

# Nicolaas Beetsstraat 14, 9673GC WINSCHOTEN (44895)



Tussenwoning  
de tussenwoning



# Beschrijving

De tussenwoning met schuurtje, ondergrond, erf en tuin, staande en gelegen aan de Nicolaas Beetsstraat 14 te 9673 GC Winschoten.

# Veilinginfo

|                |                                                                                                                                                                       |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Status         | Gegund                                                                                                                                                                |
| Veiling        | Noord woensdag 9 september 2020                                                                                                                                       |
| Inzet          | woensdag 9 september 2020 vanaf 13:30                                                                                                                                 |
| Afslag         | woensdag 9 september 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. Roelink                                                                                                                                                       |

# Objectinfo

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| Woningtype         | Tussenwoning       |
| Bouwjaar           | 1964               |
| Kamers             | 4                  |
| Slaapkamers        | 3                  |
| Woonoppervlakte    | 65 m <sup>2</sup>  |
| Woninginhoud       | 245 m <sup>3</sup> |
| Perceeloppervlakte | 132 m <sup>2</sup> |



## Bezichtiging

dinsdag 8 september 2020, van 13:00 tot 13:30

### LET OP:

in verband met de Corona-maatregelen is bezichtiging **ALLEEN MOGELIJK OP AFSPRAAK**. Neem voor het maken van een afspraak contact op met Trip Notarissen, dhr. F. Roelink (telefoon 050-5997999). Er is 10 minuten tijd per bezichtiging. Per bezichtiging maximaal 2 personen. De bezichtigingsperiode loopt van 13.00 uur tot maximaal 13.30 uur op 8 september a.s. (Bij weinig belangstelling wordt de bezichtigingsperiode ingekort). Daarbuiten is er geen bezichtiging mogelijk. Als er meer aanmeldingen zijn dan er tijd beschikbaar is, gaan degene die zich het eerste gemeld hebben, vóór. Zijn er geen reserveringen dan gaat de bezichtiging niet door.

## Soort eigendom

Vol eigendom

## Gebruik

Onbewoond

## Kadastrale omschrijving

kadastraal bekend gemeente Winschoten, sectie C nummer 1582, groot één are tweeëndertig centiare (1.32 are).

# Financieel

## Lasten

ozb 2020, € 129,70 jaarlijks  
rioolrecht 2020, € 243,00 jaarlijks  
waterschapslasten 2020, € 43,41 jaarlijks

## Lasten (k.k.)

Zie veilingvoorwaarden

## Inzetpremie

1% t.l.v. de verkoper

## Indicatie kosten veiling

€ 5.150,00 (per 05-08-2020 om 11:17 uur)  
Not. hon., kad.rechten en btw (excl. de overdrachtsbelasting en eventuele ontruimingskosten) (per 26-02-2020 om 15:54 uur)

# Bijzonderheden

## ATTENTIE inzake Coronavirus/COVID19

Om risico's ten aanzien van de verspreiding van het Corona-virus zoveel mogelijk te beperken, verzoeken wij u dringend de veiling van woensdag 9 september 2020 zoveel mogelijk via internet te volgen.

Voor zover u via internet 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).

Indien u er toch voor kiest om in de zaal aanwezig te willen zijn, dan MOET u daarvoor een zitplaats reserveren. Er zijn maximaal 48 zitplaatsen beschikbaar. Reserveren kan via: [info@vastgoedveilingfriesland.nl](mailto:info@vastgoedveilingfriesland.nl).

ZONDER RESERVERING HEEFT U GEEN TOEGANG TOT DE VEILINGZAAL.

De veilinglocatie (in het Van der Valk Hotel Drachten), hanteert een protocol en een aparte ingang. Zie hiervoor het gepubliceerde "Protocol Van der Valk Drachten en toegang zaal".

#### 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. Bezichtiging is ALLEEN OP AFSpraak mogelijk.

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.

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. Het registergoed vertoont de nodige gebreken. Zie hiervoor het bouwkundig rapport.

Let op! Het is mogelijk dat gedurende het veilingtraject nadere informatie beschikbaar komt. Houdt u de veilinglocatie 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.

Levering van het registergoed dient plaats te vinden binnen 4 weken na de gunning.

Het Energielabel van de woning is door de notaris ontvangen.



## Kadastrale kaart

44739-kadastralekaart9673NicolaasBeetsstraat.pdf

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: 52000081/PM



Deze kaart is noordgericht.  
Perceelnummer  
Huisnummer  
Vergeetde kadastrale grens  
Voortlopende kadastrale grens  
Administratieve kadastrale grens  
Bebouwing  
Overige topografie

Voor een aansluitend uittreksel, gelteerd op 13 januari 2020.  
De bewaarder van het kadastrale en de openbare registers

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente Winschoten  
Sectie C  
Perceel 1582

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadastrale en de openbare registers behoudt zich de intellectuele  
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

## Bijlage

44895\_Protocol Van der Valk Drachten en toegang zaal.pdf



VAN DER VALK

## VEILIG EN VERTROUWD PROTOCOL VOOR MEETINGS & EVENTS

Vanaf 1 juni mogen wij onze gasten weer verwelkomen! De afgelopen weken zijn wij druk geweest met de herinrichting van ons hotel, waarbij rekening wordt gehouden met de 1,5 meter afstandsregel.

Met de inachtneming van de 1,5 meter afstandsregel kunnen wij de normale aantallen per zaal niet meer plaatsen. Wij hebben opstellingen gekozen waardoor u uw bijeenkomst op een veilige en verantwoorde manier kunt laten plaatsvinden.

Via deze weg informeren wij u over de maatregelen welke wij zullen hanteren. Wij vragen u dit protocol voorafgaand aan de bijeenkomst/cursus te delen met uw cursisten, zodat iedereen hiervan op de hoogte is.

- Er zijn 4 desinfectiepunten in het hotel. Gasten worden verplicht bij binnenkomst in het hotel hun handen met desinfectiemiddel te reinigen. Tevens is er in de zaalruimte desinfectiemiddel aanwezig.
- Markeringen op de vloer en/of plattegronden bij ingang van de zaal, voorzien onze bezoekers van informatie over looproutes, seating, de volgorde van binnenkomen en verlaten van de zalen.
- Middels pijlen in het groen en oranje is een looproute aangebracht. Groen geeft aan: IN. Oranje geeft aan: UIT.
- Binnenkomst: U betreedt het hotel via de betreffende ingang die u toegestuurd krijgt en meldt zich hier bij een van onze medewerkers. De contactpersoon meldt zich als enige bij de receptie.
- Voor het verlaten van het hotel de buitendeur van de zaal gebruiken. Dit is van toepassing op de zalen Heerenveen, Joure en Sneek: rechtstreeks de zalen verlaten middels de deur achter in de zaal. De boardroomzalen en Harlingen, Bolsward, Bartlehiem verlaten het pand via de uitgang in dit gedeelte van het hotel.
- Onze zalen zijn opnieuw ingericht, waarbij de 1,5 meter afstandsregel in acht is genomen. Schuiven met meubilair is niet toegestaan.
- Garderobe is gesloten, bezoekers nemen hun jas mee in de zaal.
- Bezoekers dienen gefaseerd de zaal te betreden. Beginnen met plaatsnemen voor in de zaal en zo de zaal vullen naar achteren. Dit proces wordt begeleid door medewerkers buiten de zaal.
- Tijdens de bijeenkomst is er geen personeel aanwezig in de zaal.
- Het lunchbuffet zal in aangepaste vorm in de lobby geserveerd worden.
- Lunch en pauzemomenten worden vooraf afgestemd. Hiermee voorkomen we dat de gasten/deelnemers in de verschillende zalen elkaar tegenkomen. Groep moet gedurende de dag bij elkaar blijven en contact met andere groepen vermijden. Hetzelfde geldt voor het serveren van koffie en thee.
- Breaks behorende bij het arrangement staan klaar in de zaal: per persoon.



VAN DER VALK

- In de zalen Harlingen/Bartlehiem/Bolsward en boardroomzalen is in de zaal een koffiemachine aanwezig. Wij vragen om 1 persoon aan te wijzen die de machine bedient. In de zaal zelf zal dit ook duidelijk worden aangegeven. Er zijn mogelijkheden om uw handen en de machine tussentijds te desinfecteren.
- De zalen Heerenveen, Joure en Sneek kunnen gebruik maken van het koffiebuffet in de lobby. Hierachter staat een personeelslid die koffie/thee schenkt.
- Er wordt voldoende tijd ingepland tussen de verschillende sessies, waardoor wordt voorkomen dat arriverende en vertrekkende bezoekers elkaar tegenkomen. De zalen worden tussentijds gedesinfecteerd.
- De toiletruimte en contactpunten zoals deurklinken, trapleuningen, liftknoppen e.d. worden tenminste 2 x per dagdeel gereinigd met desinfecterende middelen.

De algemene richtlijnen van het RIVM gelden voor alle bezoekers en onze medewerkers:

- Houdt minimaal 1,5 meter afstand.
- Zorg voor goede hygiënemaatregelen:
  - Was regelmatig de handen
  - Hoest en nies aan de binnenkant van de elleboog
  - Gebruik papieren zakdekjes en gooi ze gelijk weg
  - Schud geen handen
- Blijf thuis bij milde verkoudheidsklachten zoals snotteren, hoesten, keelpijn of koorts.
- Blijf thuis als je huisgenoten hebt met koorts.

Wij volgen de richtlijnen van het RIVM, indien zich wijzigingen voordoen dan zullen wij hier uiteraard op inspelen en u over wijzigingen informeren.

# WELKOM WELCOME

In ons hotel hanteren wij de volgende voorzorgsmaatregelen:  
In our hotel we use the following precautions:



**Verkoudheid of griep? Blijf thuis!**  
Feeling sick? Stay at home!



**Volg altijd onze aanwijzingen.**  
Always follow our directions.



**Indien aangegeven volg onze looproute.**  
If indicated, follow the walking route.



**Houd gepaste afstand.**  
Please keep safe distance.



**Hoest/nies in uw elleboog.**  
Cough/sneeze in your elbow.



**Voorkom handcontact.**  
Avoid hand contact.

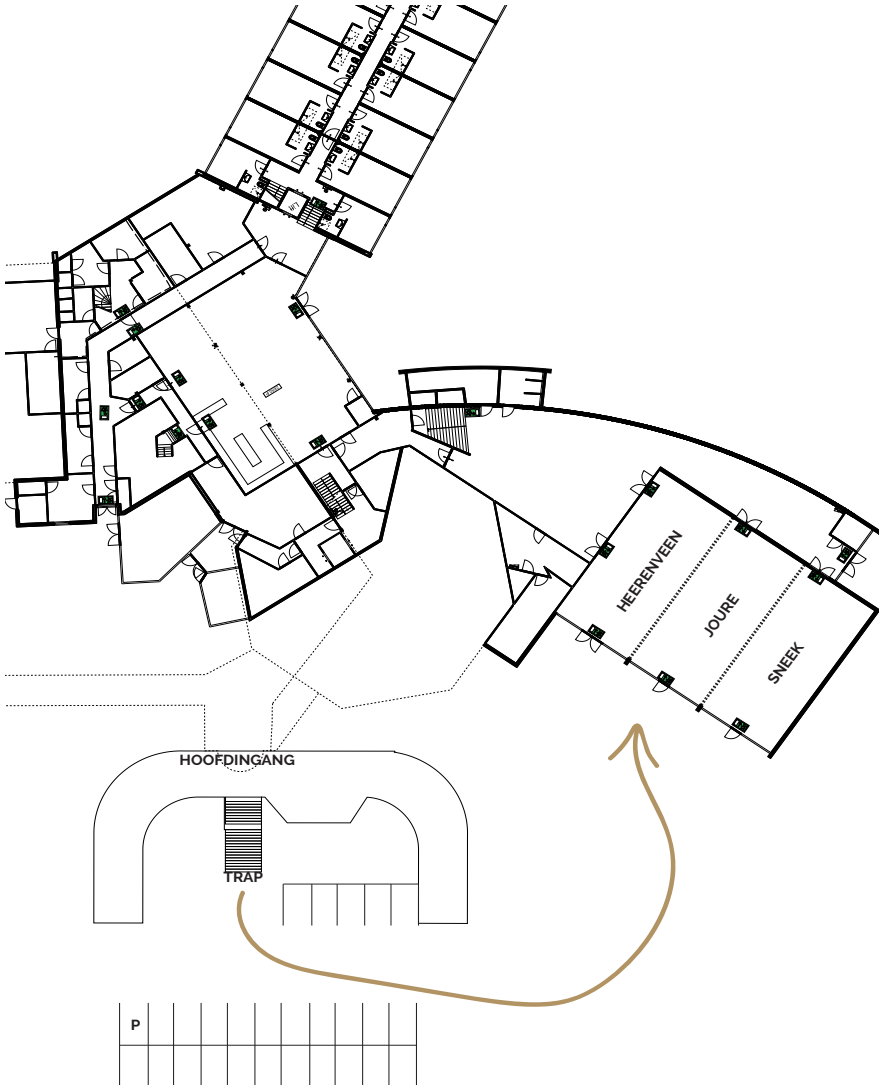


**Was regelmatig uw handen.**  
Wash your hands regularly.



**Betaal contactloos.**  
Pay by card.

#SAFETYFIRST  
VEILIG EN VERTROUWD



## Bijlage

44739\_aankomsttitel (Hyp 4 deel 54018 nummer 5) geanonimiseerd.pdf

## Kadaster

Blad 1 van 8

1

22510/JM

### AKTE VAN LEVERING

Heden, **een februari tweeduizend acht**, verschenen voor mij,  
Meester Abel Elzinga, notaris gevestigd in de gemeente Hoogezand-  
Sappemeer:

hierna tezamen genoemd: **verkoper**;

hierna tezamen genoemd: **koper**.

