Ref: 37266/BHE

VASTSTELLING VOORWAARDEN GECOMBINEERDE VRIJWILLIGE EN EXECUTORIALE BESLAG VEILING

VERMETSTRAAT 15 'S-HEER ARENDSKERKE

Op dertig september tweeduizend zes en twintig verscheen voor mij, mr. BART LEENDERS, notaris te Breda:
mevrouw BIANCA CHRISTINA ELISABETH HEIJLIGERS, kantooradres 4811 VB Breda, Prinsenkade 4, geboren te Halsteren op twee en twintig december negentienhonderd drie en zeventig, ten deze handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
enzovoorts;
hierna te noemen: 'verkoper'.
Verkoper verklaarde vooraf:
Zij is samen met de te noemen *enzovoorts* eigenaar van het hierna te melden registergoed, ieder voor de onverdeelde helft. Namens haar is executoriaal beslag gelegd op het aandeel van genoemde *enzovoorts* en dat beslag wordt uitgewonnen. Ter gelegenheid van de verkoop zal zij haar eigen aandeel in het registergoed verkopen. De overdracht betreft mitsdien een gecombineerde openbare verkoop, de verkoop van haar aandeel is vrijwillig en de verkoop van het aandeel van genoemde *enzovoorts* is een executoriale openbare verkoop. De voorwaarden van deze verkoop worden bij deze akte vastgesteld.
De verkopen zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden.

VOLMACHT

Van de door verkoper verleende volmacht blijkt uit een onderhandse akte die aan deze akte is gehecht.
De verkoper heeft mij, notaris, het volgende verklaard.
De verkoper heeft mij, notaris, de opdracht gegeven voor de executoriale verkoop van het hierna omschreven registergoed op grond van artikel 514 en verder Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering. Ten behoeve hiervan worden hierbij de voorwaarden voor deze executoriale verkoop vastgesteld. Deze voorwaarden worden ook geplaatst op www.openbareverkoop.nl, hierna te noemen: ‘de website’ of ‘openbareverkoop.nl’.
Deze akte heeft de volgende indeling:

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

1. Algemene informatie

1.1 datum en plaats

De (executoriale) verkoop vindt plaats op twaalf november tweeduizend zes en twintig om of omstreeks dertien uur dertig minuten (13:30) uur ten overstaan van mij, notaris of voor een van de andere notarissen verbonden aan het kantoor van mij, notaris, of hun waarnemers, hierna te noemen: ‘de notaris’.
Omdat dit deels een executoriale verkoop door een beslaglegger is en deels een vrijwillige verkoop, is er niet de mogelijkheid tot onderhandse executoriale verkoop als

bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek. Er kan dus niet onderhands op het registergoed worden geboden. De bepalingen hierover in de hierna omschreven AVVE zijn daarom ook niet van toepassing.
De executoriale verkoop is een INTERNETVEILING zoals bedoeld in begrip 10 en in artikel 2 van de hierna omschreven AVVE.

1.2 registergoed

Het registergoed is:
het woonhuis met ondergrond, tuin en verdere aanhorigheden, gelegen te 4458 BA 'S-HEER ARENDSKERKE, plaatselijk bekend als VERMETSTRAAT 15, kadastraal bekend als gemeente GOES, sectie H nummer 3396, groot vijf (5) are tien (10) centiare,
hierna te noemen: 'het registergoed'.

1.3 eigenaar/schuldenaar

De eigenaren van het registergoed zijn:
enzovoorts
hierna te noemen: 'de eigenaar'; *enzovoorts* hierna ook te noemen 'de schuldenaar'.

1.4 verkrijging eigenaar

Het registergoed werd door de eigenaar verkregen als volgt:
door aankoop *enzovoorts*

1.5 hypotheek-/pandrecht

Op het registergoed is ten behoeve van de naamloze vennootschap ABN AMRO Bank N.V., statutair gevestigd te Amsterdam, een recht van hypotheek gevestigd, hierna te noemen: 'het hypotheekrecht', in hoofdsom groot *enzovoorts*. Dit blijkt uit een akte op *enzovoorts*, deze akte hierna te noemen: 'de hypotheekakte'.
In de hiervoor vermelde akte is een pandrecht gevestigd op roerende zaken.
Hieromtrent is in de hypotheekakte het volgende woordelijk bepaald:
"Schuldenaar verklaarde aan de Bank in pand te geven alle tegenwoordige en toekomstige:

- *roerende zaken die volgens verkeersopvatting bestemd zijn om het Verbondene duurzaam te dienen en door hun vorm als zodanig zijn te herkennen*
- *aan het Verbondene aangebrachte veranderingen en/of toevoegingen.*

