

## Oude Bos 16, 9641HZ VEENDAM (43116)



Hoekwoning



## Beschrijving

De hoekwoning met dubbele garage, erf en tuin, plaatselijk bekend Oude Bos 16 te 9641 HZ Veendam.

De navolgende, aangehaalde, informatie is afkomstig van derden (verkoper geeft hierover geen garanties, koper kan hieraan geen rechten ontleen), overgenomen uit een recentelijk taxatierapport:

"Inspectie aan binnenzijde was niet mogelijk, weergeven van de exacte indeling is daarom niet mogelijk.

De woning is door huidige eigenaar gekocht in maart 2007.

Bij deze taxatie is uitgegaan van de indeling en afmetingen destijds, verkregen uit het NVM uitwisselingssysteem.

Indeling: Entree/hal, gemoderniseerd zwevend toilet met fontein, provisiekelder (volledig betegeld), L-vormige woonkamer (ca. 34m<sup>2</sup>, parketvloer, stucwerk) met schouw, open haard en tuindeuren, woonkeuken (ca. 9m<sup>2</sup>) welke is voorzien van een inbouwkeuken met apparatuur als vaatwasser, koel- vriescombinatie en combi-magnetron, bijkeuken (ca. 7m<sup>2</sup>, plavuizen), achterentree, doorgang naar dubbele garage (ca. 34m<sup>2</sup>) met elektrische deuren. 1e Verdieping: overloop, 3 slaapkamers (resp. ca. 14, 10 en 8m<sup>2</sup>), nette badkamer met duobad, douchecabine, 2e toilet en wastafel. Via vlizotrap naar.. Zolder: beloopbare zolderberging"



## Veilinginfo

|                |                                                                                                                                                                       |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Status         | Gegund                                                                                                                                                                |
| Veiling        | Noord woensdag 11 juli 2018                                                                                                                                           |
| Inzet          | woensdag 11 juli 2018 vanaf 13:30                                                                                                                                     |
| Afslag         | woensdag 11 juli 2018 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              | Hoekwoning                                                                                              |
| Bouwjaar                | 1963                                                                                                    |
| Kamers                  | 4                                                                                                       |
| Slaapkamers             | 3                                                                                                       |
| Woonoppervlakte         | 100 m <sup>2</sup>                                                                                      |
| Woninginhoud            | 325 m <sup>3</sup>                                                                                      |
| Perceeloppervlakte      | 318 m <sup>2</sup>                                                                                      |
| Bezichtiging            | De mogelijkheid wordt onderzocht, als een en ander duidelijk is, dan wordt dat hier vermeld.            |
| Soort eigendom          | Vol eigendom                                                                                            |
| Gebruik                 | Bewoond                                                                                                 |
| Kadastrale omschrijving | Kadastraal bekend gemeente Veendam, sectie I, nummer 1390, groot drie are achttien centiare (3.18 are). |

## Financieel

|                          |                                                                                                                                                                          |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Lasten                   | waterschapslasten 2018, € 61,00 jaarlijks<br>ozb 2018, € 250,69 jaarlijks<br>rioolrecht 2018, € 36,70 jaarlijks                                                          |
| Lasten (k.k.)            | Zie veilingvoorwaarden                                                                                                                                                   |
| Inzetpremie              | 1% t.l.v. verkoper                                                                                                                                                       |
| Indicatie kosten veiling | € 4.500,00 (per 18-05-2018 om 12:26 uur)<br>Veilinghonorarium en kadastrale kosten inclusief btw (ook voor koper bij onderhandse executie) (per 18-05-2018 om 12:26 uur) |

## Bijzonderheden

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

Om een goed beeld van (de staat van) het registergoed te krijgen wordt u uitdrukkelijk geadviseerd om het registergoed te bezichtigen.

Wanneer georganiseerde bezichtiging mogelijk is, zullen de bezichtigingstijdstippen op de veilingssite worden gepubliceerd. Bij interesse kunt u ook contact opnemen met ons kantoor.

De koper aanvaardt niet alleen de in de bijzondere voorwaarden vermelde aan het verkochte verbonden erfdienstbaarheden, buurwegen en/of kwalitatieve verplichtingen, maar ook die, welke niet vermeld zouden zijn in de bijzondere veilingvoorwaarden en (achteraf) wel blijken te bestaan.

