

UITTREKSEL VEILINGVOORWAARDEN

STADSWEG 39 TE 9903 TA APPINGEDAM

EXECUTORIALE VERKOOP

(krachtens artikel 514 e.v. Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering)

Registergoed

de (bedrijfs)woning met schuren, (onder)grond en verder aanbehoren, plaatselijk bekend Stadsweg 39, 9903 TA Appingedam, kadastraal bekend **gemeente Appingedam, sectie K, nummers 157 en 143**, respectievelijk groot een hectare, tweeëntachtig are vijftig centiare (1 ha 82 a 50 ca) en vijfendertig are (35 a), (het "**Registergoed**").

Het kadastrale perceel gemeente Appingedam, sectie K, nummer 157 is aangewezen als beschermd monument in de zin van de Monumentenwet 1988 thans genaamd Erfgoedwet 2017. Het kadastrale perceel gemeente Appingedam, sectie K, nummer 157 is (gedeeltelijk) belast met een recht van opstal, ten behoeve van Enexis Netbeheer B.V., welk recht werd gevestigd door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op eenentwintig februari tweeduizend veertien in register Hypotheken 4, deel 63977 nummer 68 van een afschrift van een akte vestiging recht van opstal, op twintig februari tweeduizend veertien verleden voor mr. drs. H.A. Enting, notaris te De Wolden.

Het kadastrale perceel gemeente Appingedam, sectie K, nummer 143 is belast met een recht van opstal, ten behoeve van zowel EBN B.V. als de Nederlandse Aardolie Maatschappij B.V., welk recht werd gevestigd door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers (destijds te Groningen) op negentien januari negentienhonderd vierennegentig in register Hypotheken 4, deel 5300 nummer 1 van een afschrift van een akte van wettelijke ruilverkaveling "Stedum-Loppersum", op negentien januari negentienhonderd vierennegentig verleden voor mr. T.H. ten Have, destijds notaris te Middelstum en Loppersum.

Veilingvoorwaarden

Op deze openbare verkoop zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 (de "AVVE"), opgenomen in een notariële akte op vijf december tweeduizend zestien verleden voor mr. J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op vijf december tweeduizend zestien in register Hypotheken 4, deel 69567 nummer 129, welke worden geacht woordelijk in deze akte te zijn opgenomen en van toepassing te zijn, voor zover daarvan bij deze akte niet uitdrukkelijk wordt afgeweken.

Op deze openbare verkoop zijn bovendien van toepassing de navolgende bijzondere veilingvoorwaarden.

HOOFDSTUK II. BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN

Artikel 1. Wijze van veiling

De veiling geschiedt in een zitting bij inzet en afslag en wel op twalf februari tweeduizend twintig om dertien uur dertig minuten (13.30 uur) in Van der Valk Hotel Drachten, Lavendelheide 4 te Drachten.

Artikel 2. Betaling koopsom

In afwijking van het bepaalde in artikel 10 lid 1 onder c AVVE dient de koopsom uiterlijk vier weken na veiling te worden betaald.

Artikel 3. Kosten

- Voor zover het het woongedeelte van het Registergoed betreft, komen voor rekening van koper de kosten, verschuldigd conform het bepaalde in artikel 9 lid 1 van de AVVE:
 - a. de overdrachtsbelasting en de verschuldigde omzetbelasting;
 - b. het honorarium van de notaris;
 - c. het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherches;
 - d. de kosten van ontruiming;
 - e. eventueel verschuldigde omzetbelasting over de hiervoor genoemde bedragen.
- Voor zover het het niet-woongedeelte van het Registergoed betreft, komen voor rekening van koper komen de kosten, verschuldigd conform artikel 9 lid 2 van de AVVE (waaronder begrepen de kosten van publicaties op veilingssites, inzetpremie, deurwaardersexploaten) en de eventuele achterstallige lasten die bij voorrang verhaalbaar zijn.

Voor de toerekening van de kosten aan het woongedeelte en het niet-woongedeelte van het Registergoed is bepalend de waardering die in opdracht van Verkoper door een deskundige zal plaatsvinden.

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

ingevolge deze bijzondere veilingvoorwaarden de koopsom moet worden betaald. Terzake deze heffingen vindt geen verrekening plaats.