Koper is voornemens het verkochte te gaan bewonen.

De comparanten verklaarden het navolgende:

#### **LEVERING, REGISTERGOED, GEBRUIK**

Verkoper heeft blijkens een met koper op **achtentwintig november tweeduizend zeven** aangegane koopovereenkomst aan koper verkocht en levert op grond daarvan aan koper, die blijkens voormelde overeenkomst van verkoper heeft gekocht en bij deze aanvaardt, ieder voor de onverdeelde helft:

de tussenwoning met schuurtje, erf en tuin, staande en gelegen aan de Nicolaas Beetsstraat 14 te 9673 GC Winschoten,  
**kadastraal bekend gemeente Winschoten, sectie C nummer 1582, groot een are en tweeëndertig centiare (01.32 are),**  
hierna ook te noemen **het verkochte**, door koper te gebruiken als **woonhuis**.

Ten aanzien van dit gebruik van het verkochte heeft verkoper meegedeeld dat het hem niet bekend is dat dit gebruik op publiek of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.

#### **VOORAFGAANDE VERKRIJGING**

Het verkochte is door verkoper verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Groningen in register hypotheek 4 op vier maart tweeduizend twee in

Onroerende Zaken Hyp4 : 54018/5 01-02-2008 13:51

deel 7955 nummer 7 van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom, op een maart tweeduizend twee verleden voor een waarnemer van Mr J. Hulshoff, destijds notaris te Winschoten.

## **KOOPPRIJS, VERREKENING DIVERSE BEDRAGEN**

De koopprijs bedraagt

welke koopprijs door koper is voldaan door storting op een rekening ten name van Derdengelden Veldkamp & Elzinga Notarissen, gevestigd in de gemeente Hoogezand-Sappemeer.

De zakelijke belastingen zijn verrekend voor wat betreft de lopende termijnen.

Verkoper verleent koper kwitantie voor de betaling van de koopprijs en vorenbedoelde lasten.

Voormelde koopovereenkomst is, voor zover ten deze nog van belang, gesloten onder de volgende:

## **BEPALINGEN**

### Kosten en belastingen

#### Artikel 1

1. Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen de overdrachtsbelasting en het kadastrale recht, zijn voor rekening van **koper**.
2. Wegens de levering van het verkochte is geen omzetbelasting verschuldigd.

### Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat

#### Artikel 2

1. Verkoper is verplicht aan koper eigendom te leveren die:
  - a. onvoorwaardelijk is;
  - b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheek of met inschrijvingen daarvan;
  - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen anders dan hierna vermeld;
  - d. niet bezwaard is met beperkte rechten;
  - e. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst.
2. Indien de door verkoper opgegeven maat of grootte of de verdere omschrijving van het verkochte niet juist of niet volledig zijn, zal geen van partijen daaraan enig recht ontleen. Dit lijdt uitzondering, indien en voor zover de vermelde grootte en/of omschrijving door de wederpartij is gegarandeerd, danwel niet te goeder trouw is geschied.
3. Het verkochte wordt aanvaard in de feitelijke staat, waarin het zich ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst bevond, geheel ontruimd behoudens de eventueel meeverkochte roerende zaken, vrij van huur of pacht of ander gebruiksrecht. Het voortgezet gebruik van verkoper als zorgvuldig schuldenaar na het tot stand komen van de koopovereenkomst tot aan het tijdstip van aflevering wordt geacht, behoudens normale slijtage, geen wijziging te hebben gebracht in de staat van het verkochte.

### Tijdstip feitelijke levering, baten en lasten, risico

#### Artikel 3

De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte vindt plaats terstond na de ondertekening van deze akte. Vanaf dat tijdstip komen de baten de koper ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico van het verkochte.

#### Titelbewijzen en bescheiden, aanspraken

##### Artikel 4

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

Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s) gaan hierbij over op koper. Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek is verkoper verplicht op eerste verzoek van koper aan een overdracht mee te werken. Verkoper is tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot het verkochte mochten bestaan aan koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van koper te doen stellen.

#### Garanties van verkoper

##### Artikel 5

Verkoper garandeert het navolgende:

1. verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
2. indien het verkochte geheel of gedeeltelijk vrij van huur/pacht mocht worden overgedragen, is het verkochte thans geheel of voor dat gedeelte vrij van huur/pacht en/of van andere aanspraken tot gebruik, leeg, ontruimd en ongevorderd. Het verkochte is evenmin zonder recht of titel in gebruik bij derden;
3. het verkochte is niet betrokken in een landinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen; er is geen sprake van leegstand noch van vordering van het registergoed krachtens de Huisvestingswet;
4. voor verkoper bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht;
5. op het verkochte rusten de gebruikelijke zakelijke lasten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan.

Verkoper heeft bij het aangaan van de koopovereenkomst ondermeer nog gegarandeerd dat:

6. de zich in het verkochte bevindende technische installaties en leidingen naar behoren functioneren en dat het gebruik daarvan door de daartoe bevoegde instanties niet op enigerlei wijze is beperkt;
7. aan hem per dat tijdstip van overheidswege krachtens de Woningwet of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende het verkochte waren voorgeschreven of aangekondigd, welke toen nog niet waren uitgevoerd;
8. aan hem op dat tijdstip betreffende het verkochte dan wel het gebied waarin het verkochte is gelegen geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, danwel aanwijzingsbesluit danwel registerinschrijving bekend was:

- a. als beschermd monument in de zin van artikel 3, 4 of 6 van de Monumentenwet;
  - b. tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet;
  - c. door de gemeente of provincie als beschermd stads- of dorpsgezicht;
9. aan hem per dat tijdstip niet bekend was dat het verkochte was opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 of artikel 8 danwel in een voorstel als bedoeld in artikel 6 of artikel 8A van de Wet voorkeursrecht gemeenten;
10. aan hem niet bekend is dat de gemeente een stadsvernieuwingsplan of een leefmilieuvordering in de zin van de Wet op de stads- en dorpsvernieuwing en de daaruit voortvloeiende regelingen heeft vastgesteld, waarin het verkochte is begrepen;
11. met betrekking tot het verkochte is geen rechtsgeding, bindend advies of arbitrage aanhangig;
12. het verkochte heden rechtstreeks is aangesloten op de openbare leidingen voor water, energie en riool en rechtmatige en onbepaalde uitgang op de openbare weg heeft op de wijze als ter plaatse blijkt.

Verkoper verklaart:

dat hem niet bekend is dat zich ten aanzien van het sub 6 tot en met 12 gestelde sedertdien een verandering heeft voorgedaan.

bodemonderzoek/ondergrondse tanks/asbest

#### Artikel 6

1. Verkoper verklaart het registergoed uitsluitend te hebben gebruikt voor bewoning.
2. Aan verkoper is niet bekend dat de onroerende zaak enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het gebruik als woonhuis door koper of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van de onroerende zaak, dan wel het nemen van andere maatregelen.
3. Voor zover aan verkoper bekend:
  - a. is met betrekking tot het registergoed door de daartoe bevoegde instanties nooit een aanwijzing voor een verkennend onderzoek naar verontreiniging uitgebracht;
  - b. zijn krachtens de Wet bodembescherming tot op heden ten aanzien van het registergoed door de daartoe bevoegde instanties geen beschikkingen of bevelen uitgevaardigd.
4. Betreffende de eventuele verontreiniging in het registergoed zal geen opdracht voor een bodem- en grondwateronderzoek worden gegeven.
5. Voor zover aan verkoper bekend zijn in het registergoed geen ondergrondse tanks, zoals olie- en septic tanks, voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig.
6. Het is verkoper niet bekend dat zich in het registergoed asbesthoudende materialen bevinden.  
Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van de milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart

verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

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

Artikel 7.

Verkoopvoorwaarden gemeente Winschoten

Op deze koop en verkoop zijn van toepassing de bepalingen met uitzondering van de paragrafen II en III en het tweede lid van artikel 17 van de "Algemene Verkoopvoorwaarden voor bouwterrein 1960" van de gemeente Winschoten, vastgesteld bij besluit van de Raad van de gemeente Winschoten van zeven september negentienhonderd zestig, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Groningen bij besluit van zeven oktober daaropvolgende, nummer 16815, derde afdeling, gewijzigd bij besluit van de Raad der gemeente Winschoten van vijftientwintig januari negentienhonderd zevenenzestig, nummer 28, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten voornoemd bij besluit van éénentwintig februari negentienhonderd zevenenzestig, nummer 2027, derde afdeling, wordende ten deze speciaal verwezen naar artikel 25 dier Algemene Verkoopvoorwaarden, luidende als volgt:

- "1. De koper verbindt zich voor zichzelf en voor zijn rechtverkrijgenden het verkochte niet te vervreemden zonder:
- a. in de desbetreffende akte de verkrijger aan gelijklopende bepalingen tegenover de Gemeente Winschoten te binden als in de voorgaande artikelen van deze paragraaf en in dit artikel zijn vermeld;
  - b. tenzij dit reeds anderszins geschiedt aan Burgemeester en Wethouders kennis te geven van de plaats gehad hebbende vervreemding, zulks onder overlegging van een ongezegeld afschrift van de akte, tevens vermeldende de dagtekening, het deel en het nummer van de overschrijving ten hypotheekkantore;
  - c. het onder a. bedoelde "derdenbeding" voor en ten behoeve van de Gemeente door de verkrijger te doen aannemen.
2. Door niet-nakoming van één of meer der ingevolge het vorige lid op hem rustende verplichtingen zal door de koper, onderscheidenlijk door zijn erfgenamen of rechtverkrijgenden die in verzuim zijn (en ingeval meerdere personen als overdragende partij optreden door hen als hoofdelijke schuldenaren) ten bate van de gemeente Winschoten een boete verschuldigd zijn van ten hoogste tienduizend gulden (f. 10.000,00)."

Gemelde bepalingen van de "Algemene Verkoopvoorwaarden voor bouwterrein 1960" van de Gemeente Winschoten worden geacht woordelijk in deze akte te zijn opgenomen en ten deze rechtstreeks van toepassing te zijn.

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en wordt een en ander bij deze door koper aanvaard.

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

Artikel 8.

Het is de koper bekend dat het onderhavige onroerend goed oud is en dat de eisen, welke aan de bouwkwaliiteit gesteld mogen worden, aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen.

De koper aanvaardt alle in verband daarmee tekortkomingen van het pand, in het bijzonder wat betreft het dak, fundering, bouwkundige constructie, vloeren, elektrische installaties, de installaties voor gas en water, de eventuele aanwezigheid van aantasting door houtworm en/of ander ongedierte, de eventuele aanwezigheid van doorslaan en/of optrekken van vocht en eventuele aanwezigheid van zwam en dergelijke.

In afwijking van artikel 8 van de koopovereenkomst en artikel 7:17 lid 1 en 2 Burgerlijk Wetboek komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen casu quo bouwkundige gebreken van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van de koper.

De koper verklaarde volledig bekend te zijn met de bouwkundige staat en de onderhoudstoestand van het verkochte en de verkoper te vrijwaren voor elke aansprakelijkheid dienaangaande.

Op verzoek van koper is op zesentwintig november tweeduizend zeven een bouwtechnokeuring uitgevoerd door Arjan de Wit Bouwadviseurs te Haren. Koper heeft het rapport van deze bouwtechnische keuring ontvangen. De inhoud van dit rapport is aan koper volkomen bekend, niets uitgezonderd.

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

Alle ontbindende voorwaarden die 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.

Koper verklaart dat de bedenktijd van artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek is verstreken, zonder dat hij gebruik heeft gemaakt van zijn recht de koop te ontbinden.

#### **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.

#### **VOLMACHT HYPOTHECAIRE INSCHRIJVING(EN)**

Verkoper en koper geven volmacht aan de ten kantore van de in het hoofd van deze akte vermelde notaris werkzame personen om zonodig namens hen de afstand van hypotheekrechten aan te nemen, voor zover deze nog ten laste van anderen dan koper mochten zijn ingeschreven op het verkochte.