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

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

Voor nadere informatie aangaande het registergoed wordt ondermeer verwezen naar:

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

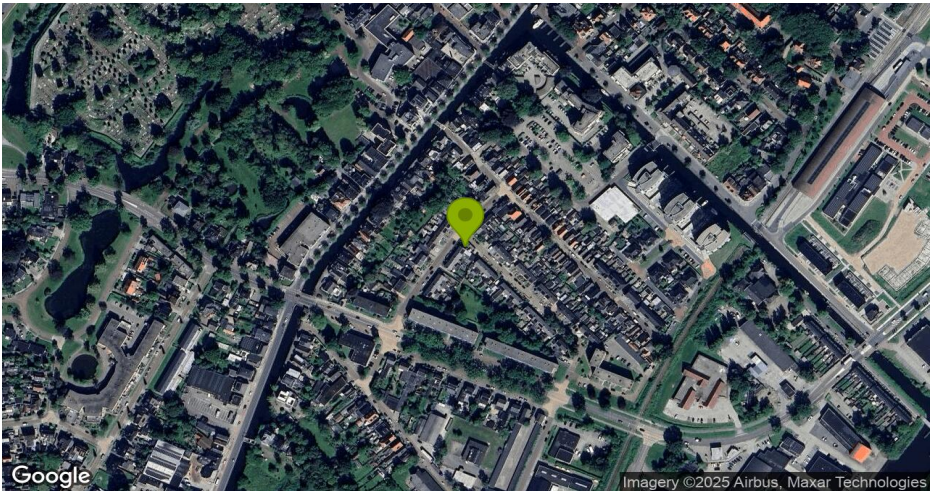
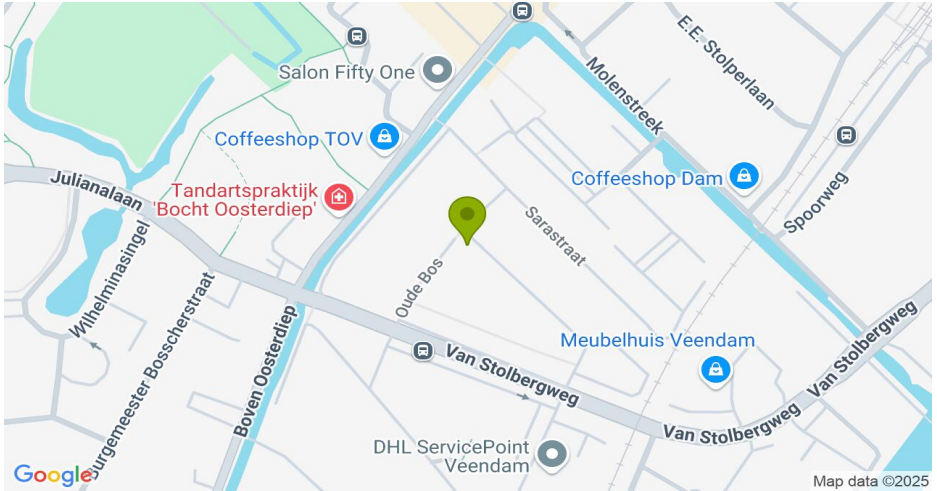
Eveneens wordt verwezen naar de website van de gemeente (o.a. met betrekking tot de gemeentelijke regelgeving aangaande bestemming en huisvesting). Mocht u de door u gezochte informatie niet kunnen vinden, neemt u dan contact met de gemeente op.

Verkoper is niet bekend met verhuur of gebruik door derden. Aangezien verkoper niet met (voldoende) zekerheid heeft kunnen vaststellen dat er geen personen krachtens huurovereenkomst van het registergoed gebruik maken, heeft verkoper het verlot aangevraagd voor het inroepen van het huurbeding. De zitting hiervoor heeft op 9 juli jl. plaatsgevonden. Toegezegd is dat de beschikking zo spoedig mogelijk zal worden toegezonden.

Door de advocaat is nog gemeld dat er ter zitting niemand is verschenen en er geen verweer is gevoerd. De kans is groot dat het verzoek wordt toegewezen. Het risico ligt bij de koper.

Tot op heden staat alleen de eigenaar op het adres ingeschreven.

De bevoegdheid om het registergoed na de veiling te ontruimen wordt overgelaten aan de koper, één en ander conform de veilingvoorwaarden.