Voor een specificatie van het honorarium en de kosten wordt verwezen naar de na te vermelden veilingssite.

Artikel 4. Belastingen

1. Voor zover de levering van (een gedeelte van) het Registergoed kwalificeert als een van rechtswege met omzetbelasting belaste levering, derhalve als een levering waarop de vrijstelling als bedoeld in artikel 11 lid 1 aanhef en onderdeel a ten eerste van de Wet op de omzetbelasting 1968 niet van toepassing is, geldt:
 - a. Voor de omzetbelasting geldt dat in beginsel de zogenaamde veilingregeling van artikel 3 lid 5 van de Wet op de omzetbelasting 1968 van toepassing is. Wanneer de Koper geen ondernemer is in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968, dan dient de Koper de omzetbelasting aan de Notaris te voldoen. Is de Koper wel ondernemer in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968 dan geldt:
 - i. door toepassing van het bepaalde in paragraaf 5.4. van het besluit van de Staatssecretaris van Financiën de dato negentien september tweeduizend dertien (kenmerk BLKB2013/1686M) blijft het bepaalde in artikel 3 lid 5 van de Wet op de omzetbelasting 1968 buiten van toepassing, in verband waarmee:
 - (i). Verkoper en de Notaris instemmen met een dergelijke handelwijze;
 - (ii). geacht moet worden dat Koper ook instemt met een dergelijke handelwijze;
 - (iii). de Notaris enkel omzetbelasting zal voldoen over het veilinghonorarium dat hij zal ontvangen voor de Veiling;
 - ii. door toepassing van het bepaalde in paragraaf 5.4. van het sub a. vermelde besluit wordt de heffing van omzetbelasting verlegd naar de Koper op grond van artikel 12 lid 5 van de Wet op de omzetbelasting 1968 juncto artikel 24ba lid 1 sub d dan wel sub e van het Uitvoeringsbesluit omzetbelasting 1968.

Koper zal in dat geval terstond na gunning, doch uiterlijk voorafgaand aan de betaling van de koopsom, diens btw-nummer aan de Notaris verstrekken.

Conform de AVVE is de omzetbelasting nimmer in het bod begrepen.
 - b. Voor zover de levering van (een gedeelte van) het Registergoed kwalificeert als een van rechtswege met omzetbelasting belaste levering, zal Koper zich kunnen beroepen op de vrijstelling van overdrachtsbelasting in de zin van artikel 15 lid 1 aanhef en onderdeel a van de Wet belastingen van rechtsverkeer.
2. Voor zover de levering van het Registergoed op basis van het hiervoor onder 1 vermelde niet met omzetbelasting belast is, geldt:

- a. dat – voor zover verkoper bekend is – de tot het Registergoed behorende (bedrijfs)gebouwen meer dan twee (2) jaren geleden als bedrijfsmiddel in gebruik zijn genomen en niet wordt gekozen voor ontheffing van de vrijstelling van omzetbelasting op grond van artikel 11 lid 1 onderdeel a ten tweede van de Wet op de omzetbelasting 1968 ("optie btw-belaste levering");
 - b. dat voor zover het Registergoed kwalificeert als woning met aanhorigheden in de zin van artikel 13 lid 2 van de Wet belastingen van rechtsverkeer, het tarief voor de verschuldigde overdrachtsbelasting twee procent (2%) bedraagt;
 - c. dat voor het overige terzake de verkrijging van het Registergoed het tarief voor de verschuldigde overdrachtsbelasting zes procent (6%) bedraagt.
3. De koper zal, voor de berekening van de eventueel verschuldigde omzetbelasting en voor de berekening van de heffingsgrondslag voor de overdrachtsbelasting, zo spoedig mogelijk na de gunning, een verklaring moeten overleggen waarin wordt aangegeven in welke verhouding de verschillende onderdelen van het Registergoed staan ten opzichte van het gehele Registergoed. Op basis hiervan zal de verschuldigde omzetbelasting en/of overdrachtsbelasting berekend gaan worden.
4. Indien en voor zover de Koper de tot het Registergoed behorende cultuurgrond bedrijfsmatig gaat exploiteren ten behoeve van de landbouw, is op grond van artikel 15 lid 1 onderdeel q van de Wet op belastingen van rechtsverkeer 1970 geen overdrachtsbelasting verschuldigd ter zake van de verkrijging van de betreffende onderdelen van het Registergoed. De overdrachtsbelasting die door toepassing van deze vrijstelling niet wordt geheven, is alsnog verschuldigd indien de exploitatie als zodanig niet gedurende ten minste tien (10) jaren wordt voortgezet. Indien Koper een beroep wenst te doen op voormelde vrijstelling, dient Koper terstond na gunning, doch uiterlijk voorafgaand aan de betaling van de koopsom, een met stukken en bescheiden onderbouwde verklaring omtrent de voorgenomen landbouwbedrijfsmatige exploitatie aan de Veilinghouder te verstrekken.
5. Mocht de belastingdienst op enig moment van mening zijn dat de heffing van overdrachtsbelasting en/of omzetbelasting op andere wijze zou moeten hebben plaatsgevonden, dan komt dit geheel voor rekening en risico van de Koper.
6. Met het doen van een bieding stemt de Koper expliciet in met de hiervoor omschreven fiscale behandeling en de daaruit voortvloeiende gevolgen en verplichtingen.