#### **WOONPLAATSKEUZE**

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

#### **SLOT AKTE**

De comparanten zijn mij, notaris, bekend en de identiteit van de bij deze akte betrokken comparanten casu quo partijen is door mij,

notaris, aan de hand van de hiervoor gemelde en daartoe bestemde documenten vastgesteld. <sup>7</sup>

WAARVAN AKTE, in minuut is verleden te Hoogezand op de datum als in het hoofd van deze akte is vermeld.

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de comparanten hebben dezen eenparig verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennis genomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

Vervolgens is deze akte, na beperkte voorlezing, door de comparanten en mij, notaris, ondertekend, om elf uur en vierenvijftig minuten.

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:

(w.g.) Mr A.Elzinga

Ondergetekende, Meester Abel Elzinga, notaris, gevestigd te Hoogezand-Sappemeer, verklaart dat de onroerende zaak, bij deze akte vervreemd in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten, niet is opgenomen in een aanwijzing ex artikelen 2 of 8 noch in een voorstel ex artikelen 6 of 8a van die wet.

(w.g.) Mr A.Elzinga

Ondergetekende, Meester Abel Elzinga, notaris, gevestigd te Hoogezand-Sappemeer, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 01-02-2008 om 13:51 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 54018 nummer 5. Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van DigiNotar Qualified CA met nummer F83A38DB60062D438FE7C23AB1B8C3F7 toebehoort aan Elzinga Abel. Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.

Onroerende Zaken Hyp4 : 54018/5 01-02-2008 13:51

## Bijlage

44739\_Bouwkundig rapport.pdf



## Rapportage bouwtechnisch onderzoek



Nicolaas Beetsstraat 14  
9673 GC Winschoten

RA-19/621  
14 augustus 2019



### INHOUD:

1. Voorblad + foto geïnspecteerd object
2. Gegevens aanvrager + keuringsinstantie
3. Gegevens geïnspecteerd object
4. Kostenraming totale inspectie
5. Raming van eventuele verbeteringskosten
6. Keuringsresultaten algemene onderdelen
7. Keuringsresultaten per bouwlaag
8. Programma van Eisen en Aanbevelingen
9. Algemene Leveringsvoorwaarden

Energie label, verbouwadvies of bouwtekening nodig?

**Wij helpen u graag!**

**Neem vrijblijvend contact met ons op.**

pagina 1 van 6

BOUWKEURING | BOUWEXPERTISE | VVE- ADVIES | OPLEVERINGSKEURING | BOUWBEGELEIDING | BOUWTEKENINGEN

Nicolaas Beetsstraat 14  
9673 GC Winschoten  
14 augustus 2019



## BOUWKUNDIG RAPPORT

RA-19/621

|                                     |                            |                                              |                                                                                   |
|-------------------------------------|----------------------------|----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| <b>GEGEVENS AANVRAGER</b>           |                            | <b>GEGEVENS KEURINGSINSTANTIE</b>            |                                                                                   |
| Naam                                | : Dhr R. Klein             | Bedrijf                                      | : Arjan de Wit Bouwadviseurs BV                                                   |
| Adres                               | : Nicolaas Beetsstraat 14  | Adres                                        | : Rijksweg 276                                                                    |
| Postcode / plaats                   | : 9673 GC Winschoten       | Postcode / plaats                            | : 9752 CL Haren GN                                                                |
| Telefoon                            | : 0                        | Telefoon                                     | : (050) 3 118 118                                                                 |
| Email                               | : remcoklein1985@gmail.com | Email                                        | : <a href="mailto:info@arjandewit.nl">info@arjandewit.nl</a>                      |
| <b>GEGEVENS TUSSENPERSONOON</b>     |                            | Naam inspecteur                              |                                                                                   |
| Naam                                | : NVT                      | : ing. A. de Wit                             |                                                                                   |
| Adres                               | : NVT                      | KvK nummer                                   |                                                                                   |
| Postcode + plaats                   | : NVT                      | : 02070642 (Groningen)                       |                                                                                   |
| Mail                                | : NVT                      | Ingeschreven als                             |                                                                                   |
|                                     |                            | : bouwkundig adviesburo                      |                                                                                   |
| <b>GEGEVENS GEINSPECTEERDE PAND</b> |                            | <b>VERANTWOORDING</b>                        |                                                                                   |
| Adres                               | : Nicolaas Beetsstraat 14  | Datum keuring                                | : 14 augustus 2019                                                                |
| Postcode / Plaats                   | : 9673 GC Winschoten       | Rapportnummer                                | : RA-19/621                                                                       |
| Woningtype                          | : eengezinswoning          | Aldus naar waarheid ingevuld en ondertekend: |  |
| Bouwjaar(indicatie)                 | : 1921                     |                                              |                                                                                   |
| Ver. van Eigenaren                  | : NVT                      |                                              |                                                                                   |
| Aandeel in VvE                      | : NVT                      |                                              |                                                                                   |
| Activiteit VvE                      | : NVT                      |                                              |                                                                                   |
| Weersgesteldheid                    | : bewolkt                  | ing. A. de Wit                               |                                                                                   |

Alle in het rapport vermelde bedragen zijn incl. BTW en gebaseerd op aannemersprijzen. Sloop, steiger en bouwplaats kosten zijn niet meegenomen in de begroting. De vermelde bedragen zijn indicaties en hier mogen geen rechten aan worden ontleend. Voor een exacte prijsopgave offertes bij de daartoe gespecialiseerde bedrijven opvragen. Er is geen rekening gehouden met zelf werkzaamheid, aanvullende verbeteringen en regulier onderhoud, tenzij anders staat vermeld. Geldigheidsduur rapport is 6 maanden na inspectiedatum.

Algemene opmerking: voor de hele inspectie dient in acht te worden genomen dat alle uitspraken, gebreken, beoordelingen, vaststellingen uitsluitend betrekking hebben op datgene wat visueel waarneembaar is. Gebreken kunnen anderszins zichtbaar worden aan bouwkundige elementen - terwijl deze als voldoende in deze rapportage - na verwijdering van afwerkingen, inrichting, meubilair, bekledingen of andere elementen daniel veranderingen die niet mogelijk zijn geweest ten tijde van de opname / inspectie. Op basis van deze visuele inspectie zijn alle navolgende conclusies getrokken, het kan zijn dat een conclusie of vermelde gebreken niet volledig of correct blijkt te zijn na vervolg of destructieve onderzoek.

| KOSTENRAMING TOTALE INSPECTIE                 | Direct noodzakelijke kosten | Op termijn noodzakelijke kosten | Totale kosten incl. BTW |
|-----------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------|-------------------------|
| Keuringsresultaat : ALGEMENE BOUWDELEN (1)    | € 13.425                    | € 6.100                         | € 19.525                |
| Keuringsresultaat : ALGEMENE BOUWDELEN (2)    | € 1.200                     | € 375                           | € 1.575                 |
| Keuringsresultaat : BEGANE GROND              | € 18.000                    | € 0                             | € 18.000                |
| Keuringsresultaat : VERDIEPING(EN) + BADKAMER | € 10.610                    | € 0                             | € 10.610                |
| <b>TOTAAL WONING</b>                          | <b>€ 43.235</b>             | <b>€ 6.475</b>                  | <b>€ 49.710</b>         |

Werkzaamheden in eigen beheer kunnen een significante besparing opleveren!

### Verkorte samenvatting / toelichting op het geheel:

U dient ten alle tijde rekening te houden met regulier onderhoud. Er is door ons geen verbeterplan opgesteld, dit naar eigen inzicht doen.

Groot onderhoud is nodig aan de fundering, in verband met ernstige verzakking, begane grondvloer, scheurvorming in de muren en gevel en de buitenkozijnen. Het schilderwerk is achterstallig. Verstandig is om te kiezen voor kunststof schroten. De schoorsteen volledig slopen eom de fundering te ontlasten. De elektrische installatie verbeteren.

### Specialistisch onderzoek nodig naar de volgende onderdelen:

Het constructief uitwerken van opgegeven hersteladvies. Dit is zeer specialistisch werk. Eventuele garanties zijn niet af te geven maar naar mijn mening zijn de hersteladviezen dermate ontlastend voor de fundering dat het niet meer verder zakt.

|                                                                                                                                      |                                                               |                                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
|  <p>NATIONALE<br/>HUURWETTELIJKE<br/>GARANTIE</p> | <b>Volgende waarderungen worden gegeven:</b>                  | <b>Samenvatting van algehele indruk pand</b> |
|                                                                                                                                      | <b>G</b> = Goed; geen gebreken geconstateerd                  | <b>O</b> = Bouwkundige staat uitwendig       |
|                                                                                                                                      | <b>V</b> = Voldoende; lichte gebreken geconstateerd           | <b>O</b> = Bouwkundige staat inwendig        |
|                                                                                                                                      | <b>O</b> = Onvoldoende; gebreken geconstateerd, herstel nodig | <b>O</b> = Algehele indruk exterieur         |
|                                                                                                                                      | <b>S</b> = Slecht; ernstige gebreken geconstateerd            | <b>O</b> = Algehele indruk interieur         |
|                                                                                                                                      | <b>A</b> = Advies van onze zijde / niet geïnspecteerd         | <b>V</b> = Installaties                      |

### TOELICHTING:

|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Code                 | : Code: Verwijst naar bijgevoegd programma van eisen en aanbevelingen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Locatie              | : De plaats waar de voorziening moet worden getroffen en een omschrijving van het gebrek.                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Actie                | : S=slopen; H=Herstellen; V=vervangen; N=nieuw aanbrengen; O=overige; G=geen actie noodzakelijk; A=advies                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| k.v. (%)             | : Kostenverdeling bij gestapelde gebouwen; k.v. geeft aan welk percentage van de totale kosten aan de woning wordt toegerekend op basis van de splitsingsakte, of een inschatting van de inspecteur. Een voorbeeld: totale kosten € 10.000,- bij 4 appartementen => k.v. = 25%, kosten die direct (< 1 jaar) moeten worden gemaakt ter voorkoming van verdere schade of vervolg schade. |
| Direct noodzakelijk  | : kosten die op termijn gemaakt moeten worden (< 5 jaar) op basis van bijgevoegd onderhoudsplan / uitleg.                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Terminj noodzakelijk | : geen kosten begroot maar het advies om naar eigen inzicht en wensenpakket een post voor verbetering mee te nemen.                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| verbeterplan         | : kosten die niet nodig zijn omdat de werkzaamheden eenvoudig in eigen beheer kunnen worden uitgevoerd.                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| eigen beheer         | : de kosten worden niet vermeld omdat de kosten sterk afhankelijk zijn van de keuze / in eigen beheer                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| p.m. (pro memorie)   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