De Schuldenaar verklaarde dat hij tot deze verpanding bevoegd is alsmede dat op deze goederen geen beslag is gelegd en geen ander pandrecht, dan ten behoeve van de Bank, of recht van vruchtgebruik rust, tenzij in deze Akte uitdrukkelijk anders is vermeld. De Schuldenaar verklaarde het recht van hypotheek en het pandrecht aan de Bank te verlenen, in de eerste plaats tot zekerheid voor de voldoening van de geldlening en van al hetgeen de Schuldenaar uit hoofde van de in deze Akte vastgestelde overeenkomst aan de Bank schuldig is of zal worden en voorts voor al hetgeen de Schuldenaar aan de Bank nu of te eniger tijd mocht blijken verschuldigd te zijn, uit welken hoofde ook, zowel in als buiten rekening-courant en al of niet in het gewone bankverkeer."
hierna te noemen: 'het pandrecht'.
Het hypotheek- en pandrecht geven zekerheid voor de terugbetaling van de in de hypotheekakte vermelde geldlening van de schuldenaar, 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 schuld
Het bestaan en de omvang van de schuld van de schuldenaar aan de verkoper blijkt uit de administratie van de verkoper.
1.7 opeisbaarheid en verzuim
De vordering waarvoor de verkoper beslag heeft gelegd is 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.
De schuldenaar is in zijn betalingsverplichting ten opzichte van de verkoper in verzuim.
1.8 executoriaal beslag
Op *enzovoorts* is door verkoper conservatoir beslag gelegd op het aan de schuldenaar toebehorend onverdeeld aandeel in het registergoed, door middel van een proces-verbaal van inbeslagneming in de zin van artikel 504 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering. Het proces-verbaal van inbeslagneming is op *enzovoorts.*
1.9 geen overname door de hypotheekhouder
Na de inschrijving van het beslag in de daartoe bestemde registers is het beslag, op grond van artikel 508 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, op een en twintig november tweeduizend vijf en twintig betekend aan de hypotheekhouder. De hypotheekhouder heeft geen gebruik gemaakt van zijn in artikel 509 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering vermelde bevoegdheid om de executoriale verkoop over te nemen door aanzegging aan de verkoper van de executoriale verkoop binnen veertien dagen na de betekening van het beslag. Daarom is de verkoper bevoegd de openbare verkoop van het registergoed door te zetten.
1.10 aanzegging
Deze executoriale verkoop is op grond van artikel 515 lid 2 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering tijdig aangezegd aan:
- de eigenaar/schuldenaar;
- de hypotheekhouder.

1.11 toepasselijke algemene veilingvoorwaarden
Op deze executoriale verkoop zijn, ook voor wat betreft het eigen aandeel in het registergoed van verkoper, 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.

2. Informatie over het registergoed

2.1 feitelijke informatie
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.

Voor zover aan de verkoper bekend, is in het registergoed geen ondergrondse tank voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig.

energielabel

Op www.ep-online.nl staat vandaag geen definitief energielabel van het registergoed geregistreerd. Verkoper beschikt niet over een energieprestatiecertificaat dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen. Koper is hiermee volledig bekend en vrijwaart opdrachtgever voor alle (eventuele) aanspraken te dier zake. Koper is zich ervan bewust, dat indien hij een energieprestatiecertificaat dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen wenst te verkrijgen, hij daartoe zelf dient zorg te dragen. Van koper wordt verwacht dat hij zelf onderzoek instelt naar het gekochte, 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 de opdrachtgever of de notaris.

2.2 juridische informatie

bestemming

Het registergoed is, voor zover de verkoper bekend, nu in gebruik als woonhuis en praktijkpand.

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 dienaangaande niets vermeld.

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 verkoper bij de gemeente Goes geïnformeerd naar de aanwezigheid van publiekrechtelijke beperkingen.
Van de gemeente is geen reactie ontvangen.
De koper aanvaardt deze beperking door een bod uit te brengen. De 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.
De koper is ervan op de hoogte dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor inschrijving van de beperking in het gemeentelijke beperkingenregister. Bij perceelsveranderingen hebben overheidsorganen vier weken de tijd voor deze inschrijving. Inschrijvingen in de registers vanaf vandaag zijn voor risico van de koper.

2.3 gebruik

In aanvulling op artikel 24 AVVE geldt het volgende:
Het registergoed wordt, voor zover bekend, op dit moment bewoond door *één van de eigenaren.*
Voor zover na de veiling blijkt dat sprake is van bewoning door de eigenaar en/of personen die zich zonder recht of titel in het registergoed bevinden en als zodanig niet bekend waren aan de koper, kan de koper deze personen tot ontruiming dwingen op de wijze zoals in artikel 525 lid 3 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering is bepaald. De

ontruiming komt voor rekening en risico van de koper. De verkoper staat niet in voor de bevoegdheid van de koper tot ontruiming.
Voor zover de verhuur woonruimte betreft waarop de artikelen 7:271 tot en met 277 Burgerlijk Wetboek van toepassing zijn, kan de huur alleen dan niet tegen de verkoper worden ingeroepen, als de verhuur plaatsvond na de bekendmaking van de executoriale verkoop als bedoeld in artikel 516 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering of als de huurder wist dat de verkoper door de verhuur in zijn verhaalsmogelijkheden zou worden benadeeld. Voor zover hiervan sprake is, doet de verkoper een beroep op de nietigheid van deze huurovereenkomst(en). De huurder kan dan geen beroep doen op huurbescherming.