Artikel 5. Aanvaarding, gebruikssituatie, ontruiming/overgang risico

De Schuldeiseres heeft een onderzoek ingesteld naar de gebruikssituatie van het Registergoed. Voor zover aan Schuldeiseres bekend is het Registergoed in gebruik bij Rechthebbende (en de zijnen) en niet aan derden in huur of gebruik afgestaan.

De Schuldenaar/Rechthebbende, alsmede degenen die zich op het moment van de inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing zonder recht of titel in het Registergoed bevinden en als zodanig niet bekend waren aan koper, zijn op grond van het bepaalde in artikel 525 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering genoodzaakt tot ontruiming.

De Schuldenaar/Rechthebbende zal op enkel vertoon van het voormelde proces verbaal tot ontruiming worden genoodzaakt op de wijze als bepaald in de artikelen 556 en 557 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.

Voor het geval dat het Registergoed toch aan derden in huur of gebruik is afgestaan dan zal Schuldeiseres niet aansprakelijk zijn voor het bestaan van zo'n overeenkomst en voor de daaruit voortvloeiende gevolgen.

Gelet op het bovenstaande is lid 2 van artikel 24 AVVE van toepassing, woordelijk luidend als volgt:

"2. Indien het Registergoed ten tijde van de levering:

- is verhuurd op basis van een huurovereenkomst die niet vermeld is in de Bijzondere Veilingvoorwaarden omdat de Verkoopster niet met deze huurovereenkomst bekend was; of*
- op andere wijze is verhuurd dan vermeld in de Bijzondere Veilingvoorwaarden, komt het risico van de betreffende huurovereenkomst desalniettemin voor rekening van de Koper en aanvaardt de Koper het Registergoed onder gestanddoening van de betreffende huurovereenkomst, onverminderd de eventuele mogelijkheid voor de Koper om de betreffende huurovereenkomst te vernietigen op grond van artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek."*

Het Registergoed, dan wel het gedeelte daarvan dat niet bestemd is tot bewoning, is voor risico van de Koper vanaf de Gunning met inachtneming van hetgeen bepaald is in artikel 19 van de AVVE.

Artikel 6. Voorbehoud recht van beraad

Schuldeiseres maakt, tenzij zij blijkt het proces-verbaal van de veiling direct tot gunning overgaat, gebruik van haar recht van beraad als vermeld in artikel 8 AVVE.

Conform het bepaalde in artikel 8 lid 2 van de AVVE eindigt de termijn van beraad de zesde werkdag volgende op de afslag om vijf uur in de middag of zoveel eerder als de Verkoopster al dan niet mocht hebben gegund.

Van de gunning na beraad dient te blijken uit een notariële akte, die op de eerstvolgende werkdag nadat de termijn van beraad is geëindigd, moet zijn verleden en uit welke akte moet blijken aan welke bieder wordt gegund.