pagina 2 van 6

**BOUWKURING | BOUWEXPERTISE | VvE-ADVIES | OPLEVERINGSKEURING | BOUWBEGELEIDING | BOUWTEKENINGEN**

Nicolaas Beetsstraat 14  
9673 GC Winschoten  
14 augustus 2019

| KEURINGSRESULTAAT ALGEMENE BOUWDELEN (1)                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |       |           |   |                                  |                                      |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-----------|---|----------------------------------|--------------------------------------|--|
| Foto                                                                                | Opmerking en/of omschrijving gebrek                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Actie | k.v.<br>% | B | Direct nood-<br>zakelijke kosten | Op termijn nood-<br>zakelijke kosten |  |
|    | <b>A.0 ; Fundering</b><br>Er is sprake van een ernstige verzakking. De fundering verkeert in slechte staat. De fundering stabiliseren door de bodem ter plaatse van de onder de fundering te injecteren. De betonvloer vanaf de tussenmuur tot aan de woningscheidende wand verwijderen om de fundering te ontlasten. De begane grondvloer vervangen door een schuimbetonvloer. De verdiepingsvloer extra ondersteunen door het plaatsen van een dragende wand op de schuimbetonvloer. De burens moeten echter ook mee doen! | H/N   | NVT       | S | 12.000                           | 0                                    |  |
|                                                                                     | <b>A.1 ; Kruipruimte</b><br>De kruipruimte is niet toegankelijk. Er kan geen enkele uitspraak gedaan worden over de kwaliteit van de vloer en conditie in de kruipruimte. Eventueel een extra inspectie laten uitvoeren.<br><i>[Na vervangen van de begane grondvloer door een schuimbetonvloer is er geen kruipruimte meer aanwezig.]</i>                                                                                                                                                                                   | O     | NVT       | A | 0                                | 0                                    |  |
|    | <b>A.3.; Dak / boeidelen / overstekken</b><br>Het dakvlak, spanten en gordingen verkeren in voldoende staat. De dakplaten bestaan uit uitvolcumentplaten. Wij adviseren u het dak te voorzien van een isolatiepakket. De constructie buigt licht door, dit heeft verder geen nadelige gevolgen.<br><br>De boeidelen zijn ernstig aangetast. De boeidelen (op korte termijn) vervangen door kunststof zoals Rockpanel. Dit gelijk met de dakbedekking doen.                                                                   | G     | NVT       | V | 0                                | 0                                    |  |
|    | <b>A.3.1.; Dakbedekking schuin dak</b><br>Diverse pannen liggen scheef. Dit kan leiden tot lekkageproblemen. Advies: dakpannen nalopen en recht leggen. Pannen met grove schade vervangen.<br><br>Gezien de algehele matige staat van de pannen is vervanging op termijn verstandig. Hiervoor een offerte opvragen. Dak gelijk voorzien van nieuwe tengels, folie en parlaten.                                                                                                                                               | H/V   | NVT       | O | 250                              | 5.500                                |  |
|    | <b>A.3.1.; Dakbedekking platdak</b><br>Het platte dak is afgewerkt van bitumen. Het gehele dak is gedateerd en economisch afgeschreven. Ten tijde van het onderzoek is er geen actieve lekkage aanwezig. Op termijn (<5 jaar) dakbedekking vervangen. Boeidelen ook gelijk vervangen.<br><br><i>Bitumineuze dakbedekking gaan ca. 15-20 jaar mee. U moet altijd rekening houden met klein reparatiewerk. Het is verstandig om de dakbedekking regelmatig schoon te maken.</i>                                                | H/V   | NVT       | O | 0                                | 1.200                                |  |
|                                                                                     | <b>A.3.1.; Dakbedekking overige</b><br>Bij de nokpannen ontbreekt een goede waterkering. Dit kan en zal leiden tot lekkage. Hier (op termijn) lood of nokpan folie aanbrengen en de nokpannen herplaatsen.<br><br><i>Dit gelijk doen met vervangen van het pannendak.</i>                                                                                                                                                                                                                                                    | N     | NVT       | V | 0                                | reeds begroot                        |  |
|  | <b>A.3.1.; Dakgoten + hemelwaterafvoeren</b><br>De dakgoten zijn afgeschreven en vertonen diverse zwakke plekken en/of gebreken. De goten per direct vervangen. Met partiel herstel van de houten bakgoten rekening houden. Hemelwaterafvoeren ook gelijk vervangen.<br><br><i>De goten niet meer uit 1 geheel doen. Deze dilateren in verband met ongelijke zetting van de funderingswoning.</i>                                                                                                                            | V     | NVT       | S | 1.100                            | 0                                    |  |
|  | <b>A.3.1.; Riolering + waterleidingen</b><br>De riolering en waterleidingen zijn voor zover waarneembaar visueel gecontroleerd. De koppeling van de douchekraan is lek, deze koppeling controleren. Eventueel een leertje vervangen of de koppeling aandraaien.<br>De riolering in de kruipruimte laten controleren in verband met mogelijke schade door ongelijke zetting van de fundering.<br><i>U moet altijd rekening houden met klein onderhoud als verstoppingen. Jaarlijks de leidingen langlopen.</i>                | H     | NVT       | V | 75                               | 0                                    |  |
| <b>TOTAAL ALGEMENE BOUWDELEN (1)</b>                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |       |           |   | € 13.425                         | € 6.700                              |  |

Cursief is algemene opmerking bij onderdeel; k.v.%=verdeeldeleutel bij VvE; B=Beoordeling

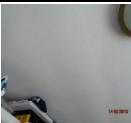
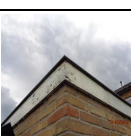
Actie: S=slopen;H=herstellen;V=vervangen;N=nieuw aanbrengen;O=overig (toelichten);G=geen actie noodzakelijk

pagina 3 van 6

**BOUWKEURING | BOUWEXPERTISE | VvE-ADVIES | OPLEVERINGSKEURING | BOUWBEGELEIDING | BOUWTEKENINGEN**



Nicolaas Beetsstraat 14  
9673 GC Winschoten  
14 augustus 2019

| KEURINGSRESULTAAT ALGEMENE BOUWDELEN (2)                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |       |           |   |                                  |                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-----------|---|----------------------------------|--------------------------------------|
| Foto                                                                                | Opmerking en/of omschrijving gebrek                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Actie | k.v.<br>% | B | Direct nood-<br>zakelijke kosten | Op termijn nood-<br>zakelijke kosten |
|    | <b>A.3.2.; Schoorsteen / ontluchtingspijpen</b><br>Het voegwerk van de schoorsteen is aan het verzanden en/of onvoldoende aanwezig. Hierdoor is er een verhoogd risico op lekkage. Advies: voegwerk vernieuwen, metselwerk en dekplaat waterafstotend impregneren. Loketten rondom de schoorsteen vervangen.<br><br><i>De schoorsteen verkeert in een dermate matige staat dat wij volledige sloop van de schoorsteen verstandiger en goedkoper achten.</i>                                                                                                                                                                                                                                         | H     | 1/2       | O | 1.200                            | 0                                    |
|    | <b>A.4.; Brandveiligheid</b><br>Het plafond bestaat nog (gedeeltelijk) uit brandbaar materiaal. Dit is erg brandgevaarlijk. Advies: deze vervangen door gipsplaat. Rookmelders kunnen levens redden. Daarom adviseren wij u op elke verdieping een rookmelder op te hangen, eventueel in combinatie met een koolmonoxidemelder. Ook standaard een koolmonoxidemelder ophangen bij de ketel en te zorgen voor een veilige tweede vluchtweg.                                                                                                                                                                                                                                                          | N     | NVT       | A | verbeterplan                     | 0                                    |
|                                                                                     | <b>A.5.; Ongedierte / zwam</b><br>Geen noemenswaardig heden ten aanzien van actieve ongedierte, schimmels en/of insecten waargenomen.<br><br><i>In vrijwel alle houten constructies komen soms sporen van houtinsecten voor. Zwammen zijn hout aantastende schimmels die zich verder kunnen ontwikkelen bij een vochtpercentage &gt; 20%. Dit geldt ook voor hout verterende insecten als houtworm. Het is dus verstandig om jaarlijks te kijken of de conditie in bijvoorbeeld kruipruimte of dak te vochtig wordt.</i>                                                                                                                                                                            | G     | 1/2       | G | 0                                | 0                                    |
|    | <b>A.6.; CV-installatie / warmwaterinstallatie</b><br>De CV ketel (bj. 2017), radiatoren, leidingwerk en afsluiters functioneren voldoende. Systeem bijvullen tot 2 bar i.v.m. druk < 1 bar. De drukmeter maandelijks controleren. Bij drukverlies nader onderzoek pas nodig. De warmwatervoorziening gaat ook via de ketel en functioneert voldoende. De radiator in de badkamer schilderen in verband met corrosie.<br><i>Op (lange) termijn altijd rekening houden met reguliere kosten zoals vervangen drukvat en pomp. Cyclus van een ketel is circa 15 jaar. Het is verstandig om een onderhoudscontract bij de ketel af te sluiten.</i>                                                      | H     | NVT       | V | p.m.                             | 0                                    |
|   | <b>A.6.; Elektrische installatie</b><br>Aanzicht groepenkast. Het systeem functioneert voldoende. Let op: niet alle stopcontacten hebben randaaarde. De aardlekschakelaar ontbreekt, deze bijplaatsen. De bedrading is van koperdraad met (gedeeltelijk) oude kleurcodering. De groepenkast is enigszins gedateerd, wij adviseren u deze eventueel te vervangen door een nieuwe moderne groepenkast met automatische aardlekschakelaars.<br><i>De 'elektrische' installatie is op enkele plaatsen beoordeeld door het open draaien van een stopcontact. Er heeft alleen een incidentele beoordeling plaatsgevonden. Opmerking: de installatie voldoet niet aan de laatste normen voor NEN-1010.</i> | N     | NVT       | V | 0                                | 375                                  |
|                                                                                     | <b>A.6.; Asbest</b><br>Voor zover visueel waarneembaar niet aangetroffen.<br><i>In geen enkele woning met bouwjaar tot medio 1995 van de aanwezigheid van (verborgen) asbest middels deze visuele inspectie worden uitgesloten, omdat het geen onderdeel uitmaakt van deze keuring. Bij volledige zekerheid of er nog asbest aanwezig is, zal een asbestinventarisatie uitgevoerd moeten worden. Zie verder art. 3.9 Alg. Leveringsvoorwaarden en/of download de asbestbrochure van onze site.</i>                                                                                                                                                                                                  |       | NVT       | A | 0                                | 0                                    |
|  | <b>A.6.; Berging(en) / tuin / afscheidingen</b><br>De opstal verkeert in redelijke staat. Klein onderhoud is nodig aan het houten kozijn, de deur en het schildenwerk. De dakbedekking op termijn vervangen. Dit kan meegenomen worden met het regulier onderhoud.<br><br><i>De bijgebouwen / tuin / terras en afscheidingen zijn vluchtig bekeken. Er heeft geen uitgebreide inspectie plaatsgevonden. Deze vallen buiten de opdracht.</i>                                                                                                                                                                                                                                                         | H     | NVT       | V | reeds begroot                    | 0                                    |
| <b>TOTAAL ALGEMENE BOUWDELEN (2)</b>                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |       |           |   | € 1.200                          | € 375                                |

Cursief is algemene opmerking bij onderdeel; k.v.=%=verdeeldeleut bij VvE; B=Beoordeling

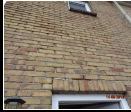
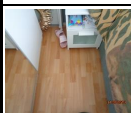
Actie: S=slopen; H=herstellen; V=vervangen; N=nieuw aanbrengen; O=overig (toelichten); G=geen actie noodzakelijk

pagina 4 van 6

BOUWKEURING | BOUWEXPERTISE | VvE-ADVIES | OPLEVERINGSKEURING | BOUWBEGELEIDING | BOUWTEKENINGEN



Nicolaas Beetsstraat 14  
9673 GC Winschoten  
14 augustus 2019

| KEURINGSRESULTAAT: VERDIEPING(EN) + BADKAMER                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |       |           |   |                                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-----------|---|----------------------------------|
| Foto                                                                                | Opmerking en/of omschrijving gebrek                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Actie | k.v.<br>% | B | Direct nood-<br>zakelijke kosten |
|                                                                                     | <b>B.1.1. ; Betonwerk</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |       | NVT       |   | 0                                |
|                                                                                     | Geen opmerkingen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |       |           |   | 0                                |
|    | <b>B.1.2. ; Rabat / Gevels</b><br>De rabatdelen van de gevel zijn op diverse plaatsen aangetast. Groot onderhoud is nodig. Wij adviseren u de rabatdelen compleet te vervangen door Kerallit. De onderliggende houten constructie ook controleren. De ventilatie en isolatie achter de delen verbeteren.                                                                                                                                                                                                                                                        | V     | NVT       | O | 3.600                            |
|                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |       |           |   | 0                                |
|    | <b>B.1.2. ; Metselwerk / Gevels</b><br>Plaatselijk is het voegwerk van de voorgevel onvoldoende aanwezig. Dit kan leiden tot vochtdoorslag en/of vorstschade van de buitengevel. Op termijn de loszittende voegen uitslijpen en de gevel opnieuw voegen. en impregneren.<br><br><i>Jaarlijks gevel controleren op schade. Bij kleine schade is direct herstel het verstandigste om eventuele verdere problemen te voorkomen.</i>                                                                                                                                | V     | NVT       | O | 1.950                            |
|                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |       |           |   | 0                                |
|                                                                                     | <b>B.1.3. ; Metalen constructieonderdelen</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |       | NVT       |   | 0                                |
|                                                                                     | Geen opmerkingen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |       |           |   | 0                                |
|    | <b>B.2.1. ; Buitenkozijnen / ramen en deuren buiten</b><br>De buitenkozijnen en ramen verkeren technisch in voldoende staat. De ramen klemmen, deze opnieuw afhangen en bijschaven. Bij het schilderwerk met het nodige houtrotherstel rekening houden.<br><br><i>Ramen en deuren zijn gevoelig voor temperatuurverschillen en vocht. Door weersomstandigheden kunnen ramen en deuren gaan klemmen. De situatie kan dus per jaargetijde verschillen.</i>                                                                                                        | H     | NVT       | V | 150                              |
|                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |       |           |   | 0                                |
|    | <b>B.2.2. ; Buitenschilderwerk</b><br>Het schilderwerk is achterstallig. De verflaag bladdert af en is op diverse plaatsen niet meer aanwezig. Een volledige schilderbeurt is nodig. Bestaande verflagen verwijderen en het hout opnieuw gronden en afschilderen. Met partieel houtrotherstel en vervanging kitwerk rekening houden.<br><br><i>Schilderwerk valt altijd onder regulier onderhoud. Eens in de 3-4 jaar een bijwerkbeurt uitvoeren en eens in de 8 jaar een volledige schilderbeurt uitvoeren. Het kitwerk van de beglazing dan ook meenemen.</i> | V     | NVT       | O | 2.600                            |
|                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |       |           |   | regulier onderh.                 |
|   | <b>B.3. ; Vloeren, houten constructies</b><br>De vloer loopt zichtbaar en voelbaar af. Om de vloer vlak te krijgen deze eventueel uit te vlakken met een nieuwe cementdekvloer. De vloer daarna voorzien van een nieuwe afwerking.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | V     | NVT       | S | 560                              |
|                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |       |           |   | 0                                |
|  | <b>B.4. ; Badkamer(s)</b><br>In de douchehoek zijn enkele tegels gescheurd. Dit is waarschijnlijk ontstaan door de ongelijke zetting. De gescheurde tegels vervangen. Het voegwerk van de tegels goed in de gaten houden. De deur van de badkamer vervangen. De deur aan de onderzijde ca. 1 cm inkorten ten behoeve van een goede ventilatie. De onderzijde daarna wel 2x in de grondverf zetten om optrekkend vocht te voorkomen.                                                                                                                             | V     | NVT       | O | 1.500                            |
|                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |       |           |   | verbeterplan                     |
|  | <b>B.5. ; Ventilatie / vocht</b><br>Er is sprake van een vochtprobleem in de badkamer wat leidt tot schimmelvorming. Een mechanische afzuiging in de douche aanbrengen. Het plafond van de badkamer daarna herstellen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | N     | NVT       | S | 250                              |
|                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |       |           |   | 0                                |
|  | <b>B.6. ; Diversen</b><br>Verstandig is om extra isolerende maatregelen te treffen als vloer-, gevel en dakisolatie. Voor eventuele subsidies en/of Energielabel neem hiervoor eventueel contact met ons op (050-3118118).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | N     | NVT       | A | 0                                |
|                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |       |           |   | 0                                |
| <b>TOTAAL BOUWLAAG : VERDIEPING(EN) + BADKAMER</b>                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |       |           | € | 10.610                           |
|                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |       |           | € | 0                                |

