

**Jan Oldenburgerstraat E 47, 9663RV  
NIEUWE PEKELA (44740)**



Vrijstaand



## Beschrijving

het woonhuis met verder toebehoren, plaatselijk bekend Jan Oldenburgerstraat E 47 te 9663 RV Nieuwe Pekela.

Informatie afkomstig van derden (verkoper geeft hierover geen garanties, koper kan hieraan geen rechten ontleen):

"Indeling

Begane grond: hal, woonkamer, keuken, toilet, bijkeuken.

Eerste verdieping: overloop, badkamer, slaapkamers."

(bron: geveltaxatie januari 2020)

## Veilinginfo

|                |                                                                                                                                                                       |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Status         | Vervallen                                                                                                                                                             |
| Veiling        | Noord woensdag 8 april 2020                                                                                                                                           |
| Inzet          | woensdag 8 april 2020 vanaf 13:30                                                                                                                                     |
| Afslag         | woensdag 8 april 2020 vanaf 13:30                                                                                                                                     |
| Veilinglocatie | Van der Valk Hotel Drachten<br>Lavendelheide 4<br>9202 PD Drachten                                                                                                    |
| Kantoor        | Trip Advocaten & Notarissen<br>Hereweg 93<br>9721 AA GRONINGEN<br>T: 050 599 79 99<br>F: 050 599 79 88<br>E: <a href="mailto:veilingen@trip.nl">veilingen@trip.nl</a> |
| Behandelaar    | dhr. F.H. Roelink                                                                                                                                                     |

## Objectinfo

|                 |                    |
|-----------------|--------------------|
| Woningtype      | Vrijstaand         |
| Bouwjaar        | 1915               |
| Kamers          | 4                  |
| Slaapkamers     | 2                  |
| Woonoppervlakte | 250 m <sup>2</sup> |
| Woninginhoud    | 580 m <sup>3</sup> |



|                         |                                                                                                          |
|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Perceeloppervlakte      | 410 m <sup>2</sup>                                                                                       |
| Bezichtiging            | De mogelijkheid wordt onderzocht, als een en ander duidelijk is, dan wordt dat hier vermeld.             |
| Soort eigendom          | Vol eigendom                                                                                             |
| Gebruik                 | Onbewoond                                                                                                |
| Kadastrale omschrijving | kadastraal bekend gemeente Nieuwe Pekela, sectie H, nummer 1096, groot vier are één centiare (4.10 are). |



## Financieel

|                          |                                                                                                                                                                            |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Lasten                   | waterschapslasten 2020, € 22,20 jaarlijks                                                                                                                                  |
| Lasten (k.k.)            | Zie veilingvoorwaarden                                                                                                                                                     |
| Inzetpremie              | 1% van de inzetsom, t.l.v. verkoper                                                                                                                                        |
| Indicatie kosten veiling | € 4.250,00 (per 05-03-2020 om 15:19 uur)<br>Veilinghonorarium en kadastrale kosten inclusief btw (ook t.l.v. koper bij onderhandse executie) (per 25-02-2020 om 11:42 uur) |

## Bijzonderheden

### ATTENTIE:

Om risico's ten aanzien van de verspreiding van het Corona-virus zoveel mogelijk te beperken, verzoeken wij u dringend de veiling van woensdag 8 april 2020 zoveel mogelijk via internet te volgen. Voor zover u wenst mee te bieden op de veiling kunt u zich als bidder registreren via: <https://www.openbareverkoop.nl/internetbieden>.  
Neemt u voor vragen over de registratie gerust contact met ons op via [veilingen@triplaw.nl](mailto:veilingen@triplaw.nl).

### OBJECTINFORMATIE:

Van de koper wordt verwacht dat hij zelf onderzoek instelt naar de feitelijke en juridische eigenschappen van het verkochte, dan wel dat hij, als hij dit onderzoek achterwege laat of gelaten heeft, hij welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens de Verkoper of de notaris.

Om een goed beeld van (de staat van) het registergoed te krijgen wordt u uitdrukkelijk geadviseerd om het registergoed te bezichtigen.  
Wanneer georganiseerde bezichtiging mogelijk is, zullen de bezichtigingstijdstippen op de veilingssite worden gepubliceerd.

De koper aanvaardt niet alleen de in de bijzondere voorwaarden vermelde aan het verkochte verbonden erfdienstbaarheden, buurwegen en/of kwalitatieve verplichtingen, maar ook die, welke niet vermeld zouden zijn in de bijzondere veilingvoorwaarden en

(achteraf) wel blijken te bestaan.

Koper aanvaardt zonder voorbehoud dat de verkoper en de notaris zich bij hun onderzoek naar de hiervoor bedoelde lasten en beperkingen beperken tot hetgeen voorkomt in de laatste titel van aankomst en hetgeen zij feitelijk uit andere bronnen van het verkochte weten met betrekking tot deze lasten en beperkingen.

Let op! Het is mogelijk dat gedurende het veilingtraject nadere informatie beschikbaar komt. Houdt u de veilingssite in de gaten voor mogelijke wijziging of aanvulling van de beschikbare informatie.

Voor nadere informatie aangaande het registergoed wordt ondermeer verwezen naar:

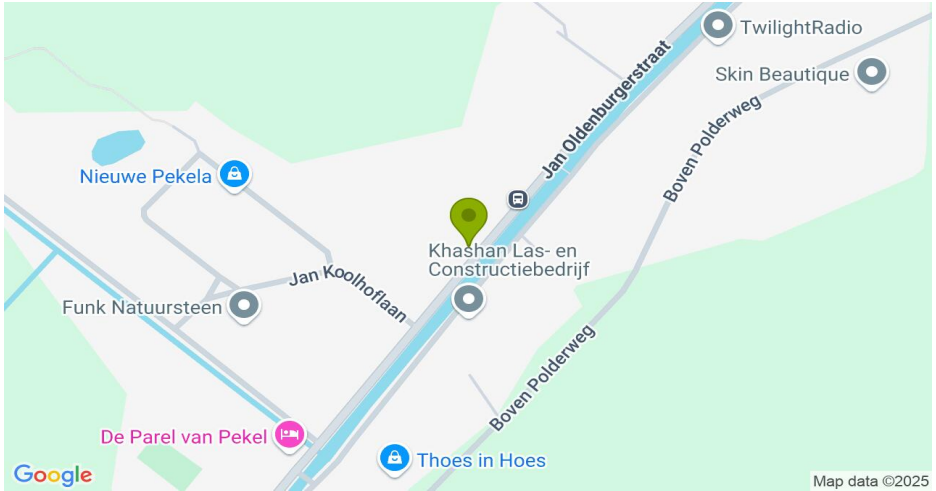
1. <http://www.ruimtelijkeplannen.nl>
2. <http://www.bodemloket.nl/>

Eveneens wordt verwezen naar de website van de gemeente (o.a. met betrekking tot de gemeentelijke regelgeving aangaande bestemming en huisvesting). Mocht u de door u gezochte informatie niet kunnen vinden, neemt u dan contact met de gemeente op.

Het registergoed heeft mogelijk enig onderhoud nodig. Verkoper (executant) geeft geen enkele garantie met betrekking tot de feitelijke en/of juridische staat van het registergoed. Verkoper aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid wat betreft de bouwkundige, milieukundige, technische en/of feitelijke staat van het registergoed.

Voor zover bekend is de woning onbewoond en nagenoeg ontruimd. Verkoper is niet bekend met verhuur of gebruik door derden. Volgens de basisregistratie personen staan er geen personen op het adres ingeschreven.

Een akte de command is niet mogelijk.

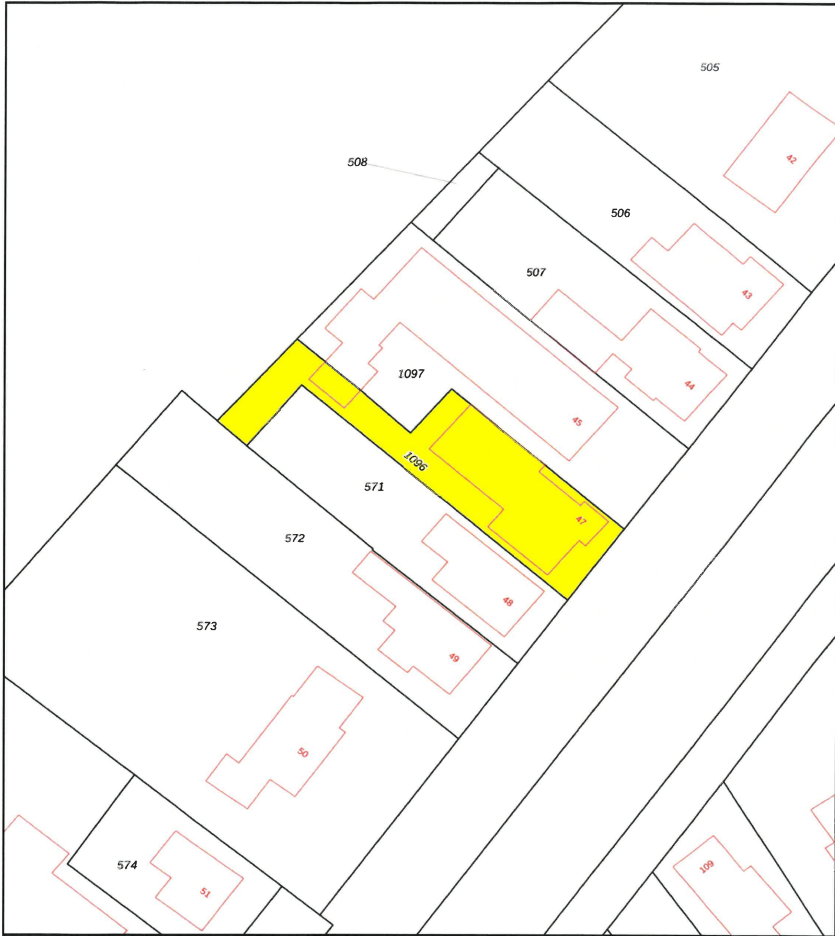


## Kadastrale kaart

44740-kadastralekaart9663JanOldenburgerstraatE.pdf

Kadastrale kaart

Uw referentie: 52000319/PM



|                                                               |                                  |                                                                                                                                                              |                                                                                     |               |
|---------------------------------------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| 12345                                                         | Deze kaart is noordgericht       | Schaal 1: 500                                                                                                                                                |  |               |
| 25                                                            | Perceelnummer                    | Kadastrale gemeente                                                                                                                                          |                                                                                     | Nieuwe Pekela |
|                                                               | Huisnummer                       | Secitie                                                                                                                                                      |                                                                                     | H             |
|                                                               | Vastgelegde kadastrale grens     | Perceel                                                                                                                                                      |                                                                                     | 1096          |
|                                                               | Voorlopige kadastrale grens      |                                                                                                                                                              |                                                                                     |               |
|                                                               | Administratieve kadastrale grens |                                                                                                                                                              |                                                                                     |               |
|                                                               | Beibouwing                       |                                                                                                                                                              |                                                                                     |               |
| Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 februari 2020 |                                  | Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare meten worden ontleend.                                                                                            |                                                                                     |               |
| De bewaarder van het kadaster en de openbare registers        |                                  | De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht. |                                                                                     |               |

## Bijlage

44740\_Bestemmingsplankaart.pdf

## Ruimtelijkeplannen.nl

|                |                                 |               |             |
|----------------|---------------------------------|---------------|-------------|
| Plannaam:      | Bestemmingsplan De Linten       | Datum afdruk: | 2020-01-22  |
| Naam overheid: | Pekela                          | IMRO-versie:  | IMRO2008    |
| Type plan:     | bestemmingsplan                 | Plan datum:   | 2013-07-02  |
| Planidn:       | NL.IMRO.0765.01BP00012012-0401  | Planstatus:   | vastgesteld |
| Dossierstatus: | deels onherroepelijk in werking |               |             |



Disclaimer: Er kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend aan, noch aanspraak gemaakt worden op de inhoud van deze afdruk. Hoewel bij de samenstelling van de inhoud van deze afdruk de grootst mogelijke zorgvuldigheid wordt betracht, bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie (na verloop van tijd) verouderd is of niet (meer) correct is. Het Kadaster is niet aansprakelijk voor de eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit het gebruik van gegevens van de afdruk.

