelte (binnenterrein).

Voorts is in die akten met betrekking tot de voormelde de registergoederen onder 1 c en d genoemd woordelijk vermeld:

""KETTINGBEDINGEN

- A. 1. De verkoper verplicht zich jegens de eigenaar van het bij deze akte verkochte en overgedragen perceelsgedeelte, dan wel jegens zijn rechtsopvolgers in de eigendom, dat het hiervoor sub 5 bedoelde binnenterrein onbebouwd zal blijven, dat daarop geen obstakels zullen worden opgericht of caravans zullen worden geplaatst zulks op straffe van een direct opeisbare boete groot twintigduizend gulden (f.20.000,--) te verbeuren ten behoeve van vorenbedoelde eigenaar of zijn rechtsopvolgers in de eigendom.
  2. De verkoper verplicht zich jegens de eigenaar van het bij deze akte verkochte en overgedragen perceelsgedeelte, dan wel jegens zijn rechtsopvolgers in de eigendom, dat zijn perceel aansluiting zal behouden op de waterleiding, het electriciteitsnet en de riolering.
  3. De verkoper verplicht zich jegens de hiervoor bedoelde eigenaar de daartoe benodigde leidingen en buizen in stand te houden, te onderhouden, zonodig te herstellen of te vernieuwen of te doen vernieuwen, opdat de leveranties van water en electriciteit en de afvoer van afvalwater en faecaliën gewaarborgd blijft ten behoeve van de eigenaar, zulks op straffe van een direct opeisbare boete groot twintigduizend gulden (f.20.000,--) te verbeuren ten behoeve van de van de eigenaar van het betreffende perceel.
  4. De hiervoor sub 1, 2 en 3 gemelde verplichtingen van de zijde van de verkoper gaan over op diens rechtsopvolgers in de eigendom van het aan de verkoper verbleven perceelsgedeelte.
  5. Ingeval van vervreemding waaronder begrepen de -vestiging van beperkte zakelijke rechten door de verkoper van het aan hem in eigendom verbleven perceelsgedeelte en vervolgens bij iedere volgende vervreemding in de eigendom dient het hiervoor sub 1, 2, 3 en 4 bepaalde alsmede deze bepaling in de akte van vervreemding woordelijk te worden opgenomen en aan de nieuwe eigenaar te worden opgelegd en ten behoeve van de hiervoor sub 2 bedoelde eigenaar te worden bedongen en aangenomen, zulks op straffe van een direct opeisbare boete groot twintigduizend gulden (f.20.000,--) te verbeuren ten behoeve van ieder van de hiervoor sub 2 bedoelde eigenaar.
- B. 1. Er zal een vereniging worden opgericht, genaamd: "Belangenvereniging recreatie Centrum Anloo", te vestigen te Anloo ter behartiging van de belangen van de eigenaren van de bij deze akte verkochte

- perceelsgedeelten. Leden van deze vereniging zullen zijn de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Broekema`s Camping Service B.V., gevestigd te Kiel-Windeweer, gemeente Hoogezand-Sappemeer en de eigenaren van de bij deze akte verkochte en overgedragen perceelsgedeelten. In het bestuur van voornoemde vereniging zullen twee bestuurders van voornoemde vennootschap zitting hebben, alsmede drie bestuurders van de diverse eigenaren.*
- 2. Indien de koper of diens rechtsopvolgers in de eigendom wensen over te gaan tot vervreemding waaronder begrepen de vestiging van beperkte zakelijke rechten van het perceel grond dient hij daarvan mededeling te doen aan de verkoper of diens rechts- opvolgers, zulks onder opgave van de personalia, woonplaats en adres van degene aan wie zal worden - vervreemd en met welk doel, laatstgenoemde wenst te kopen.*
  - 3. De levering van het perceel zal niet eerder kunnen geschieden dan na verkregen schriftelijke goedkeuring van de het bestuur van na te noemen belangenvereniging zulks op straffe van een direct opeisbare boete groot twintigduizend gulden (f.20.000,--) te verbeuren ten behoeve van de "Belangenvereniging Recreatie Centrum Anloo", voornoemd of diens rechtsopvolger(s).*
  - 4. Indien een koper er niet in mocht slagen het door hem bij deze akte aangekocht perceel grond te verkopen, verplicht Broekema 's Campingservice B.V. of diens rechtsopvolger(s) voornoemd, het onderwerpelijk perceel grond terug te kopen voor eenzelfde koopsom als koper bij deze akte heeft betaald.*
  - 5. Ingeval van vervreemding door de koper of diens rechtsopvolgers in de eigendom en vervolgens bij iedere volgende vervreemding dient het hiervoor sub 2 en 3, alsmede deze bepaling in de akte van vervreemding woordelijk te worden opgenomen en aan de nieuwe verkrijger te worden opgelegd en ten behoeve van de "Belangenvereniging Recreatie Centrum Anloo", voornoemd, of diens rechtsopvolger(s) te worden bedongen en aangenomen, zulks op straffe van een direct opeisbare boete groot twintigduizend gulden (f.20.000,--) te verbeuren ten behoeve van - de "Belangenvereniging Recreatie Centrum Anloo", voornoemd of diens rechtsopvolger(s).*
- C. De koper verplicht zich jegens de verkoper of diens rechtsopvolgers als lid toe te treden en zolang hij eigenaar is van het aan hem overgedragen perceelsgedeelte lid te blijven van de te Anloo gevestigde vereniging: "Belangen Vereniging Recreatie Centrum Anloo". Het in dit artikel bepaalde moet bij iedere akte van vervreemding in de eigendom van het betreffende perceel worden opgelegd aan de nieuwe verkrijger in de eigendom en ten behoeve van de overige eigenaren en vermelde vereniging worden bedongen en aangenomen en in elke volgende akte van vervreemding woordelijk te worden opgenomen zulks op straffe van een direct opeisbare boete groot twintigduizend gulden (f.20.000,--) voor*