Cursief is algemene opmerking bij onderdeel; k.v.=%=verdeelstuut bij VvE; B=Beoordeling

Actie: S=slopen; H=herstellen; V=vervangen; N=nieuw aanbrengen; O=overig (toelichten); G=geen actie noodzakelijk

pagina 6 van 6

BOUWKEURING | BOUWEXPERTISE | VVE-ADVIES | OPLEVERINGSKEURING | BOUWBEGELEIDING | BOUWTEKENINGEN

## MODEL-BOUWKUNDIG RAPPORT NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE



### PROGRAMMA VAN EISEN EN AANBEVELINGEN

(deze lijst met punten moet gezien worden als algemeen en heeft niet direct allemaal betrekking op deze woning)

| CODE  | EISEN / AANBEVELINGEN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | BOUWBESLUIT                |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| A.0   | FUNDERING<br>Bij scheefstand en/of scheurvorming in muren moet door een deskundige de oorzaak worden onderzocht. Voorzieningen moeten overeenkomstig het rapport van de deskundige worden uitgevoerd.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | par. 2.1.2 + 2.2.2         |
| A.1   | KRUIPRUIMTE<br>Bij een gevelbreedte van ten hoogste 5 meter moeten tenminste twee muisdichte ventilatieopeningen ten behoeve van kruipruimteventilatie aanwezig zijn. Bij grotere gevelbreedten minimaal drie. In de kruipruimte moet voldoende luchtcirculatie mogelijk zijn (let op puinstort).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | par. 3.10.2                |
| A.2   | PORTIEK/GALERIJ<br>Aangetaste betonplaten en lateien herstellen of vervangen.<br>Scheuren in metsel- en pleisterwerk uithakken en herstellen overeenkomstig bestaand werk.<br>Beschadigde en gescheurde stenen vervangen.<br>In het metselwerk (of beton) opgenomen stalen constructiedelen inspecteren op roest. Zonodig behandelen of vervangen.<br>Ernstig aangetaste consoles, balken en kolommen herstellen of vervangen.<br>Uitgesleten of beschadigde vloerdelen en trap treden aanhalen of vervangen.<br>Losse leuningen vastzetten. Ontbrekende leuningen opnieuw aanbrengen. Beschadigd of aangetast hekwerk en borstweringen herstellen of vervangen. |                            |
| A.3   | DAK<br>Bij een kap gebreken aan de constructie zoals spanten, muurplaten, gordingen, dakbeschot, tengels en panlatten opheffen door herstel of vervanging van onderdelen.<br>Bij een plat dak gebreken aan de constructie zoals dakbeschot, balklaag en onderslagen opheffen door herstel of vervanging van onderdelen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | par. 3.5.2                 |
| A.3.1 | DAKBEDEKKING<br>Kapotte en poreuze pannen of leien en vorsten vervangen. Scheefliggende dakpannen of leien en vorsten herleggen. Opgewaarde en losgeraakte shingels opnieuw bevestigen of de bedekking geheel vervangen.<br>Loodaansluitingen nazien en indien nodig herstellen of vervangen.<br>Gebreken aan zinken-, bitumineuze-, mastiek- of kunststofdakbedekking opheffen (bedekking zo nodig geheel vervangen).<br>Indien nodig ballast (grind, tegels) aanvullen of vervangen.<br>Gebreken aan goten en randafwerking opheffen.                                                                                                                          | par. 3.5.2                 |
| A.3.2 | SCHOORSTENEN EN VENTILATIEKANALEN BUITENDAKS<br>Gebreken aan het metsel-, voeg-, en stucwerk herstellen.<br>Gebreken aan schoorsteenkoppen herstellen of geheel vervangen inclusief de potten.<br>De afwaterende afwerklaag herstellen en impregneren of geheel vervangen en impregneren.<br>Gebreken aan het loodwerk herstellen of het loodwerk geheel vervangen.                                                                                                                                                                                                                                                                                              | par. 3.5.2 / 3.6.2 + 3.7.2 |
| A.4   | BRANDVEILIGHEID<br>Tempex verwijderen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                            |
| A.5   | ONGEDIERTE/ZWAM<br>Bestrijding van ongedierte/zwam dient te gebeuren overeenkomstig een door een deskundige opgemaakt rapport.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                            |

## MODEL-BOUWKUNDIG RAPPORT NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE

### PROGRAMMA VAN EISEN EN AANBEVELINGEN (VERVOLG)



| CODE    | EISEN / AANBEVELINGEN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | BOUWBESLUIT        |
|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| B.1.1   | BETONWERK GEVELS<br>Aangetaste betonelementen herstellen of vervangen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | par. 2.1.2 + 2.2.2 |
| B.1.2   | METSELWERK / GEVELS<br>Optrekkend vocht bestrijden. Gevolgschade herstellen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | par. 3.5.2         |
| B.1.2.1 | Scheuren in metsel- en pleisterwerk, alsmede loszittend pleisterwerk, uithakken en herstellen overeenkomstig bestaand werk. Beschadigde en gescheurde stenen vervangen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                    |
| B.1.2.2 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                    |
| B.1.2.3 | Gemetselde borstweringen met scheurvorming en losse stenen herstellen dan wel vervangen overeenkomstig bestaande toestand (eventueel in samenhang met herziening draagconstructie).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                    |
| B.1.3   | METALEN CONSTRUCTIEDELEN<br>In het metselwerk (of beton) opgenomen stalen constructiedelen inspecteren op roest (indicator is scheurvorming en/of het uitduwen van stenen). Zonodig behandelen of vervangen.<br>Ernstig aangetaste consoles, balken, kolommen en hekwerken herstellen of vervangen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | par. 2.1.2 + 2.2.2 |
| B.2.1   | KOZIJNEN/RAMEN/DEUREN BUITEN<br>Aangetaste delen herstellen of vervangen. Gang- en sluitbaar maken van slecht sluitende of klemmende ramen of deuren.<br>Dakramen/dakkapellen wind- en waterdicht maken. Verrotte onderdelen (eventueel het gehele element) vervangen. Gang- en sluitbaar maken van te openen delen.<br>Lood en zinkwerk zo nodig herstellen of vernieuwen.<br>Waterslagen en onderdorpels zonodig vervangen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | par. 3.5.2         |
| B.3     | SCHILDERWERK BUITEN<br>Bij bestaand houtwerk loszittende of ondeugdelijke verflagen verwijderen. Houtwerk schuren, stoppen, tweemaal gronden en aflakken.<br>Bij bestaand staal het staal na ontroesting en reiniging tweemaal gronden -eenmaal met corrosiewerende verf- en aflakken.<br>Bij nieuw houtwerk alle in het zicht blijvende houtvlakken driemaal behandelen met een dekkende beits of overeenkomstig de bestaande situatie.<br>Van verzinkt staal walshuid/roesthuid verwijderen en conserverend behandelen. Bij verzinkt staal eventuele beschadigingen bijwerken met zinkcompound.<br>Van een te schilderen element moet ook het binnenschilderwerk in goede staat verkeren (anders voor het element ook binnenschilderwerk opnemen).<br>Kapot glas vervangen. | par. 3.5.2         |
| B.3     | VLOEREN, HOUTEN CONSTRUCTIEDELEN<br>Door houtrot en/of zwam aangetast hout (balken, onderslagen, kolommen en hekwerken) vervangen.<br>Indien nodig balken of onderslagen verzwaren.<br>Bij constatering van zwam moeten maatregelen gebaseerd zijn op deskundig advies (zie ook bij A.5).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | par. 2.1.2 + 2.2.2 |
| B.4     | SANITAIR<br>Alleen indien een bruikbare voorziening geheel ontbreekt, moet een post opgenomen worden voor het alsnog aanbrengen ervan.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                    |
| B.5     | VENTILATIE/VOCHT<br>Bij inpandig keukens, badkamers en wc's dient voldoende ventilatie mogelijk te zijn.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | par. 3.6.2 + 3.7.2 |

## Bijlage

44739\_Algemene Verkoopvoorwaarden Voor Bouwterrein 1960 Gemeente Winschoten.pdf

ALGEMENE VERKOOPWAARDEN  
VOOR BOUWTERREIN 1960.

-2-

Deze termijn vangt aan op de datum van betaling van de vergoeding, bedoeld in het derde lid.

Burgemeester en wethouders kunnen de gestelde termijn verlengen met telkens maximaal twee jaren.

De vergoeding, bedoeld in het derde lid, is dan opnieuw verschuldigd.

#### Voorwaarde.

2. De optie wordt slechts verleend onder de voorwaarden, dat bij later inkomende aanvragen om aankoop voor de zelfde grond of een deel daarvan door de optiehouder binnen twee weken na mededeling van de ontvangst van zodanige aanvraag, moet worden beslist of hij de grond, waarvoor de later ingekomen koopaanvraag geldt, wenst aan te kopen.

Bij het verstrijken van deze termijn zonder beslissing van de optiehouder, wordt deze geacht van aankoop af te zien en vervalt derhalve de toegestane optie.

#### Vergoeding.

3. Voor de in optie gegeven grond is een vergoeding verschuldigd van f 0,25 per m<sup>2</sup>. Het op basis van deze vergoeding verschuldigde bedrag zal binnen 14 dagen na bericht van verlening van de optie moeten worden betaald, bij gebreke waarvan de optie als vervallen wordt beschouwd.

Indien de optiehouder tot aankoop van de grond besluit, komt de vergoeding in mindering van de koopsom van de in optie gegeven grond.

Maakt de optiehouder van zijn optie geen gebruik, dan vervalt de door hem betaalde vergoeding aan de gemeente, zonder dat hij te dezer zake tegenover de gemeentelijke enigerlei vordering kan doen gelden.

#### Paragraaf IV: VOORWAARDEN, BEPALINGEN EN BEDINGEN BIJ VERKOOP.

##### Artikel 6.

#### Aanvang met bebouwing.

1. Binnen zes maanden na de dagtekening van de transportakte moet met de bebouwing van het verkochte zijn begonnen.

#### Paragraaf I: ALGEMENE BEPALINGEN.

##### Artikel 1.

Deelstatie verkoop.

De bouwterreinen van de gemeente worden verkocht door burgemeester en wethouders, met inachtneming van de bepalingen in de volgende artikelen vermeld.

##### Artikel 2.

Prijs.

Verkoop van bouwterreinen der gemeente vindt plaats tegen vooraf door de raad vastgestelde prijzen.

#### Paragraaf III: AANVRAGEN OM AANKOOP OF OPTIE.

##### Artikel 3.

Inlichting aanvraag.

De aanvraag moet schriftelijk worden ingediend bij burgemeester en wethouders. Hierbij dient te worden overgelegd een situatietekening, waarop het verlangde terrein zo goed mogelijk is aangegeven, met vermelding van kadastrale aanduiding en oppervlakte en een nauwkeurige opgave van de voorgestane bestemming.

##### Artikel 4.

Aanvraag optie.

1. Op aanvragen om grond in optie is artikel 3 dezer voorwaarde van overeenkomstige toepassing.

2. Bij gelijktijdige ontvangst heeft een aanvraag om koop voorrang boven een aanvraag om optie voor de zelfde grond.

#### Paragraaf III: OPTIEVERLENING.

##### Artikel 5.

Wanneer.

