

GM/51900365

## VEILINGVOORWAARDEN

### ALGEMEEN

Object : Kerkstraat 9 B te Veendam  
Veilingdatum : 10 april 2019  
Locatie : Van der Valk Hotel Drachten aan de Lavendelheide 4 te 9202 PD Drachten  
Opdrachtgever : eigenaar registergoed

### INHOUDSOPGAVE

- I. Definities
- II. Veilingdatum en plaats van Veiling
- III. Veilingvoorwaarden in het algemeen
- IV. Bijzondere Veilingvoorwaarden
  - Artikel 1 Omschrijving van het Registergoed
  - Artikel 2 Gebruikssituatie
  - Artikel 3 Bijzondere lasten en beperkingen
  - Artikel 4 Belastingen en kosten
  - Artikel 5 Inzetpremie
  - Artikel 6 Betaling en toerekening betalingen
  - Artikel 7 Bieden voor een ander
  - Artikel 8 Gunnen, beraad, niet gunning en afgelasting
  - Artikel 9 Wijze van betaling, kwijting
  - Artikel 10 Omschrijving van de leveringsverplichting
  - Artikel 11 Levering
  - Artikel 12 Risico, schade en verzekering
  - Artikel 13 Aflevering
  - Artikel 14 Niet nakoming
  - Artikel 15 Onderzoeksplicht van de Koper
  - Artikel 16 Kernbedingen
  - Artikel 17 Volmachtverlening door de Bieder

GM/51900365

Artikel 18 Woonplaatskeuze

V. Contactgegevens van de Notaris

**I. DEFINITIES**

1. Tenzij uit dit document anders blijkt, hebben de in de AVVV 2018 (onder de kop "Begrippen") vermelde definities dezelfde betekenis in dit document. De in de vorige volzin bedoelde definities dienen – daar waar nodig en/of van toepassing – te worden uitgelegd in samenhang met de hierna onder 2. vermelde definities.
2. Naast, in afwijking van en/of ter (nadere) invulling van de in de AVVV 2018 (onder de kop "Begrippen") vermelde definities, hebben in dit document de volgende vetgedrukte en met (een) hoofdletter(s) geschreven woorden de daaronder vermelde betekenis:
  - ◆ **Aflevering:**  
de inbezitstelling van het Registergoed aan de Koper;
  - ◆ **Akte:**  
dit proces-verbaal van vaststelling;
  - ◆ **Artikel:**  
een artikel van de Bijzondere Veilingvoorwaarden;
  - ◆ **AVVV 2018:**  
de Algemene VeilingVoorwaarden Vrijwillige Veilingen 2018, zoals vastgesteld bij akte op negenentwintig december tweeduizend zeventien verleden voor mr. J.G.A. Kuhlmann, notaris te Borne, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de Openbare Registers op diezelfde dag in het register Hypotheken 4 deel 72327 nummer 52;
  - ◆ **Bijlage:**  
een bijlage waarnaar in de Akte wordt verwezen en die integraal deel uitmaakt van de Akte;
  - ◆ **Bijzondere Veilingvoorwaarden:**  
de in hoofdstuk VII. van de Akte vermelde voorwaarden en bedingen die - naast, in afwijking van en/of ter (nadere) invulling van de AVVV 2018 - van toepassing zijn en/of zullen zijn op de Verkoop;
  - ◆ **Koopovereenkomst:**

GM/51900365

de overeenkomst van koop krachtens de Verkoop, waarbij de Verkoper (qualitate qua) het Registergoed voor de Koopprijs verkoopt of heeft verkocht aan de Bieder, die het Registergoed voor de Koopprijs koopt of heeft gekocht van de Verkoper (qualitate qua);

◆ **Notariële Verklaring van Betaling:**

de notariële akte waarin ofwel door de Notaris wordt verklaard dat de Koopsom en al het overig door de Koper ter zake van de Veiling verschuldigde, is ontvangen ofwel door de Verkoper kwijting wordt verleend voor de betaling van de Koopsom en al het overig door de Koper verschuldigde;

◆ **Notaris:**

mr. Gerrit Mulder, notaris te Leeuwarden, dan wel (al naar gelang en van tijd tot tijd van toepassing):

- (i). een waarnemer van die notaris;
- (ii). een door die notaris aangewezen toegevoegd notaris; of
- (iii). een ambtsopvolger of een protocolopvolger van die notaris;

◆ **Onroerende Zaak:**

de onroerende zaak - dan wel een of meer gedeelten daarvan - waarop het Registergoed betrekking heeft;

◆ **Openbare Registers:**

de openbare registers voor registergoederen als bedoeld in artikel 3:16 Burgerlijk Wetboek;

◆ **Rechthebbende:**

degene(n) die het Registergoed verkoopt;