## Kadastrale kaart

43116-kadastralekaart9641OudeBos.pdf

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: 51800405/FR



|                                                                                                                                                                                                                                      |                                  |                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|---------------------|
| <b>12345</b>                                                                                                                                                                                                                         | Deze kaart is noordgericht       | Schaal 1:500        |
| <b>25</b>                                                                                                                                                                                                                            | Perceelnummer                    | Kadastrale gemeente |
|                                                                                                                                                                                                                                      | Huisnummer                       | Sectie              |
|                                                                                                                                                                                                                                      | Vastgestelde kadastrale grens    | Perceel             |
|                                                                                                                                                                                                                                      | Voorlopige kadastrale grens      | VEENDAM             |
|                                                                                                                                                                                                                                      | Administratieve kadastrale grens | 1390                |
|                                                                                                                                                                                                                                      | Beboewing                        |                     |
|                                                                                                                                                                                                                                      | Overige topografie               |                     |
| Voor een eenduidend uittreksel: Apeldoorn, 16 februari 2018                                                                                                                                                                          |                                  |                     |
| De bewaarder van het kadaster en de openbare registers                                                                                                                                                                               |                                  |                     |
| Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.<br>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele<br>eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht. |                                  |                     |

51800405/FR

## Bijlage

43116\_Vastgoedinformatie gemeente.pdf



## VASTGOED INFORMATIEFORMULIER



**gemeente veendam**

**Datum binnenkomst: 12-03-2018**

**Datum verzending: 1-5-2018**

Verzoek van: Trip Advocaten en Notarissen

email: f.roelink@triplaw.nl

Adres: Hereweg 93, Postbus 1105, 9705 BC Groningen

Informatie over de locatie conform opgaaf aanvrager:

Adres: Oude Bos 16 Veendam

Kadastraal bekend: gemeente Veendam Sectie I nummer(s) 1648

| vraag                                                                                                                                                                                                    | antwoord        | team             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|------------------|
| Geldt er een voorbereidingsbesluit                                                                                                                                                                       | nee             | Ruimte en Bouwen |
| Is er een ontwerp bestemmingsplan                                                                                                                                                                        | nee             |                  |
| Is het voorkeursrecht gemeenten van toepassing                                                                                                                                                           | nee             |                  |
| Zijn er planologische ontwikkelingen                                                                                                                                                                     | nee             |                  |
| Zijn er aanschrijvingen                                                                                                                                                                                  | nee             |                  |
| Naam van het bestemmingsplan                                                                                                                                                                             | Veendam Centrum | Bouwen en Milieu |
| Wanneer is het bestemmingsplan vastgesteld door de raad                                                                                                                                                  | 22-09-2014      |                  |
| Wanneer is het bestemmingsplan goedgekeurd door GS                                                                                                                                                       | n.v.t.          |                  |
| Bestemming van het object                                                                                                                                                                                | woongebied      |                  |
| Kan het object op grond van de doeleindenomschrijving van het b.plan gebruikt worden tbv: <i>(NB hierbij is niet gekeken naar (on)mogelijkheden van vrijstelling of naar andere wet- en regelgeving)</i> |                 |                  |
| - Detailhandel                                                                                                                                                                                           | - nee           |                  |
| - maatschappelijke dienstverlening                                                                                                                                                                       | - nee           |                  |
| - zakelijke dienstverlening                                                                                                                                                                              | - nee           |                  |
| - bedrijven                                                                                                                                                                                              | - nee           |                  |
| - horeca                                                                                                                                                                                                 | - nee           |                  |
| Is het object aangewezen als rijksmonument                                                                                                                                                               | nee             |                  |
| Is het object aangewezen als gemeentelijk monument                                                                                                                                                       | nee             |                  |
| Is het object gelegen in een beschermd stads- dorpsgezicht                                                                                                                                               | nee             |                  |
| Is het object gelegen in een toekomstig beschermd stads- dorpsgezicht                                                                                                                                    | nee             |                  |

|                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p>Zijn er gegevens m.b.t. Wet bodembescherming</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- bodemonderzoeken</li> <li>- boot</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- geen bodemonderzoek en geen verdachte bedrijfsactiviteiten op de locatie bekend;</li> <li>- Bodemkwaliteitskaart: o.b.v. de bodemkwaliteitskaart 2009 mag klasse Industrie worden verwacht.</li> <li>- Er staat geen ondergrondse tank op de locatie geregistreerd.</li> </ul> |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

NB! Aan de bovengenoemde gegevens kunnen geen rechten worden ontleend en zijn slechts bedoeld ter indicatie.