## Ruimtelijkeplannen.nl

### Legenda

|                                                                                     |                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
|    | plangebied             |
| <b>Enkelbestemmingen</b>                                                            |                        |
|    | agrarisch              |
|    | agrarisch met waarden  |
|    | bedrijf                |
|    | bedrijventerrein       |
|    | bos                    |
|    | centrum                |
|    | cultuur en ontspanning |
|    | detailhandel           |
|    | dienstverlening        |
|    | gemengd                |
|    | groen                  |
|    | horeca                 |
|    | kantoor                |
|    | maatschappelijk        |
|    | natuur                 |
|    | overig                 |
|    | recreatie              |
|   | sport                  |
|  | tuin                   |
|  | verkeer                |
|  | water                  |
|  | wonen                  |
|  | woongebied             |

### Dubbelbestemmingen

|                                                                                     |            |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------|
|  | waterstaat |
|  | leiding    |
|  | waarde     |

### Bouwvlakken

|                                                                                     |          |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------|
|  | bouwvlak |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------|

### Gebiedsaanduidingen

|                                                                                   |                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
|  | geluidzone            |
|  | luchtvaartverkeerzone |
|  | vrijwaringszone       |
|  | milieuzone            |
|  | veiligheidszone       |
|  | wetgevingzone         |
|  | reconstructiewetzone  |
|  | overige zone          |

### Aanduidingen

|                                                                                   |                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
|  | bouwaanduiding        |
|  | functieaanduiding     |
|  | lettertekenaanduiding |
|  | maatvoering           |

### Figuren

|                                                                                     |                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
|    | as van de weg    |
|    | dwarsprofiel     |
|    | gevellijn        |
|    | hartlijn leiding |
|    | relatie          |
|  | figuur IMRO2006  |

### Gebiedsgerichte besluiten

|                                                                                     |                |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
|  | besluitgebied  |
|  | besluitvlak    |
|  | besluitsubvlak |

### Structuurvisies

|                                                                                     |            |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------|
|  | plangebied |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------|

### Gescande kaarten

|                                                                                     |            |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------|
|  | plangebied |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------|

### Overige besluiten

|                                                                                     |            |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------|
|  | plangebied |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------|

## Bijlage

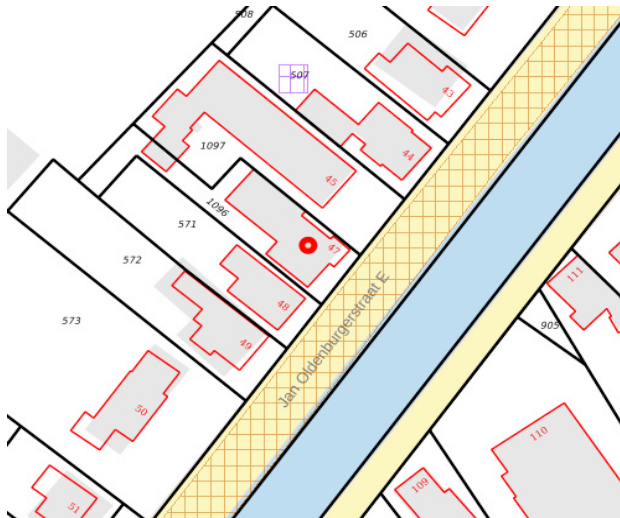
44740\_Rapport Bodemloket.pdf



Rijkswaterstaat  
Ministerie van Infrastructuur en Milieu

## Rapport Bodemloket

Datum: 22-01-2020



### Legenda

Locatie



Voortgang onderzoek

- Gegevens aanwezig, status onbekend
- Saneringsactiviteit
- Voldoende onderzoek/gesaneerd
- Onderzoek uitvoeren
- Historie bekend

Mijnsteengebieden

- Mijnsteengebieden Limburg
- Besluit Bodemkwaliteit

## Inhoud

- 1 Algemeen
- 2 Disclaimer

### 1 Algemeen

Bij het Bodemloket is geen informatie voor deze locatie beschikbaar over bodemonderzoek en/of sanering.  
Mogelijk is informatie beschikbaar bij gemeente, omgevingsdienst of provincie.

### 2 Disclaimer

De bodeminformatie omvat alleen informatie die bij de provincie en gemeenten bekend is. Wanneer er geen gegevens op de kaart staan kunnen we niet met zekerheid zeggen dat de ondergrond schoon is. Andersom wijzen historische bedrijfsactiviteiten op de kaart niet zonder meer op bodemverontreiniging. Om daar duidelijkheid in te krijgen moet de bodem verder onderzocht worden.

De inhoud van deze bodeminformatiekaart is met de grootste zorg samengesteld. Toch kan het voorkomen dat de informatie verouderd is of onjuistheden bevat. Wij vragen daarvoor uw begrip. Neem voor de meest actuele situatie van een locatie contact op met de gegevensbeheerder van de locatie. De contactgegevens van de gegevensbeheerder staat hierboven.

Uw reactie stellen we op prijs. Het geeft ons gelegenheid de fouten en gebreken te herstellen. Rijkswaterstaat beheert de website Bodemloket. Vragen over de werking van de website kunt u stellen via onze helpdesk: <http://www.bodemplus.nl/helpdesk>.

## Bijlage

44740\_aankomsttitel (Hyp4, deel 73915 nummer 107) geanonimiseerd.pdf

## kadaster

Blad 1 van 8 1

Ondergetekende, mr. Hendrik Gustaaf Herman Kauffeld, notaris te Pekela, verklaart:

- dat dit afschrift inhoudelijk een volledig en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is;
- dat het stuk waarvan dit stuk een afschrift is om zestien uur negenentwintig minuten (16:29 uur) is ondertekend;
- dat op de onroerende za(a)k(en) waarop de vervreemding in dit stuk betrekking heeft, geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing van toepassing is in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

### AKTE VAN LEVERING

Heden, drie september tweeduizend achttien, verschenen voor mij, mr. Hendrik Gustaaf Herman Kauffeld, notaris te Pekela:

De verschenen personen verklaarden:

#### KOOP

Verkoper en koper hebben op achttien juni tweeduizend achttien een koopovereenkomst gesloten met betrekking tot het hierna te vermelden registergoed. Van de koopovereenkomst blijkt uit een onderhandse akte die aan deze akte wordt gehecht en hierna wordt aangeduid met "de Koopovereenkomst".

#### LEVERING

Ter uitvoering van de Koopovereenkomst levert verkoper hierbij aan koper, die hierbij aanvaardt:

#### OMSCHRIJVING REGISTERGOED

het woonhuis met verder toebehoren, gelegen te 9663 RV NIEUWE PEKELA, OLDENBURGERSTR E 46, kadastraal bekend gemeente Nieuwe Pekela, sectie H, nummer 1096, ter grootte van vier are en tien centiare (4 a 10 ca), hierna te noemen: "het Verkochte".

#### KOOPPRIJS

De koopprijs van het Verkochte is:

#### WOONPLAATSKEUZE

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, waaronder tevens dient te worden begrepen de inschrijving in de openbare registers, alsmede voor de fiscale gevolgen, wordt

Onroerende Zaken Hyp4 : 73915/107 04-09-2018 09:00

woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

## EINDE KADASTERDEEL

### OMZETBELASTING

Over de koopprijs is geen omzetbelasting verschuldigd.

### OVERDRACHTSBELASTING

Wegens de levering van het verkochte is overdrachtsbelasting verschuldigd. De overdrachtsbelasting komt voor rekening van koper.

De overdrachtsbelasting is verschuldigd over de koopprijs, aangezien deze ten minste gelijk is aan de waarde van het verkochte.

Partijen verklaren dat terzake van de verkrijging krachtens deze akte aan overdrachtsbelasting is verschuldigd de som van

### KWIJTING

Koper heeft de koopprijs en het verder door hem blijkens de koopovereenkomst en deze akte verschuldigde voldaan door storting op een kwaliteitsrekening ten name van mij, notaris, inzake derdengelden, ter uitbetaling op de wijze als is vermeld in de koopovereenkomst.

Verkoper kwiteert koper voor die betaling.

### VOORGAAANDE VERKRIJGING

Verkoper verkreeg het verkochte door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op zes april tweeduizend zeventien in register

Hypotheek 4, deel 70436, nummer 106 van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de betaling van de koopprijs, op vijf april tweeduizend zeventien verleden voor mr. M. de Jong, toegevoegd notaris, bevoegd om akten te passeren in het protocol van mr. D. Timmerman, notaris te Zwolle.

### BEPALINGEN KOOPOVEREENKOMST

Voor zover daarvan in deze akte niet uitdrukkelijk is afgeweken, zijn op de koop en de levering van toepassing de bepalingen vermeld in de koopovereenkomst, waaronder:

#### Artikel 1

#### Kosten

De kosten wegens de levering en overdracht van het verkochte zijn voor rekening van koper.

#### Artikel 2

#### Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat.

1. Verkoper levert aan koper eigendom van het verkochte die:
  - a. onvoorwaardelijk is en niet is onderworpen aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging dan ook;
  - b. niet bezwaard is met beslagen of rechten van hypotheek of inschrijvingen daarvan, dan wel met andere beperkte rechten;
  - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen;
  - d. niet belast is met andere bijzondere lasten en beperkingen, behoudens de in deze akte vermelde.
2. De aflevering (feitelijke levering) van het verkochte dient heden plaats te vinden, vrij van huur en elk ander gebruiksrecht, geheel ontruimd, in de feitelijke staat waarin het verkochte zich op heden bevindt, met dien verstande dat deze staat, anders dan door toedoen van koper en behoudens normale slijtage, niet minder mag zijn dan de staat waarin het verkochte zich bevond bij het tot stand komen van de koop.

#### Artikel 3

## Baten en lasten, risico.

Met ingang van heden komen de baten aan koper ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico van het verkochte.

## Artikel 4

### Titelbewijzen en bescheiden.

De op het verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 7:9 van het Burgerlijk Wetboek zijn, indien en voorzover verkoper deze in zijn bezit had, aan koper afgegeven.

## Artikel 5

### Aanspraken.

Voorzover de levering daarvan niet reeds heeft plaatsgehad, levert verkoper bij deze aan koper, die aanvaardt, alle in de koopovereenkomst bedoelde aanspraken die verkoper nu of te eniger tijd kan doen gelden ten aanzien van derden, waaronder begrepen architecten, constructeurs, bouwers, aannemers, onderaannemers, installateurs en/of leveranciers van het verkochte of gedeelte(n) daarin/daarvan, alsmede de rechten uit eventuele premieregelingen, garantieregelingen en garantiecertificaten, alles voorzover deze regelingen overdraagbaar zijn en zonder dat verkoper tot enige vrijwaring gehouden is. Koper is thans bevoegd om de overdracht van de betreffende rechten te bewerkstelligen door mededeling te doen aan de personen jegens wie die rechten kunnen worden uitgeoefend.

## Artikel 6

### Aanvaarding bijzondere lasten en beperkingen.

Koper aanvaardt uitdrukkelijk de bijzondere lasten en beperkingen die voortvloeien uit feiten die aan hem bekend zijn of aan hem bekend hadden kunnen zijn uit eigen onderzoek, voorzover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van hem verlangd mag worden.

## **GARANTIES**

De bepalingen van de koopovereenkomst en met name de in de koopovereenkomst door partijen verstrekte garanties blijven onverkort van kracht, voorzover daarvan thans niet uitdrukkelijk is afgeweken en voorzover deze nog van kracht kunnen zijn.

## **OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN**

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen/verplichtingen en/of bijzondere bedingen/verplichtingen wordt verwezen naar een akte van levering, een juli tweeduizend twee verleden voor genoemde notaris mr. H.G.H. Kauffeld, ingeschreven in het register Hypotheken 4 van het kantoor van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Groningen op twee juli daarna, in deel 10006 nummer 37, waarin hieromtrent staat vermeld:

### Begin aanhaling:

### "TE VESTIGEN KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN/KETTINGBEDINGEN

Op grond van het in artikel 19 van voormelde koopovereenkomst bepaalde worden bij deze aan koper de volgende verplichtingen opgelegd:

- a. Koper verbindt zich jegens verkoper, diens eventuele rechtsopvolgers onder algemene of bijzondere titel, of eventuele toekomstige zakelijk gerechtigden van- casu quo met betrekking tot het aan verkoper blijvend kerkgebouw met verder toebehoren (Jan Oldenburgerstraat E 45), om onverkort en te allen tijde alle activiteiten te gedogen die direct of indirect verband houden met het wezen van de Baptisten Gemeente Nieuwe Pekela (verkoper voornoemd) en met het gebruik door die kerkgemeente van voormeld

kerkegebouw met verder toebehoren.

- b. Koper verbindt zich jegens verkoper, diens eventuele rechtsopvolgers onder algemene of bijzondere titel, of eventuele toekomstige zakelijk gerechtigden van- casu quo met betrekking tot het aan verkoper blijvend kerkegebouw met verder toebehoren (Jan Oldenburgerstraat E 45), om geen geluidshinder vanuit of vanaf het verkochte, in welke vorm dan ook te veroorzaken of te laten veroorzaken, dit met name ten tijde van kerkelijke activiteiten, zowel op de zondag als door de week.
- c. Koper verbindt zich jegens verkoper, diens eventuele rechtsopvolgers onder algemene of bijzondere titel, of eventuele toekomstige zakelijk gerechtigden van- casu quo met betrekking tot het aan verkoper blijvend kerkegebouw met verder toebehoren (Jan Oldenburgerstraat E 45), om geen activiteiten te doen of te laten uitvoeren, welke in strijd zijn met de zedelijkheid en/of de algemene fatsoensnormen, zoals bijvoorbeeld prostitutie, de handel in erotische artikelen, alcoholische dranken, soft- en/of harddrugs in of op het verkochte; het uitoefenen of het laten uitoefenen van een horecagelegenheid in of op het verkochte daaronder begrepen.