◆ **Registergoed:**

- (i). het in artikel 1 van de Bijzondere Veilingvoorwaarden nader omschreven registergoed; en
- (ii). de in of op de Onroerende Zaak aanwezige roerende zaken ter zake waarvan de Verkoper bevoegd is deze tezamen met het registergoed te verkopen volgens de voor het hypotheekrecht geldende regels;

◆ **Verkoop:**

de openbare verkoop van het Registergoed krachtens de Veiling;

◆ **Verkoper:**

De Rechthebbende in opdracht van wie de Verkoop van het Registergoed plaatsvindt;

◆ **Website:**

de algemeen toegankelijke website [www.openbareverkoop.nl](http://www.openbareverkoop.nl) of een daaraan gelieerde

GM/51900365

website, via welke website:

- (i). de Verkoop bekend wordt of is gemaakt;
  - (ii). de Objectinformatie beschikbaar wordt of is gesteld;
  - (iii). een Bod via internet kan worden uitgebracht.
3. De hiervoor onder 1. en 2. bedoelde definities kunnen zonder verlies van de inhoudelijke betekenis in enkelvoud of meervoud worden gebruikt dan wel worden vervoegd.
  4. Kopjes en nummeringen in de Akte zijn uitsluitend bedoeld om verwijzingen te vergemakkelijken en zullen de uitleg van de Akte niet beïnvloeden.

## **II. VEILINGDATUM EN PLAATS VAN VEILING**

1. De Notaris heeft de dag, uur en plaats van de Veiling vastgesteld.
2. De Veiling zal plaatsvinden op 10 april 2019 vanaf 13:30 uur in het Van der Valk Hotel Drachten aan de Lavendelheide 4 te 9202 PD Drachten.

## **III. VEILINGVOORWAARDEN IN HET ALGEMEEN**

1. De Veilingvoorwaarden zijn door de Notaris vastgesteld en zijn door de Notaris vastgelegd in de Akte, op 11 maart 2019 opgemaakt en ondertekend door de Notaris.
2. De Veilingvoorwaarden bestaan uit:
  - a. de AVVV 2018; en
  - b. de Bijzondere Veilingvoorwaarden zoals hierna onder IV. vermeld en zoals vastgelegd in de sub 1. bedoelde Akte.
3. Geacht wordt dat de tekst van de AVVV 2018 woordelijk is opgenomen in de sub 1. bedoelde Akte.
4. De tekst van de AVVV 2018 is voorts te raadplegen via [www.openbareverkoop.nl](http://www.openbareverkoop.nl), zijnde een Website als bedoeld in artikel 21 van de Bijzondere Veilingvoorwaarden.

## **IV. BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN**

1. Naast, in afwijking van en/of ter (nadere) aanvulling van de AVVV 2018 zal de Verkoop (voorts) geschieden met inachtneming van de volgende Bijzondere Veilingvoorwaarden.

GM/51900365

2. Indien de Bijzondere Veilingvoorwaarden afwijken van de AVVV 2018, dan prevaleren de Bijzondere Veilingvoorwaarden boven de AVVV 2018.

### **Artikel 1 Omschrijving van het Registergoed**

- 1.1 De omschrijving van het registergoed luidt als volgt:

het registergoed dat bestaat uit een perceel grond, gelegen aan de Kerkstraat te Veendam, kadastraal bekend **gemeente Veendam, sectie D nummer 5291**, ter grootte van twee are en vijftien centiare (2 a 15 ca), alsmede alle met dat perceel verbonden gebouwen, werken en beplantingen (winkelbehuizing en met verder toebehoren), plaatselijk bekend 9641 AL Veendam, Kerkstraat 9B.

De in artikel 1 lid 1 AVVV 2018 vermelde verplichting van de Verkoper is niet meer dan een inspanningsverplichting.

### **Artikel 2 Gebruikssituatie**

- 2.1 Het Registergoed wordt leeg en ontruimd, vrij van huur of gebruik geleverd.
- 2.2 Koper wordt geacht zelf onderzoek te doen naar de feitelijke en juridische eigenschappen die nodig zijn voor het door Koper beoogde gebruik.

