

2024.0655.01DMA

BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN
Nieuwstraat 16 te 4515 CE IJzendijke

Vastgesteld op drieëntwintig april tweeduizend vierentwintig door mr. Isabelle Maria Beatrice Balvert, notaris te Amsterdam (de "**Notaris**"): enzovoorts

(A) Registergoed

Het te veilen registergoed betreft:

het woonhuis met ondergrond, erf, tuin en verder aan- en toebehoren, gelegen te 4515 CE IJzendijke, Nieuwstraat 16, kadastraal bekend gemeente Oostburg, sectie EY nummer 1041, ter grootte van twee are en negenenzestig centiare (2 a 69 ca)

(het "**Registergoed**"),

daaronder begrepen de verpande roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 van het Burgerlijk Wetboek.

enzovoorts

Artikel 3. 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. Voor de in deze Bijzondere Veilingvoorwaarden genoemde begrippen wordt tevens verwezen naar de begrippen zoals genoemd in de AVVE.

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

HOOFDSTUK II. BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN

Artikel 1. Wijze van veiling/Organisatie van de veiling

In afwijking van de AVVE komt artikel 3 lid 1 AVVE te luiden als volgt:

De veiling geschiedt in een zitting bij inzet en afslag en wel op **negentwintig mei tweeduizend vierentwintig om of omstreeks dertien uur en dertig minuten (13.30 uur)** in het "Postillion Hotel" Dordrecht gelegen aan de Rijksstraatweg 30 te 3316 EH Dordrecht.

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

Conform het bepaalde in artikel 9 lid 1 van de AVVE komen voor rekening van Koper:

- a. de overdrachtsbelasting;
- 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.

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.

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

Artikel 4. Belastingen

Voor zover bekend aan Schuldeiseres is ter zake de verkrijging van het Registergoed overdrachtsbelasting, geen omzetbelasting verschuldigd. De overdrachtsbelasting komt volledig voor rekening en risico van Koper.

Indien en voor zover ter zake van de verkrijging van het Registergoed de Koper zich op het standpunt stelt dat het verlaagde tarief van twee procent (2%) als bedoeld in artikel 14 lid 2 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer van toepassing is en/of Koper een beroep wenst te doen op een vrijstelling van overdrachtsbelasting ingevolge het bepaalde in artikel 15 lid 1 onderdeel p van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, dient Koper terstond na gunning, doch uiterlijk voorafgaand aan de betaling van de koopsom, een verklaring aan de Notaris te verstrekken waaruit het voorgenomen gebruik van de woning blijkt en – indien en voor zover van toepassing – dat aan de voorwaarden voor de toepassing van vorenbedoelde vrijstelling wordt voldaan.

Ter zake van de levering van het Registergoed wordt een beroep gedaan op de goedkeuring uit onderdeel 5.4 van het besluit van de staatssecretaris van Financiën van negentien september tweeduizend dertien, nr. BLKB2013/1686, zodat artikel 3 lid 5 van de Wet op de omzetbelasting 1968 buiten toepassing blijft en het Registergoed niet wordt geacht aan en vervolgens door de Notaris te zijn geleverd.

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

5.1 De Schuldeiseres heeft een onderzoek ingesteld naar de gebruikssituatie van het Registergoed.

5.2. Voor zover aan de Schuldeiseres bekend is het Registergoed (gedeeltelijk) in gebruik bij Rechthebbende en niet aan derden in huur afgestaan met dien verstande dat zonder toestemming van Schuldeiseres van het Registergoed het recht van gebruik en bewoning gelegateerd aan mevrouw A-M.E. Engels, geboren te achttien maart negentienhonderdtweeënzestig te Sleidinge, België welk recht van gebruik en bewoning, zijnde een beperkt recht, niet tegen de Schuldeiseres kan worden ingeroepen een en ander zoals in deze akte onder het kopje **Aantekening recht van gebruik en bewoning** nader is uitgewerkt.