De hiervoor onder a., b. en c omschreven verplichtingen van de koper gelden als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 252 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek, zodat tevens zijn meeverbonden degenen die het betreffende registergoed onder bijzondere titel zullen verkrijgen.

Voorzover de hiervoor sub a., b. en c. omschreven verplichtingen van de koper niet kunnen gelden als kwalitatieve verplichtingen, is koper verplicht en verbindt hij zich jegens verkoper om deze verplichtingen bij vervreemding of legatering van het geheel of van (een) gedeelte(n) van het verkochte, alsmede bij verlening daarop van enige beperkt zakelijk genotsrecht, ten behoeve van de verkoper of diens rechtverkrijgenden onder algemene of bijzondere titel aan de nieuwe gerechtigde(n) op te leggen en namens deze(n) aan te nemen, zodanig dat toekomstige eigenaren of zakelijk gerechtigden .tevens tot nakoming van de hiervoor sub a., b. en c omschreven verplichtingen jegens de verkoper of diens rechtverkrijgenden onder algemene of bijzondere titel zijn gebonden, zulks op verbeurte van een alsdan direct ten behoeve de verkoper of diens genoemde rechtverkrijgenden opeisbare boete groot vijftientigduizend euro (€ 25.000,00), door het enkele feit van overtreding of niet-nakoming, zonder dat daartoe een bevel of ander soortelijke akte tot ingebrekestelling vereist zal zijn.

De hiervoor omschreven kwalitatieve verplichtingen casu quo kettingbedingen zijn niet meer van toepassing en vervallen indien en zodra het genoemde kerkegebouw met verder toebehoren door verkoper of diens rechtverkrijgenden onder algemene of bijzondere titel niet meer voor kerkelijke doeleinden wordt gebruikt.

#### VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

De comparanten, handelend als gemeld zijn voorts overeengekomen de navolgende erfdienstbaarheden te vestigen:

1. Ten nutte en ten laste van ieder van de percelen Jan Oldenburgerstraat E 45 (zijnde het kerkegebouw met verder toebehoren) en Jan Oldenburgerstraat E 46 en E 47 (zijnde de woningen), beide percelen deel uitmakende van het perceel, kadastraal bekend gemeente Nieuwe Pekela, sectie H nummer 509, worden over en weer als heersende en lijdende erven gevestigd zodanige erfdienstbaarheden, dat de toestand waarin de voormelde percelen met de aanwezige opstallen zich thans ten opzichte van elkaar bevinden blijft gehandhaafd, zulks voor wat betreft riolering, huishoudwater en faecaliën, afvoer van goot- en hemelwater, inbalking, inankering, overbouw en dergelijke en toevoer van licht, uitzicht en lucht, het hebben van ramen en deuren, met dien verstande

dat voor wat betreft de erfdienstbaarheid van inbalking, inankering, overbouw en dergelijke dezen zullen bestaan in de verplichting om te dulden de bestaande muren en/of andere niet hiervoor omschreven gemeenschappelijke werken, te hebben, te houden en zonodig te vernieuwen, met bepaling dat het onderhoud van deze werken ten laste komt van de eigenaren van bedoelde werken, ieder voor een gelijk deel en voor wat betreft de erfdienstbaarheid van riolering, huishoudwater en faecaliën, bestaande in de verplichting om te dulden het huishoudwater en faecaliën via daarvoor thans aanwezige werken, als leidingen en putten af te voeren naar de daartoe bestemde openbare riolen, met bepaling dat het onderhoud van die werken, indien deze gemeenschappelijk worden gebruikt ten laste komt van de eigenaren van bedoelde percelen, ieder voor een gelijk deel; voormelde erfdienstbaarheden moeten op de minst bezwarende wijze worden uitgeoefend.

2. Ten nutte en ten laste van ieder van de percelen Jan Oldenburgerstraat E 45 (zijnde het kerkgebouw met verder toebehoren) en Jan Oldenburgerstraat E 46 en E 47 (zijnde de woningen), beide percelen deel uitmakende van het perceel, kadastraal bekend gemeente Nieuwe Pekela, sectie H nummer 509, wordt over en weer als heersende en lijdende erven gevestigd de erfdienstbaarheid van onderhoud, bestaande in de verplichting om te dulden, dat voor het plegen van onderhoud aan opstallen en/of afscheidingen gebruik kan worden gemaakt van de aangrenzende erven, uit te oefenen op de minst bezwarende wijze.
3. Ten nutte van het perceel Jan Oldenburgerstraat E 46 en E 47 (zijnde de woningen), als heersend erf en ten laste van het perceel Jan Oldenburgerstraat E 45 (zijnde het kerkgebouw met verder toebehoren), als lijdend erf, beide deel uitmakende van het perceel, kadastraal bekend gemeente Nieuwe Pekela, sectie H nummer 509, wordt gevestigd de navolgende erfdienstbaarheid, te weten:
  - de erfdienstbaarheid van overpad/weg om op de thans bestaande wijze te komen van en te gaan naar de openbare weg (Jan Oldenburgerstraat) en/of de garage gelegen aan de meest linker gelegen achterzijde van het perceel van het heersende erf, welke erfdienstbaarheid loopt over het op de bijgevoegde situatietekening aangeduid met het schuin gearceerde gedeelte, zulks onder de navolgende voorwaarden:
    - a. de uitweg zal mogen worden gebruikt zowel te voet als per as met uitzondering van bestel- en vrachtauto's;
    - b. zolang de op het lijdend erf staande gebouwen door een kerkgenootschap/kerkelijke gemeente in gebruik zijn, is het door het kerkgenootschap/kerkelijke gemeente toegestaan, (brom) fietsen te stallen op het gedeelte van het lijdend erf waarop gemelde erfdienstbaarheid is gevestigd, gedurende de tijden dat er daadwerkelijk gebruik gemaakt wordt van de voormelde gebouwen, waarbij de doorgang naar en van genoemde garage te allen tijde onbelemmerd moet blijven;
    - c. het gewone onderhoud van de uitweg komt ten laste van de eigenaar van het lijdend erf;
    - d. iedere eigenaar, die door zijn gebruik de uitweg heeft bevuild, is verplicht de uitweg onmiddellijk op zijn kosten schoon te (laten) maken;
    - e. bij niet-nakoming door een van de partijen van een verplichting hiervoor vermeld, is de andere partij bevoegd de uitweg schoon te (laten) maken en/of te (laten) herstellen op kosten van de nalatige partij;
    - f. zowel de eigenaar van het lijdend- als van het heersend erf zullen in de winterperiode gezamenlijk de verantwoordelijkheid op zich moeten nemen ten aanzien van sneeuwruimen en gladheidbestrijding;

- g. de eigenaar van het lijdend- als van het heersend erf is verantwoordelijk en aansprakelijk terzake van het gebruik van de uitweg door derden te zijner behoefte;
  - h. het is de eigenaren van het lijdend- als van het heersend erf niet toegestaan op bedoelde uitweg zodanig te parkeren of daarop obstakels aan te brengen waardoor een ongehinderde doorgang wordt belemmerd, met inachtneming van het hiervoor sub b. bepaalde;
  - i. deze erfdienstbaarheid blijft bestaan ook al mochten de erven van aard of bestemming veranderen.
4. Ten nutte van het aan verkoper verblijvende gedeelte van het kadastrale perceel perceel gemeente Nieuwe Pekela, sectie H nummer 509, (Jan Oldenburgerstraat E 45, zijnde het kerkgebouw met verder toebehoren), als heersend erf en ten laste van het aan koper verkochte gedeelte van gemeld kadastrale perceel nummer 509 (waarop de dubbele woning Jan Oldenburgerstraat E 46 en E 47), als lijdend erf, wordt gevestigd de erfdienstbaarheid, te weten:
- de erfdienstbaarheid van overpad/weg om op de thans bestaande wijze te komen van- en te gaan naar de openbare weg (Jan Oldenburgerstraat) naar en van de bij het heersend erf behorende garage, gelegen aan de meest gelegen linker achterzijde (meest westelijk gedeelte) van het heersend erf, welke erfdienstbaarheid wordt gevestigd over het gedeelte van het lijdend erf gelegen drie meter vanuit en naar de bestaande achtergevel (noord westelijke achtergevel van het woonhuis) van het lijdend erf en over de volle breedte van deze achtergevel, zijnde circa zeven meter en vijftig centimeter breed, zulks eveneens onder de voorwaarden zoals hiervoor onder sub 3. vermelde erfdienstbaarheid."

#### Einde aanhaling.

Koper verklaart uitdrukkelijk voormelde erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen/verplichtingen en/of bijzondere bedingen/verplichtingen te aanvaarden. Voorzover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen, die verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en wordt een en ander bij deze door koper aanvaard.

Voorzover het gaat om rechten, die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door verkoper voor die derden aangenomen.

#### **ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN**

Alle ontbindende voorwaarden die eventueel zijn overeengekomen in de koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt.

Noch verkoper noch koper kan zich terzake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

#### **KOOPOVEREENKOMST**

Voor zover daarvan in deze akte niet is afgeweken blijft tussen partijen gelden hetgeen in de koopovereenkomst, en ook overigens, tussen hen is overeengekomen.

#### **ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT**

Verkoper is door mij, notaris, gewezen op zijn wettelijke verplichting tot overhandiging van een definitief energieprestatiecertificaat aan koper, op de mogelijkheid een energieprestatiecertificaat aan te vragen en op de mogelijke financiële gevolgen van het niet-aanvragen/overhandigen ervan.

#### **VOLMACHT**

Partijen verklaarden nog volmacht te geven met de macht van substitutie aan iedere medewerker van mr. H.G.H. Kauffeld, notaris in de gemeente Pekela, om - voor zover nodig

- namens hen afstand aan te nemen van hypotheekrechten, voor zover deze thans nog ten laste van anderen dan verkrijger zelf mochten zijn ingeschreven op het bij deze akte geleverde registergoed alsmede om - voor zover nodig - namens partijen alle handelingen te verrichten nodig voor het herstellen van fouten en het aanbrengen van zodanige wijzigingen in de tekst van de akte door middel van rectificatie, als nodig mocht blijken om te komen tot effectuering van de door partijen beoogde eigendomsoverdracht alsmede om te komen tot de inschrijving van de onderhavige overdracht bij de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers.

#### SLOT

De comparanten zijn aan mij, notaris, bekend; de identiteit van de bij deze akte betrokken comparanten is door mij, notaris, aan de hand van de hiervoor vermelde en daartoe bestemde documenten vastgesteld.

**WAARVAN AKTE**, in minuut opgemaakt, is verleden te Nieuwe Pekela, gemeente Pekela, op de datum als in het hoofd van deze akte is vermeld.

Na zakelijke opgave van- en een toelichting op de inhoud van deze akte aan de verschenen personen, hebben dezen verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen, tijdig voor het passeren van deze akte een concept te hebben ontvangen, in te stemmen met de inhoud van deze akte, te zijn gewezen op de gevolgen die voor hen uit de inhoud van de akte voortvloeien en in te stemmen met beperkte voorlezing. Vervolgens is deze akte onmiddellijk na beperkte voorlezing ondertekend door de comparanten alsmede genoemde tolk en onmiddellijk daarna door mij, notaris. Het tijdstip van ondertekening door de comparanten is om **zesien uur negen en twintig minuten**.

## *kadaster*

Blad 8 van 8

### Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 04-09-2018 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 73915 nummer 107.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkt als bijbehorend certificaat van KPN Corporate Market CSF Organisatie CA - G2 met nummer 39C429FF81CEBEAB39E29DF297857994 toebehoort aan Hendrik Gustaaf Herman Kauffeld.

Naam bewaarder: Mr. B.H.J. Roes.