### **Artikel 3 Bijzondere lasten en beperkingen**

- 3.1 De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat de Verkoper met betrekking tot het Registergoed bekend is met de in Artikel 3.2 vermelde bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek.
- 3.2 Met betrekking tot aan het Registergoed bekende bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek wordt verwezen naar:
  - a. voormelde akte van inbreng (register Hypotheken 4 deel 4153 nummer 82, reeks Groningen), in welke betreffende akte onder meer het volgende woordelijk staat vermeld:

**(begin citaat)**

*"In een vroegere titel van aankomst van voorschreven onroerend goed sub 1, zijnde een transportakte op tien april negentienhonderd negen en twintig verleden voor notaris J.L. van Noord, destijds te Nieuwolda, overgeschreven ten hypotheekantore te Winschoten op drie en twintig april daarna, in deel 834, nummer 3 staat het navolgende vermeld: De thans bestaande gang gelegen ten westen van de bij deze verkochte behuizing is mandelig met den eigenaar van het ten westen gelegen perceel (thans kadastraal bekend gemeente Veendam, sectie D, nummer 2787) en welke gang een breedte zal moeten houden van tenminste een meter.*

GM/51900365

*De koper is verplicht de zich op het verkochte bevindende zinkput met de daarbij behorende leidingen in goeden staat te doen onderhouden, welke zinkput zowel door hem als door den eigenaar van het voormelde ten westen gelegen perceel mag worden gebruikt."*

**(einde citaat);**

- b. voormelde openbare registers waarin geen aantekeningen staan vermeld met betrekking tot bekende publiekrechtelijke beperkingen als bedoeld in artikel 2 van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken ten aanzien van het Registergoed.
- Vorenstaande laat onverlet dat er toch publiekrechtelijke beperkingen kunnen drukken op het Registergoed, welke niet zijn ingeschreven in voornoemde Openbare Registers en/of gemeentelijke beperkingenregistratie.
- 3.3 De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat de Verkoper met betrekking tot het Registergoed niet bekend is met overige bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek.
- 3.4 De Koper aanvaardt - zonder enig voorbehoud - dat de Verkoper en de Notaris bij hun onderzoek naar de bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek met betrekking tot het Registergoed zich beperken en hebben beperkt tot hetgeen voorkomt in de laatste titel(s) van aankomst van de Rechthebbende.
- 3.5 De Koper kan zich er niet op beroepen dat het Registergoed is behept met een last of een beperking als bedoeld in artikel 7:15 Burgerlijk Wetboek die er niet op had mogen rusten, of dat het Registergoed niet aan de Koopovereenkomst beantwoordt, tenzij de Verkoper dat wist. Van de Koper wordt verwacht dat de Koper zelf onderzoek heeft ingesteld naar alle bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek met betrekking tot het Registergoed, dan wel – indien en voor zover de Koper dit onderzoek geheel of gedeeltelijk achterwege heeft gelaten - dat de Koper welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens de Verkoper en/of de Notaris.
- 3.6 Door het tot stand komen van de Koopovereenkomst wordt geacht dat de Koper daardoor uitdrukkelijk heeft aanvaard:
- a. alle (eventuele) in de Bijzondere Veilingvoorwaarden en de Objectinformatie nader omschreven bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek met betrekking tot het Registergoed; en

GM/51900365

- b. alle (overige) met betrekking tot het Registergoed bestaande bijzondere lasten en beperkingen zoals die blijken uit de feitelijke situatie van het Registergoed, ongeacht de wijze en het tijdstip waarop die lasten en beperkingen zijn ontstaan.

- 3.7 Indien de Verkoper verplicht is, zal zijn of kan worden om de in Artikel 3.2 vermelde lasten en beperkingen op te leggen aan de Koper, dan wordt geacht dat de Verkoper bedoelde lasten en beperkingen door de Gunning heeft opgelegd aan de Koper, zulks onder de opschortende voorwaarde van de levering van het Registergoed aan de Koper. Indien bedoelde lasten en beperkingen zijn aan te merken als rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, dan wordt geacht dat de Verkoper door de Gunning die rechten heeft aangenomen voor die derden, zulks onder de opschortende voorwaarde van de levering van het Registergoed aan de Koper.
- 3.8 In verband met het bepaalde in de Artikelen 3.1 tot en met 3.7:
1. sluiten de Verkoper en de Notaris jegens de Koper elke aansprakelijkheid uit; en
  2. verlenen de Verkoper en de Notaris jegens de Koper geen enkele vrijwaring.

#### **Artikel 4 Belastingen en kosten**

- 4.1 Voor rekening van Koper komen alle veilingkosten conform het te tijde van de veiling gepubliceerde overzicht. De kosten en in deze akte genoemde belastingen en lasten maken nimmer deel uit van het gedane bod, doch zijn daarenboven verschuldigd. Voorafgaand aan de veiling zal door de notaris een zo nauwkeurig mogelijke schatting van de totale kosten worden gegeven.
- 4.2 De wegens de verkrijging van het Registergoed verschuldigde overdrachtsbelasting is geheel voor rekening van de Koper. Voor zover het Registergoed kwalificeert als woonruimte in de zin van artikel 14 lid 2 van de Wet belastingen van rechtsverkeer is over het aan dat deel toe te rekenen deel van de koopsom twee procent (2%) overdrachtsbelasting verschuldigd. Over het overige deel is zes procent (6%) overdrachtsbelasting verschuldigd.
- 4.3 Wegens de levering van het Registergoed is van rechtswege geen omzetbelasting verschuldigd.
- 4.4 De zakelijke lasten met betrekking tot het Registergoed zoals het eigenaarsgedeelte van de onroerende zaakbelasting, de rioolrechten en de waterschapslasten komen vanaf de datum van Levering van het Registergoed voor rekening van Koper en zullen, voor zover betrekking hebbend op het lopende jaar, bij de levering middels de nota van afrekening van de Notaris worden verrekend.