*degene die verzuimt bedoelde bepaling op te leggen te bedingen en aan te nemen, te verbeuren ten behoeve van voormelde vereniging.*

**BIJZONDERE BEPALINGEN**

1. *De eigenaren van de percelen grond voor de plaatsing van caravans casu quo stacaravans dan wel de bevoegde gebruikers hebben het recht om van de op het recreatiecentrum Anloo aanwezige voorzieningen gebruik te maken.*
2. a. *Aan de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Broekema's Camping Service B.V., gevestigd te Kiel-Windeweer, dan wel aan haar rechtsopvolgers dienen door de sub 1 genoemde eigenaren ieder jaarlijks een bedrag groot vierhonderd gulden (f.400,-) aan servicekosten te worden voldaan ter bestrijding van de kosten voor de afvoer van huisvuil, onderhoud middenterrein, onderhoud verlichting op het recreatiecentrum, riool- en toeristenbelasting, afvalstoffenheffing- en verontreinigingsheffing.*
  - b. *Voormelde servicekosten zullen worden geïnd door Broekema's Camping Service B.V., voornoemd;*
  - c. *Voormelde servicekosten zullen kunnen worden verhoogd of verlaagd overeenkomstig de stijging of daling, die het jaartotaal prijsindexcijfer van de gezinsconsumptie in enig toekomstig jaar zal blijken te hebben ondergaan. Onder prijsindexcijfer van de gezinsconsumptie wordt ten deze verstaan het door het Centraal Bureau voor de Statistiek te publiceren totaal prijsindexcijfer van de gezinsconsumptie reeks voor werknemers gezinnen."*

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 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 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. De verkoper heeft mij, notaris, verklaard, dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn waaruit blijkt dat er inschrijfbaar publiekrechtelijke beperkingen zijn die niet zijn ingeschreven.

De koper is ervan op de hoogte dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor inschrijving van de beperking in het gemeentelijke beperkingenregister. Bij perceelsveranderingen hebben overheidsorganen vier weken de tijd voor deze inschrijving. Inschrijvingen in de registers vanaf vandaag zijn voor risico van de

koper.

### **2.3 gebruik**

Het gekochte is krachtens het bestemmingsplan bestemd voor recreatief gebruik. Permanente bewoning is niet toegestaan. Door de gemeente Aa en Hunze wordt handhavend opgetreden.

Volgens opgave van de curator in het faillissement van de eigenaar zijn er geen schriftelijke huurovereenkomsten bekend met betrekking tot de grond en de op voormelde percelen aanwezige chalets en stacaravans.

Door de voormalige beheerder is gemeld dat voor het faillissement de bij haar bekende gebruikers een factuur is verzonden voor het kalenderjaar tweeduizendtweintig, waarbij een deel van de gebruikers haar factuur heeft voldaan. Verkoper beschikt niet over verdere gegevens terzake.

Indien het registergoed ten tijde van de levering is verhuurd op basis van een huurovereenkomst die niet vermeld is in de veilingvoorwaarden omdat de verkoper niet met deze huurovereenkomst bekend was of op andere wijze is verhuurd of in gebruik komt het risico daarvan desalniettemin voor rekening van de koper.