1. Ingeval niet terstond tot aankoop van grond kan worden besloten, kunnen burgemeester en wethouders, op daartoe gedaan verzoek, gronden voor maximaal twee jaren in optie geven.

-3-

## Voltooiing bebouwing.

2. Binnen 2 jaren na de in het vorige lid bedoelde dagtekening moet de op het bouwterrein te sichten bebouwing glas- en waterdicht zijn.

## Verlening bouwtermijnen.

3. In bijzondere gevallen te humer beoordeling kunnen burgemeester en wethouders de termijnen, gesteld in beide voorgaande leden van dit artikel, met een door hen te bepalen termijn verlengen.

## Vervreemding of bezetting voor voltooiing der bebouwing.

4. Zolang niet is voldaan aan de in het eerste en tweede lid van dit artikel gemelde verplichtingen, mag de koper gekochte onbebouwde grond slechts vervreemden of met andere zakelijke rechten dan hypotheek bezwaren onder door burgemeester en wethouders goedgekeurde voorwaarden, bepalingen en bedingen.

## Vervreemding van niet bebouwde grond.

5. Verkoop aan derden van niet bebouwde grond mag niet plaats hebben tegen een hogere prijs dan voor die grond aan de gemeente werd betaald. Met vooraangaande toestemming van burgemeester en wethouders mag het bedrag van deze prijs worden verhoogd met het bedrag der kosten van de ten behoeve van het bouwrijpmaken van die grond verrichte werkzaamheden, de kosten van de juridische overdracht en het renteverlies van in de grond geïnvesteerd kapitaal.

## Artikel 7.

### Uitgestelde bebouwing.

1. Grond, welke niet direct wordt bebouwd, moet indien burgemeester en wethouders dit nodig oordelen uiterlijk één jaar na overdracht door en voor rekening van de koper zijn opgehoogd tot minstens 0,30 meter onder de kruin van de aangrenzende straat.

2. Voor de duur, dat een bouwterrein nog niet is bebouwd, dient de koper er voor zorg te dragen, dat het terrein netjes wordt onderhouden en vrij wordt gehouden van uitvals en dergelijke, één en ander ten genoegen van burgemeester en wethouders.

-4-

## Artikel 8.

### Uitstel wegens onvoldoende materiatenpositie of gebrek aan arbeidskrachten.

De tijdstippen, genoemd in de artikelen 6, 2e lid, en 7, 1e lid, worden, zolang het bouwen in verband met de materiatenpositie of gebrek aan arbeidskrachten onmiddellijk na de aanvaarding van het gekochte niet mogelijk is, in afwijking van het in de artikelen bepaalde, gerekend van het tijdstip af, waarop het gemeentebestuur schriftelijk ter kennis van de koper heeft gebracht, dat in verband met de materiatenpositie of de stand van de arbeidsmarkt met de bouw kan worden begonnen.

## Artikel 9.

### Perceelsafsluiting.

1. De koper is verplicht het gekochte behoorlijk af te scheiden, af te sluiten en afgesloten te houden ten genoegen van burgemeester en wethouders; de kosten van het maken van erfafscheidingen komen geheel voor rekening van de koper.

### Voorlopige perceelsafsluiting.

2. Zolang de definitieve afscheiding van het verkochte perceel niet is aangebracht, zullen de grenzen van het verkochte perceel worden aangegeven door grenspalen, te leveren door de gemeente Winschoten en door haar in overleg met de koper te plaatsen.

3. Voor de kosten van palen, afbakening en berekening van grootte en koopprijs betaalt de koper boven de koopsom aan de gemeente een bedrag van f 15,-, hetwelk voor de afbakening moet worden voldaan.

## Artikel 10.

### Duiden kabels e.d.

De koper en zijn rechthebbenden moeten zonder vergoeding gedogen, dat palen, kabels, draaden, isolatoren, rosetten, aanduidingsborden en pijpleidingen, voor openbare doeleinden, op-in-aan-of boven het verkochte en de opstellen worden aangebracht en onderhouden op de plaatsen waar en de wijze waarop burgemeester en wethouders dit zullen nodig achten.

-5-

Omrent bedoelde plaats en wijze wordt tevoren met de eigenaar overlegd. De koper is verplicht al hetgeen krachtens dit artikel is aangebracht, te bijlijven duiden.

## Artikel 11.

### Voortuin.

1. De koper moet, voor zover het verkochte een tot voortuin bestemde strook grond bevat, deze strook ten genoegen van burgemeester en vethouders als tuin aanleggen en onderhouden; deze voortuin mag zonder hun toestemming geen beplanting bevatten hoger dan 1 meter en moet door de koper worden opgehoogd tot een hoogte, minstens gelijk aan het straatvlak.

2. De in het eerste lid bedoelde strook grond mag niet worden gebruikt als opslaatplaats.

## Artikel 12.

Het verkochte wordt overgedragen in de staat, waarin het zich bij het verkrijgen van de transportakte bevindt, vrij van hypothecaire inschrijvingen en van beslagen, doch overigens met alle daaraan verbonden heersende en lijdende erfdienstbaarheden, rechten en lasten. De gemeente is tot geen enkele vrijwaring gehouden, behoudens wegens uitwinning. Al hetgeen op het verkochte aard- of nagelvast aanwezig is, is, voorzover het de gemeente toebehoort en niet voor de openbare dienst of nutsbedrijven is bestemd, onder het verkochte begrepen.

## Artikel 13.

### Aanvaarding.

1. De koper kan het gekochte, voor zover niet verhuurd of verpacht, in eigen gebruik en genot aanvaarden zodra de koopsom is betaald en de transportakte is verleend.
2. Voor zover het verkochte verhuurd of verpacht is, kan de koper het in eigen gebruik aanvaarden na het einde van de lopende huur- of pachtverhouding, onder genot van de huur- of pachtpremies vanaf het in het vorige lid bedoelde tijdstip.

-6-

De gemeente is in dat geval slechts gehouden tot de levering, bedoeld in artikel 671 van het Burgerlijk Wetboek.

De kosten van de feitelijke inbezitting komen geheel voor rekening van de koper.

## Artikel 14.

### Vervroegde ingebruikneming.

In afwijking van het in artikel 13 bepaalde kan de koper het bouwterrein, voorzover niet verhuurd of verpacht, met goedvinden van burgemeester en vethouders, in gebruik nemen vóór het in het eerste lid van evenbedoeld artikel bedoelde tijdstip. Over het tijdvak van de datum van evenbedoelde ingebruikneming tot de dag van betaling van de koopsom is de koper aan de gemeente verschuldigd een bij het passeren van de transportakte te betalen vergoeding, welke wordt berekend naar een door burgemeester en vethouders vóór de ingebruikneming te bepalen rentepercentage per jaar over het bedrag van de koopsom.

## Artikel 15.

### Betaling zakelijke lasten.

De grondbelasting en alle verdere zakelijke lasten, welke van het verkochte geheven worden, komen voor rekening van de koper met ingang van na het transport aanvangende belastingjaren, ongeacht op wiens naam de aanslag is gesteld of aan wie verplichting tot betaling is opgelegd.

## Artikel 16.

### Recht van wederinkoop door gemeente.

1. De gemeente behoudt zich het recht voor tot wederinkoop van het verkochte voor het geval de koper binnen de gestelde termijn niet heeft nagekomen de in het 1e en 2e lid van artikel 6 aan hem opgelegde verplichtingen, onverminderd haar recht om de boete, bedoeld in artikel 23, op te leggen.

-/-

2. Indien de gemeente van haar recht van wederinkoop gebruik maakt, zal hiervan aan de eigenaar worden kennis gegeven.
3. Bij uitoefening van het recht van wederinkoop zal de uitbetaling van hetgeen te dier zake door de gemeente verschuldigd is, geschieden aan degene die alsdan in de openbare registers als eigenaar is te boek gesteld.
4. Indien de eigenaar bij uitoefening van het recht van wederinkoop door de gemeente, ingevolge artikel 1568 van het burgerlijk wetboek, aanspraak kan maken op vergoeding van de meerwaarde van de grond, zal het bedrag van deze meerwaarde worden vastgesteld door burgemeester en wethouders en de eigenaar in onderling overleg; indien hierbij geen overeenstemming wordt bereikt zal de vaststelling geschieden door drie deskundigen, te benoemen op de wijze als in artikel 624 van het wetboek van burgerlijke rechtsvordering is bepaald. De deskundigen dienen zo spoedig mogelijk een beslissing te nemen.  
Aan de waardebepaling door de deskundigen zijn beide partijen gebonden.
5. Verhuur etc. tijdens recht van wederinkoop.  
Zolang het recht van wederinkoop bestaat, is het de eigenaar verboden het onroerend goed te verhuren of te verpachten zonder schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders.

#### Artikel 17.

##### Koopsom.

1. De koopsom wordt vastgesteld en moet worden voldaan in Nederlands geld; zij moet worden voldaan uiterlijk bij het passeren van de transportakte, tenzij latere betaling is toegestaan.

-8-

#### Verrekening na kad. meting.

2. Indien het verkochte uitmaakt een gedeelte van een kadastraal perceel of meer kadastrale percelen, de werkelijke grootte afwijkende van de opgegeven grootte en de koopsom is berekend naar een prijs per vierkante meter, heeft binnen twee maanden na ontvangst van de uitslag van de kadastrale ometing verrekening van de koopsom plaats naar de werkelijke grootte van het verkochte tegen de vastgestelde prijs per vierkante meter.

#### Artikel 18.

##### Latere betaling.

Bij het toestaan van latere betaling is over het niet betaalde bedrag rente verschuldigd naar 5% 's jaars, te beginnen met de datum der akte van overdracht.

#### Artikel 19.

##### Gezamenlijke aankoop.

De ten laste van de koper komende verplichtingen zijn ondeelbaar; indien het bouwterrein door meer personen gezamenlijk wordt aangekocht, zijn deze hoofdelijk aansprakelijk voor het nakomen van de verplichtingen.

#### Artikel 20.

##### Failissement etc. van koper.

Indien de koper vóór het verlijden van de transportakte in staat van failissement wordt verklaard of surseance van betaling heeft verkregen, alsmede bij inbeslagname van zijn roerende of onroerende goederen, vervallen de aanvrage en de obligatoire koopovereenkomst van rechtswege, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.

#### Artikel 21.

##### De overdracht.

1. De akte van overdracht zal worden verleden ten overstaan van een door de koper gekozen notaris.

-9-

2. De transportakte wordt verleden zo spoedig mogelijk na de goedkeuring van het verkoopbesluit, uiterlijk binnen drie maanden na de dag, waarop de goedkeuring van het verkoopbesluit ter kennis van de koper is gebracht.
3. Aan de gemeente wordt binnen 1 maand na het transport op kosten van de koper een afschrift uitgereikt van de sub 1 bedoelde akte.
4. De koper ontvangt geen ander eigendomsbewijs dan een afschrift of uittreksel van de transportakte.

#### Overdrachtskosten.

5. Alle kosten en rechten van de overeenkomst van verkoop en koop, van de tenuitvoerlegging daarvan en van de levering, alsmede de kosten van een eventuele op verzoek van de koper verrichte kadastrale opmeting, zijn voor rekening van de koper. Voor zover deze kosten en rechten door de gemeente mochten zijn voorgeschoten, moeten deze bij het passeren van de transportakte aan haar worden gerestitueerd.

#### Artikel 22.

Oeverontbinding koopovereenkomst.  
Van het recht om op grond van enige wettelijke bepaling, speciaal op grond van de artikelen 1103 en 1521 van het Burgerlijk wetboek, ontbinding van de koopovereenkomst te vorderen, wordt behoudens indien ingevolge het bepaalde in artikel 18 latere betaling is toegestaan, door de gemeente en door koper over en weder afstand gedaan.

#### Artikel 23.

Boete bij niet-nakoming e.d.

1. Burgemeester en wethouders kunnen bij niet-nakoming of overtreding van het in dit besluit bepaalde een boete opleggen, te weten bij niet-nakoming of overtreding van:

-10-

- a. artikel 6, leden 1 en 2, artikel 10 en artikel 17 een boete van f 10.-- per are voor elke dag of gedeelte van een dag, dat de overtreding voortduurt, het aanbrengen of onderhouden verhinderd of niet toegestaan wordt, of de niet-betaling of verrekening achterwege blijft.
- b. artikel 9, artikel 11 en artikel 21, lid 2 een boete van f 50.-- voor elke overtreding en van f 50.-- voor elke week of gedeelte van een week, dat het niet-afgeven van het afschrift, de overtreding of het niet medewerken voortduurt.
- c. artikel 16 een boete van f 100.-- bij weigering tot het verlenen van medewerking bij de uitoefening van de rechten van de gemeente, en van f 1.000.-- voor elk jaar of gedeelte van een jaar, dat verhuurd of verpacht is, alsmede van f 100.-- voor elke week of gedeelte van een week, dat die weigering voortduurt; één en ander onverminderd het recht om herstel, verandering of verwijdering te eisen van het geen in afwijking van het in dit besluit gestelde is geschied.
- d. artikel 7 een boete van ten hoogste f 5.000.-- door de betrokken eigenaar (koper, onderscheidenlijk zijn erfgenamen of rechtverkrigenden), en ingeval meerdere personen eigenaar zijn door hen als hoofdelijke schuldenaren behoudens het bepaalde in art. 16.
- e. artikel 6, lid 4 en 5 een boete van ten hoogste f 15.000.-- door de betrokken eigenaar (koper, onderscheidenlijk zijn erfgenamen of rechtverkrigenden), en ingeval meerdere personen eigenaar zijn door hen als hoofdelijke schuldenaren, behoudens het bepaalde in art. 16.