#### **Artikel 5 Inzetpremie**

GM/51900365

- 5.1 De inzetpremie komt voor rekening van de Koper. Als de Inzetter ook de Koper is, vervalt de verplichting tot voldoening van de inzetpremie. Als de Verkoper besluit niet tot Gunning over te gaan, is er geen inzetpremie verschuldigd.

#### **Artikel 6 Betaling en toerekening betalingen.**

- 6.1 In afwijking van artikel 10 lid 1 onder c. AVVV 2018 dient de Koper uiterlijk **vier (4) weken** na de Gunning aan zijn betalingsverplichtingen te hebben voldaan.
- 6.2 De betalingen door of namens de Koper aan de Notaris gedaan, strekken ter voldoening van het door de Koper verschuldigde, en wel in volgorde:
- de ingevolge de Levering verschuldigde overdrachtsbelasting en de voor rekening van de Koper komende kosten als bedoeld in Artikel 4;
  - rente, boete en schadevergoeding;
  - de Koopsom.

#### **Artikel 7 Bieden voor een ander**

In aanvulling/afwijking van het bepaalde in artikel 5 AVVV 2018 geldt het volgende:

- 7.1 Eenieder die een Bod uitbrengt, wordt aangemerkt als Bieder; ook als een Bieder verklaart dat Bod niet voor zichzelf uit te brengen of te hebben uitgebracht.
- 7.2 De Bieder aan wie is gegund heeft het recht - ook zonder dat hij zich dat recht uitdrukkelijk heeft voorbehouden - te verklaren dat hij zijn Bod heeft uitgebracht (mede) namens een of meer anderen, mits die ander of die anderen zulks schriftelijk aan de Notaris heeft of hebben bevestigd. De in de vorige volzin bedoelde verklaring en bevestiging hebben tot gevolg dat die ander dan wel die anderen (mede) in de rechten en verplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst treedt dan wel treden, alsof die ander dan wel die anderen zelf het Bod (mede) heeft dan wel hebben uitgebracht.
- 7.3 De in Artikel 7.2 bedoelde verklaring dient uiterlijk veertien dagen na de Veiling aan de Notaris te worden gedaan en eveneens door de betreffende vertegenwoordigde(n) schriftelijk te zijn bevestigd aan de Notaris.
- 7.4 De Bieder aan wie is gegund en die gebruik heeft gemaakt van de in Artikel 7.2 vermelde bevoegdheid is, naast de betreffende vertegenwoordigde(n), hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen van de vertegenwoordigde(n) uit hoofde van de Koopovereenkomst. Indien de Bieder aan wie is gegund, ingeval de betreffende vertegenwoordigde(n) jegens de Verkoper in verzuim is (zijn) als bedoeld in Artikel 14 en de Koopovereenkomst alsdan nog niet is ontbonden en/of vervallen, alle uit de Koopovereenkomst voortvloeiende (betalings)verplichtingen geheel voor eigen rekening



GM/51900365

nakomt, dan wordt geacht dat die Bieder de Koopovereenkomst voor zichzelf is aangegaan, in welk geval de levering van het Registergoed aan hem plaatsvindt.

- 7.5 Het bepaalde in Artikel 7.4 laat onverlet de rechten die de betreffende Bieder eventueel kan doen gelden jegens de betreffende Koper.

#### **Artikel 8 Gunning, beraad, niet gunning en afgelasting.**

In afwijking van artikel 8 AVVV 2018 geldt:

- 8.1 De Koopovereenkomst komt tot stand door de Gunning.
- 8.2 Na de dag van de Veiling vangt de termijn van beraad aan. Gedurende de termijn van beraad heeft de Verkoper het recht te gunnen, niet te gunnen of zich omtrent het al of niet gunnen te beraden. De termijn van beraad eindigt zes (6) werkdagen na de dag van de Veiling of zoveel eerder als de Verkoper mocht hebben gegund. De Verkoper heeft het recht om te gunnen aan een andere Bieder dan de hoogste Bieder.
- 8.3 Van de Gunning dient te blijken uit een notariële akte, die de Notaris na de Gunning zal verlijden.
- 8.4 Indien de Verkoper zich binnen de termijn van beraad niet heeft uitgesproken omtrent het al of niet gunnen, wordt hij geacht niet te hebben gegund.
- 8.5 De Verkoper kan de Veiling, zolang niet is gegund, steeds en zonder opgave van redenen afgelasten.