Artikel 7. Voldoening kosten / informatieplicht / waarborgsom

In afwijking van artikel 10 AVVE dient de koper uiterlijk dertien februari tweeduizend twintig om veertien uur bij de notaris te storten een bedrag ter grootte van tien procent van de koopprijs ter voldoening van de kosten als vermeld onder artikel 9 leden 1 en 2 van de AVVE, onder vermelding van "aanbetaling kosten veiling Stadsweg 39*".

In afwijking van het bepaalde in artikel 10 lid 1 sub b AVVE dient door de koper uiterlijk vijf werkdagen na de gunning de waarborgsom volgens artikel 12 lid 1 van de AVVE te worden voldaan of dient volgens artikel 12 lid 4 een garantieverklaring te worden afgegeven.

Het in voorgaande alinea's van de onderhavige bepaling 7 gestelde komt te vervallen indien Verkoopster schriftelijk heeft verklaard dat de bedoelde bedragen niet behoeven te worden gestort binnen de daarvoor gestelde termijnen.

Op grond van artikel 14 AVVE dienen bidders, kopers en vertegenwoordigden zich bij de openbare verkoop tegenover de notaris te legitimeren door een geldig identiteitsbewijs over te leggen. Bidders dienen hun financiële gegoedheid tijdens de openbare verkoop te kunnen aantonen door een verklaring van een geldverstreckende instelling met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht te overleggen, waaruit blijkt dat zij over voldoende financiële middelen beschikken om de prijs en de bijkomende kosten te kunnen betalen. De bidder "in de veilingzaal" die zich geregistreerd heeft als bidder kan ook voorafgaande aan de veiling een internetborg storten, zoals hierna beschreven in artikel 11.15 van deze voorwaarden, in plaats van een financiële gegoedheidsverklaring van een geldverstreckende instelling.

Voor bepaalde met name genoemde kopers heeft Verkoopster bepaald dat zij deze verklaring van gegoedheid niet behoeven over te leggen of de hiervoor bedoelde waarborgsom niet hoeven te storten.

Artikel 8. Onderhandse biedingen

Ten aanzien van het Registergoed geldt dat er geen onderhandse biedingen uitgebracht kunnen worden.

Artikel 9. Inzetpremie

Conform het bepaalde in artikel 7 lid 1 van de AVVE heeft de inzetter recht op inzetpremie.

Voor wat betreft het woongedeelte van het Registergoed wordt deze inzetpremie conform het bepaalde in artikel 9 lid 7 AVVE uit de koopprijs voldaan en komt derhalve voor rekening van Verkoopster.

Voor wat betreft het niet-woongedeelte van het Registergoed wordt de inzetpremie blijkens het bepaalde in artikel 9 lid 2 sub b aan de koper in rekening gebracht. Voor het geval de koper en de inzetter dezelfde persoon zijn, worden deze beide bedragen met elkaar verrekend.

Inzetpremie wordt slechts aan één persoon (de inzetter) en op één bankrekeningnummer uitbetaald. Voor de toerekening van de inzetpremie aan het woongedeelte en het niet-woongedeelte van het Registergoed is bepalend de waardering die in opdracht van Verkoper door een deskundige zal plaatsvinden.

Artikel 10. Bieden voor een ander

Ten aanzien van artikel 5 van de AVVE, bieden voor een ander, wordt nadrukkelijk gewezen op lid 3, lid 4 en lid 5 woordelijk luidend:

- "3. Deze verklaring dient vóór de betaling van de koopprijs door de Bieder aan de Notaris te worden gedaan en door de vertegenwoordigde schriftelijk te zijn bevestigd. Van deze verklaring, bevestiging en de acceptatie bedoeld in lid 4 dient te blijken uit het proces-verbaal van inzet en/of afslag of uit een daartoe door de Notaris op te maken akte de command, waardoor de vertegenwoordigde in de rechten en verplichtingen van de Bieder treedt, alsof hij zelf het bod heeft uitgebracht, onverminderd het hierna in lid 5 bepaalde.*
- 4. De Verkoopster heeft het recht de vertegenwoordigde te accepteren of niet te accepteren. Als de Verkoopster de vertegenwoordigde niet accepteert, wordt de Bieder geacht uitsluitend voor zichzelf te hebben geboden. Als de Verkoopster de vertegenwoordigde wel accepteert, wordt de vertegenwoordigde geacht zelf het Bod te hebben uitgebracht, behoudens het hierna in lid 5 van dit artikel bepaalde. In dat geval zal de Notaris een Akte de command passeren met vermelding van de vertegenwoordigde.*
- 5. De Bieder is, naast de vertegenwoordigde, hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen die op de Koper rusten. Indien de Bieder, ingeval de vertegenwoordigde 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 van het Registergoed aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend.*

Van een en ander dient uit de notariële verklaring van betaling te blijken. Dit lid laat onverlet de rechten die de Bieder eventueel jegens de vertegenwoordigde kan doen gelden."

