

32887JM

VASTSTELLING VEILINGVOORWAARDEN

Heden, vier maart tweeduizend twintig, verscheen voor mij, mr. Tjerk Albert Dantuma, notaris met als plaats van vestiging de gemeente Tytsjerksteradiel, hierna te noemen: 'notaris':

, hierna te noemen: 'verkoper'.

De comparant, handelend als vermeld, verklaarde:

A. RECHT VAN HYPOTHEEK EN PANDRECHTEN

1. Blijkens de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Nederland op zeven en twintig december tweeduizend zestien in register Hypotheken 3, deel 70786, nummer 150, van het afschrift van een akte - hierna te noemen: 'hypotheekakte' -, op diezelfde dag verleden voor notaris mr. P.F. Veltman, gevestigd in de gemeente Steenwijkerland, is ten behoeve van verkoper het recht van tweede hypotheek gevestigd op het hierna te omschrijven registergoed en zijn ten behoeve van verkoper de in de hypotheekakte omschreven pandrechten gevestigd op de in de hypotheekakte omschreven goederen, waaronder begrepen de roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek (hierna te noemen: 'BW'). Het in de vorige zin bedoelde recht van hypotheek wordt hierna aangeduid met: 'recht van hypotheek' en de in de vorige zin bedoelde pandrechten worden hierna aangeduid met: 'pandrechten'.
2. Het recht van hypotheek en de pandrechten strekken tot zekerheid voor de voldoening van hetgeen de in de hypotheekakte vermelde persoon - hierna te noemen: 'schuldenaar' - aan verkoper verschuldigd is, zoals in de hypotheekakte omschreven.
3. Voormeld recht van hypotheek werd gevestigd tot een bedrag van EEN HONDERD VIJFTIG DUIZEND EURO (€ 150.000,00) vermeerderd met rente, boete en kosten, welke tezamen zijn begroot op een bedrag van TWEE EN VIJFTIG DUIZEND VIJF HONDERD EURO (€ 52.500,00), derhalve tot een totaalbedrag van TWEE HONDERD TWEE DUIZEND VIJF HONDERD EURO (€ 202.500,00).
4. Het bestaan van het recht van hypotheek laat onverlet dat Verkoper voorts gerechtigd is of kan zijn tot andere zekerheidsrechten die eveneens zijn gevestigd tot zekerheid voor de (terug)betaling van het verschuldigde. In de hypotheekakte is bedongen dat verkoper bevoegd is de hiervoor bedoelde roerende zaken in de zin van artikel 3:254 BW tezamen met het hierna te omschrijven registergoed volgens de voor het recht van hypotheek geldende regels executoriaal te verkopen.
5. Verkoper heeft aan mij, Notaris, meegedeeld dat Verkoper het hypotheekrecht niet heeft opgezegd en dat dit recht niet op enige andere wijze teniet is gegaan.
6. Krachtens het bepaalde in de hypotheekakte -al dan niet in combinatie

met de op het hypotheekrecht van toepassing verklaarde algemene voorwaarden- strekt de door Verkoper bijgehouden administratie omtrent de hoogte van het verschuldigde tot volledig bewijs, behoudens door Schuldenaar aan te leveren tegenbewijs.

7. De hypotheekakte op grond waarvan de veiling bij executie plaatsvindt bevat het huurbeding bedoeld in artikel 3:264 van het Burgerlijk Wetboek.

B. OMSCHRIJVING REGISTERGOED

het hiervoor bedoelde registergoed is:

de (woon)boerderij met ondergrond en tuin gelegen te **8471 ZB Wolvega, Heerenveenseweg 106**, kadastraal bekend gemeente **Wolvega**, sectie **D**, nummer **10324** ter grootte van achtentwintig are en zeventig centiare (28 a 70 ca), hierna te noemen: "registergoed".