#### **Artikel 9 Wijze van betaling, kwijting**

In aanvulling/afwijking van het bepaalde in artikel 11 AVVV 2018 geldt het volgende:

- 9.1 De Koper is gehouden al het verschuldigde tijdig te storten op een kwaliteitsrekening van de Notaris.
- 9.2 Het recht van de Koper om de betaling op te schorten of verrekening toe te passen wordt, voor zover de wet dit toestaat, uitdrukkelijk uitgesloten, behoudens verrekening met de gestorte en niet bestede waarborgsom op grond van de laatste volzin van artikel 12 lid 3 van de AVVV 2018.
- 9.3 Zodra de Koper aan al zijn betalingsverplichtingen krachtens de Veiling heeft voldaan, zal daarvan blijken uit een Notariële Verklaring van Betaling.

#### **Artikel 10 Omschrijving van de leveringsverplichting**

- 10.1 De Verkoper is verplicht aan de Koper de eigendom of - indien het Registergoed een ander recht betreft - dat recht te leveren.
- 10.2 Indien de door Verkoper opgegeven maat of grootte van het Registergoed niet juist is, kan de Koper noch de Verkoper daaraan enig recht ontlennen.

#### **Artikel 11 Levering**

GM/51900365

- 11.1 Zodra de aan de Gunning verbonden voorwaarde van algehele betaling is vervuld, kan de Levering van het Registergoed worden voltooid als in de leden 2 en 3 omschreven. Zowel de Koper als de Verkoper kan dit eenzijdig bewerkstelligen.
- 11.2 De Levering van het Registergoed geschiedt door de inschrijving van de daartoe bestemde akten in de openbare registers voor registergoederen. Zonder de Notariële Verklaring van Betaling zijn de door de Notaris ter zake van de Veiling verleden akten niet bestemd en evenmin geschikt voor inschrijving in de openbare registers en kunnen deze derhalve de overdracht niet bewerkstelligen.
- 11.4 Na de Levering kan ontbinding van de Koopovereenkomst niet meer gevorderd worden.
- 11.5 De Verkoper zal assistentie verlenen bij de doorhaling van inschrijvingen van vervallen hypotheke(n) en/of beslagen.
- 11.6 De Levering van de eventueel meeverkochte roerende zaken vindt plaats door bezitsverschaffing.
- 11.7 Verkoper draagt, voor zover zij daartoe rechtens in staat is en zonder dat zij Koper garandeert rechthebbende te zijn, onder opschortende voorwaarde van de levering van het Registergoed, aan Koper over alle aanspraken, die Verkoper nu of te eniger tijd kan doen gelden ten aanzien van derden, waaronder begrepen de bouwer(s), de aannemer(s), de onderaannemer(s), de installateur(s) en/of de leverancier(s) van het Registergoed of gedeelte(n) daarin/daarvan, alsmede de eventuele rechten uit eventuele premiereregelingen, garantieregelingen en garantiecificaten, alles voor zover deze aanspraken overdraagbaar zijn en zonder tot enige vrijwaring gehouden te zijn. Verkoper verplicht zich de hem bekende desbetreffende gegevens aan Koper te verstrekken.
- Koper zal eerst na de overdracht van het Registergoed bevoegd zijn om de overdracht van de betreffende rechten ten opzichte van de personen jegens wie de rechten kunnen worden uitgeoefend te bewerkstelligen, door mededeling te doen aan bedoelde personen.
- Onder de in dit lid begrepen rechten vallen eveneens de (voorwaardelijke) rechten uit de gemeentelijke subsidieregeling zoals blijkt uit de Objectinformatie.

## **Artikel 12 Risico, schade en verzekering**

- 12.1 Het Registergoed zijn voor risico van de Koper vanaf het moment van de Levering.
- 12.2 Verkoper verplicht zich tot aan het tijdstip van Levering voor het Registergoed zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar, alles behoudens het overig bepaalde in de Akte.
- 12.3 Indien het Registergoed vóór het tijdstip van risico-overgang geheel of gedeeltelijk verloren gaat of in meer dan geringe mate wordt beschadigd, is Verkoper verplicht Koper daarvan binnen acht en veertig (48) uur nadat het onheil hem bekend geworden is, in kennis te

GM/51900365

stellen en is de Koopovereenkomst van rechtswege ontbonden indien en voor zover de beschadiging/het tenietgaan voor Koper – gezien de beoogde bestemming van het Registergoed – nadeel oplevert, tenzij binnen vier weken nadat het onheil is geschied, maar in ieder geval vóór Leverdatum:

- a. Koper niettemin uitvoering van de koop verlangt, in welk geval Verkoper aan Koper zal leveren: het Registergoed in de staat waarin het zich alsdan bevindt, alsmede – zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de overeengekomen koopsom – alle rechten, welke Verkoper terzake van de schade uit hoofde van verzekering en/of andere hoofde jegens derden kan doen gelden; of
- b. Verkoper verklaart de schade vóór de Leverdatum dan wel binnen vier weken nadat deze is ontstaan voor zijn rekening te zullen herstellen. De levering zal alsdan – zo nodig – worden opgeschort tot uiterlijk de dag, volgende op die waarop de termijn van vier weken is verstreken. Indien binnen genoemde termijn het herstel niet naar behoren is voltooid, heeft Koper alsnog het recht de koop te ontbinden.

Ingeval Koper kiest voor het bepaalde sub a. en Verkoper voor het bepaalde sub b., zal de keuze van Koper bepalend zijn.

- 12.4 Verkoper garandeert dat de tot het Registergoed behorende opstallen op uitgebreide en gebruikelijke condities naar herbouwwaarde zijn verzekerd en tot de feitelijke levering daarvan verzekerd zullen blijven en dat hij ter zake van de verzekering periodiek verschuldigde premies steeds tijdig zal voldoen. Op eerste verzoek van Koper zal hem een kopie van de polis en de premiekwitanties worden overhandigd.

### **Artikel 13 Aflevering**

- 13.1 Aflevering van het Registergoed en eventueel meeverkochte roerende zaken vindt plaats onverwijld nadat de Koper de Koopsom en alle overige ter zake van de Veiling door hem verschuldigde bedragen heeft voldaan in de staat en toestand waarop het zich alsdan blijkt te bevindt, 'as is, where is'.
- 13.2 De Verkoper zal de Koper voor zover mogelijk in de gelegenheid stellen het Registergoed voor de Aflevering te bezichtigen. Indien bezichtiging niet mogelijk is, heeft de Koper deswege geen aanspraak op de Verkoper.
- 13.3 Het Registergoed en de eventueel meeverkochte roerende zaken worden afgeleverd in de feitelijke toestand waarin zij zich op het moment van Aflevering blijken te bevinden.

### **Artikel 14 Niet nakoming**

- 14.1 Bij niet of niet tijdige nakoming van een verplichting uit hoofde van de Koopovereenkomst, anders dan door een niet aan één der partijen toe te rekenen tekortkoming, is de nalatige

GM/51900365

partij aansprakelijk voor alle daaruit voor de wederpartij ontstane schade met kosten en rente, ongeacht het feit of de nalatige partij in verzuim is in de zin van het volgende lid.

- 14.2 Indien één van de partijen, na bij deurwaardersexploot of aangetekend schrijven in gebreke te zijn gesteld, gedurende drie (3) dagen met de nakoming van één of meer van zijn verplichtingen nalatig blijft, is deze partij in verzuim en heeft de wederpartij de keuze tussen:
- a. nakoming van de Koopovereenkomst te vorderen indien dit in redelijkheid van de nalatige verlangd kan worden, in welk geval de nalatige na afloop van de vermelde termijn van drie (3) dagen voor elke sedertdien ingegane dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van drie promille (3‰) van de Koopsom met een minimum van in elk geval duizend euro (€ 1.000,-); of
  - b. de Koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbonden te verklaren en betaling van een onmiddellijk opeisbare boete van tien procent (10%) van de Koopsom te vorderen.

Een ingebrekestelling is niet vereist indien de Koper nalatig is in enige betalingsverplichting.

- 14.3 In geval van niet-nakoming door de Verkoper, waarvoor de Verkoper, ondanks het bepaalde in de Algemene Veilingvoorwaarden, aansprakelijk is, heeft de Koper het in lid 2 sub b vermelde recht slechts, indien het gebrek van zodanige aard en omvang is, dat de Koper aannemelijk kan maken, dat hij niet gekocht zou hebben indien hij van dit gebrek op de hoogte zou zijn geweest. Zo niet, dan heeft de Koper alleen recht op vergoeding van de door het gebrek veroorzaakte waardevermindering en andere schade. Indien partijen van mening verschillen omtrent het in dit lid 3 bepaalde, is de uitspraak van drie deskundigen, die op de in lid 5 vermelde wijze worden benoemd, beslissend.

- 14.4 Indien de Verkoper, na de Koopovereenkomst ontbonden te hebben verklaard, binnen zes (6) maanden tot herveiling overgaat op dezelfde voorwaarden als waarop de oorspronkelijke Veiling plaatsvond, wordt de schade van de Verkoper, vastgesteld op het nadelig verschil tussen de Koopsom van de oorspronkelijke Veiling en die van de herveiling, verhoogd met kosten en rente. Indien in de herveiling de Koopsom hoger is dan die van de oorspronkelijke Veiling, zal de in verzuim zijnde Koper van die meerdere opbrengst geen voordeel genieten.