Onroerende Zaken Hyp4 ; 73915/107 04-09-2018 09:00

## Bijzondere voorwaarden

voorwaarde\_44740.pdf

## VEILINGVOORWAARDEN

### ALGEMEEN

|               |   |                                                                        |
|---------------|---|------------------------------------------------------------------------|
| Object        | : | <b>Jan Oldenburgerstraat E 47 te 9663 RV Nieuwe Pekela</b>             |
| Veilingdatum  | : | 8 april 2020                                                           |
| Locatie       | : | Van der Valk Hotel Drachten aan de Lavendelheide 4 te 9202 PD Drachten |
| Opdrachtgever | : | een hypotheekhouder                                                    |

### 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                          | Ontruiming                                               |
|      | Artikel 4                          | Bijzondere lasten en beperkingen                         |
|      | Artikel 5                          | Belastingen en kosten                                    |
|      | Artikel 6                          | Wijze van bieden en veilen                               |
|      | Artikel 7                          | Verkoop meerdere Registergoederen                        |
|      | Artikel 8                          | Bieden voor een ander                                    |
|      | Artikel 9                          | Gunnen onder voorwaarden: voorwaardelijke verbintenissen |
|      | Artikel 10                         | Waarborgsom/bankgarantie                                 |
|      | Artikel 11                         | Aflevering                                               |
|      | Artikel 12                         | Herstelrecht van de Verkoper                             |
|      | Artikel 13                         | Ontbindingsrechten van de Verkoper                       |
|      | Artikel 14                         | Aanwijsplicht van de Koper                               |
|      | Artikel 15                         | Afwijkende voorwaarden bij de Onderhandse verkoop        |

|            |                                                       |
|------------|-------------------------------------------------------|
| Artikel 16 | Toerekening van betalingen door de Koper              |
| Artikel 17 | Onderzoeksplicht van de Koper                         |
| Artikel 18 | Errata AVVE 2017                                      |
| Artikel 19 | Kernbedingen                                          |
| Artikel 20 | Volmachtverlening door de Bieder                      |
| Artikel 21 | Energielabel                                          |
| Artikel 22 | Bekendmaking Veilingvoorwaarden en overige informatie |
| Artikel 23 | Woonplaatskeuze                                       |

V. Contactgegevens van de Notaris

## I. DEFINITIES

1. Tenzij uit dit document anders blijkt, hebben de in de AVVE 2017 (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 AVVE 2017 (onder de kop "Begrippen") vermelde definities, hebben in dit document de volgende vetgedrukte en met (een) hoofdletter(s) geschreven woorden de daaronder vermelde betekenis:
  - ◆ **Akte:**  
het proces-verbaal van vaststelling;
  - ◆ **Artikel:**  
een artikel van de Bijzondere Veilingvoorwaarden;
  - ◆ **AVVE 2017:**  
de Algemene Voorwaarden Voor Executieverkopen 2017, zoals vastgesteld bij akte, op 5 december 2016 verleden voor mr. J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de Openbare Registers op diezelfde dag in het register Hypotheken 4 deel 69567 nummer 129;
  - ◆ **Betaaldatum:**

de uiterste datum waarop de Koper al zijn (betalings)verplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst moet zijn nagekomen;

- ◆ **Bijlage:**  
een bijlage waarnaar in de Akte wordt verwezen en die integraal deel uitmaakt van de Akte;
- ◆ **Bijzondere Vellingvoorwaarden:**  
de in hoofdstuk IV. van dit document vermelde voorwaarden en bedingen die - naast, in afwijking van en/of ter (nadere) invulling van de AVVE 2017 - van toepassing zijn en/of zullen zijn op de Verkoop;
- ◆ **Handleiding:**  
de "handleiding online bieden" vermeld op de Website;
- ◆ **Hypotheekakte:**  
de op drie september tweeduizend achttien voor mr. H.G.H. Kauffeld, notaris te Pekela, verleden hypotheekakte, waarbij het Hypotheekrecht is gevestigd;
- ◆ **Hypotheekrecht:**  
het ten behoeve van de Verkoper en ten laste van het Registergoed gevestigde recht van hypotheek, dat is gevestigd door de inschrijving in de Openbare Registers op vier september tweeduizend achttien in het register Hypotheken 3 deel 74321 nummer 108 van een afschrift van de Hypotheekakte;
- ◆ **Internetbieder:**  
degene die via de Website een Bod wenst uit te brengen dan wel heeft uitgebracht;
- ◆ **Internetborg:**  
een bedrag dat door een Internetbieder is gestort, zoals beschreven in de Handleiding, welk bedrag geldt als een afdoende "gegoedheid" in de zin van artikel 14 AVVE 2017. De hoogte van de Internetborg bedraagt één procent (1%) van de biedlimiet zoals bedoeld in de Handleiding met een minimum van vijfduizend euro (EUR 5.000,--) per registergoed;
- ◆ **Koopovereenkomst:**  
de overeenkomst van koop krachtens de Verkoop, waarbij de Verkoper (qualitate qua) het Registergoed voor de Koopprijs verkoopt of heeft verkocht aan een Bieder, die het Registergoed voor de Koopprijs koopt of heeft gekocht van de Verkoper (qualitate qua);

- ◆ **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) ten laste van wie wordt overgegaan tot de Verkoop;
- ◆ **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;
- ◆ **Registratie:**  
het geheel van de door Stichting Openbare Verkoop voorgeschreven handelingen, ter identificatie van een natuurlijke persoon die via de Website 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;
- ◆ **Registratienotararis:**  
een notaris die de via de Website 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;
- ◆ **Schuldenaar:**

degene(n) op wie de Verkoper een of meer vorderingen tot voldoening van een of meer geldsommen heeft;

◆ **Stichting Openbare Verkoop:**

Stichting Openbare Verkoop (voorheen genaamd Stichting Notarieel Instituut Internetveilen), een stichting, statutair gevestigd in de gemeente Baarn, en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 52037908;

◆ **Verkoop:**

de executoriale verkoop van het Registergoed krachtens de Veiling dan wel de Onderhandse verkoop;

◆ **Verkoper:**

degene(n) in opdracht van wie de Verkoop plaatsvindt;

◆ **Verschuldigde:**

al hetgeen de Schuldenaar aan de Verkoper is en/of zal zijn verschuldigd en tot zekerheid voor de (terug)betaling waarvan het Hypotheekrecht is gevestigd, zulks met inachtneming van hetgeen daaromtrent is bepaald in de Hypotheekakte;

◆ **Website:**

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

◆ **Woning:**

een tot bewoning bestemde onroerende zaak als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek en de artikelen 524a en 525 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.

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 8 april 2020 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 2 maart 2020 opgemaakt en ondertekend door de Notaris.
2. De Veilingvoorwaarden bestaan uit:
  - a. de AVVE 2017; 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 AVVE 2017 woordelijk is opgenomen in de sub 1. bedoelde Akte.
4. De tekst van de AVVE 2017 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 AVVE 2017 zal de Verkoop (voorts) geschieden met inachtneming van de volgende Bijzondere Veilingvoorwaarden.
2. Indien de Bijzondere Veilingvoorwaarden afwijken van de AVVE 2017, dan prevaleren de Bijzondere Veilingvoorwaarden boven de AVVE 2017.

### 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 Jan Oldenburgerstraat E te Nieuwe Pekela, **kadastraal bekend gemeente Nieuwe Pekela, sectie H nummer 1096**, ter grootte van vier are en tien centiare (4 a 10 ca), alsmede alle met dat perceel verbonden gebouwen, werken en beplantingen (het woonhuis met verder toebehoren), plaatselijk bekend 9663 RV Nieuwe Pekela, Jan Oldenburgerstraat E 47.

De in artikel 1 lid 1 AVVE 2017 vermelde verplichting van de Verkoper is niet meer dan een inspanningsverplichting.

1.2 De Onroerende Zaak is een Woning.

## **Artikel 2 Gebruikssituatie**

- 2.1 Voor zover aan de Verkoper bekend, is de Onroerende Zaak thans in gebruik bij de Rechthebbende, al dan niet tezamen met de zijnen.
- 2.2 De Verkoper heeft gegronde redenen om aan te nemen dat - op het moment van het bekend maken van de Verkoop - er geen personen (zullen) zijn die krachtens een huurovereenkomst gebruik maken van (een gedeelte van) de Onroerende Zaak, zodat de Verkoper niet het verlot heeft gevraagd en/of zal vragen aan de daartoe bevoegde voorzieningenrechter tot het invoeren van het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek.

## **Artikel 3 Ontruiming**

In afwijking van het bepaalde in artikel 23 AVVE 2017 geldt het volgende:

- 3.1 De Koper wordt geadviseerd – doch is niet verplicht - om te onderzoeken of naar zijn oordeel de Aflevering kan plaatsvinden in goed overleg met de Rechthebbende en/of de gebruikers van de Onroerende Zaak.
- 3.2 Indien de Onroerende Zaak bij de Rechthebbende (en de zijnen) in gebruik is, dan kan de Koper de ontruiming van de Onroerende Zaak bewerkstelligen met behulp van een deurwaarder, desnoods eveneens met behulp van de sterke arm, uit kracht van:
  1. in geval van de Onderhandse Verkoop: een gosse van de daartoe strekkende beschikking als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek van de daartoe bevoegde voorzieningenrechter; dan wel
  2. in geval van de Veiling: de gosse van het Proces-verbaal van toewijzing en de ondertekende Notariële verklaring betaling.

Indien de deurwaarder belast met de ontruiming van de Onroerende Zaak een nadere titel voor de ontruiming van de Onroerende Zaak verlangt, dan dient de Koper daarin voor eigen rekening en risico te voorzien.

- 3.3 Indien de Onroerende Zaak bij iemand in gebruik is die zich zonder recht of titel in de Onroerende Zaak bevindt en als zodanig niet bekend was aan de Koper, dan kan de Koper de ontruiming van de Onroerende Zaak bewerkstelligen op gelijke wijze als vermeld in Artikel 3.2.

#### **Artikel 4 Bijzondere lasten en beperkingen**

- 4.1 De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat de Verkoper met betrekking tot het Registergoed bekend is met de in Artikel 4.2 vermelde bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek.

- 4.2 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. de titel van aankomst van de Rechthebbende (register Hypotheken 4 deel 73915 nummer 107), in welke betreffende akte onder meer het volgende woordelijk staat vermeld:

(begin citaat)

*OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN  
EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN*

*Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen/verplichtingen en/of bijzondere bedingen/verplichtingen wordt verwezen naar een akte van levering, een juli tweeduizend twee verleden voor genoemde notaris mr. H.G.H. Kauffeld, ingeschreven in het register Hypotheken 4 van het kantoor van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Groningen op twee juli daarna, in deel 10006 nummer 37, waarin hieromtrent staat vermeld:*

*Begin aanhaling:*

*"TE VESTIGEN KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN/KETTINGBEDINGEN  
Op grond van het in artikel 19 van voormelde koopovereenkomst bepaalde worden bij deze aan koper de volgende verplichtingen opgelegd:*

- a. Koper verbindt zich jegens verkoper, diens eventuele rechtsopvolgers onder algemene of bijzondere titel, of eventuele toekomstige zakelijk gerechtigden van- casu quo met betrekking tot het aan verkoper blijvend kerkgebouw met*

*verder toebehoren (Jan Oldenburgerstraat E 45), om onverkort en te allen tijde alle activiteiten te gedogen die direct of indirect verband houden met het wezen van de Baptisten Gemeente Nieuwe Pekela (verkoper voornoemd) en met het gebruik door die kerkgemeente van voormeld kerkgebouw met verder toebehoren.*

*b. Koper verbindt zich jegens verkoper, diens eventuele rechtsopvolgers onder algemene of bijzondere titel, of eventuele toekomstige zakelijk gerechtigden van- casu quo met betrekking tot het aan verkoper blijvend kerkgebouw met verder toebehoren (Jan Oldenburgerstraat E 45), om geen geluidshinder vanuit of vanaf het verkochte, in welke vorm dan ook te veroorzaken of te laten veroorzaken, dit met name ten tijde van kerkelijke activiteiten, zowel op de zondag als door de week.*

*c. Koper verbindt zich jegens verkoper, diens eventuele rechtsopvolgers onder algemene of bijzondere titel, of eventuele toekomstige zakelijk gerechtigden van- casu quo met betrekking tot het aan verkoper blijvend kerkgebouw met verder toebehoren (Jan Oldenburgerstraat E 45), om geen activiteiten te doen of te laten uitvoeren, welke in strijd zijn met de zedelijkheid en/of de algemene fatsoensnormen, zoals bijvoorbeeld prostitutie, de handel in erotische artikelen, alcoholische dranken, soft- en/of harddrugs in of op het verkochte; het uitoefenen of het laten uitoefenen van een horecagelegenheid in of op het verkochte daaronder begrepen.*

*De hiervoor onder a., b. en c omschreven verplichtingen van de koper gelden als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 252 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek, zodat tevens zijn meeverbonden degenen die het betreffende registergoed onder bijzondere titel zullen verkrijgen.*