De Schuldeiseres heeft niet tot het inroepen van het huurbeding verzocht, omdat hij hierbij onvoldoende belang heeft blijkens artikel 3:264 lid 1 sub b van het Burgerlijk Wetboek. De Schuldeiseres kan niet garanderen dat het Registergoed niet in gebruik is bij derden of verhuurd is aan derden.

De Rechthebbende met de zijnen, hunnen en haren 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 Rechthebbende met de zijnen, hunnen en haren 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. De Rechthebbende met de zijnen, hunnen en haren is verplicht op grond van het bepaalde in voormelde hypotheekakte casu quo de Algemene Voorwaarden het Registergoed voor de aanvang van de veiling geheel te ontruimen en ter vrije beschikking van de koper te stellen.

Voor het geval een huurder van het Registergoed een bankgarantie heeft doen

stellen ten behoeve van de Rechthebbende, dan staat de Schuldeiseres er niet voor in dat een dergelijke bankgarantie zal worden overhandigd aan de Koper. Gelet op het bovenstaande zijn lid 3 en lid 5 van artikel 24 AVVE van toepassing. Voor zover het Registergoed in strijd met het bepaalde in de akte van hypotheek mocht zijn verhuurd of in gebruik mocht zijn bij derde rechtspersonen, doet Schuldeiseres bij dezen een beroep op de nietigheid van huur, pacht- of andere gebruiksrechten alsmede van de vooruitbetaling van huur- of pachtpenningen, alles voor zover deze zijn aangegaan of verricht in strijd met het huurbeding ten behoeve van de Schuldeiseres.

- 5.4 Conform het bepaalde in artikel 18 van de AVVE is vanaf het moment van de inschrijving van het proces verbaal van toewijzing het risico van het Registergoed voor de koper.

Koper wordt aangeraden het Registergoed na de Veiling casu quo na de goedkeuring door de Voorzieningenrechter bij de onderhandse verkoop op zijn kosten in voorlopige dekking te nemen. De koper dient er rekening mee te houden dat op de datum waarop de onvoorwaardelijke goedkeuring van de voorzieningenrechter op de koopovereenkomst wordt afgegeven, de inhoud van de beschikking niet direct bekend zal zijn en koper zal in verband daarmee het Registergoed op de datum waarop de beschikking zal worden gewezen verzekeren.

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 op dertig mei tweeduizend vierentwintig om veertien uur (14:00 uur) bij de Notaris op rekeningnummer RABO 0384 2270 07 ten name van Hermans & Schuttevaer Notarissen N.V. onder vermelding van "aanbetaling kosten veiling Nieuwstraat 16 te 4515 CE IJzendijke/2024.0655.01" te storten een bedrag ter grootte van tien procent van de Koopprijs ter voldoening van de kosten als vermeld onder artikel 9 lid 1 van de AVVE.

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 Bieders, Kopers en vertegenwoordigden zich tegenover de Notaris te legitimeren door een geldig identiteitsbewijs over te leggen. Bieders dienen hun financiële goedgehoedheid tijdens de openbare verkoop 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.

Artikel 8. Onderhandse biedingen

Onderhandse biedingen ex artikel 547 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering zijn niet mogelijk.

Artikel 9. Inzetpremie

Conform het bepaalde in artikel 7 lid 1 van de AVVE heeft de Inzetter recht op inzetpremie. Deze inzetpremie wordt conform het bepaalde in artikel 9 lid 7 AVVE uit de Koopprijs voldaan en komt derhalve voor rekening van Verkoopster.

Inzetpremie wordt slechts aan één persoon (de Inzetter) en op één bankrekeningnummer uitbetaald.

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

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. 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. *Registratienotarissen:*
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).

11.3 **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 een of meer anderen als bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE.

9. De in lid 8 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 8, 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.

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 zaalbidder 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 zaalbidders 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. Energielabel

De Rechthebbende(n) zijn verplicht om een energielabel dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in afdeling 6.4 van het Besluit bouwwerken leefomgeving beschikbaar te stellen aan de Koper. Verkoopster verklaart geen eigenaar te zijn geweest van het Registergoed en beschikt derhalve niet over een definitief energielabel als bedoeld in afdeling 6.4 van het Besluit bouwwerken leefomgeving. 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 afdeling 6.4 van het Besluit bouwwerken leefomgeving wenst te verkrijgen, hij daartoe zelf dient zorg te dragen.