C. GERECHTIGDE EN VOORAFGAANDE VERKRIJGING

1. Het registergoed behoort toe aan:
, hierna te noemen: 'gerechtigde'.
2. Het registergoed is door de gerechtigde verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Leeuwarden op dertien september tweeduizend vier, in register Hypotheken 4, deel 8346, nummer 43 van afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de betaling van de koopprijs, op tien september tweeduizend vier verleden voor mr. G.K. Schipmolder, destijds notaris in de gemeente Weststellingwerf.
3. De Gerechtigde verkeert per heden niet in staat van faillissement en hem is geen surséance van betaling verleend.

D. BEVOEGDHEID TOT EXECUTORIALE VERKOOP

1. Het registergoed is belast met een eerder recht van hypotheek, te weten met een eerste hypotheek ten behoeve van de coöperatie: **Coöperatieve Rabobank U.A.**, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende te 3521 CB Utrecht, Croeselaan 18, ingeschreven in het handelsregister onder nummer: 30046259 (correspondentieadres: postbus 221, 5600 MA Eindhoven), ten tijde van de vestiging van dit recht van hypotheek genaamd de naamloze vennootschap: Friesland Bank N.V., groot in hoofdsom driehonderdduizend euro (€ 300.000,00), krachtens een akte van hypotheekverlening op tien september tweeduizend vier (10-09-2004) verleden voor genoemde mr. G.K. Schopmolder, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Leeuwarden op dertien september daaropvolgend in deel 8346 nummer 43.
2. De schuldenaar is in verzuim met de voldoening aan verkoper van hetgeen waarvoor het recht van tweede hypotheek en de pandrechten tot zekerheid strekken,
3. Door het ingetreden verzuim is verkoper bevoegd gebruik te maken van de haar als hypotheekhouder toekomende en in artikel 3:268 BW omschreven bevoegdheid tot executoriale verkoop van het registergoed

alsmede van de hiervoor bedoelde roerende zaken.

4. De hiervoor bedoelde executoriale verkoop wordt hierna in deze akte aangeduid met: ‘verkoop’.

E. WETTELIJKE VOORSCHRIFTEN

Op de executoriale verkoop zijn van toepassing de bepalingen van Titel 9 Boek 3 Burgerlijk Wetboek, alsmede artikel 544 e.v. Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering (hierna ook: Rv). Van deze wettelijke bepalingen worden nog genoemd:

- aanzegging van de executoriale verkoop aan de belanghebbenden volgens artikel 544 Rv
- de over-betekening aan de eerste hypotheekhouder, wat blijkt uit één aan een akte houdende vaststelling veilingvoorwaarden, verleden op drie maart tweeduizend twintig voor mij, notaris, vastgehechte kopie van een exploit de dato twintig januari tweeduizend twintig. De eerste hypotheekhouder heeft aangegeven geen gebruik te willen malen van het recht van overname van de executie. Dit blijkt uit een email; gedateerd veertien februari tweeduizend twintig.
- aanwijzing van mij, notaris, heeft plaats gevonden bij deurwaardersexploit op zeven en twintig februari tweeduizend twintig betekent aan gerechtigde door Ype Reinders, gerechtsdeurwaarder in de gemeente Achtkarspelen, in welk exploit door de verkoper woonplaats ten kantore van mij, notaris is gekozen. Van dit exploit is een kopie aan een akte houdende vaststelling veilingvoorwaarden, verleden op drie maart tweeduizend twintig voor mij, notaris, vastgehecht;
- aanzegging van de verkoop aan de in artikel 544 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering (hierna te noemen : ‘Rv’) bedoelde belanghebbenden, overeenkomstig de bepalingen van dat artikel. Van voormelde aanzeggingen blijkt uit twee aan een akte houdende vaststelling veilingvoorwaarden, verleden op drie maart tweeduizend twintig voor mij, notaris, gehechte exploiten de dato twintig januari tweeduizend twintig;
- vaststelling van dag, uur en plaats van de verkoop en schriftelijke kennisgeving daarvan aan de hiervoor bedoelde belanghebbenden, overeenkomstig artikel 515 Rv;
- bekendmaking van de verkoop, door aankondiging op één of meer algemeen toegankelijke websites, meer dan dertig dagen voorafgaande aan de verkoop, overeenkomstig artikel 516 Rv. De veiling wordt op de volgende websites kenbaar gemaakt:
www.veilingnotaris.nl.
www.funda.nl
- vaststelling van de veilingvoorwaarden, met toezending van een exemplaar daarvan ten minste dertig dagen voorafgaande aan de inzetveiling aan belanghebbenden en terinzagelegging daarvan voor het publiek, alles volgens artikel 517 Rv.