**Leges: € 88,34**

Op basis van de legesverordening wordt u voor dit bedrag binnenkort een acceptgiro toegezonden.

## Bijlage

43116\_akte van levering (Hyp4, deel 53498 nummer 194) geanonimiseerd.pdf

Kadaster

Blad 1 van 8

- 1 -

## AKTE VAN LEVERING REGISTERGOED

Op een en twintig november tweeduizend zeven verschenen voor mij, mr. –  
Hendrik Johannes Journée, notaris te Veendam: \_\_\_\_\_

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaarden als volgt. \_\_\_\_\_

### A. DOEL VAN DEZE AKTE

Deze akte heeft ten doel koper de eigendom te verschaffen van de hierna te omschrijven onroerende zaak door levering van die zaak ter uitvoering van de tussen verkoper en koper gesloten schriftelijke koopovereenkomst ("de – koopovereenkomst"). \_\_\_\_\_

### B. KOOPOVEREENKOMST

Bij de koopovereenkomst heeft verkoper de hierna te omschrijven \_\_\_\_\_  
onroerende zaak verkocht aan koper.

Er zijn geen roerende zaken meegekocht, anders dan die welke zijn \_\_\_\_\_  
bestemd om het gekochte duurzaam te dienen.

### C. LEVERING EN AANVAARDING

Ter uitvoering van de koopovereenkomst levert verkoper bij deze aan koper, \_\_\_\_\_  
die aanvaardt, ieder voor de onverdeelde helft, de eigendom van:

**de woning met dubbele garage, erf en tuin te 9641 HZ Veendam, \_\_\_\_\_**

**Oude Bos 16, kadastraal bekend gemeente Veendam, sectie I \_\_\_\_\_**

**nummer 1390, groot drie are achttien centiare; \_\_\_\_\_**

verder ook te noemen: het gekochte. \_\_\_\_\_

### D. BESCHIKKINGSBEVOEGDHEID VERKOPER

Het gekochte is door de verkoper in eigendom verkregen door de \_\_\_\_\_  
inschrijving in register Hypotheken 4 ten kantore van de voormalige Dienst –  
voor het kadaster en de openbare registers te Groningen op vierentwintig –  
mei negentienhonderd vierennegentig in deel 5376 nummer 1 van een \_\_\_\_\_  
afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de koopprijs, op  
twintig mei daarvoor verleden voor een plaatsvervangster van mr. Hendrik –  
Johannes Journée, notaris te Veendam. \_\_\_\_\_

### E. KOOPPRIJS

De koopprijs van het gekochte bedraagt: \_\_\_\_\_

" –" inbegrip van de meegekochte roerende zaken. –

Hypotheken 4

20071570/20704190 fh

Onroerende Zaken Hyp4 : 53498/194 22-11-2007 09:00

- 2 -

Aan de meegekochte roerende zaken is geen waarde toegekend.  
De koopprijs is door koper voldaan door storting op een kwaliteitsrekening – van mij, notaris. Doorbetaling aan of ten behoeve van verkoper vindt plaats zodra de levering is voltooid door de inschrijving in de openbare registers en de verkrijging vrij van hypotheek en beslag overeenkomstig deze akte zeker is.

## **F. OVERIGE KOOP- EN LEVERINGSBEPALINGEN**

### **Artikel 1 - Kosten, belastingen en lasten**

1. Wegens de levering van het gekochte is geen omzetbelasting verschuldigd.
2. De overdrachtsbelasting, het kadastrale tarief, de notariskosten en de overige aan de levering van het gekochte verbonden kosten, zijn voor rekening van koper.
3. Alle gebruikelijk te verrekenen eigenaarslasten zijn tussen verkoper en koper verrekend over de lopende termijnen.  
Verkoper verklaart dat de lasten over het lopende jaar en over voorgaande jaren zijn voldaan en voorzover deze nog niet zijn opgelegd dat hij deze zal voldoen.