*Voorzover de hiervoor sub a., b. en c. omschreven verplichtingen van de koper niet kunnen gelden als kwalitatieve verplichtingen, is koper verplicht en verbindt hij zich jegens verkoper om deze verplichtingen bij vervreemding of legatering van het geheel of van (een) gedeelte(n) van het verkochte, alsmede bij verlening daarop van enige beperkt zakelijk genotsrecht, ten behoeve van de verkoper of diens rechtverkrijgenden onder algemene of bijzondere titel aan de nieuwe gerechtigde(n) op te leggen en namens deze(n) aan te nemen, zodanig dat toekomstige eigenaren of zakelijk gerechtigden .tevens tot*

*nakoming van de hiervoor sub a., b. en c omschreven verplichtingen jegens de verkoper of diens rechtverkrijgenden onder algemene of bijzondere titel zijn gebonden, zulks op verbeurte van een alsdan direct ten behoeve de verkoper of diens genoemde rechtverkrijgenden opeisbare boete groot vijftiengduizend euro (€ 25.000,00), door het enkele feit van overtreding of niet-nakoming, zonder dat daartoe een bevel of ander soortelijke akte tot ingebrekestelling vereist zal zijn.*

*De hiervoor omschreven kwalitatieve verplichtingen casu quo kettingbedingen zijn niet meer van toepassing en vervallen indien en zodra het genoemde kerkgebouw met verder toebehoren door verkoper of diens rechtverkrijgenden onder algemene of bijzondere titel niet meer voor kerkelijke doeleinden wordt gebruikt.*

#### VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

*De comparanten, handelend als gemeld zijn voorts overeengekomen de navolgende erfdienstbaarheden te vestigen:*

*1. Ten nutte en ten laste van ieder van de percelen Jan Oldenburgerstraat E 45 (zijnde het kerkgebouw met verder toebehoren) en Jan Oldenburgerstraat E 46 en E 47 (zijnde de woningen), beide percelen deel uitmakende van het perceel, kadastraal bekend gemeente Nieuwe Pekela, sectie H nummer 509, worden over en weer als heersende en lijdende erven gevestigd zodanige erfdienstbaarheden, dat de toestand waarin de voormelde percelen met de aanwezige opstallen zich thans ten opzichte van elkaar bevinden blijft gehandhaafd, zulks voor wat betreft riolering, huishoudwater en faecaliën, afvoer van goot- en hemelwater, inbalking, inankering, overbouw en dergelijke en toevoer van licht, uitzicht en lucht, het hebben van ramen en deuren, met dien verstande dat voor wat betreft de erfdienstbaarheid van inbalking, inankering, overbouw en dergelijke dezen zullen bestaan in de verplichting om te dulden de bestaande muren en/of andere niet hiervoor omschreven gemeenschappelijke werken, te hebben, te houden en zonodig te vernieuwen, met bepaling dat het onderhoud van deze werken ten laste komt van de eigenaren van bedoelde werken, ieder voor een gelijk deel en voor wat betreft de erfdienstbaarheid van riolering, huishoudwater en faecaliën, bestaande in de verplichting om te dulden het huishoudwater en faecaliën via daarvoor thans*

*aanwezige werken, als leidingen en putten af te voeren naar de daartoe bestemde openbare riolen, met bepaling dat het onderhoud van die werken, indien deze gemeenschappelijk worden gebruikt ten laste komt van de eigenaren van bedoelde percelen, ieder voor een gelijk deel; voormelde erfdienstbaarheden moeten op de minst bezwarende wijze worden uitgeoefend.*

*2. Ten nutte en ten laste van ieder van de percelen Jan Oldenburgerstraat E 45 (zijnde het kerkgebouw met verder toebehoren) en Jan Oldenburgerstraat E 46 en E 47 (zijnde de woningen), beide percelen deel uitmakende van het perceel, kadastraal bekend gemeente Nieuwe Pekela, sectie H nummer 509, wordt over en weer als heersende en lijdende erven gevestigd de erfdienstbaarheid van onderhoud, bestaande in de verplichting om te dulden, dat voor het plegen van onderhoud aan opstallen en/of afscheidingen gebruik kan worden gemaakt van de aangrenzende erven, uit te oefenen op de minst bezwarende wijze.*

*3. Ten nutte van het perceel Jan Oldenburgerstraat E 46 en E 47 (zijnde de woningen), als heersend erf en ten laste van het perceel Jan Oldenburgerstraat E 45 (zijnde het kerkgebouw met verder toebehoren), als lijdend erf, beide deel uitmakende van het perceel, kadastraal bekend gemeente Nieuwe Pekela, sectie H nummer 509, wordt gevestigd de navolgende erfdienstbaarheid, te weten:*

*de erfdienstbaarheid van overpad/weg om op de thans bestaande wijze te komen van en te gaan naar de openbare weg (Jan Oldenburgerstraat) en/of de garage gelegen aan de meest linker gelegen achterzijde van het perceel van het heersende erf, welke erfdienstbaarheid loopt over het op de bijgevoegde situatietekening aangeduid met het schuin gearceerde gedeelte, zulks onder de navolgende voorwaarden:*

- a. de uitweg zal mogen worden gebruikt zowel te voet als per as met uitzondering van bestel- en vrachtauto's;*
- b. zolang de op het lijdend erf staande gebouwen door een kerkgenootschap/kerkelijke gemeente in gebruik zijn, is het door het kerkgenootschap/kerkelijke gemeente toegestaan, (brom) fietsen te stallen op het gedeelte van het lijdend erf waarop gemelde erfdienstbaarheid is gevestigd, gedurende de tijden dat er daadwerkelijk gebruik gemaakt wordt van*

*de voormelde gebouwen, waarbij de doorgang naar en van genoemde garage te allen tijde onbelemmerd moet blijven;*

*c. het gewone onderhoud van de uitweg komt ten laste van de eigenaar van het lijdend erf;*

*d. iedere eigenaar, die door zijn gebruik de uitweg heeft bevuild, is verplicht de uitweg onmiddellijk op zijn kosten schoon te (laten) maken;*

*e. bij niet-nakoming door een van de partijen van een verplichting hiervoor vermeld, is de andere partij bevoegd de uitweg schoon te (laten) maken en/of te (laten) herstellen op kosten van de nalatige partij;*

*f. zowel de eigenaar van het lijdend- als van het heersend erf zullen in de winterperiode gezamenlijk de verantwoordelijkheid op zich moeten nemen ten aanzien van sneeuwruimen en gladheidbestrijding;*

*g. de eigenaar van het lijdend- als van het heersend erf is verantwoordelijk en aansprakelijk terzake van het gebruik van de uitweg door derden te zijner behoefte;*

*h. het is de eigenaren van het lijdend- als van het heersend erf niet toegestaan op bedoelde uitweg zodanig te parkeren of daarop obstakels aan te brengen waardoor een ongehinderde doorgang wordt belemmerd, met inachtneming van het hiervoor sub b. bepaalde;*

*i. deze erfdienstbaarheid blijft bestaan ook al mochten de erven van aard of bestemming veranderen.*

*4. Ten nutte van het aan verkoper verblijvende gedeelte van het kadastrale perceel perceel gemeente Nieuwe Pekela, sectie H nummer 509, (Jan Oldenburgerstraat E 45, zijnde het kerkgebouw met verder toebehoren), als heersend erf en ten laste van het aan koper verkochte gedeelte van gemeld kadastrale perceel nummer 509 (waarop de dubbele woning Jan Oldenburgerstraat E 46 en E 47), als lijdend erf, wordt gevestigd de erfdienstbaarheid, te weten:*

*de erfdienstbaarheid van overpad/weg om op de thans bestaande wijze te komen van en te gaan naar de openbare weg (Jan Oldenburgerstraat) naar en van de bij het heersend erf behorende garage, gelegen aan de meest gelegen linker achterzijde (meest westelijk gedeelte) van het heersend erf, welke erfdienstbaarheid wordt gevestigd over het gedeelte van het lijdend erf gelegen*

*drie meter vanuit en naar de bestaande achtergevel (noord westelijke achtergevel van het woonhuis) van het lijdend erf en over de volle breedte van deze achtergevel, zijnde circa zeven meter en vijftig centimeter breed, zulks eveneens onder de voorwaarden zoals hiervoor onder sub 3. Vermelde erfdiensbaarheid."*

(einde citaat).

- b. voormelde openbare registers waarin met betrekking tot bekende publiekrechtelijke beperkingen als bedoeld in artikel 2 van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken ten aanzien van het Registergoed geen aantekening 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.

- 4.3 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.
- 4.4 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.
- 4.5 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.
- 4.6 Door het tot stand komen van de Koopovereenkomst wordt geacht dat de Koper daardoor uitdrukkelijk heeft aanvaard:

- a. alle (eventuele) in de Bijzondere Veilingvoorwaarden nader omschreven bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek met betrekking tot het Registergoed; en
  - b. alle (overige) met betrekking tot het Registergoed bestaande bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek, ongeacht de wijze en het tijdstip waarop die lasten en beperkingen zijn ontstaan; doch met uitzondering van de bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek die ingevolge de Bijzondere Veilingvoorwaarden en met inachtneming van artikel 517 lid 2 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering niet aan de Koper worden opgelegd.
- 4.7 Indien de Verkoper verplicht is, zal zijn of kan worden om de in Artikel 4.2 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.
- 4.8 In verband met het bepaalde in de Artikelen 4.1 tot en met 4.7:
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 5 Belastingen en kosten**

- 5.1 De Onroerende Zaak is (gedeeltelijk) een Woning.  
Voor rekening van de Koper zijn en komen de kosten en belastingen als bedoeld in artikel 9 lid 1 AVVE 2017.  
Het bepaalde in artikel 9 lid 2 en lid 3 AVVE 2017 is niet van toepassing.
- 5.2 De wegens de verkrijging van het Registergoed verschuldigde overdrachtsbelasting is geheel voor rekening van de Koper.
- 5.3 Wegens de levering van het Registergoed is van rechtswege geen omzetbelasting verschuldigd.

- 5.4 In Artikel 5.3 wordt onder "levering" uitsluitend verstaan: een levering als bedoeld in de Wet op de omzetbelasting 1968.

## **Artikel 6 Wijze van bieden en veilen**

- 6.1 Tot veertien (14) dagen vóór de voor de Veiling vastgestelde datum kan een Bod worden uitgebracht door middel een aan de Notaris gerichte schriftelijke verklaring.
- 6.2 Een Bod als bedoeld in Artikel 6.1 wordt geacht niet te zijn uitgebracht indien dat Bod onder voorwaarde, met een voorbehoud en/of herroepelijk is uitgebracht, tenzij:
1. de betreffende Bieder de voorwaarde, het voorbehoud en/of de herroepelijkheid schriftelijk intrekt, welke intrekking zal moeten hebben plaatsgevonden vóór het ondertekenen van de notariële akte van Gunning; of
  2. de Verkoper vóór het ondertekenen van de notariële akte van Gunning aan de Notaris mededeelt in te stemmen met de voorwaarde, het voorbehoud en/of de herroepelijkheid van dat Bod.
- 6.3 Tijdens de Veiling kan elk Bod worden uitgebracht vanuit de zaal en gelijktijdig kunnen biedingen via de Website worden uitgebracht. Derhalve betreft de Veiling een "Zaal-/Internetveiling" als bedoeld in de AVVE 2017.
- 6.4 Als "Bod" in de zin van de AVVE 2017 wordt derhalve ook aangemerkt een Bod dat is uitgebracht via de Website, mits dit Bod is uitgebracht door een Internetbieder op de door Stichting Openbare Verkoop in de Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het Bod dat de Internetbieder uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt;
- 6.5 Als de Internetbieder een Bod heeft uitgebracht en volgens de Notaris de hoogste Bieder is, kan de Internetborg op verzoek van de Internetbieder ook worden gebruikt als (deel)betaling voor de ingevolge artikel 12 AVVE 2017 (in samenhang met het bepaalde in Artikel 10) na de Veiling te betalen waarborgsom, waarbij de Internetbieder ermee instemt dat de Notaris (dit deel van) de waarborgsom pas vrijgeeft nadat de Internetbieder al zijn verplichtingen die voor de Internetbieder voortvloeien of voort kunnen vloeien uit zijn Bod zal zijn nagekomen.
- 6.6 In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen, ofwel via de Website, 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.

- 6.7 Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via de Website te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de Internetbieder 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 Internetbieder.
- 6.8 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 ook via de Website biedingen kunnen worden uitgebracht.
- 6.9 In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE 2017 kan de Afmijning door de Internetbieder elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord "BIED".
- 6.10 Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Internetbieder tijdens de Afslag wordt geklikt of gedrukt op het moment waarop een zaalbieter kan afmijnen.
- 6.11 Wanneer de Internetbieder 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.
- 6.12 De Internetbieder 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 Internetbieder heeft ingevuld op diens registratieformulier. Voor het geval de Internetbieder 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 Internetbieder noodzakelijk wordt geacht door de Notaris, dan is de Notaris bevoegd om het Bod van de Internetbieder niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.
- 6.13 Onverminderd het bepaalde in Artikel 8 is de Internetbieder die het hoogste Bod heeft uitgebracht tot het moment van Gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon, mits die Internetbieder vóór de Gunning:
  1. naar het oordeel van de Notaris genoegzaam aantoonst volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon; en
  2. de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE 2017 (in samenhang met het bepaalde in Artikel 10).Van een en ander dient te blijken uit de notariële akte van Gunning.