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

### **2.4. Informatieplicht bijzondere lasten, beperkingen en uitsluitingen**

1. De Verkoper staat er niet voor in dat het Registergoed wordt geleverd vrij van bijzondere lasten en beperkingen, waaronder mede begrepen beperkte rechten, erfdiensbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en retentierechten. De Koper kan zich er niet op beroepen dat het Registergoed behept is met een last of een beperking die er niet op had mogen rusten of dat het niet aan de overeenkomst beantwoordt, tenzij de Verkoper dat wist. Evenmin staat de Verkoper in voor de afwezigheid van materiële gebreken in of aan het registergoed waaronder mede begrepen eventuele verontreiniging van de bodem. De Koper aanvaardt de in de veilingvoorwaarden vermelde bijzondere lasten en beperkingen.
2. Voorzover de wet zulks toelaat, sluiten de notaris en de verkoper elke aansprakelijkheid uit.
3. Voorzover de wet zulks toelaat, verlenen de notaris en de verkoper geen enkele vrijwaring.

## **3. Financieel**

### **3.1 kosten en heffingen**

Aan de koper worden in rekening gebracht:

- het honorarium van de notaris (zoals de kosten van het maken, bespreken en ondertekenen van de koopovereenkomst, het indienen en de behandeling van het verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst en het maken, bespreken en ondertekenen van de leveringsakte bij onderhandse



- executoriale verkoop);
- de overdrachtsbelasting;
- het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;
- de kosten van ontruiming na de aflevering;
- de kosten waarvoor de koper op grond van de wet aansprakelijk is.
- 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 Website;
- de eventuele kosten van de executoriale verkoop ter voorbereiding en organisatie van de Veiling voor zover hiervoor niet reeds vermeld;
- de kosten ingevolge de Bijzondere Veilingvoorwaarden.

### **3.2 fiscaal**

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

### **3.3 aanvulling op de AVVE**

- a. In aanvulling op artikel 26 lid 2 AVVE geldt dat als de wederpartij eerst kiest voor nakoming van de koopovereenkomst zoals bedoeld onder a van die bepaling en vervolgens alsnog voor ontbinding zoals bedoeld onder b van die bepaling, de boete wordt verminderd met het al betaalde bedrag van de dagboete.
- b. In aanvulling op artikel 10 lid 1 onder c AVVE geldt dat de notaris over de waarborgsom die op zijn kantoorrekening is betaald een rente vergoedt, behalve als het bedrag van de waarborgsom korter dan vijf werkdagen op de kantoorrekening wordt gehouden. De rente is gelijk aan de rente die de notaris op zijn rekening ontvangt en wordt op grond van artikel 10 lid 1 onder c AVVE verrekend met de koopprijs en de overige nog niet betaalde kosten en heffingen.  
Als de notaris geen rente ontvangt over de waarborgsom, maar in plaats daarvan rente moet betalen ('negatieve rente'), moet deze rente samen met de administratiekosten die de notaris in verband hiermee maakt aan de notaris worden vergoed, gelijktijdig met de betaling van de koopprijs en de overige nog niet betaalde kosten en heffingen. Over het bedrag van de te betalen rente en de administratiekosten wordt de koper tijdig geïnformeerd.
- c. In aanvulling op- en in afwijking van artikel 12 lid 1 van de AVVE geldt dat de koper een waarborgsom dient te storten ten bedrage van tien procent (10 %) van de koopprijs, met een minimum van vijftienduizend euro (€ 15.000,00).
- d. In aanvulling op artikel 8 lid 1 van de AVVE geldt dat de verkoper kan gunnen onder de voorwaarde van tijdige voldoening door koper van de waarborgsom als bedoeld in artikel 12 lid 1 van de AVVE (en de aanvulling daarop in het voorgaande lid van het onderhavige artikel 3.3.) en van de kosten en heffingen vermeld in het artikel 9 lid 1 en 2 van de AVVE.

### **4. Openbare executoriale verkoop (de veiling)**

De volgende voorwaarden zijn van toepassing op de veiling.

#### **4.1 wijze van veilen**

De veiling is een internetveiling zoals bedoeld in begrip 29 en in artikel 2 AVVE. De veiling vindt plaats in één zitting. De inzet vindt plaats bij opbod en de afslag aansluitend bij afmijning.

#### **4.2 voorwaarden in verband met internetbieden en internetborg**

Het bieden tijdens de veiling vindt plaats via openbareverkoop.nl.