De boete is dadelijk opeisbaar en wordt verbeurd door het enkele feit der niet-nakoming of overtreding zelve zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist, met dien verstande, dat de verkrijgende c.q. overdragende partij tenminste een maand te voren op haar verzuim is opmerkzaam gemaakt. De boete zal achterwege blijven, indien het verzuim in die tijd ten genoegen van burgemeester en wethouders is hersteld.

-11-

Uitvoering verplichte toestand, betrekten erf en woning.  
3. Onverminderd het in de voorgaande leden van dit artikel bepaalde, zal, wanneer aan de eis van de gemeente tot herstel, verandering of verdeling binnen de door burgemeester en wethouders in een daartoe strekkende aanschrijving gestelde termijn niet wordt voldaan, de gestelde herstelling, verandering of verdeling door of vanwege de gemeente kunnen geschieden op kosten van de overtreder of diens rechtverkligenden en diens erf en woning zal daartoe kunnen worden betreden door de daartoe door burgemeester en wethouders aan te wijzen personen.  
De eigenaar zal voor elke dag, dat hij weigerachtig is toegang tot zijn erf en woning te verlenen, aan de gemeente door dit enkele feit een dadelijk opelsbare boete verbeuren van f 10.--.

## Artikel 24.

Blijvende werking verkoopbepalingen.  
Deze verkoopbepalingen blijven onverminderd van toepassing bij herbouw of herstel op het verkochte na het betrekken van de bestaande of goedgekeurde bebouwing.

## Artikel 25.

### Derden-beding.

1. De koper verbindt zich voor zichzelf en voor zijn rechtverkligenden het verkochte niet te vervreemden zonder:
  - a. in de desbetreffende akte, de verkrijger aan gelijktijdende bepalingen tegenover de gemeente Winschoten te binden als in de voorgaande artikelen van deze paragraaf en in dit artikel zijn vermeld;
  - b. tenzij dit reeds anderszins geschiedt aan burgemeester en wethouders kennis te geven van de plaats gehad hebbende vervreemding, zulks onder overlegging van een ongezegend afschrift van de akte, tevens vermeldende de dagtekening, het deel en het nummer van de overschrijving ten hypotheeknootre; c. het onder a. bedoelde "derden-beding" voor en ten behoeve van de gemeente door de verkrijger te doen aannemen.

-12-

2. Door niet-nakoming van één of meer der ingevolge het vorige lid op hem rustende verplichtingen zal door de koper, onderscheidenlijk door zijn erfgenamen of rechtverkligenden, die in verzuim zijn (en in geval meerdere personen als overdragende partij optreden, door hen als hoofdelijke schuldenaren) ten bate van de gemeente Winschoten een boete verschuldigd zijn van ten hoogste f 10.000.--.

## Artikel 26.

Wijze van kennisgeving e.d.  
De in dit besluit bedoelde kennisgevingen, mededelingen, aanschrijvingen, aanmaningen en toestemmingen van de gemeente geschieden bij aangestekende brief en zo nodig bij deurwaardersexploit.

## Artikel 27.

Onvoorziene gevallen.  
In gevallen, waarin deze voorwaarden niet voorzien, beslissen burgemeester en wethouders.

### Paragraaf V: SLOTEBEPALINGEN.

## Artikel 28.

Afwijking.  
In bijzondere gevallen kunnen burgemeester en wethouders toestaan, dat, onder door hen te stellen voorwaarden, het bepaalde in paragraaf IV wordt afgeweken; zij doen hiervan mededeling aan de raad in diens eerstvolgende vergadering.

## Artikel 29.

In werking treding.  
Deze voorwaarden treden in werking op de dag door burgemeester en wethouders te bepalen.

## Artikel 30.

Aanwilling.  
Het in dit besluit bepaalde kan worden aangehaald onder de titel van "Algemene verkoopvoorwaarden voor bouwterrein 1960".

-13-

Aldus vastgesteld door de raad der gemeente Winschoten in zijn vergadering van 7 september 1960.

De secretaris, De voorzitter,  
H.J. Boefema A.J. Romijn.

Goedgekeurd door Gedeputeerde Staten der provincie Groningen op 7 oktober 1960, nr. 16.815, 3e afdeling.

In werking treding: 20 oktober 1960.

Gewijzigd bij raadsbesluit van 25 januari 1967, nr. 28.

Goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Groningen bij besluit van 21 februari 1967, nr. 2027, 3e afdeling.

## Bijlage

44895\_Energielabel Nicolaas Beetstraat 14 te Winschoten.pdf



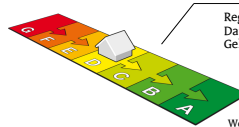
Rijksoverheid

## Energie label woning

Nicolaas Beetsstraat 14  
9673GC Winschoten

BAG-ID: 1895010000010010

Veel besparingsmogelijkheden



## Energie label D

Registratienummer 990716144  
Datum van registratie 09-08-2020  
Geldig tot 09-08-2030

Weinig besparingsmogelijkheden

### Overzicht woningkenmerken

|    |                                |                                                   |
|----|--------------------------------|---------------------------------------------------|
| 1. | Woningtype                     | Rijwoning niet op een hoek                        |
|    | Bouwperiode                    | 1946 t/m 1964                                     |
|    | Woonoppervlakte                | 81 t/m 100 m <sup>2</sup>                         |
| 2. | Glas woonruimte(s)             | HR glas                                           |
|    | Glas slaaperuimte(s)           | HR glas                                           |
| 3. | Gevelisolatie                  | Gevel niet extra geïsoleerd                       |
| 4. | Dakisolatie                    | Dak niet extra geïsoleerd                         |
| 5. | Vloerisolatie                  | Vloer niet extra geïsoleerd                       |
| 6. | Verwarming                     | Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998 |
| 7. | Aparte warmtapwatervoorziening | Geen apart toestel                                |
| 8. | Zonne-energie                  | Geen zonnepanelen en geen zonneboiler             |
| 9. | Ventilatie                     | Geen mechanische afzuiging                        |



### Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

(Extra) isolatie van uw begane grondvloer  
Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater  
(Extra) isolatie van uw dak  
(Extra) isolatie van uw buitenmuren  
Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energielabel verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

### Goedgekeurd door:

Naam Rogier Baakman  
Examennummer 8026  
KvK nummer 60875305

Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op [www.energielabelvoorwoningen.nl](http://www.energielabelvoorwoningen.nl) of [www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel/](http://www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel/).

### Disclaimer

Dit energielabel bevat maatregelen om de energieprestatie van uw woning te verbeteren. De maatregelen die op dit energielabel genoemd worden zijn maatregelen die op dit moment kostenefficiënt zijn of dit naar verwachting binnen de geldigheidsduur van het energielabel worden, gebaseerd op een gemiddeld energiegebruik van de woning. Als uw gebruik afwijkt van het gemiddeld gebruik kunnen de terugverdientijden zoals vermeld op dit energielabel afwijken.

## Bijlage bij het energielabel

*Meer informatie over de geadviseerde maatregelen*

De besparingsmogelijkheden die genoemd worden op dit energielabel zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn of dit binnen de geldigheidsduur van het energielabel kunnen worden. Hieronder vindt u meer informatie over alle maatregelen, dus niet alleen de maatregelen die op het voorblad zijn geadviseerd.

### (Extra) isolatie van uw begane grondvloer

Huizen met vloerisolatie verliezen minder warmte, waardoor de ketel minder hard hoeft te stoken. Zorg voor een goede isolatiewaarde van de vloerconstructie na isolatie (zogeheten Rc-waarde). Aanbeveling voor een bestaande woning is een isolatiewaarde van  $R_c \geq 2,5 \text{ m}^2\text{K/W}$ . Het rendement van vloerisolatie is vergelijkbaar met een rente van acht procent op een spaarrekening. [Meer Info](#)

### (Extra) isolatie van uw dak

Huizen met dakisolatie verliezen minder warmte, waardoor de ketel minder hard hoeft te stoken. Aanbeveling voor de bestaande bouw is een isolatiewaarde van  $R_c \geq 2,5 \text{ m}^2\text{K/W}$ . Het rendement van dakisolatie is vergelijkbaar met een rente van 9 procent op een spaarrekening. [Meer Info](#)

### (Extra) isolatie van uw buitenmuren

Huizen met gevelisolatie verliezen minder warmte, waardoor de ketel minder hard hoeft te stoken. Spouwmuurisolatie is de meest voordelige vorm van isolatie. Het rendement van spouwmuurisolatie is vergelijkbaar met een rente van 12 procent op een spaarrekening. Je bespaart nog meer als je spouwmuurisolatie combineert met [isolatie aan de buitenzijde](#) of de [binnenzijde van de gevel](#) (voorzetwand). Aanbeveling voor de bestaande bouw is een isolatiewaarde van  $R_c \geq 2,5 \text{ m}^2\text{K/W}$ . [Meer Info](#)

### HR++ glas in de woonruimte(s) en in de slaapruiimte(s)

Huizen met isolerend glas verliezen minder warmte, waardoor de ketel minder hard hoeft te stoken. Aanbeveling is glas met een isolatiewaarde van  $U \leq 1,2 \text{ W/m}^2\text{K}$ , dit komt overeen met HR++ glas in leefruimte(s) en slaapruiimte(s). Het rendement van HR++ isolatieglas is vergelijkbaar met een rente van 7 procent op een spaarrekening. [Meer Info](#)

### Een HR107-ketel voor de verwarming van uw woning (en warm tapwater)

Met een zuinigere combiketel voor cv en warm tapwater, zoals een HR-107 combiketel, kan het gasverbruik flink dalen. Heb je nog een oudere combiketel of conventioneel rendement (CR-ketel)? Dan bespaar je op jaarbasis ruim 500 euro (aan energiekosten en onderhoud) als je een HR-107 combiketel aanschaft. Daar staat tegenover dat je eenmalig 20'n 2.100 euro moet uitgeven (zie de tabel). [Meer Info](#)

### Een warmtepomp voor de verwarming van uw woning

Warmtepompen halen met een warmtewisselaar warmte uit de onuitputtelijke bronnen lucht, bodem of grondwater en ze hebben een zeer hoog rendement. Het netto rendement van huidige elektrische warmtepompen ligt op 160 tot 200 procent voor verwarming, en 80 tot 140 procent voor warm water. Dat is hoger dan het rendement van een gasgestookte HR-107 ketel. Hierbij is het elektriciteitsgebruik voor de warmtepomp meegewogen. [Meer Info](#)

### Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater

Een zonneboiler bespaart ongeveer 50 procent op de kosten voor warm water. Een huishouden van vier personen met een zonneboiler en hr-combiketel (als naverwarmer) bespaart daarmee 20'n 210 m<sup>3</sup> gas, ofwel 140 euro per jaar aan gaskosten (prijsspeil 2014/2015). Daarvan blijft 110 euro over als de elektriciteitskosten voor de pomp (20'n 25 euro voor circa 100 kWh verbruik) en onderhoudskosten (10 euro per jaar) betaald zijn. Heeft het huishouden nu een elektrische boiler, dan is de besparing hoger: gemiddeld 370 euro per jaar minder elektriciteitskosten (20'n 1.600 kWh). Het is namelijk duurder om water te verwarmen met stroom dan met gas. Een zonneboilercombi bespaart in beide gevallen nog 20'n 75 m<sup>3</sup> gas (ruim 50 euro) per jaar extra, omdat die ook energie bespaart op verwarming. [Meer Info](#)

### Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit

De prijzen van zonnepanelen dalen gestaag, door technische ontwikkelingen en schaalvergroting. Een zonnepanelsysteem van 6 panelen kost inclusief omvormer en installatie ongeveer 3.000 euro (prijsspeil oktober 2014). Het rendement van een investering in zonnepanelen is vergelijkbaar met een rente van 6 procent op een spaarrekening. [Meer Info](#)

## Eisen bij een grootschalige renovatie

Voor een aanbouw of grootschalige renovatie zijn er nog aanvullende eisen voor de isolatiewaarden. Een ingrijpende renovatie houdt in dat meer dan 25 procent van de oppervlakte van de gebouwschil vernieuwd, veranderd of vergroot wordt. De eisen aan isolatiewaarden zijn:

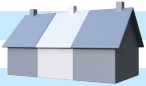
- Vloerisolatie moet een waarde hebben van  $R_c \geq 3,5 \text{ m}^2\text{K/W}$ .
- Dakisolatie moet een waarde hebben van  $R_c \geq 6,0 \text{ m}^2\text{K/W}$ .
- Gevelisolatie moet een waarde hebben van  $R_c \geq 4,5 \text{ m}^2\text{K/W}$ .
- HR++ glas in leefruimte(s) en slaapruiimte(s) moet een isolatiewaarde hebben van  $U \leq 1,2 \text{ W/m}^2\text{K}$ , dit komt overeen met HR++ glas in leefruimte(s) en slaapruiimte(s).