- Indien met inachtneming van het vorenstaande een rechtspersoon heeft te gelden als vertegenwoordigde van de Internetbieder, dan komt aan die rechtspersoon het recht toe vóór de Betaaldatum te verklaren dat hij het Bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen als bedoeld in Artikel 8.
- 6.14 De in Artikel 6.13 bedoelde Internetbieder is, naast die rechtspersoon hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de Gunning. Indien die Internetbieder, ingeval de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon in verzuim is, de Koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, dan 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 te blijken uit de Notariële verklaring van betaling.
- 6.15 Indien een Internetbieder niet via de Website, maar vanuit de veilingzaal als zaalbieter een Bod uitbrengt, dan kan de Internetborg gebruikt worden ten bewijze van zijn gegoedheid als bedoeld in artikel 14 AVVE 2017 én als betaling van een door deze Internetbieder, of, indien van toepassing, de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon bedoeld in Artikel 6.13, verschuldigde waarborgsom of een gedeelte daarvan.
- 6.16 In geval van niet-nakoming van een of meer verplichtingen uit de Koopovereenkomst, wordt (onverminderd het bepaalde in artikel 26 AVVE 2017) de Internetborg door de Notaris geïncasseerd bij Stichting Openbare Verkoop en geheel of gedeeltelijk gebruikt ter betaling van (een deel van) de kosten die voortvloeien uit de niet-nakoming.
- 6.17 Indien daartoe tijdens de Veiling de mogelijkheid wordt geboden, dan kan, in aanvulling op artikel 3 lid 2 AVVE 2017, 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 zaalbieters 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, onverminderd het bepaalde bij artikel 3 lid 5 AVVE 2017 laatste volzin.

## **Artikel 7 Verkoop meerdere Registergoederen**

- 7.1 Een Bod kan uitsluitend worden uitgebracht op het Registergoed als een geheel, zodat het bepaalde in artikel 3 lid 7 AVVE 2017 niet van toepassing is.

#### **Artikel 8 Bieden voor een ander**

In afwijking van het bepaalde in artikel 5 AVVE 2017 geldt het volgende:

- 8.1 Eenieder die een Bod uitbrengt, wordt aangemerkt als Bieder.
- 8.2 De Bieder heeft niet het recht te verklaren dat hij zijn Bod heeft uitgebracht (mede) namens een of meer anderen, behoudens het bepaalde in Artikel 8.3.
- 8.3 De Bieder die het hoogste Bod heeft uitgebracht, is bevoegd te verklaren dat hij dat Bod heeft uitgebracht als gevolmachtigde of vertegenwoordigingsbevoegde van een rechtspersoon, zulks onverminderd het bepaalde in Artikel 8.4. De in de vorige volzin bedoelde verklaring - mits tijdig bekend gemaakt aan de Notaris – dient te blijken uit:
  1. in geval van de Onderhandse verkoop: de notariële akte van Gunning als bedoeld in artikel 8 lid 4 AVVE 2017; of
  2. in geval van de Veiling: het notariële proces-verbaal van inzet en afslag.
- 8.4 De Bieder aan wie is gegund en die gebruik heeft gemaakt van de in Artikel 8.3 vermelde bevoegdheid is, naast de betreffende rechtspersoon, hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen van de betreffende rechtspersoon uit hoofde van de Koopovereenkomst. Indien de Bieder aan wie is gegund, ingeval de betreffende rechtspersoon jegens de Verkoper in verzuim is (zijn) als bedoeld in artikel 26 AVVE 2017 en de Koopovereenkomst alsdan nog niet is ontbonden en/of vervallen, alle uit de Koopovereenkomst voortvloeiende (betalings)verplichtingen geheel voor eigen rekening nakomt, dan wordt geacht dat die Bieder de Koopovereenkomst voor zichzelf is aangegaan, in welk geval de levering van het Registergoed aan hem plaatsvindt. Van een en ander dient te blijken uit de akte van Levering of de Notariële verklaring van betaling.
- 8.5 De in dit Artikel 8 vermelde rechten en bevoegdheden van een Bieder en/of de betreffende rechtspersoon kunnen slechts door een Bieder worden uitgeoefend nadat de Verkoper daarvoor schriftelijke toestemming zal hebben verleend. De Verkoper kan aan het verlenen van toestemming voorwaarden verbinden.

#### **Artikel 9 Gunnen onder voorwaarden: voorwaardelijke verbintenissen**

- 9.1 Alle verbintenissen die voortvloeien of voort kunnen vloeien uit de Koopovereenkomst zijn voorwaardelijk, en wel onder de ontbindende voorwaarde

dat de Koper - eventueel nadat de Koper door de Verkoper in gebreke is gesteld overeenkomstig het bepaalde in artikel 26 AVVE 2017 – niet al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst zal zijn nagekomen. Het bepaalde in de vorige volzin laat – in geval van de Onderhandse verkoop - onverlet de opschortende voorwaarde als bedoeld in Artikel 15.5.

9.2 Uitsluitend de Verkoper kan een beroep doen op de in Artikel 9.1 vermelde ontbindende voorwaarde, en wel bij deurwaardersexploot of bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris.

9.3 De Verkoper is te allen tijde bevoegd om bij deurwaardersexploot of bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris:

1. afstand te doen van de in Artikel 9.1 vermelde ontbindende voorwaarde, welke afstand geacht wordt terstond door de Koper te zijn aanvaard; en/of
2. eenzijdig te verklaren dat alle verbintenissen die voortvloeien of voort kunnen vloeien uit de Koopovereenkomst zijn omgezet in onvoorwaardelijke verbintenissen, welke verklaring geacht wordt terstond door de Koper te zijn ontvangen;

als gevolg waarvan alle verbintenissen die voortvloeien of voort kunnen vloeien uit de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zullen zijn geworden, behoudens – in geval van de Onderhandse verkoop – de opschortende voorwaarde als bedoeld in Artikel 15.5.

9.4 Het bepaalde in de artikelen 9.1 tot en met 9.3 laat onverlet:

1. dat bij het vervullen van de in Artikel 9.1 vermelde ontbindende voorwaarde - als gevolg van het tekortschieten in de nakoming door de Koper - de gevolgen van dat tekortschieten geheel voor rekening en risico zijn en blijven van de Koper, een en ander met toepassing van het bepaalde in artikel 26 AVVE 2017; en
2. de ontbindingsrechten zoals vermeld in de Veilingvoorwaarden.

#### **Artikel 10 Waarborgsom/bankgarantie**

10.1 In afwijking van het bepaalde in artikel 12 lid 1 AVVE 2017 bedraagt de waarborgsom ten minste vijftienduizend euro (EUR 15.000,--).

- 10.2 Het bepaalde in Artikel 10.1 is van overeenkomstige toepassing op de hoogte van de garantieverklaring als de bankgarantie als bedoeld in artikel 12 lid 4 AVVE 2017.
- 10.3 Voor het geval het Hypotheekrecht eerste in rang is, en:
1. naast het Hypotheekrecht andere rechten van hypotheek zijn ingeschreven op het Registergoed; en/of
  2. een of meer schuldeisers van de Rechthebbende beslag hebben gelegd op de Koopprijs; en/of
  3. een of meer schuldeisers van de Rechthebbende hun recht ontfangen aan artikel 3:264 lid 7 BW; en/of
  4. een of meer beperkte rechten op het Registergoed vervallen als gevolg van de Verkoop;
- en de Voorzieningenrechter de verklaring van de Verkoper als bedoeld in artikel 3:270 lid 3 tweede volzin Burgerlijk Wetboek binnen de voor de Koper geldende termijn voor volledige betaling nog niet heeft voorzien van een goedkeurende aantekening, dan wordt geacht dat elke betaling door de Koper in handen van de Notaris heeft te gelden als een (aanvullende) betaling van een waarborgsom als bedoeld in artikel 12 AVVE 2017, en wel tot het moment waarop bedoelde verklaring met bedoelde goedkeurende aantekening aan de Notaris is overgelegd. Voormelde regeling geeft voor de Koper geen enkele aanleiding tot opschorting van enige betalingsverplichting.

#### **Artikel 11 Aflevering**

In afwijking van het bepaalde in de artikelen 22 en 26 lid 3 AVVE 2017 geldt het volgende:

- 11.1 De Aflevering zal plaatsvinden op de datum waarop het Registergoed wordt geleverd overeenkomstig het bepaalde in artikel 17 AVVE 2017.
- 11.2 De Onroerende Zaak wordt afgeleverd in de feitelijke staat waarin het zich op het moment van de Aflevering bevindt of blijkt te bevinden; ook indien deze afwijkt van de feitelijke staat ten tijde van het uitbrengen van het Bod waarvoor is gegund.
- 11.3 Nadat het Registergoed aan de Koper is geleverd overeenkomstig het bepaalde in artikel 17 AVVE 2017, dient de Koper zichzelf toegang te verschaffen tot de Onroerende Zaak. De Verkoper is niet verplicht en kan door de Koper niet verplicht worden om de Koper toegang te verschaffen tot de Onroerende Zaak.

- 11.4 De Verkoper staat niet in voor de afwezigheid van materiële en/of immateriële gebreken in en/of aan de Onroerende Zaak, waaronder mede begrepen eventuele verontreiniging van de tot de Onroerende Zaak behorende bodem.
- 11.5 Het risico van aanwezigheid van bewoners en/of gebruikers in de Onroerende Zaak ten tijde van de Aflevering komt voor rekening van de Koper.
- 11.6 Het risico dat het feitelijke gebruik van de Onroerende Zaak vóór of ten tijde van de Verkoop dan wel het door de Koper voorgenomen gebruik van de Onroerende Zaak op publiekrechtelijke of privaatrechtelijke gronden al dan niet is toegestaan komt voor rekening van de Koper.
- 11.7 Doordat de Koper al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst zal zijn nagekomen, wordt geacht:
  1. dat de Koper bekend is en was met materiële en/of immateriële gebreken in en/of aan de Onroerende Zaak;
  2. dat de Koper tijdig heeft voldaan aan zijn onderzoeksplicht als bedoeld in Artikel 17; en
  3. dat de Koper afstand heeft gedaan van diens rechten jegens de Verkoper tot het vorderen van enige schade, vergoeding en/of kosten wegens eventuele materiële en/of immateriële gebreken in en/of aan de Onroerende Zaak, terwijl voorts wordt geacht dat de Verkoper bedoelde afstand onverwijld heeft aanvaard;

zodat alle materiële en/of immateriële gebreken in en/of aan de Onroerende Zaak geheel voor rekening en risico van de Koper komen, behoudens krachtens het bepaalde in de Artikelen 11.9 tot en met 11.12.
- 11.8 In afwijking van het bepaalde in artikel 26 lid 3 AVVE 2017 en onverminderd het bepaalde in de Artikelen 11.9 tot en met 11.12 kan de Verkoper jegens de Koper nimmer tekortschieten in de nakoming en/of in verzuim zijn wegens een beschadiging van en/of een gebrek aan de Onroerende Zaak, ongeacht het moment waarop de betreffende schade en/of het betreffende gebrek aan de Onroerende Zaak is ontstaan dan wel aan de Koper bekend is of zal zijn geworden. De Koper is niet bevoegd om de Koopovereenkomst te ontbinden en/of te vernietigen wegens die schade en/of dat gebrek.
- 11.9 Indien de Koper kan bewijzen dat de Onroerende Zaak - na het uitbrengen van het Bod waarvoor is gegund - in een zodanige mate is beschadigd en/of aan de

Onroerende Zaak een zodanig gebrek is ontstaan, dat de Koper het Registergoed niet zou hebben gekocht indien de Koper - ten tijde van het uitbrengen van het Bod waarvoor is gegund - op de hoogte zou zijn geweest van die schade en/of dat gebrek, dan heeft de Koper jegens de Verkoper uitsluitend recht op vergoeding van de waardevermindering van de Onroerende Zaak als gevolg van die schade en/of dat gebrek.