Artikel 11. Begrippen en voorwaarden in verband met internetbieden en internetborg

- 11.1 De onderhavige veiling is een zaal-/internetveiling. Het bieden tijdens de veiling kan ook via de website www.openbareverkoop.nl plaatsvinden.
- 11.2 In deze bijzondere veilingvoorwaarden wordt verstaan onder:
- (a) Openbareverkoop.nl: de algemeen toegankelijke website of een daaraan gelieerde website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke website een bod via internet kan worden uitgebracht;
 - (b) NIIV: "Stichting Openbare Verkoop", statutair gevestigd in de gemeente Baarn, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 52037098, rechthebbende van Openbareverkoop.nl;
 - (c) Handleiding: de "handleiding online bieden" vermeld op Openbareverkoop.nl;
 - (d) Registratienotarissen: 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 (i) ter vaststelling van diens

- identiteit, (ii) het opgegeven telefoonnummer en (iii) ter legalisatie van diens handtekening onder de registratieverklaring;
- (e) Registratie: het geheel van de door NIIV voorgeschreven handelingen, ter identificatie van een natuurlijke persoon die via Openbareverkoop.nl wil bieden, bestaande uit de invoer via internet van diens persoonsgegevens en controle door de Registratienotararis van diens identiteit en het door die persoon opgegeven mobiele telefoonnummer;
 - (f) 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.;
 - (g) Internetborg: een bedrag dat door een Deelnemer is gestort, zoals beschreven in de Handleiding. De hoogte van de Internetborg bedraagt een procent (1%) van de biedlimiet zoals bedoeld in de Handleiding met een minimum van vijfduizend euro (EUR 5.000,00) per registergoed, en geldt als een afdoende "gegoedheid" in de zin van artikel 14 van de AVVE;
- 11.3 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 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.
- 11.4 Als de Deelnemer een bod heeft uitgebracht en volgens de notaris de hoogste bidder is, kan de Internetborg op verzoek van de Deelnemer ook worden gebruikt als (deel)betaling voor de ingevolge artikel 12 AVVE na de veiling te betalen waarborgsom, waarbij de Deelnemer ermee instemt dat de notaris (dit deel van) de waarborgsom pas vrijgeeft indien de Deelnemer al zijn verplichtingen die uit het doen van een bod voortvloeien is nagekomen.
- 11.5 In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen, ofwel via internet, ofwel in de zaal, 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.
- 11.6 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.

- 11.7 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.
- 11.8 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".
- 11.9 Als afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de afslag wordt geklikt of gedrukt op het moment waarop een zaalbieter kan afmijnen.
- 11.10 Wanneer de Deelnemer tijdens de veiling overgaat tot het uitbrengen van een bod via internet en het bod de notaris heeft bereikt, heeft dit bod gelijke rechtsgevolgen als een bod dat vanuit de veilingzaal wordt uitgebracht.
- 11.11 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 registratieformulier. 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.
- 11.12 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 Verkoopster) 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.
- 11.13 De in lid 12 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.

- 11.14. Door het uitbrengen van een bod via internet, op de wijze zoals door NIIV omschreven, verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 12, 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.
- 11.15 Indien een Deelnemer niet via internet, maar vanuit de veilingzaal als zaalbieter een bod uitbrengt kan de Internetborg gebruikt worden ten bewijze van zijn gegoedheid als bedoeld in artikel 14 AVVE én als betaling van een door deze Deelnemer, of, indien van toepassing, de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap bedoeld in lid 10, verschuldigde waarborgsom of een gedeelte daarvan.
- 11.16 In geval van niet-nakoming van een of meer verplichtingen uit de tussen de Verkoopster en de Deelnemer tot stand gekomen koopovereenkomst, wordt (onverminderd het bepaalde in artikel 26 AVVE) de Internetborg door de notaris geïncasseerd bij NIIV en geheel of gedeeltelijk gebruikt ter betaling van (een deel van) de kosten die voortvloeien uit de niet-nakoming.