In verband hiermee wordt hierna verstaan onder:

1. openbareverkoop.nl:  
de algemeen toegankelijke website of een daaraan gelieerde website, zoals bedoeld in begrip 27 AVVE; via deze website kan een bod via internet worden uitgebracht.
2. NIIV:  
'Stichting Notarieel Instituut Internetveilen', statutair gevestigd in de gemeente Baarn, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 52037098, rechthebbende van openbareverkoop.nl.
3. handleiding  
de 'handleiding online bieden' vermeld op openbareverkoop.nl.
4. registratienotararis:  
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 registratienotararis van zijn of haar identiteit en het door die persoon opgegeven mobiele telefoonnummer.
6. deelnemer:  
een natuurlijk persoon die de procedure van registratie heeft doorlopen, tijdig voor de veiling een internetborg heeft gestort en tijdens de veiling van het registergoed is ingelogd op openbareverkoop.nl.
7. internetborg:  
een bedrag dat door een deelnemer is gestort, zoals beschreven in de handleiding. De hoogte van de internetborg is één procent (1%) van de biedlimiet zoals bedoeld in de handleiding met een minimum van vijfduizend euro (€ 5.000,00) per registergoed, en geldt als een afdoende 'gegoedheid' zoals bedoeld in artikel 14 AVVE.

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

1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de veiling door een deelnemer via internet worden geboden. Als bod zoals bedoeld in de AVVE wordt dus ook een bod via internet aangemerkt, als dit bod is uitgebracht door een deelnemer op de door NIIV in de handleiding voorgeschreven wijze. De

- hoogte van het bod dat de deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.
2. Als de deelnemer een bod heeft uitgebracht en volgens de notaris de hoogste bieder is, kan de internetborg op verzoek van de deelnemer ook worden gebruikt als (deel)betaling voor de op grond van artikel 12 van de AVVE na de veiling te betalen waarborgsom, waarbij de deelnemer ermee instemt dat de notaris (dit deel van) de waarborgsom pas vrijgeeft als de deelnemer al zijn verplichtingen die uit het doen van een bod voortvloeien, is nagekomen.
  3. Bij discussie over het tijdstip waarop de biedingen, ofwel via internet, ofwel in de zaal, de notaris hebben bereikt, en bij storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de notaris.
  4. Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de deelnemer permanente en/of gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), evenals storingen en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de deelnemer.
  5. Tenzij de notaris anders beslist, wordt pas overgegaan tot de inzet en de afslag, nadat de notaris voldoende is gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
  6. In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE vindt de afmijning door de deelnemer elektronisch plaats 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.
  8. 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.
  9. In aanvulling op artikel 5 leden 2 en 3 AVVE is de deelnemer die het hoogste bod heeft uitgebracht tot het moment van gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, als die deelnemer vóór de gunning:
    - naar het oordeel van de notaris voldoende aantoont volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
    - de waarborgsom heeft gestort zoals bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE.De notaris meldt dit aan de verkoper, tegelijk met het resultaat van de veiling

en de naam van de bieder/ander. Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de verkoper).

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

10. De in lid 9 bedoelde deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap, hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen als gevolg van de gunning. Als die deelnemer, bij verzuim van de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap, de koopprijs geheel voor eigen rekening betaalt, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan. In dat geval vindt de levering aan hem plaats en wordt aan hem kwijting verleend. Dit moet uit de notariële verklaring van betaling blijken.
11. Door het uitbrengen van een bod via internet, op de wijze zoals door NIIV omschreven, verleent de deelnemer en, als dit van toepassing is, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap zoals bedoeld in lid 10, ook volmacht aan ieder van de medewerkers die op het moment van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn op het kantoor van de notaris (zowel samen als ieder afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal van veiling en in en bij het proces-verbaal van veiling:
  - a. te bevestigen dat de deelnemer het betreffende bod heeft uitgebracht; en
  - b. in te stemmen met alle in het proces-verbaal van veiling (te) vermelde(n) waarnemingen van de notaris met betrekking tot de veiling.De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht ook het proces-verbaal van veiling ondertekenen en hiervoor alles doen wat hij nodig en/of nuttig acht. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.
12. Bij niet-nakoming van de verplichting uit de koop door de koper, wordt de internetborg door de notaris ingehouden en geheel of gedeeltelijk gebruikt ter betaling van (een deel van) de kosten die voortvloeien uit de niet-nakoming. Het bepaalde in artikel 26 AVVE blijft van toepassing.