- 11.10 Het in Artikel 11.9 vermelde recht van de Koper bestaat alleen en zolang, indien (cumulatief):
  1. de beschadiging van en/of het gebrek aan de Onroerende Zaak is ontstaan vóór het tijdstip van de risico-overgang als bedoeld in artikel 18 en/of 19 AVVE 2017 of Artikel 15.5;
  2. de Koper vóór of onverwijld na de Betaaldatum bij aangetekend schrijven aan de Verkoper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - zal hebben medegedeeld dat sprake is van een zodanige beschadiging van en/of een zodanig gebrek aan de Onroerende Zaak; en
  3. de Koper al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst zal zijn nagekomen.
- 11.11 De hoogte van de in Artikel 11.9 bedoelde vergoeding zal worden vastgesteld in goed overleg tussen de Verkoper en de Koper, bij gebreke waarvan die vergoeding zal worden vastgesteld door de daartoe bevoegde rechter.
- 11.12 Indien de Koopovereenkomst betrekking heeft op twee of meer Registergoederen, dan is het bepaalde in de Artikelen 11.9, 11.10 en 11.11 uitsluitend van toepassing voor zover de Koopovereenkomst betrekking heeft op de betreffende beschadigde en/of gebrekkige Onroerende Zaak.

## **Artikel 12 Herstelrecht van de Verkoper**

In afwijking van het bepaalde in artikel 20 AVVE 2017 geldt het volgende:

- 12.1 Indien de Onroerende Zaak vóór het tijdstip van de risico-overgang als bedoeld in artikel 18 en/of 19 AVVE 2017 of Artikel 15.4 wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, dan heeft de Verkoper het recht:
  1. om de betreffende schade in en/of aan de Onroerende Zaak te (doen) herstellen, zulks voor rekening van de Verkoper en onverminderd de eventuele (verhaals)rechten van de Verkoper jegens respectievelijk de Rechthebbende, de schuldena(a)r(en), de Koper en een of meer derden; of

2. om de Koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst te ontbinden bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - zulks met inachtneming van het bepaalde in Artikel 13, tenzij de schade - gezien haar geringe betekenis - de ontbinding van de Koopovereenkomst met haar gevolgen niet rechtvaardigt.
- 12.2 De Verkoper kan niet eerder overgaan tot het (doen) herstellen van schade aan de Onroerende Zaak dan nadat:
1. de daartoe bevoegde voorzieningenrechter aan de Verkoper machtiging heeft of zal hebben verleend om de Onroerende Zaak in beheer te nemen, voor zover het beheerbeding als bedoeld in artikel 3:267 Burgerlijk Wetboek uitdrukkelijk door de Verkoper is bedongen; of
  2. de Verkoper op andere wijze daartoe bevoegd is of zal zijn;
- en nadat de Verkoper zich in feitelijke zin de toegang tot de Onroerende Zaak heeft verschaft of heeft doen verschaffen.
- 12.3 Indien de Verkoper gebruik heeft gemaakt van diens herstelrecht als bedoeld in Artikel 12.1, dan wordt de oorspronkelijke Betaaldatum uitgesteld tot het moment waarop zeven (7) dagen zijn verstreken nadat de Verkoper bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - heeft medegedeeld dat de betreffende (herstel)werkzaamheden in en/of aan de Onroerende Zaak ten genoegen van de Verkoper zijn uitgevoerd, of zoveel eerder als de Koper al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst zal zijn nagekomen.
- 12.4 Het bepaalde in Artikel 12.3 is niet van toepassing indien (cumulatief):
1. de Verkoper voornemens is om de Koopovereenkomst te ontbinden op grond van het bepaalde in Artikel 13.1; en
  2. de Koper gebruik heeft gemaakt van diens recht als bedoeld in Artikel 13.4; in welk geval het bepaalde in Artikel 13.5 van toepassing is op het uitstellen van de oorspronkelijke Betaaldatum.

#### **Artikel 13 Ontbindingsrechten van de Verkoper**

- 13.1 Onverminderd het bepaalde in Artikel 13.2 heeft de Verkoper het recht om de Koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst te ontbinden bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - in elk van de volgende gevallen:

1. indien de daartoe bevoegde voorzieningenrechter aan de Verkoper geen machtiging verleent of zal hebben verleend - na een daartoe strekkend verzoek van de Verkoper - om de Onroerende Zaak in beheer te nemen, met het oog op het bepaalde in Artikel 12, voor zover het beheerbeding als bedoeld in artikel 3:267 Burgerlijk Wetboek uitdrukkelijk door de Verkoper is bedongen;
  2. indien de daartoe bevoegde voorzieningenrechter aan de Verkoper de sub 1. bedoelde machtiging heeft of zal hebben verleend - na een daartoe strekkend verzoek van de Verkoper - onder een voorwaarde die naar het uitsluitende oordeel van de Verkoper niet van de Verkoper verlangd kan worden;
  3. indien de Verkoper om welke reden dan ook niet bevoegd is om gebruik te maken van diens herstelrecht als bedoeld in Artikel 12;
  4. indien de Verkoper geen gebruik (meer) zal maken van diens herstelrecht als bedoeld in Artikel 12;
  5. indien de Verkoper gebruik heeft gemaakt van diens herstelrecht als bedoeld in Artikel 12 en de Koper vóór de gewijzigde Betaaldatum als bedoeld in Artikel 13.5 aan de Verkoper en/of de Notaris te kennen heeft gegeven dat de herstellingen in en/of aan de Onroerende Zaak naar de mening van de Koper niet of niet voldoende hebben plaatsgevonden.
- 13.2 Onverminderd het bepaalde in Artikel 13.1 heeft de Verkoper het recht om de Koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst te ontbinden bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - in elk van de volgende gevallen:
1. indien de daartoe bevoegde voorzieningenrechter aan de Verkoper niet het verlof heeft verleend of niet zal verlenen - na een daartoe strekkend verzoek van de Verkoper - tot het invoeren van het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek; of
  2. de daartoe bevoegde voorzieningenrechter aan de Verkoper het verlof heeft verleend of zal verlenen - na een daartoe strekkend verzoek van de Verkoper - tot het invoeren van het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek onder een voorwaarde die naar het uitsluitende oordeel van de Verkoper niet van de Verkoper verlangd kan worden.
- 13.3 Alvorens de Verkoper de Koopovereenkomst kan ontbinden op grond van het bepaalde in Artikel 13.1 en/of Artikel 13.2, dient de Verkoper een voornemen tot

- ontbinding van de Koopovereenkomst bij aangetekend schrijven mede te delen aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris.
- 13.4 Indien de Verkoper voornemens is om de Koopovereenkomst te ontbinden op grond van het bepaalde in Artikel 13.1, dan heeft de Koper gedurende zeven (7) dagen na de dagtekening van de in Artikel 13.3 bedoelde mededeling het recht om bij aangetekend schrijven aan de Verkoper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - mede te delen dat de Koper uitvoering van de Koopovereenkomst verlangt, in welk geval:
1. de Aflevering zal plaatsvinden in de feitelijke staat waarin de Onroerende Zaak zich alsdan bevindt of blijkt te bevinden;
  2. de Verkoper - zonder enige bijzondere en/of aanvullende (geldelijke) tegenprestatie voor de Koper - jegens de Koper verplicht is tot het leveren van alle rechten en aanspraken welke de Verkoper ter zake van het onheil - hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit andere hoofde - jegens de Rechthebbende, de schuldena(a)r(en), de Koper en een of meer derden toekomt, alles indien en voor zover (cumulatief) die rechten en aanspraken overdraagbaar zijn, de Verkoper daartoe bevoegd is en redelijkerwijs van de Verkoper verlangd kan worden; en
  3. de Koper jegens de Verkoper geen enkele aanspraak en/of enig recht heeft op vergoeding van enige door de Koper geleden of te lijden schade en/of gemaakte of te maken kosten; evenmin ter zake van de feitelijke staat van de Onroerende Zaak als bedoeld in de Artikelen 11 en 12.
- 13.5 Indien de Koper tijdig gebruik heeft gemaakt van diens recht als bedoeld in Artikel 13.4, terwijl als gevolg daarvan de Koopovereenkomst niet kan worden uitgevoerd op de oorspronkelijke Betaaldatum, dan wordt de oorspronkelijke Betaaldatum uitgesteld tot het moment waarop zeven (7) dagen zijn verstreken na de dagtekening van de in Artikel 13.4 bedoelde mededeling, of zoveel eerder als de Koper al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst zal zijn nagekomen.
- 13.6 Indien de Koper niet of niet tijdig gebruik heeft gemaakt van diens recht als bedoeld in Artikel 13.4, dan is de Verkoper bevoegd om de Koopovereenkomst vervolgens te ontbinden door middel van een daartoe strekkende schriftelijke mededeling aan de Koper, met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris.

13.7 Indien de Verkoper voornemens is om de Koopovereenkomst te ontbinden en/of de Koopovereenkomst heeft ontbonden op grond van het bepaalde in Artikel 13.2, dan is het bepaalde in de Artikelen 13.4 tot en met 13.6 van overeenkomstige toepassing, terwijl bij het uitvoeren van de Koopovereenkomst op verzoek van de Koper wordt geacht:

1. dat de Koper afstand heeft gedaan van diens recht om schade, kosten en/of boetes te vorderen van de Verkoper voor het geval de Onroerende Zaak is verhuurd, verpacht en/of in gebruik gegeven aan een of meer derden; en
2. dat de Verkoper bedoelde afstand onverwijld heeft aanvaard.

#### **Artikel 14 Aanwijsplicht van de Koper**

14.1 De Koper is op eerste verzoek van de Verkoper verplicht om - met inachtneming van het bepaalde in Artikel 8 - in en bij de Akte de command de rechtsverhouding uit de Koopovereenkomst over te dragen aan de Verkoper dan wel namens een door de Verkoper aan te wijzen derde (al dan niet gelieerd aan de Verkoper), zulks ongeacht het feit of de Verkoper al dan niet gebruik zal maken of heeft gemaakt van diens herstelrecht als bedoeld in Artikel 12.1, voor het geval:

1. de Onroerende Zaak vóór het tijdstip van de risico-overgang als bedoeld in artikel 18 en/of 19 AVVE 2017 of Artikel 15.4 wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat; en/of
2. de Koper jegens de Verkoper in verzuim is als bedoeld in artikel 26 AVVE 2017.

14.2 Het bepaalde in Artikel 14.1 aanhef en onderdeel 1. is niet van toepassing indien de schade - gezien haar geringe betekenis - de in Artikel 14.1 aanhef en onderdeel 1. vermelde verplichting van de Koper niet rechtvaardigt.

14.3 Het in Artikel 14.1 bedoelde verzoek dient door de Verkoper vóór de Betaaldatum bij aangetekend schrijven te worden gericht aan de Koper, bij gebreke waarvan de in Artikel 14.1 vermelde verplichting van de Koper geheel is of zal zijn vervallen. De Verkoper is verplicht om een kopie van dat schrijven onverwijld te zenden aan de Notaris.

14.4 De in Artikel 14.1 vermelde verplichting van de Koper is of zal voorts geheel zijn vervallen, indien de Koper (cumulatief):

1. binnen zeven (7) dagen na de dagtekening van het in Artikel 14.3 bedoelde verzoek bij aangetekend schrijven aan de Verkoper - met gelijktijdige afgifte

- van een kopie daarvan aan de Notaris - heeft medegedeeld dat de Koper uitvoering van de Koopovereenkomst verlangt; en
2. binnen drie (3) werkdagen na de dagtekening van de hiervoor onder 1. bedoelde mededeling van de Koper aan de Verkoper alsnog al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst zal zijn nagekomen.
- 14.5 Indien de Verkoper dan wel namens een door de Verkoper aan te wijzen derde (al dan niet gelieerd aan de Verkoper) krachtens het bepaalde in Artikel 14.1 aanhef en onderdeel 1. heeft of zal hebben te gelden als de uiteindelijke Koper, dan is het bepaalde in Artikel 8.5 niet en/of niet meer van toepassing. Het bepaalde in Artikel 8.5 is en blijft onverminderd van toepassing indien de Verkoper dan wel namens een door de Verkoper aan te wijzen derde (al dan niet gelieerd aan de Verkoper) krachtens het bepaalde in Artikel 14.1 aanhef en onderdeel 2. heeft of zal hebben te gelden als de uiteindelijke Koper.
- 14.6 Indien de Verkoper dan wel namens een door de Verkoper aan te wijzen derde (al dan niet gelieerd aan de Verkoper) krachtens het bepaalde in Artikel 14.1 heeft of zal hebben te gelden als de uiteindelijke Koper:
1. dan wordt de oorspronkelijke Betaaldatum uitgesteld tot het moment waarop veertien (14) dagen zijn verstreken na de dagtekening van de in Artikel 14.3 bedoelde mededeling; en
  2. dan kan de uiteindelijke Koper pas jegens de Verkoper in verzuim zijn als bedoeld in artikel 26 AVVE 2017, nadat de uiteindelijke Koper zelf jegens de Verkoper tekort zal zijn geschoten in de nakoming van de verplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst.