### **Artikel 2 - Feitelijke staat en gebruik van het gekochte**

1. Koper heeft het gekochte vóór de levering mogen bezichtigen. Koper aanvaardt het gekochte in de huidige staat. Deze komt overeen met de staat waarin het gekochte zich bevond ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst, behoudens normale slijtage.
2. Het gekochte bezit de feitelijke eigenschappen die nodig zijn voor een normaal gebruik als woonhuis, voor eigen gebruik en bewoning.  
Verkoper staat niet in voor andere eigenschappen dan die voor een normaal gebruik als in de vorige zin vermeld nodig zijn, noch voor de afwezigheid van gebreken die dat normale gebruik belemmeren en die aan koper kenbaar waren ten tijde van het aangaan van de koopovereenkomst.

### **Artikel 3 - Milieubepaling**

1. Verkoper is niet bekend met verontreiniging van het gekochte die ten nadele strekt van het hiervoor omschreven gebruik of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van het gekochte of het nemen van andere maatregelen.
2. Voorzover aan verkoper bekend is in het gekochte geen ondergrondse tank aanwezig voor het opslaan van (vloeistoffen).
3. Verkoper is niet bekend met aanwezigheid van asbest verwerkt in het gekochte.
4. Verkoper is niet bekend dat ten aanzien van het gekochte beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet Bodembescherming zijn genomen door het bevoegde gezag.

### **Artikel 4 - Onbezwaarde levering. Bijzondere lasten en beperkingen**

Verkoper levert het gekochte:

- vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan;
  - vrij van erfdienstbaarheden en andere beperkte rechten;
  - vrij van kwalitatieve verplichtingen bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek; en
  - vrij van andere lasten of beperkingen uit overeenkomst,
- een en ander voorzover in deze akte niet anders is vermeld of uit de situatie ter plaatse valt af te leiden.

- 3 -

Koper heeft uitdrukkelijk aanvaard alle lijdende erfdienstbaarheden, \_\_\_\_\_  
 bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten,  
 kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, blijkend en/of voortvloeiend  
 uit de laatste en voorgaande akte(n) van levering en eventuele andere akten  
 die betrekking hebben op het gekochte, voor zover deze door verkoper ter-  
 hand zijn gesteld of op andere wijze koper bekend zijn. \_\_\_\_\_

Koper mag van verkoper afgifte van de titelbewijzen vragen, voorzover deze  
 in verkopers bezit zijn en deze daarbij geen belang meer heeft. \_\_\_\_\_

**Omschrijving erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of  
 bijzondere verplichtingen**

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of  
 bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar een akte van levering op \_\_\_\_\_  
 zeven juli negentienhonderd eenenzestig verleden voor de destijds te \_\_\_\_\_  
 Veendam gevestigde notaris R.G.Swierenga, ingeschreven in register \_\_\_\_\_  
 Hypotheken 4 ten kantore van de voormalige Dienst voor het kadaster en de  
 openbare registers te Winschoten op dezelfde dag in deel 1164 nummer 42,  
 waarin woordelijk staat vermeld: \_\_\_\_\_

**Begin aanhaling**

" f. de kopers moeten de aanwezige kabels en leidingen in hun gekochte \_\_\_\_\_  
 percelen gedogen, enzovoort. \_\_\_\_\_

Ten behoeve en ten laste van de bij deze akte gekochte en naast elkaar \_\_\_\_\_  
 gelegen percelen worden over en weder de navolgende erfdienstbaarheden  
 gevestigd: \_\_\_\_\_

de erfdienstbaarheid van licht, inhoudende de bevoegdheid om aan en in de  
 op het heersend erf te bouwen opstallen balkons, ramen en lichten te \_\_\_\_\_  
 hebben op kortere afstand van het lijdend erf dan in de wet is toegelaten, \_\_\_\_\_  
 zonder dat hiervoor een der in de wet genoemde beperkingen geldt. \_\_\_\_\_

De erfdienstbaarheid van uitzicht, inhoudende het verbod voor de eigenaar  
 van het lijdend erf om de voortuinen (eventueel zijtuinen) anders te \_\_\_\_\_  
 gebruiken dan als siertuin en hierin een zodanige beplanting te hebben, dat  
 hierdoor het uitzicht uit het op het heersende erf gelegen woonhuis kan \_\_\_\_\_  
 worden belemmerd; de erfdienstbaarheid van overbouw: indien een woning  
 of het daarbij behorend schuurtje gedeeltelijk op het naastliggende perceel  
 is gebouwd, casu quo hiervoren uitsteekt, casu quo de versnijdingen van de  
 funderingen of de bij een perceel behorende leidingen gedeeltelijk in het \_\_\_\_\_  
 naastliggende terrein zijn aangebracht, moet dit als een erfdienstbaarheid \_\_\_\_\_  
 worden geduld. De erfdienstbaarheid van instandhouding van kleuren, \_\_\_\_\_  
 inhoudende het verbod de voorgevels van de zich op de lijdende erven \_\_\_\_\_  
 bevindende woningen over te schilderen in een ander kleurenschema dan \_\_\_\_\_  
 waarin zij oorspronkelijk geschilderd waren, tenzij de eigenaren van de \_\_\_\_\_  
 heersende en lijdende erven tezamen een nieuw kleurenschema vaststellen.  
 Zodra de woningen in dit nieuwe kleurenschema zijn overgeschilderd, geldt  
 deze erfdienstbaarheid voor dit nieuwe schema; \_\_\_\_\_