F. EIGENAARSLASTEN

Volgens opgave van desbetreffende instanties bedragen de eigenaarslasten met betrekking tot het registergoed voor het jaar tweeduizendtweintig, op basis van de waarde Wet waardering onroerende zaken van twee honderd drie en zestig duizend euro (€ 263.000,00):

- onroerende zaakbelasting (eigenarendeel): drie honderd drie en veertig euro (€ 343,00);
- waterschapslasten: een honderd zeven en zeventig euro en een en twintig eurocent (€ 177,21);
- Rioolrecht: een honderd zes en zestig euro en drie en zeventig eurocent (€ 166,73).

G. ACHTERSTALLIGE LASTEN, EXPLOOTKOSTEN EN VEILINGKOSTEN

1. Het is niet bekend of er op het registergoed achterstallige zakelijk lasten rusten, welke voor rekening van de koper komen.
2. In afwijking van/aanvulling op het bepaalde in artikel 9 lid 1 AVVE komen voorzover betrekking op het niet-woongedeelte voor rekening van koper alle eventuele achterstallige lasten die bij voorrang verhaalbaar zijn, alsmede de navolgende kosten:
 - de overdrachtsbelasting (twee procent (2%) over het woongedeelte en zes procent (6%) over het niet-woongedeelte die bij de levering van het Registergoed verschuldigd zal zijn;
 - het honorarium van de notaris;
 - de kosten van de - eventuele - akte de command;
 - het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherches;
 - de kosten van advertenties, biljetten, marketing, afslagersloon, zaalhuur en huur van computers;
 - kosten opvragen informatie;
 - de kosten van doorhalingen (zuivering) van de inschrijvingen van hypotheeken en beslagen;
 - kosten van de deurwaarder ten aanzien van de uitgebrachte exploitatie; een en ander te verhogen met (eventueel) verschuldigde omzetbelasting. Voor zover het betreft het woongedeelte komen de volgende kosten voor rekening van de koper:
 - de overdrachtsbelasting die bij de levering van het Registergoed verschuldigd zal zijn;
 - het honorarium van de notaris;
 - de kosten van de - eventuele - akte de command;
 - het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherches.

De onroerende zaak belasting en andere heffingen ter zake het Registergoed over het lopende jaar, komen voor rekening van de koper vanaf de voor de levering bepaalde dag of zoveel later als de koopsom moet worden betaald.

H. FEITELIJK GEBRUIK

Het registergoed is voor zover verkoper bekend, nu bij de gerechtigde in gebruik als woonhuis met bedrijfsbestemming.

I. GEBRUIK EN BEWONING

Het registergoed wordt, voor zover bekend, op dit moment wel bewoond door de eigenaar. Blijkens een uittreksel uit de Basisregistratie Personen (BRP), staan er op drie maart tweeduizend twintig geen andere personen als bewoner ingeschreven op het adres van het registergoed dan de eigenaar, samen met diens gezin.

J. AFLEVERING

Koper aanvaardt het registergoed in de staat waarin het zich op het moment van de feitelijke levering blijkt te bevinden. Als het registergoed in gebruik is en niet vrij van dat gebruik wordt geleverd, is het aan de koper om op zijn kosten ontruiming van het registergoed uit te voeren. Verkoper staat niet in voor kopers bevoegdheid tot ontruiming.

K. OVERIGE INFORMATIE

Er is geen definitief energieprestatiecertificaat van het registergoed. De afwezigheid van het energieprestatiecertificaat komt voor rekening en risico van koper. Door verkoper worden geen garanties verleend, noch voor de materiele conformiteit van het registergoed, noch voor de juridische conformiteit van het registergoed. Het door koper voorgenomen gebruik komt voor rekening en risico van koper.