Door toepassing van een HR-107 ketel, een HR combi-ketel of een warmtepomp wordt voldaan aan de installatie-eisen van een grootschalige renovatie.

NB: de opgegeven rendementen zijn door Milieu Centraal berekend met de Standaard Rekenmethode Rendementen. De uitkomst van de Standaard Rekenmethode Rendementen is direct te vergelijken met de rente op een spaarrekening. [Meer Info](#)

Hieronder ziet u in één handig overzicht voor uw woningtype, de eenmalige kosten, de jaarlijkse besparingen en terugverdientijd van de energiebesparende maatregelen.

De getallen die genoemd worden zijn actueel op het moment van de registratiedatum van het energielabel. Voor meer informatie over actuele gegevens ga naar [www.milieucentraal.nl](http://www.milieucentraal.nl). In het overzicht staan alle maatregelen, dus niet alleen de maatregelen die op het voorblad zijn geadviseerd.

|                                                                                   | Energiebesparende maatregel                 | Jaarlijkse besparing | Eenmalige kosten | Terugverdientijd              | Rendement                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|----------------------|------------------|-------------------------------|-------------------------------|
|  | Isoleren schuin dak, verwarmde zolder       | €500                 | €4000            | 8 jaar                        | 7%                            |
|                                                                                   | Zonneboiler                                 | €80                  | €3000            | Langer dan levensduur         | 1%                            |
|                                                                                   | Zonnepanelen (2700 Wattpiek, 15 m2)         | €470                 | €4400            | 9 jaar                        | 6%                            |
|                                                                                   | Vervanging VR-combiketel door HR-combiketel | €200                 | €2100            | Afhankelijk van vervangmoment | Afhankelijk van vervangmoment |
|                                                                                   | Isoleren spouwmuur                          | €200                 | €800             | 4 jaar                        | 10%                           |
|                                                                                   | Vervanging enkel glas door HR++ glas        | €240                 | €3100            | 13 jaar                       | 5%                            |
|                                                                                   | Isoleren begane grond vloer                 | €160                 | €1400            | 9 jaar                        | 7%                            |

De besparingen zijn berekend voor een drie persoons huishouden in een tussenwoning van gemiddelde afmeting in Nederland met een HR-combiketel en waarin genoemde maatregelen nog niet toegepast zijn. Uw stookgedrag is van invloed op de werkelijke besparing die u realiseert na het nemen van de maatregelen. Als u nu al weinig verwarmt is de besparing lager dan aangegeven (en andersom). U kan de verschillende besparingen bij elkaar optellen, behalve de besparing van de HR-ketel omdat die afhankelijk is van de mate van isolatie.  
(Bron: [www.milieucentraal.nl](http://www.milieucentraal.nl))

## Bijzondere voorwaarden

voorwaarde\_44895.pdf

## VEILINGVOORWAARDEN

### ALGEMEEN

Object : **Nicolaas Beetsstraat 14 te 9673 GC Winschoten**  
Veilingdatum : 9 september 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 één februari tweeduizend acht voor mr. A. Elzinga, notaris te Hoogezand, 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 één februari tweeduizend acht in het register Hypotheken 3 deel 55344 nummer 197 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 9 september 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 3 augustus 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 Nicolaas Beetsstraat te Winschoten, **kadastraal bekend gemeente Winschoten, sectie C nummer 1582**, ter grootte van een are en tweeëndertig centiare (1 a 32 ca), alsmede alle met dat perceel verbonden gebouwen, werken en

beplantingen (het woonhuis met verder toebehoren), plaatselijk bekend 9673 GC Winschoten, Nicolaas Beetsstraat 14.

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, was de Onroerende Zaak als laatste in gebruik bij de Rechthebbende, al dan niet tezamen met de zijnen. De Woning is thans onbewoond en ontruimd.
- 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 grosse 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 grosse 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 54018 nummer 5), in welke betreffende akte onder meer het volgende woordelijk staat vermeld:

**(begin citaat)**

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

*Artikel 7.*

*Verkoopvoorwaarden gemeente Winschoten*

*Op deze koop en verkoop zijn van toepassing de bepalingen met uitzondering van de paragrafen II en III en het tweede lid van artikel 17 van de "Algemene Verkoopvoorwaarden voor bouwterrein 1960" van de gemeente Winschoten, vastgesteld bij besluit van de Raad van de gemeente Winschoten van zeven september negentienhonderd zestig, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Groningen bij besluit van zeven oktober daaropvolgende, nummer 16815, derde afdeling, gewijzigd bij besluit van de Raad der gemeente Winschoten van vijftientwintig januari negentienhonderd zevenenzestig, nummer 28, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten voornoemd bij besluit van éénnentwintig februari negentienhonderd zevenenzestig, nummer 2027, derde afdeling, wordende ten deze speciaal verwezen naar artikel 25 dier Algemene Verkoopvoorwaarden, luidende als volgt:*

*"1. De koper verbindt zich voor zichzelf en voor zijn rechtverkrijgenden het verkochte niet te vervreemden zonder:*

- a. in de desbetreffende akte de verkrijger aan gelijkkluidende bepalingen tegenover de Gemeente Winschoten te binden als in de voorgaande artikelen van deze paragraaf en in dit artikel zijn vermeld;*

- b. *tenzij dit reeds anderszins geschiedt aan Burgemeester en Wethouders kennis te geven van de plaats gehad hebbende vervreemding, zulks onder overlegging van een ongezegeld afschrift van de akte, tevens vermeldende de dagtekening, het deel en het nummer van de overschrijving ten hypotheekkantore;*
- c. *het onder a. bedoelde "derdenbeding" voor en ten behoeve van de Gemeente door de verkrijger te doen aannemen.*

2. *Door niet-nakoming van één of meer der ingevolge het vorige lid op hem rustende verplichtingen zal door de koper, onderscheidenlijk door zijn erfgenamen of rechtverkrijgenden die in verzuim zijn (en ingeval meerdere personen als overdragende partij optreden door hen als hoofdelijke schuldenaren) ten bate van de gemeente Winschoten een boete verschuldigd zijn van ten hoogste tienduizend gulden (f. 10.000,00)."*

*Gemeelde bepalingen van de "Algemene Verkoopvoorwaarden voor bouwterrein 1960" van de Gemeente Winschoten worden geacht woordelijk in deze akte te zijn opgenomen en ten deze rechtstreeks van toepassing te zijn.*

**(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 zaalbieder 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 aantoonbaar 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 zaalbieder 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 zaalbieder door het roepen van het woord "MIJN" ook plaatsvinden zonder afroeping door de afslager, zodra (en gedurende de tijd dat) een bedrag waarop kan worden geboden voor zowel de zaalbieders als de Notaris zichtbaar is op een scherm in de veilingzaal. Indien er wordt afgemijnd op het moment dat er sprake is van een wisseling van bedragen op het scherm, geldt als Afmijnbedrag het laatste bedrag dat vóór die

wisseling voor de Notaris zichtbaar was, 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; ook als een Bieder verklaart dat Bod niet voor zichzelf uit te brengen of te hebben uitgebracht.
- 8.2 De Bieder aan wie is gegund heeft het recht - ook zonder dat hij zich dat recht uitdrukkelijk heeft voorbehouden - te verklaren dat hij zijn Bod heeft uitgebracht (mede) namens een of meer anderen, mits die ander of die anderen zulks schriftelijk aan de Notaris heeft of hebben bevestigd. De in de vorige volzin bedoelde verklaring en bevestiging hebben tot gevolg dat die ander dan wel die anderen (mede) in de rechten en verplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst treedt dan wel treden, alsof die ander dan wel die anderen zelf het Bod (mede) heeft dan wel hebben uitgebracht, onverminderd het bepaalde in Artikel 8.5.
- 8.3 De in Artikel 8.2 bedoelde verklaring dient vóór de ondertekening van de akte van Levering dan wel de Notariële verklaring van betaling aan de Notaris te worden gedaan en eveneens door de betreffende vertegenwoordigde(n) schriftelijk te zijn bevestigd aan de Notaris. Behoudens in het geval als bedoeld in de Artikelen 6.13 en 8.7, dient van deze verklaring en bevestiging te blijken uit de Akte de command.
- 8.4 Het bepaalde in de artikelen 8.2 en 8.3 laat onverlet de bevoegdheid voor de Bieder aan wie is gegund om vóór de ondertekening van de akte van Levering dan wel de Notariële verklaring van betaling bij een Akte de command diens rechtsverhouding uit de Koopovereenkomst door middel van contractoverneming als bedoeld in artikel 6:159 Burgerlijk Wetboek geheel of gedeeltelijk over te dragen aan een of meer anderen, in welk geval die ander(en) (mede) heeft (hebben) te gelden als de Koper.
- 8.5 De Bieder aan wie is gegund en die gebruik heeft gemaakt van de in Artikel 8.2 of Artikel 8.4 vermelde bevoegdheid is, naast de betreffende vertegenwoordigde(n), hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen van de vertegenwoordigde(n) uit hoofde van de Koopovereenkomst. Indien de Bieder aan

wie is gegund, ingeval de betreffende vertegenwoordigde(n) jegens de Verkoper in verzuim is (zijn) als bedoeld in artikel 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.

- 8.6 Het bepaalde in Artikel 8.5 laat onverlet de rechten die de betreffende Bieder eventueel kan doen gelden jegens de betreffende Koper.
- 8.7 Het bepaalde in dit Artikel 8 geldt ook voor een Bieder - ongeacht het feit of is gegund - die verklaart een Bod te hebben uitgebracht als gevolmachtigde of vertegenwoordigingsbevoegd orgaan van een rechtspersoon. In het geval als bedoeld in de vorige volzin kan van de in Artikel 8.3 eerste volzin bedoelde verklaring - mits tijdig bekend gemaakt aan de Notaris - 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.
- 8.8 De in dit Artikel 8 vermelde rechten en bevoegdheden van een Bieder, de betreffende vertegenwoordigde(n) en/of de rechtsoptvolger(s) kunnen - behoudens voor wat betreft het bepaalde in Artikel 8.7 - 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 tienduizend euro (EUR 10.000,-).
- 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 In afwijking van het bepaalde in artikel 10 lid 1 sub c. AVVE 2017 dienen de Koopprijs en overige nog niet betaalde kosten en heffingen **uiterlijk vier (4) weken na de Gunning** door Koper te zijn voldaan, een en ander verrekening van de door Koper betaalde waarborgsom.
- 10.4 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), zults 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 leidt 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.

##### **18.1 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 7 AVVE 2017**

Artikel 7 AVVE 2017 lid 3 wordt vervangen door de volgende tekst, luidende als volgt:

(begin)

*"3. Indien de Veiling na de Inzet wordt ingetrokken of na de Veiling wordt niet gegund, dan vervalt het recht op inzetpremie."*

(einde).

##### **18.3 Artikel 9 lid 3 AVVE 2017**

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

##### **18.4 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".

18.5 **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).

18.6 **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 lijdt uitzondering, indien de desbetreffende door de Verkoper gedane opgave niet te goeder trouw is geschied.

(einde).

18.7 **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".

18.8 **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 dier 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.

- ◆ - ◆ - ◆ - ◆ -

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.

## Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

44895\_Kostenoverzicht Koper.pdf

**TRIP** ♦ ADVOCATEN & NOTARISSEN

52000081

Nicolaas Beetsstraat 14 te Winschoten

**Kostenschatting**

Kosten koper

Bedragen belast

|                                             |   |          |
|---------------------------------------------|---|----------|
| Honorarium                                  | € | 4.000,00 |
| Kosten opvragen informatie bij het Kadaster | € | 120,00   |
| Totaal belaste bedragen                     | € | 4.120,00 |
| btw 21%                                     | € | 865,20   |
| Totaal                                      | € | 4.985,20 |

Bedragen onbelast

|                                   |   |        |
|-----------------------------------|---|--------|
| Kosten inschrijving akte kadaster | € | 144,50 |
| Totaal onbelaste bedragen         |   | 144,50 |

|                             |                 |
|-----------------------------|-----------------|
| <b>Totaal inclusief btw</b> | <b>5.129,70</b> |
|-----------------------------|-----------------|

**Deze bedragen zijn exclusief:**

- \* Overdrachtsbelasting
- \* Eventuele ontruimingskosten
- \* Kosten eventuele akte de command (€ 350,00 excl. btw)