de erfdienstbaarheid van afvoer regenwater en drop, inhoudende, dat deze  
 overeenkomstig de aan te brengen goten, leidingen en putten dient te \_\_\_\_\_  
 geschieden en mede inhoudende de verplichting van het lijdend erf het \_\_\_\_\_  
 overlopende water van de daken te ontvangen. \_\_\_\_\_

De woningen en daarbij behorende tuinen moeten, voorzover zij vanaf de \_\_\_\_\_  
 openbare straat zichtbaar zijn, in een staat worden gebracht en gehouden, \_\_\_\_\_  
 zoals dit passend is voor de aard en de standing van de buurt, waarin de \_\_\_\_\_  
 woningen zijn gebouwd, een en ander ter beoordeling van een commissie \_\_\_\_\_  
 door de eigenaren van de bij deze akte overgedragen kavels te benoemen \_\_\_\_\_

Hypotheken 4

20071570/20704190 fh

- 4 -

en bij gebreke van een dergelijke commissie ter beoordeling aan \_\_\_\_\_  
Burgemeester en Wethouders der gemeente Veendam. \_\_\_\_\_  
Indien terreinafscheidingen of erfafsluitingen, die vanaf de openbare straat-  
zichtbaar zijn, worden aangebracht, zijn deze aan de goedkeuring van \_\_\_\_\_  
genoemde commissie of Burgemeester en Wethouders onderworpen. \_\_\_\_\_  
Bij niet-nakoming van de aanwijzing van deze commissie (casu quo \_\_\_\_\_  
Burgemeester en Wethouders) of bij overtreding van een door deze \_\_\_\_\_  
commissie (casu quo Burgemeester en Wethouders) opgelegd verbod, is \_\_\_\_\_  
een boete verschuldigd van vijf en twintig gulden voor elke dag, dat de \_\_\_\_\_  
nalatigheid of de overtreding voortduurt. \_\_\_\_\_  
Deze boete zal aan de commissie (casu quo Burgemeester en Wethouders) \_\_\_\_\_  
worden betaald, die de op deze wijze ontvangen gelden zal besteden voor-  
verfraaiing van de buurt waarin de bij deze akte verkochte kavels zijn \_\_\_\_\_  
gelegen. \_\_\_\_\_  
Bij overdracht moet het in dit artikel gestelde als voorwaarde in de akte van  
overdracht worden opgenomen. \_\_\_\_\_  
Bij niet-nakoming van deze voorwaarde is een onmiddellijk opeisbare boete  
van duizend gulden verschuldigd, zulks ten behoeve van de gemeente \_\_\_\_\_  
Veendam." \_\_\_\_\_

#### **Einde aanhaling**

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 als waarnemende hun \_\_\_\_\_  
belangen voor hen aangenomen. \_\_\_\_\_