Artikel 14. Aantekeningen openbare registers

1. Publiekrechtelijke beperkingen

Met betrekking tot bekende publiekrechtelijke beperkingen 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 of zijn vermeld in het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO).

Aantekening recht van gebruik en bewoning

Uit een kadastraal uittreksel van heden is gebleken dat het Registergoed is belast met een recht van gebruik en bewoning.

Voor zover Schuldeiseres bekend, is op twee augustus tweeduizend drieëntwintig een akte afgifte legaat nalatenschap en levering verleden voor mr. M. de Bruijne, toegevoegd notaris te IJzendijke, gemeente Sluis, bevoegd om akten te passeren in het protocol van mr. E.O.F.J. Verhaegen, notaris te IJzendijke gemeente Sluis, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op twee augustus tweeduizend drieëntwintig in register Hypotheken 4 in deel 87008 nummer 4, mede in verband met een akte van verbetering op drie augustus tweeduizend drieëntwintig ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register Hypotheken 4 in deel 87008 nummer 33

zonder toestemming van Schuldeiseres het Registergoed het recht van gebruik en bewoning gelegateerd aan mevrouw A-M. E. Engels, geboren te achttien maart negentienhonderdtweeënzestig te Sleidinge, België welk recht van gebruik en bewoning, zijnde een beperkt recht, niet tegen de Schuldeiseres kan worden ingeroepen, nu de inschrijving van de hypotheekakte heeft plaatsgevonden op vijftien november tweeduizend een, derhalve vóór de afgifte van- en het ingaan van genoemd recht van gebruik en bewoning in voormelde akte afgifte legaat.

Blijkens brief de dato vijftien maart tweeduizend vierentwintig met vermelding van de veilingdatum, waarvan een kopie aan deze akte wordt gehecht (bijlage), aan mevrouw A -M. E. Engels is tevens bericht dat Schuldeiseres het voornoemde recht van gebruik en bewoning niet respecteert.

De koper op de veiling aanvaardt het Registergoed in de staat waarin het zich ten tijde van de feitelijke levering bevindt waarbij de ontruiming van het Registergoed voor rekening en risico van de koper komt.

Met inachtneming van het bovenstaande zal door de levering ingevolge executoriale verkoop en de voldoening van de koopprijs bovengenoemd beperkt recht welke niet tegen de Schuldeiseres kan worden ingeroepen komen te vervallen.

De koper is hiermee volledig bekend en vrijwaart de Verkoopster en de Veilingnotaris voor alle (eventuele) aanspraken te dezer zake.

Met het doen van een bieding stemt de koper expliciet in met het bovenstaande en de daaruit voortvloeiende gevolgen.

Artikel 15. Bestemming en gebruik / bodeminformatie

Ten aanzien van de bestemming en het gebruik van het Registergoed / bodeminformatie wordt te dezen verwezen naar:

- (a) een stuk van de gemeente Sluis waarvan een kopie aan deze akte is gehecht (bijlage);
- (b) de relevante voorschriften van het vigerende omgevingsplan van de gemeente Sluis;
- (c) de relevante voorschriften van het bestemmingsplan Kom IJzendijke van de gemeente Sluis, waarvan een kopie aan deze akte is gehecht (bijlage);
- (d) de relevante voorschriften van het bestemmingsplan bodemkwaliteit van de gemeente Sluis, waarvan een kopie aan deze akte is gehecht (bijlage);
- (e) de relevante voorschriften van de beheersverordening Parapluperziening parkeren (beheersverordening) van de gemeente Sluis, waarvan een kopie aan deze akte is

- gehecht (bijlage);
- (f) het rapport van het Bodemloket de dato veertien maart tweeduizend vierentwintig, waarvan een kopie aan deze akte is gehecht (bijlage).