- 14.5 In alle andere gevallen dan verkoop in herveiling, overeenkomstig het bepaalde in lid 4, zal de door de Verkoper geleden schade worden vastgesteld door drie deskundigen die benoemd worden door de kantonrechter, binnen wiens ressort het Registergoed is gelegen. Nadat de meest gereede partij zich jegens de wederpartij schriftelijk op deze bepaling heeft beroepen, heeft de wederpartij gedurende een maand de gelegenheid om voor berechting van het geschil door de volgens de wet bevoegde rechter te kiezen.

GM/51900365

14.6 Betaalde of verschuldigde boete strekt in mindering van verschuldigde schadevergoeding met rente en kosten.

#### **Artikel 15 Onderzoeksplicht van de Koper**

15.1 Iedere Bieder wordt geacht volledig bekend te zijn met de Veilingvoorwaarden, alsmede met alle (overige) (Object)informatie ter zake van de Verkoop en/of het Registergoed, ongeacht het moment en de wijze waarop die informatie bekend is of wordt gemaakt.

15.2 Iedere Bieder wordt door het uitbrengen van een Bod geacht onderzoek te hebben verricht naar die feiten en omstandigheden die op grond van de wet of naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, zulks mede gelet op de wijze van totstandkoming van de Koopovereenkomst.

15.3 Alle op enig moment bekend gemaakte beschrijvingen, afmetingen, gegevens betreffende de feitelijke staat, foto's en alle overige gegevens met betrekking tot de Onroerende Zaak, zijn naar beste weten bekend gemaakt op basis van de op het moment van bekendmaking bekende gegevens. Het bepaalde in de vorige volzin laat onverlet dat bedoelde informatie betrekking heeft of kan hebben op een situatie waarin de Onroerende Zaak voorheen verkeerde; afwijkingen ten opzichte van de actuele situatie zijn derhalve mogelijk. De foto's die onderdeel uitmaken van de bekend gemaakte informatie kunnen tevens (register)goederen omvatten die geen deel uitmaken van het Registergoed. De Verkoper en de Notaris staan niet in voor de juistheid van de bekend gemaakte informatie. Op de Koper rust een onderzoeksplicht om (de juistheid van) de bekend gemaakte informatie te controleren.

#### **Artikel 16 Kernbedingen**

16.1 De bedingen zoals vermeld in de Artikelen 13 en 15 zijn ter zake van de Koopovereenkomst kernbedingen als bedoeld in artikel 6:231 Burgerlijk Wetboek, zonder welke bedingen de Koopovereenkomst niet tot stand zal komen of zou zijn gekomen.

16.2 De in Artikel 16.1 bedoelde bedingen worden geacht:

1. bedingen te zijn die de kern van de prestaties van de Verkoper uit hoofde van de Koopovereenkomst aangeven dan wel daarmee in zeer nauw verband staan;
2. duidelijk en begrijpelijk te zijn geformuleerd;
3. door de Koper te zijn aanvaard door het uitbrengen van het Bod waarvoor is of wordt gegund; en
4. niet onredelijk bezwarend te zijn voor de Koper, zulks mede gelet op de aard van die bedingen, de overige voorwaarden en bedingen ter zake van de Koopovereenkomst en de wijze waarop de Koopovereenkomst tot stand zal komen of zal zijn gekomen.

GM/51900365

16.3 Geacht wordt dat de Koper een redelijke mogelijkheid is geboden om (tijdig) vóór uitbrengen van zijn Bod kennis te nemen van de Veilingvoorwaarden. Voorts wordt geacht dat de Koper een redelijke mogelijkheid is geboden om (tijdig) vóór uitbrengen van zijn Bod zijn eventuele vragen omtrent de Veilingvoorwaarden te stellen aan de Notaris.

#### **Artikel 17 Volmachtverlening door de Bieder**

17.1 Iedere Bieder wordt geacht door het uitbrengen van zijn Bod een onherroepelijke volmacht te hebben verleend aan ieder van de medewerkers van de Notaris, speciaal om voor en namens die Bieder:

1. te bevestigen dat de betreffende Bieder het betreffende Bod heeft uitgebracht;
2. in en bij een of meer notariële processen-verbaal te stemmen met alle waarnemingen van de Notaris ter zake van de Verkoop, welke instemming tot gevolg heeft dat het betreffende ondertekende proces-verbaal ten opzichte van de Bieder tevens geldt als partij-akte voor wat betreft de bewijskracht van de daarin vermelde waarnemingen van de notaris;
3. kennis te nemen van de inhoud van de hiervoor onder 2. bedoelde processen-verbaal en kennis te nemen van de inhoud van de overige notariële akten die in het kader van de Verkoop zullen worden opgemaakt;
4. de Koopovereenkomst uit te voeren, alsmede om in dat kader:
  - a. het Registergoed (in levering) te aanvaarden van de Verkoper;
  - b. de Koopsom en al hetgeen de Koper overigens uit hoofde van de Koopovereenkomst aan de Verkoper verschuldigd is tegen kwijting te betalen aan de Verkoper;
5. de ter voorschreven zake nodige akten en stukken te doen opmaken, te verlijden en te ondertekenen; en
6. verder al datgene te verrichten wat de gevolmachtigde raadzaam zal oordelen in het kader van de uitvoering van de Koopovereenkomst.

17.2 Het bepaalde in Artikel 17.1 is van overeenkomstige toepassing:

1. op een of meer vertegenwoordigde(n) als bedoeld in Artikel 7; en
2. degene(n) aan wie de rechtsverhouding uit hoofde van de Koopovereenkomst geheel of gedeeltelijk wordt of is overgedragen overeenkomstig het bepaalde in Artikel 7.

De in de vorige volzin bedoelde volmacht wordt geacht te zijn verleend door het uitvoeren van het bepaalde in Artikel 7.

17.3 Op de in de Artikelen 17.1 en 17.2 bedoelde volmachten zijn de volgende bepalingen van toepassing:

GM/51900365

1. iedere gevolmachtigde is zelfstandig bevoegd om de betreffende volmachtgever(s) te vertegenwoordigen;
2. de volmacht is uitdrukkelijk verleend met de macht van substitutie als bedoeld in artikel 3:64 Burgerlijk Wetboek;
3. indien sprake is van een tegenstrijdig belang als bedoeld in artikel 3:68 Burgerlijk Wetboek, dan is en blijft de gevolmachtigde bevoegd om de betreffende volmachtgever(s) te vertegenwoordigen;
4. de gevolmachtigde is en blijft tevens bevoegd om de betreffende volmachtgever(s) te vertegenwoordigen bij rectificatie(s) van de notariële akten en/of processen-verbaal die ter zake van de Verkoop zijn of zullen worden opgemaakt en/of verleden;
5. de aansprakelijkheid van de gevolmachtigde voor schade die de betreffende volmachtgever(s) lijdt (lijden) ten gevolge van enig handelen of nalaten van een gevolmachtigde in verband met deze volmacht is uitgesloten, met uitzondering van schade die het gevolg is van opzet of bewuste roekeloosheid van de gevolmachtigde. De betreffende volmachtgever(s) vrijwaart (vrijwaren) de gevolmachtigde tegen alle aanspraken van derden in verband met deze volmacht of handelingen die een gevolmachtigde in verband daarmee verricht, met uitzondering van aanspraken die het gevolg zijn van opzet of bewuste roekeloosheid van de gevolmachtigde;
6. onder "gevolmachtigde" wordt ook begrepen de door de gevolmachtigde met de macht van substitutie gevolmachtigde derdegevolmachtigde; en
7. op de volmacht is Nederlands recht van toepassing.

**Artikel 18 Woonplaatskeuze**

- 18.1 De Verkoper kiest ter zake van de Verkoop woonplaats ten kantore van de Notaris.
- 18.2 Eenieder die een Bod op het Registergoed heeft uitgebracht, wordt geacht daardoor ter zake van de Verkoop en de eventuele daaruit voortvloeiende geschillen woonplaats te hebben gekozen ten kantore van de Notaris.
- 18.3 Eenieder die op enig moment en uit welken hoofde ook heeft te gelden als de Koper, wordt geacht ter zake van de Verkoop en de eventuele daaruit voortvloeiende geschillen woonplaats te hebben gekozen ten kantore van de Notaris.

**V. CONTACTGEGEVENS VAN DE NOTARIS**

GM/51900365

1. De Verkoop geschiedt ten overstaan van mr. G. Mulder, notaris te Leeuwarden, en als zodanig verbonden aan Trip advocaten & notarissen B.V., kantooradres: Wiardaplantage 9, 8939 AA Leeuwarden, postadres: Postbus 1105, 9701 BC Groningen.
2. Het dossier wordt feitelijk behandeld door de heer F.H. Roelink.
3. De behandelaar van het dossier is als volgt bereikbaar:
  - telefoon: 050 - 5997914;
  - telefax: 050 - 5997922;
  - e-mail: [f.roelink@triplaw.nl](mailto:f.roelink@triplaw.nl).



Hoewel de uiterste zorg is besteed aan de inhoud van deze brochure, wordt geen aansprakelijkheid aanvaard voor onvolledigheid of onjuistheid, noch voor de gevolgen daarvan.