#### **Artikel 5 - Garanties. Verklaringen door verkoper**

1. Verkoper heeft ten tijde van het aangaan van de koopovereenkomst \_\_\_\_\_  
gegarandeerd dat van overheidswege of door nutsbedrijven geen \_\_\_\_\_  
verbeteringen of herstellingen ten aanzien van het gekochte zijn \_\_\_\_\_  
voorgeschreven of aangekondigd die nog niet of niet naar behoren zijn \_\_\_\_\_  
uitgevoerd. \_\_\_\_\_
2. Verkoper heeft ten tijde van het aangaan van de koopovereenkomst \_\_\_\_\_  
verder verklaard: \_\_\_\_\_
  - a. Met betrekking tot het gekochte bestaan ten opzichte van derden \_\_\_\_\_  
geen verplichtingen uit een voorkeursrecht, een optierecht noch \_\_\_\_\_  
bestaat een recht van wederinkoop. \_\_\_\_\_
  - b. Aan verkoper is geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan \_\_\_\_\_  
wel aanwijzingsbesluit, dan wel registerinschrijving bekend van het \_\_\_\_\_  
gekochte: \_\_\_\_\_
    1. als beschermd monument in de zin van artikel 3, 4 of 6 van de \_\_\_\_\_  
Monumentenwet; \_\_\_\_\_
    2. tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als \_\_\_\_\_  
bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet; \_\_\_\_\_
    3. als een door de gemeente of de provincie verklaard beschermd \_\_\_\_\_  
monument. \_\_\_\_\_
  - c. Het gekochte is niet opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in \_\_\_\_\_  
artikel 2 of artikel 8 van de Wet voorkeursrecht gemeenten, noch in \_\_\_\_\_  
een voorstel ex artikel 6 of artikel 8a van die wet. \_\_\_\_\_
3. Verkoper verklaart voorts: \_\_\_\_\_

- 5 -

- a. Verkoper zijn geen feiten of omstandigheden bekend zodanig dat hij de in de koopovereenkomst opgenomen garanties en verklaringen—thans niet ongewijzigd zou hebben gegeven of afgelegd.
- b. Het gekochte is niet betrokken in een lopend geding voor de rechter of voor arbiters.

#### **Artikel 6 - Afwijkende oppervlakte**

Als de werkelijke oppervlakte van het gekochte afwijkt van die welke uit de omschrijving in deze akte blijkt, geeft dit geen aanleiding tot enige—rechtshandeling.

#### **Artikel 7 - Aanvaarding van het gekochte**

Het gekochte wordt vandaag geleverd en aanvaard vrij van huur of andere—gebruiksrechten, vrij van gebruik, leeg en ontruimd, behoudens de eventueel meegekochte roerende zaken.

De verplichting tot ontruimde aflevering omvat verkopers verplichting tot—verwijdering van de niet meegekochte roerende zaken.

#### **Artikel 8 - Aflevering. Overgang van het risico**

De aflevering van het gekochte aan koper heeft plaatsgevonden op—eenendertig oktober twee duizend zeven. Vanaf dat tijdstip is het gekochte—voor rekening en risico van koper.

#### **Artikel 9 - Overdracht van rechten**

Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het gekochte ten opzichte van—derden heeft of mocht verkrijgen, waaronder begrepen bouwers,—(onder)aannemers, installateurs, architecten en leveranciers, zoals wegens verrichte werkzaamheden of terzake van aan het gekochte toegebrachte—schade, gaan over op koper en worden zoveel nodig bij deze door verkoper geleverd aan koper, die de levering bij deze aanvaardt.

Koper is bevoegd en wordt hierbij door verkoper gemachtigd de overdracht—van deze aanspraken aan bedoelde derden mede te delen.

Verkoper is verplicht de hem bekende gegevens aan koper te verstrekken—en eventuele garantiebewijzen aan koper te overhandigen.

#### **Artikel 10 - Ontbindende voorwaarden uit onderliggende overeenkomsten**

Geen van de ontbindende voorwaarden en/of rechten op ontbinding die zijn opgenomen in de koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op—de koop betrekking hebben, kan nu nog worden ingeroepen.

#### **Bedenktijd**

Het recht van koper om gedurende de wettelijke termijn na de—terhandstelling van de koopakte de koopovereenkomst te ontbinden is—vervallen door verloop van deze termijn.

#### **Artikel 11 - Slotbepalingen**

##### **Meegekochte roerende zaken**

De meegekochte roerende zaken zijn aanwezig in of bij het gekochte. Zij—worden vandaag, onbezwaard, vrij van huur en gebruiksrechten aan de—koper geleverd en afgeleverd.

Het is koper bekend dat het gaat om gebruikte zaken. Dit brengt mee dat—deze mogelijk niet volledig de eigenschappen bezitten die nodig zijn voor—een normaal gebruik. Het risico hiervan berust bij koper op voorwaarde dat verkoper koper zo volledig mogelijk heeft ingelicht.

##### **Publiekrechtelijke beperkingen**

Conform de beschikbare informatie van de landelijke openbare registers zijn—er ten aanzien van het verkochte geen besluiten bekend als bedoeld in de—Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken.