3. Financieel

3.1 kosten en heffingen

a. Het registergoed is een tot bewoning bestemd recht op een onroerende zaak. Op grond van artikel 524a Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en artikel 9 lid 1 AVVE worden aan de koper in rekening gebracht:
   - het honorarium van de notaris;
   - de overdrachtsbelasting;
   - het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;
   - de kosten van ontruiming na de aflevering;
   - de kosten waarvoor de koper op grond van de wet aansprakelijk is.

   Voor het overige zijn de kosten die direct verband houden met de veiling voor rekening van de verkoper.
b. Volgens opgave van de betreffende instanties bedragen de eigenaarslasten voor het registergoed:
   - onroerendezaakbelasting: zes honderd drie euro en vijftig eurocent (€ 603,50);
   - rioolrecht: twee honderd twaalf euro en zes eurocent (€ 212,06)
   - waterschapslasten: drie honderd drie en twintig euro en een en negentig eurocent (€ 323,91).

   Deze eigenaarslasten worden niet verrekend.
c. Er wordt één koopsom vastgesteld voor de eigendom van het gehele registergoed. De opbrengst wordt intern verdeeld overeenkomstig de eigendomsverhouding. Het aandeel van de schuldenaar maakt deel uit van de executieopbrengst.

3.2 fiscaal

Voor zover de verkoper bekend, is met betrekking tot de levering geen omzetbelasting, maar wel overdrachtsbelasting verschuldigd. Aangezien het registergoed een gemengd gebruik kent, wonen- en praktijkpand, zal voor wat betreft de heffing van overdrachtsbelasting (mogelijk) een splitsing van de koopsommen moeten worden gemaakt.

3.3 aanvulling op de AVVE

a. In aanvulling op artikel 26 lid 2 AVVE geldt dat als de wederpartij eerst kiest voor nakoming van de koopovereenkomst zoals bedoeld onder a van die bepaling en vervolgens alsnog voor ontbinding zoals bedoeld onder b van die bepaling, de boete wordt verminderd met het al betaalde bedrag van de dagboete.
b. In aanvulling op artikel 10 lid 1 onder c AVVE geldt dat de notaris over de waarborgsom die op zijn kantoorrekening is betaald een rente vergoedt, behalve

als het bedrag van de waarborgsom korter dan vijf werkdagen op de kantoorrekening wordt gehouden. De rente is gelijk aan de rente die de notaris op zijn rekening ontvangt en wordt op grond van artikel 10 lid 1 onder c AVVE verrekend met de koopprijs en de overige nog niet betaalde kosten en heffingen. Als de notaris geen rente ontvangt over de waarborgsom, maar in plaats daarvan rente moet betalen ('negatieve rente'), moet deze rente samen met de administratiekosten die de notaris in verband hiermee maakt aan de notaris worden vergoed, gelijktijdig met de betaling van de koopprijs en de overige nog niet betaalde kosten en heffingen. Over het bedrag van de te betalen rente en de administratiekosten wordt de koper tijdig geïnformeerd.

4. De openbare (executoriale) verkoop (de veiling)

De volgende bijzondere veilingvoorwaarden zijn van toepassing op de veiling.

4.1 wijze van veilen

De veiling is een INTERNETVEILING zoals bedoeld in begrip 10 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

Het bieden tijdens de Veiling kan plaatsvinden via de Website 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.
2. *Handleiding:*
   de handleiding "Online bieden bij een openbare verkoop" vermeld op Openbareverkoop.nl.
3. *Notaris:*
   de notaris die is gevolmachtigd uitvoering te geven aan de openbare verkoop.
4. *Openbareverkoop.nl*:
   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. *Registratienotaris*:
   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 aantoont 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; en
    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.

4.3 inzetpremie

Als niet wordt gegund, is er geen inzetpremie verschuldigd.

4.4 legitimatie

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

4.5 risico-overgang

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

Slot

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend en de wettelijk voorgeschreven identificatie heeft plaatsgevonden.
Waarvan akte is verleden te Breda op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.
Nadat de zakelijke inhoud van deze akte aan de verschenen persoon is opgegeven en toegelicht heeft deze verklaard tijdig van de inhoud van de akte te hebben kennisgenomen en met beperkte voorlezing in te stemmen.
Daarna is deze akte onmiddellijk na beperkte voorlezing door de verschenen persoon en mij, notaris, ondertekend.