Volgens het Rapport Bodemloket is geen informatie beschikbaar over bodemverontreiniging met betrekking tot het registergoed. Het is verkoper niet bekend of het registergoed is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere gevaarlijke stoffen. Het is verkoper verder niet bekend of zich in het registergoed (ondergrondse) oliën/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. Door verkoper worden geen garanties verleend, noch voor de materiële conformiteit van het registergoed, noch voor de juridische conformiteit van het registergoed. Het door de verkoper voorgenomen gebruik komt voor rekening en risico van de koper.

L. VEILINGVOORWAARDEN

Verkoper stelt voor op de verkoop van toepassing te verklaren de volgende 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 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. Deze Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 worden hierna ook 'AVVE' genoemd.

BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN:

1. Wijzigingen/aanvullingen op de AVVE:

In afwijking/aanvulling op de AVVE geldt het volgende, waarbij de verwijzing geschiedt naar de artikelen van de AVVE tenzij anders vermeld:

Artikel 1 (registergoed)

de woonboerderij met ondergrond en tuin gelegen te **8471 ZB Wolvega, Heerenveenseweg 106**, kadastraal bekend gemeente **Wolvega**, sectie **D**, nummer **10324** ter grootte van achtentwintig are en zeventig centiare (28 a 70 ca),

Artikel 2 (organisatie van de veiling)

- de bijzondere veilingvoorwaarden worden heden bekend gemaakt via de website. Aan de wettelijke vereisten van publicatie is voldaan, zoals hiervoor onder E. is vermeld;
- het betreft een zaalveiling.

Artikel 3 (wijze van veilen):

Lid 1 van artikel 3 wordt vervangen door:

"1. De veiling geschiedt in één zitting bij inzet en afslag en wel op acht april tweeduizend twintig vanaf elf uur (11:00 uur) in "Van der Valk Hotel Wolvega - Heerenveen, Atalanta 10, 8472 CA Wolvega.

Artikel 7 (inzetpremie):

De inzetpremie - hierna te noemen: "plok" - bedraagt:

een procent (1 %) van de inzetsom, exclusief de eventueel verschuldigde omzetbelasting.

Artikel 8 (gunning, beraad, niet gunning en afgelasting):

In aanvulling op artikel 8 maakt verkoper, tenzij hij blijkens het proces-verbaal van veiling direct tot gunning overgaat, gebruik van zijn recht van beraad als vermeld in artikel 8 AVVE. Indien verkoper vervolgens wil gunnen zal hij daarvan doen blijken uit een, vóór het verstrijken van de beraadstermijn, op te maken akte van gunning.

Artikel 9 (belasting en kosten):

Ter voldoening aan de verplichting van lid 3 van dit artikel, verklaart verkoper bij deze dat terzake de levering geen omzetbelasting verschuldigd is. Terzake de levering is door koper in de veiling wel overdrachtsbelasting verschuldigd.

Artikel 10 (tijdstip van betaling):

In aanvulling op het in artikel 10, leden 1.a. en 1.b. AVVE bepaalde en in afwijking van het in artikel 12 AVVE bepaalde dient de Waarborgsom (waarin kosten als bedoeld onder artikel 10 lid 1 sub a AVVE worden geacht te zijn begrepen), een en ander tot een totaal van de Koopprijs met een minimum van vijf duizend euro (€ 5.000,00), te worden voldaan uiterlijk op de derde werkdag volgende op de afslag om vijf uur in de middag of zoveel eerder als Verkoper (voorwaardelijk) mocht hebben gegund, dan wel zoveel eerder als de notaris zulks bepaalt, de notaris ook tijdens de veiling een directe aanbetaling kan vorderen, alvorens de Notaris tot acceptatie van een bod zal overgaan. De verplichting tot het storten van de Waarborgsom is te allen tijde onvoorwaardelijk, ongeacht of de verkoper voorwaardelijk heeft