Artikel 12. Afmijnen zonder afroepen

Indien de veilingorganisatie daartoe tijdens de veiling de mogelijkheid biedt, dan kan, in aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE, de Afmijning door een zaalbieter door het roepen van het woord "mijn" ook plaatsvinden zonder afroeping door de afslager, zodra (en gedurende de tijd dat) een bedrag waarop kan worden geboden voor zowel de zaalbieders als de notaris zichtbaar is op een scherm in de veilingzaal. Indien er wordt afgemijnd op het moment dat er sprake is van een wisseling van bedragen op het scherm, geldt als afmijnbedrag het laatste bedrag dat vóór die wisseling voor de notaris zichtbaar was.

Artikel 13. Omschrijving erfdienstbaarheden / bijzondere verplichtingen

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden casu quo aan koper op te leggen bijzondere verplichtingen ten aanzien van het Registergoed, wordt te dezen verwezen naar de hiervoor genoemde akte tot verdeling en levering, waarin staat vermeld:

"Bijzondere lasten en beperkingen

Ten aanzien van met betrekking tot het registergoed bestaande bijzondere lasten en beperkingen wordt verwezen naar:

- *hetgeen voorkomt in voormelde akte van ruilverkaveling, op negentien januari negentienhonderd vierennegentig verleden voor mijn ambtsvoorganger Mr T.H. ten Have, ingeschreven ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers, register 4 te Groningen dezelfde dag in deel 5300 nummer 1, waarin onder meer staat vermeld:*

"Ten behoeve van de Monumentenzorg en ten laste van kavel 088803 een beschermd monument, zoals omschreven in akte deel 1947/94 en akte van rectificatie 1985/119.

Ten behoeve van de Gasunie en ten laste van de kavels 036W03, 083008, 083021, 088804, 088810, 036703, 036704, 089005 en 089W02 een zakelijk recht, als bedoeld in artikel 5 lid 3, sub b Belemmeringenwet Privaatrecht, zoals omschreven in akte 2393/77.

Ten behoeve van de N.A.M./D.S.M.- aardgas en ten laste van de kavels 089W05, 089005, 088032, 088804, 088806, 088810, 083007, 083008, 082017 en 082018 het recht van opstal ten behoeve van het aanbrengen, gebruiken en instandhouden van leidingen en/of kabels, zoals omschreven in akte deel 2845/37.

Ten behoeve van de N.A.M./ D.S.M.-aardgas en ten laste van de kavels 088032, 089005, 088804 en 088806 het recht van opstal ten behoeve van het aanbrengen, gebruiken en instandhouden van leidingen en/of kabels zoals omschreven in akte deel 2845/63.

Ten behoeve van de N.A.M./D.S.M.-aardgas en ten laste van de kavels 083007, 083008, 083W05, 083W06, 088804, 088806, 088810, 088032, 089005 en 089W05 het recht van opstal ten behoeve van het aanbrengen, gebruiken en instandhouden van leidingen en/of kabels, zoals omschreven in akte deel 2918/34.

- *hetgeen voorkomt in voormelde akte van levering op dertig december negentienhonderd vierennegentig daarvoor verleden voor een plaatsvervanger van genoemde notaris mr H.J.K. Kuipers, destijds notaris te Appingedam, ingeschreven ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Groningen op twee januari negentienhonderd vijffennegentig in deel 5576 nummer 7 waarin onder meer staat vermeld:*

De koper is ermee bekend dat het perceel kadastraal bekend gemeente Appingedam, sectie K nummer 56 - voorzover niet reeds hiervoor bedoeld - is belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van destijds de Belemmeringenwet Privaatrecht en met het recht van opstal met betrekking tot het leggen en houden van leidingen in, op of boven een onroerende zaak."

Genoemde verplichtingen zullen door Verkoopster aan koper bij de levering worden opgelegd en dienen door Verkoopster ten behoeve van rechthebbende bedoeld in de hiervoor aangehaalde bepalingen voor deze te worden aangenomen.