Artikel 16. Opkoopbescherming

1. Koper is bekend met de gewijzigde Huisvestingswet die op een januari tweeduizend tweeëntwintig in werking is getreden, waaraan een tijdelijke regeling, te weten: opkoopbescherming is toegevoegd.
2. Deze regeling geeft gemeenten de bevoegdheid om een opkoopbescherming in te voeren in de vorm van een verbod een woonruimte zonder vergunning in gebruik te geven (verhuren).
Bij de invoering van de opkoopbescherming in de lokale huisvestingsverordening moet de betreffende gemeente:
 - (i) het gebied aanwijzen en
 - (ii) de categorie woonruimten omschrijven waarvoor de opkoopbescherming zal gaan gelden.
 Vanaf het moment dat de opkoopbescherming in de lokale huisvestingsverordening is vastgelegd, is het verboden om zonder vergunning: een woonruimte die:
 - (iii) valt binnen de door de gemeente aanwezen categorie en
 - (iv) gelegen is binnen het door de gemeente aangewezen gebied, gedurende een periode van vier (4) jaar (ingaaende op de datum waarop de woonruimte in eigendom wordt verkregen), in gebruik te geven aan derden.
3. De gemeente Sluis heeft **momenteel** ten aanzien van woningen in de gemeente Sluis geen opkoopbescherming in haar huisvestingsverordening opgenomen.
4. Derhalve is deze regeling **momenteel** niet van toepassing op het Registergoed.
5. Voor het geval dat het Registergoed op het moment van de veiling casu quo levering onder de regeling opkoopbescherming valt, zal Schuldeiseres niet aansprakelijk zijn voor het bestaan van een dergelijke regeling en voor de daaruit voortvloeiende gevolgen. De koper is volledig bekend met het bovenvermelde in artikel 16 en stemt met het doen van een bieding expliciet in met het vorenstaande en accepteert de (juridische) gevolgen daarvan.

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 Notaris.

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

Artikel 18. Aansprakelijkheid verkoopinformatie

Voorts geldt nog het volgende:

Verkoopinformatie

Door het doen van een Bieding op het Registergoed verklaart de Bieder volledig op de hoogte te zijn van de inhoud van ter beschikking gestelde informatie (de "**Verkoopinformatie**").

Op de Verkoopinformatie is de navolgende disclaimer van toepassing:

De Verkoopinformatie is uitsluitend bedoeld om een gegadigde in de gelegenheid te stellen onderzoek te (laten) doen naar de juistheid en de volledigheid daarvan.

In deze context geldt het navolgende:

- (a) De beschrijvingen, afmetingen, gegevens betreffende de bouwkundige staat, foto's

en alle overige gegevens zijn op basis van de thans bekende gegevens naar beste weten en kunnen verstrekt.

Hierbij zij opgemerkt dat er stukken kunnen zijn bijgevoegd die betrekking hebben op de oorspronkelijke situatie ten tijde van de verkrijging door de Rechthebbende. Afwijkingen ten opzichte van de huidige situatie zijn derhalve mogelijk.

De in de Verkoopinformatie opgenomen foto's en andere gegevens kunnen tevens andere registergoederen omvatten dan het Registergoed.

- (b) Indien uit de Verkoopinformatie en/of gegevens direct of indirect een oordeel blijkt, is dit een persoonlijk oordeel van de Verkoopster dan wel haar bestuurders of werknemers en/of derden die door de Verkoopster daarvoor zijn ingeschakeld, een en ander gebaseerd op de thans ter beschikking staande gegevens. Aan een dergelijk oordeel en/of de door de Verkoopster of door derden daarvoor gehanteerde maatstaven kunnen geen rechten worden ontleend.

Artikel 19. Uitdrukkelijke aanvaarding lasten en beperkingen

Koper dient uitdrukkelijk 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 alsmede die zijn ingeschreven in het Digitaal Stelsel Omgevingswet en hiervoor niet zijn vermeld bij de Levering te aanvaarden, alsmede die erfdiensbaarheden ten laste van het Registergoed die niet zijn ingeschreven in vorengenoemde openbare registers.

Artikel 20. Woonplaatskeuze

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