ge Gund. In afwijking van artikel 10 lid 1 sub c AVVE dient de Koopprijs te worden voldaan uiterlijk vier (4) weken na de veiling. De Koopprijs tezamen met alle kosten van de veiling die voor rekening van Koper komen, moeten derhalve worden betaald vóór of op zes mei tweeduizend twintigmiddags twaalf uur, ten kantore van de Notaris die de Veiling heeft gehouden, in goed gangbaar geld, welke betaling en onder berustingstelling van gelden tevens inhoudt machtiging aan de Notaris die de veiling heeft gehouden, het aldus ontvangene uit te keren aan wie zulks behoort. Indien Verkoper daartoe zijn medewerking verleent, kan gehele of gedeeltelijke betaling van de Koopprijs op een later tijdstip dan hierna vermeld plaatshebben, zodat de Notariële verklaring van betaling op een later tijdstip wordt getekend. Elk risico verbonden aan zodanig door de Verkoper verleend uitstel komt voor rekening van Koper, hoe onvoorzien dit risico ook moge zijn. Ingeval wel een of meer andere hypotheek (die niet ten behoeve van Verkoper op het Registergoed rusten) en/of beslagen op het Registergoed of op de Koopprijs zijn gelegd, kan de uitbetaling van hetgeen aan Verkoper toekomt uit de netto-opbrengst meestal eerst plaatsvinden nadat door de Notaris een verklaring is overlegd als bedoeld in artikel 3:270 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek én de Notaris deze verklaring heeft laten voorzien van de in dat wetsartikel bedoelde aantekening door de voorzieningenrechter dat uitbetaling aan Verkoper kan plaatsvinden van hetgeen Verkoper toekomt onder de eerste in rang en alle in rang aansluitende door het Registergoed gezeekerde vorderingen. Betaling van de Koopprijs en kosten mag daarom niet geschieden voordat:

- hetzij blijkt dat deze verklaring in casu niet nodig is om aan Verkoper de netto-opbrengst uit te betalen;
- hetzij de Notaris de goedgekeurde verklaring heeft ontvangen van de voorzieningenrechter;
- hetzij vast komt te staan dat de voorzieningenrechter geen verklaring terzake zal afgeven.

Wordt wel eerder betaald, dan zal de Notaris niet gehouden zijn om over te gaan tot het ondertekenen van de Notariële verklaring van betaling en/of tot het inschrijven van de Notariële verklaring van betaling.

2. Bijzondere lasten en beperkingen

Onverminderd het bepaalde in artikel 15 van de AVVE, zijn verkoper geen bijzondere lasten en beperkingen van civielrechtelijke aard bekend.

VASTSTELLING VEILINGVOORWAARDEN

Gelet op de vorenstaande verklaringen van de comparant en in verband met en ter voldoening aan het bepaalde in artikel 517 lid 1 Rv stel ik, notaris, bij deze vast de hiervoor in onderdeel L. vermelde voorwaarden als de voorwaarden waaronder de verkoop van het registergoed zal plaatsvinden.

BEKENDMAKING VEILINGVOORWAARDEN

Van de veilingvoorwaarden zal ten minste dertig dagen voorafgaande aan de verkoop:

- aan de in artikel 517 lid 1 Rv bedoelde belanghebbenden door mij, notaris, een exemplaar worden toegezonden; en:

- een exemplaar voor het publiek ten kantore van mij, notaris, ter inzage liggen, alles overeenkomstig artikel 517 Rv.
- een exemplaar gepubliceerd worden op de algemeen toegankelijke website: www.veilingnotaris.nl.

VOLMACHT

Van voormelde volmacht blijkt uit één (1) onderhandse akte van volmachtverlening, welke volmacht aan een akte van vaststelling veilingvoorwaarden verleden voor mij, notaris op drie en twintig september tweeduizend negentien is vastgehecht

SLOT AKTE

WAARVAN AKTE is verleden te Burgum op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De comparant, handelend als gemeld, is mij, notaris, bekend. De zakelijke inhoud van de akte is aan hem opgegeven en toegelicht. De comparant heeft verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen en van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen.

Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de comparant en vervolgens door mij, notaris, om dertien uur en vijftig minuten.