#### **Artikel 15 Afwijkende voorwaarden bij de Onderhandse verkoop**

In afwijking van het bepaalde in artikel 27 AVVE 2017 geldt het volgende ter zake van de Onderhandse verkoop:

- 15.1 De akte van Levering zal worden verleden uiterlijk dertig (30) dagen:
  1. na de datum waarop de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal hebben goedgekeurd; dan wel
  2. nadat de door de daartoe bevoegde voorzieningenrechter voorwaardelijk goedgekeurde Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal zijn geworden.

- 15.2 In afwijking van het bepaalde in artikel 10 AVVE 2017 dient al hetgeen de Koper uit hoofde van de Koopovereenkomst verschuldigd is door de Koper te worden betaald in de volgende gedeelten en binnen de volgende termijnen:
1. de waarborgsom als bedoeld in artikel 12 AVVE 2017 (in samenhang met het bepaalde in Artikel 10): uiterlijk twee (2) werkdagen na de Gunning;
  2. de kosten en belastingen als bedoeld in artikel 9 AVVE 2017 (in samenhang met het bepaalde in Artikel 5): uiterlijk zes (6) werkdagen nadat de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst zal hebben goedgekeurd; en
  3. de Koopprijs en al het overige dat de Koper uit hoofde van de Koopovereenkomst verschuldigd is: uiterlijk dertig (30) dagen na de datum waarop de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal hebben goedgekeurd dan wel uiterlijk dertig (30) dagen nadat de door de daartoe bevoegde voorzieningenrechter voorwaardelijk goedgekeurde Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal zijn geworden, een en ander onder verrekening van de in artikel 12 AVVE 2017 bedoelde waarborgsom, alsmede de eventueel door de Notaris daarover te vergoeden rente.
- 15.3 In afwijking van het bepaalde in artikel 12 lid 4 AVVE 2017 dient de in artikel 12 lid 4 AVVE 2017 bedoelde bankgarantie:
1. voort te duren tot ten minste zestig (60) dagen na de te verwachten datum waarop de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal hebben goedgekeurd; en
  2. op eerste verzoek van de Notaris te worden verlengd met een door de Notaris vast te stellen termijn indien de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst voorwaardelijk zal hebben goedgekeurd, bij gebreke waarvan de Notaris bevoegd is om een reeds gestelde bankgarantie in te roepen, het betreffende bedrag te innen en te houden als waarborgsom.
- 15.4 In afwijking van het bepaalde in de artikelen 18 en 19 AVVE 2017 komt de Onroerende Zaak voor risico van de Koper met ingang van de datum waarop de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst - al dan niet voorwaardelijk - zal hebben goedgekeurd; ook indien de Onroerende Zaak geheel of gedeeltelijk een Woning is.

- 15.5 Zowel de verplichting van de Verkoper om het Registergoed te leveren als het recht van de Koper om het Registergoed geleverd te krijgen is voorwaardelijk, en wel onder de opschortende voorwaarde dat de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal hebben goedgekeurd dan wel dat de door de daartoe bevoegde voorzieningenrechter voorwaardelijke goedgekeurde Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal zijn geworden. Het bepaalde in de vorige volzin laat onverlet het bepaalde in Artikel 9.
- 15.6 Indien de in Artikel 15.5 vermelde opschortende voorwaarde naar het uitsluitende oordeel van de Verkoper niet of niet tijdig zal zijn vervuld, dan:
1. is de Verkoper jegens de Koper niet aansprakelijk voor eventuele door de Koper geleden of te lijden schade en/of door de Koper gemaakte of te maken kosten; en
  2. is de Notaris bevoegd om de waarborgsom als bedoeld in artikel 12 AVVE 2017 (in samenhang met het bepaalde in Artikel 10), alsmede de daarover gekweekte rente, te restitueren aan de Koper dan wel een gestelde bankgarantie terug te zenden aan de betreffende garant.
- 15.7 Onverminderd het bepaalde in Artikel 15.5 heeft de Verkoper te allen tijde het recht om de Koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - te ontbinden - ook vóór het moment waarop de in Artikel 15.5 vermelde opschortende voorwaarde zal zijn vervuld – in elk van de volgende gevallen:
1. indien naar het uitsluitende oordeel van de Verkoper de reden van de Verkoop is weggenomen, om welke reden dan ook; of
  2. indien een eventuele door de daartoe bevoegde voorzieningenrechter - aan de goedkeuring van de Koopovereenkomst - gestelde voorwaarde naar het uitsluitende oordeel van de Verkoper niet van de Verkoper verlangd kan worden.
- Indien de Verkoper gebruik maakt van de in de vorige volzin vermelde bevoegdheid, dan is het bepaalde in Artikel 15.6 onderdelen 1. en 2. van overeenkomstige toepassing.
- 15.8 De Verkoper is niet verplicht en kan door de Koper niet verplicht worden om de Koopovereenkomst ter goedkeuring voor te leggen aan de daartoe bevoegde voorzieningenrechter. Het niet of niet tijdig ter goedkeuring voorleggen van de

Koopovereenkomst aan de daartoe bevoegde voorzieningenrechter lijdt nimmer tot enige aansprakelijkheid van de Verkoper jegens de Koper.

- 15.9 De Verkoper is te allen tijde bevoegd een andere overeenkomst van koop met een andere kopende partij dan de Koper ter goedkeuring voor te leggen aan de daartoe bevoegde voorzieningenrechter.
- 15.10 De Koper is zich bewust van de mogelijkheid dat overeenkomstig het bepaalde in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek bij de behandeling van het verzoekschrift dat strekt tot goedkeuring van de Koopovereenkomst een gunstiger aanbod kan worden voorgelegd. De Koper is zich tevens bewust van het feit dat de Verkoper doorgaans gehouden zal zijn een dergelijk gunstiger aanbod te aanvaarden dan wel daarmee in te stemmen, met als gevolg dat de in Artikel 15.5 vermelde opschortende voorwaarde niet zal worden vervuld.
- 15.11 Indien in het kader van de Onderhandse verkoop het Registergoed door de Verkoper wordt gegund, dan bestaat de koopakte als bedoeld in artikel 548 lid 2 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering uit het samenstel van:
  1. een afschrift van de Akte; en
  2. een afschrift van de notariële akte van Gunning.

#### **Artikel 16 Toerekening van betalingen door de Koper**

In afwijking van het bepaalde in artikel 13 AVVE 2017 geldt het volgende:

- 16.1 De betalingen door de Koper in handen van de Notaris strekken tot voldoening van hetgeen de Koper is verschuldigd uit hoofde van de Koopovereenkomst, en wel in de volgende volgorde:
  1. de kosten en belastingen als bedoeld in artikel 9 AVVE 2017 (in samenhang met het bepaalde in Artikel 5);
  2. rente(s), boete(s) en schadevergoeding(en);
  3. de Koopprijs.
- 16.2 Zolang niet alle verbintenissen ter zake van de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zijn geworden en/of zolang de Koopovereenkomst door de Verkoper kan worden ontbonden, wordt geacht dat elke betaling door de Koper in handen van de Notaris - met uitzondering van de betaling van de kosten en belastingen als bedoeld in artikel 9 AVVE 2017 - heeft te gelden als een toevoeging aan de waarborgsom als bedoeld in artikel 12 AVVE 2017, en wel tot het moment waarop de Notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat alle verbintenissen ter zake

- van de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zullen zijn geworden en/of de Koopovereenkomst niet of niet meer door de Verkoper kan worden ontbonden.
- 16.3 Indien in de betaling krachtens Artikel 16.1 aanhef onderdelen 1. en 2. een bedrag is begrepen die niet verschuldigd blijkt te zijn, wordt dit bedrag niet aan de Koper gerestitueerd, maar aangemerkt als waarborgsom volgens artikel 12 AVVE 2017 (in samenhang met het bepaalde in Artikel 10) dan wel als toevoeging daaraan.

#### **Artikel 17 Onderzoeksplicht van de Koper**

- 17.1 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.
- 17.2 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.
- 17.3 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 18 Errata AVVE 2017**

De hierna in de Artikel 18 vermelde artikelen AVVE 2017 worden aangepast op de wijze zoals vermeld in het betreffende Artikel.

##### **Artikel 3 AVVE 2017**

Artikel 3 lid 6 AVVE 2017 wordt vervangen door de volgende tekst:  
(begin)

Behoudens het bepaalde in lid 5 van dit artikel, is het Afmijnbedrag het hoogste Bod bij de Afslag.  
(einde).

18.2 **Artikel 9 lid 3 AVVE 2017**

In artikel 9 lid 3 AVVE 2017 wordt het woord "zal" vervangen door het woord "kan".

18.3 **Artikel 12 leden 5 en 6 AVVE 2017**

In artikel 12 lid 5 AVVE 2017 vervallen de woorden "en voor de Inzetter, met dien verstande dat voor deze laatste het bedrag van de waarborgsom dan wordt berekend over de Inzetsom".

In artikel 12 lid 6 AVVE 2017 vervallen de woorden "of Inzetter".

18.4 **Artikel 15 AVVE 2017**

Na artikel 15 lid 3 AVVE 2017 worden twee extra leden toegevoegd, welke nieuwe leden 4 en 5 luiden als volgt:

(begin)

4. De Koper aanvaardt - zonder enig voorbehoud - dat de Verkoper en de Notaris bij hun onderzoek naar de in lid 1 van dit artikel bedoelde lasten en beperkingen zich beperken tot hetgeen voorkomt in de laatste titel(s) van aankomst van de Rechthebbende.

Van de Koper wordt verwacht dat de Koper zelf onderzoek heeft ingesteld naar alle in lid 1 van dit artikel bedoelde lasten, beperkingen en gebreken, 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.

5. Indien de Verkoper verplicht is, zal zijn of kan worden om de in lid 1 van dit artikel bedoelde 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.

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.

(einde).

18.5 **Artikel 16 lid 2 AVVE 2017**

Artikel 16 lid 2 AVVE 2017 wordt vervangen door de volgende tekst:

(begin)

Indien de door Verkoper opgegeven maat of grootte of verdere omschrijving van het Registergoed niet juist is, zal de Koper daaraan geen enkel recht (kunnen) ontfangen.

Dit geldt uitzondering, indien de desbetreffende door de Verkoper gedane opgave niet te goeder trouw is geschied.

(einde).

18.6 **Artikel 24 lid 3 AVVE 2017**

In artikel 24 lid 3 AVVE 2017 worden de woorden "ten tijde van de Levering" toegevoegd na het woord "Registergoed".

18.7 **Artikel 26 AVVE 2017**

Artikel 26 lid 2 aanhef en onder a. wordt toegevoegd met de volgende tekst:

(begin)

met dien verstande dat de som van de dagboetes nooit hoger zal zijn dan vijftien procent (15%) van de Koopprijs met een minimum van vijftienduizend euro (EUR 15.000,--).

(einde).

Artikel 26 lid 2 aanhef en onder b. wordt toegevoegd met de volgende tekst:

(begin)

met een minimum van vijftienduizend euro (EUR 15.000,--).

(einde).

**Artikel 19 Kernbedingen**

19.1 De bedingen zoals vermeld in de Artikelen 9, 11, 12, 13, 14, 15 en 17 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.

19.2 De in Artikel 19.1 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.
- 19.3 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 20 Volmachtverlening door de Bieder**

- 20.1 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 Koopprijs 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.
- 20.2 Het bepaalde in Artikel 20.1 is van overeenkomstige toepassing:
1. op een of meer vertegenwoordigde(n) als bedoeld in de Artikelen 6.13 en 8; 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 6.13 of Artikel 8.
- De in de vorige volzin bedoelde volmacht wordt geacht te zijn verleend door het uitvoeren van het bepaalde in Artikel 6.13 of Artikel 8.
- 20.3 Op de in de Artikelen 20.1 en 20.2 bedoelde volmachten zijn de volgende bepalingen van toepassing:
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 Onderhandse 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 21 Energielabel**

- 21.1 Bij de Rechthebbende is (zal worden) opgevraagd een energielabel dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen. Voor zover deze door de Verkoper wordt verkregen, zal deze aan de koper worden overhandigd, danwel worden gepubliceerd op de veilingssite. Voor zover Verkoper geen energielabel of gelijkwaardig document kan overhandigen, vrijwaart de koper Verkoper voor alle (eventuele) aanspraken te diër zake.
- Koper is zich ervan bewust, dat indien hij een energielabel dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen wenst te verkrijgen, hij daartoe zelf dient zorg te dragen.

#### **Artikel 22 Bekendmaking Veilingvoorwaarden en overige informatie**

- 22.1 De Veilingvoorwaarden zijn of worden tijdig door de Notaris bekend gemaakt op de Website.
- 22.2 Op de Website wordt voorts bekend gemaakt de eventuele overige Objectinformatie.

#### **Artikel 23 Woonplaatskeuze**

- 23.1 De Verkoper kiest ter zake van de Verkoop woonplaats ten kantore van de Notaris.
- 23.2 Eenieder die een Bod 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.
- 23.3 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**

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.