Artikel 14. Energielabel

De Rechthebbende is verplicht om een energielabel dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit Energieprestatie gebouwen beschikbaar te stellen aan de koper. Bij de Rechthebbende is dit opvraagd. Verkoopster verklaart geen eigenaar te zijn geweest van het Registergoed en beschikt derhalve niet over een definitief energielabel als bedoeld in het Besluit Energieprestatie gebouwen. De koper is hiermee volledig bekend en vrijwaart de Verkoopster voor alle (eventuele) aanspraken te dier zake. De koper is zich ervan bewust dat indien hij een energielabel als bedoeld in het Besluit Energieprestatie gebouwen wenst te verkrijgen, hij daartoe zelf dient zorg te dragen.

Artikel 15. Publiekrechtelijke beperkingen

Met betrekking tot bekende publiekrechtelijke beperkingen als bedoeld in artikel 2 van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken ten aanzien van het Registergoed, wordt te dezen vermeld dat er geen aantekening in voormelde openbare registers staat vermeld. 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.

Artikel 16. Bestemming en gebruik / bodeminformatie

Ten aanzien van de bestemming en het gebruik van het Registergoed / bodeminformatie wordt te dezen verwezen naar de hierna onder a., b. en c. genoemde documenten, waarvan een kopie is gepubliceerd op voornoemde website: Openbareverkoop.nl:

- (a) een stuk van de gemeente Appingedam de dato drie april tweeduizend negentien;
- (b) de relevante voorschriften van het bestemmingsplan stad Appingedam, deelgebied Agrarische gebieden van de gemeente Appingedam;
- (c) het rapport van het Bodemloket de dato negenentwintig maart tweeduizend negentien.

Artikel 17. Aanvaarding "as is, where is"

De koper aanvaardt het Registergoed in alle opzichten op basis van het "as is, where is" principe, waaronder onder meer bedoeld de bouwkundige, juridische, milieukundige, technische en feitelijke toestand waarin het Registergoed zich bevindt en de koper heeft ter zake van deze staat van het Registergoed – behoudens eventuele expliciete garanties/verklaringen in deze akte – geen enkele aanspraak, hoe ook genaamd, jegens Verkoopster dan wel de Veilingnotaris.

In aanvulling op het vorenstaande geven de Verkoopster en de Veilingnotaris geen garantie en aanvaarden geen aansprakelijkheid omtrent datgene wat zij ter zake juistheid van het Registergoed mededelen, of waarvan mededeling achterwege blijft.

Artikel 18. Uitdrukkelijke aanvaarding lasten en beperkingen

1. De koper aanvaardt uitdrukkelijk, door het uitbrengen van een bod, alle in deze akte vermelde lasten en beperkingen, alsmede die lasten en beperkingen, welke met betrekking tot het Registergoed zijn ingeschreven in de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 van het Burgerlijk Wetboek en hiervoor niet zijn vermeld bij de levering, alsmede die erfdienstbaarheden ten laste van het Registergoed die niet zijn ingeschreven in vorengenoemde openbare registers, maar voor de koper kenbaar zijn uit de feitelijke situatie en/of voor de koper geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.
2. Voor zover in de hiervoor vermelde bepalingen verplichtingen voorkomen welke Rechthebbende verplicht is aan de koper op te leggen, doet Verkoper – indien en voor zover nodig namens Rechthebbende - dat door het van toepassing verklaren van de onderhavige veilingvoorwaarden en wordt een en ander bij de levering door de koper uitdrukkelijk aanvaard.
3. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten tevens door Verkoper, door het van toepassing verklaren van de onderhavige veilingvoorwaarden, bij deze door Verkoper - indien en voor zover nodig namens Rechthebbende – voor die derden aangenomen.

Artikel 19. Woonplaatskeuze

Partijen kiezen woonplaats ten kantore van de bewaarder van deze akte.

TRIP Advocaten & Notarissen

contactpersoon: F.H. Roelink
Postbus 1105, 9701 BC Groningen
T 050-5997999, F 050-5997922

CMS Derk Star Busmann

contactpersoon: mw. F. Coll
Postbus 94700, 1090 GS Amsterdam
T 020-3016279, F 020-3016333

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.