#### **4.4 inzetpremie**

De inzetpremie wordt uitsluitend aan de inzetter uitbetaald. De inzetter heeft recht op een inzetpremie, ten bedrage van een procent (1%) van de inzetsom. Op grond van artikel 9 AVVE tweeduizend zeventien is de inzetpremie voor rekening van koper.

Indien de inzetter ook koper is, wordt op aanvulling van het bepaalde in artikel 7 lid 2 AVVE de inzetpremie met de koopprijs verrekend.

Als niet wordt gegund, is er geen inzetpremie verschuldigd.

#### **4.5 legitimatie**

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

#### **4.6 gegoedheid**

De gegoedheid zoals bedoeld in artikel 14 AVVE moet door de bieder worden aangetoond door:

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

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

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.

#### **4.7 gunning**

Als de verkoper niet tot gunning overgaat, worden:

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

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

#### **4.8 risico-overgang**

Het registergoed is voor risico van de koper vanaf het moment van gunning.

#### **5. Onderhandse executoriale verkoop (onderhandse verkoop)**

De volgende voorwaarden zijn aanvullend van toepassing op de onderhandse verkoop door de verkoper, de eigenaar of degene die op het registergoed executoriaal beslag heeft gelegd (hierna: 'de beslaglegger'). Dit geldt alleen voor zover hiervan in een tussen de verkoper, de eigenaar of de beslaglegger en de koper gesloten koopovereenkomst niet wordt afgeweken.

##### **5.1 schriftelijke verklaring**

In aanvulling op artikel 27 lid 1 AVVE is op de website (onderaan de aankondiging van de executie van het registergoed) een formulier beschikbaar dat verplicht voor biedingen moet worden gebruikt.

##### **5.2 koopovereenkomst**

Direct nadat de verkoper, de eigenaar of de beslaglegger kenbaar heeft gemaakt het bod van koper te accepteren is de koopovereenkomst tot stand gekomen, tenzij artikel 7:2 lid 1 Burgerlijk Wetboek van toepassing is. In dat geval komt de koopovereenkomst tot stand als deze schriftelijk is vastgelegd.

De koopovereenkomst wordt schriftelijk door de notaris vastgelegd en ondertekend door de koper en degene die het verzoek tot onderhandse verkoop

indient. Op eerste verzoek van de notaris moet de koper daartoe in eigen persoon verschijnen op het kantoor van de notaris en een geldig identiteitsbewijs overleggen.

### **5.3 waarborgsom**

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

### **5.4 verzoekschriftprocedure**

- a. De verkoper, de eigenaar en de beslaglegger zijn niet verplicht de koopovereenkomst ter goedkeuring aan de voorzieningenrechter voor te leggen. Het staat deze partijen ook vrij meer koopovereenkomsten ter goedkeuring voor te leggen.
- b. De koper is verplicht om alles te doen wat nodig is om de koopovereenkomst tijdig in te dienen. De koper is, tenzij hij hierbij zijn rechten op grond van artikel 7:2 lid 2 Burgerlijk Wetboek uitoefent, verplicht niets te doen of te laten dat tot gevolg kan hebben dat het verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst niet op tijd kan worden ingediend of dat dit verzoekschrift zal worden afgewezen. Als koper in strijd hiermee handelt of niet handelt, komt de daardoor ontstane schade voor rekening van de koper. Op deze verplichting is de in artikel 27 lid 6 AVVE vermelde opschortende voorwaarde niet van toepassing.
- c. De koper en de partij die de koopovereenkomst met de koper sluit kunnen geen rechten aan deze koopovereenkomst ontleen als de voorzieningenrechter deze overeenkomst niet goedkeurt.
- d. Als het verzoek niet wordt ingediend, wordt afgewezen of als de verkoper de koopovereenkomst (tijdig) ontbindt, komt de koop niet tot stand en ontvangt de bieder de waarborgsom geheel terug.

### **5.5 risico-overgang**

1. Het Registergoed is voor risico van de Koper vanaf de gunning.
2. Degene die na de afslag de hoogste bieder blijkt te zijn, is verplicht direct na afloop van de veiling de opstallen te verzekeren ook als de gunning nog niet heeft plaatsgevonden.
3. De Koper is verplicht vanaf het moment dat hij het risico draagt tot het moment van betaling van de koopprijs ervoor te zorgen dat de tot het Registergoed behorende opstallen bij een solide verzekeringsmaatschappij op de in Nederland bij schadeverzekeringsmaatschappijen gebruikelijke voorwaarden voor herbouwwaarde verzekerd zijn.