- 6 -

## **Koopovereenkomst**

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

## **Kwantitie**

Verkoper verleent koper kwijting voor de betaling van de koopprijs. Voorts —  
verlenen verkoper en koper elkaar voorzover van toepassing kwijting voor —  
de overige als gevolg van de koopovereenkomst en de onderhavige levering  
verschuldigde bedragen. —

## **Doorhaling**

Verkoper en koper verlenen, voor zoveel nodig, bij deze onherroepelijke —  
volmacht aan ieder van de medewerkers van het kantoor van de notaris om  
medewerking te verlenen aan het doorhalen van de hypothecaire —  
inschrijving(en) en eventuele beslagen op het gekochte ten laste van —  
verkoper en eventueel zijn rechtsvoorganger(s), en om daarvoor de —  
afstanddoening door de hypotheekhouder(s) te aanvaarden en de akte van  
vervallenverklaring van het hypotheekrecht aan te bieden ter inschrijving bij  
de Dienst voor het kadaster en de openbare registers. —

In verband met verkopers vrijwaringverplichting voor hypotheeken aanvaardt  
koper bij voorbaat de eventueel voor het verval daarvan benodigde afstand  
van hypotheeken. —

## **Toestemming**

Voorts verscheen voor mij, notaris, mevrouw **Erna Weidijk** voornoemd, —  
geboren te Emmen op vijf juni negentienhonderd achtenzeventig, zich —  
legitimerende met paspoort nummer NG1293855, die verklaarde de —  
krachtens artikel 88 boek 1 van het Burgerlijk Wetboek vereiste toestemming  
tot verkoop te hebben verleend en niet het (mede)bestuur te hebben over —  
het verkochte. —

## **Woonplaats- en forumkeuze**

Koper en verkoper kiezen terzake van deze overeenkomst en haar —  
gevolgen, waaronder de fiscale gevolgen, woonplaats op het kantoor van de  
bewaarder van deze akte. —

Voor de kennisneming van geschillen, welke naar aanleiding van deze —  
overeenkomst en/of de koopovereenkomst ontstaan, is de rechter van de —  
plaats, waar het gekochte geheel of grotendeels is gelegen, bij uitsluiting —  
bevoegd. —

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing. —

## **Geregistreerd Partnerschap**

Indien in deze akte is vermeld "ongehuwd" of "niet-hertrouwde —  
weduwe/weduwenaar van-" is daaronder tevens begrepen niet geregistreerd  
als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap. —

## **SLOT AKTE**

Waarvan akte is verleden te Veendam op de datum in het hoofd van deze —  
akte vermeld. —

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend. —

De inhoud van de akte is aan hen opgegeven en toegelicht. De verschenen  
personen hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te  
stellen, tijdig voor het verlijden van de inhoud van de akte te hebben kennis  
genomen en met de inhoud in te stemmen. —

Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst  
door de verschenen personen en vervolgens door mij, notaris, om dertien —  
uur en veertig minuten. —

Ondertekening volgt

Hypotheken 4

20071570/20704190 fh

- 7 -

Voor afschrift:  
H.J. Journée.

De ondergetekende, mr. Hendrik Johannes Journée, notaris te Veendam, verklaart, dat het registergoed, bij vorenstaande 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.

H.J. Journée.

De ondergetekende, mr. Hendrik Johannes Journée, notaris te Veendam, 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 22-11-2007 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 53498 nummer 194. Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkt bijbehorend certificaat van DigiNotar Qualified CA met nummer x00B3AEF25BD9154118B94DFE4D84DDEDBF toebehoort aan Journee Hendrik Johannes.  
Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.

Onroerende Zaken Hyp4 : 53498/194 22-11-2007 09:00

## Bijzondere voorwaarden

voorwaarde\_43116.pdf

## VEILINGVOORWAARDEN

### ALGEMEEN

Object : **Oude Bos 16 te 9641 HZ Veendam**  
 Veilingdatum : 11 juli 2018  
 Locatie : Van der Valk Hotel Drachten  
 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:
  - ◆ **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 Veilingvoorwaarden:**  
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 eenentwintig november tweeduizend zeven voor mr. Hendrik Johannes Journée, destijds notaris te Veendam, 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 tweeëntwintig november tweeduizend zeven in het register Hypotheken 3 deel 54764 nummer 198 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);
- ◆ **NIIV:**  
Stichting Notarieel Instituut Internetveilen, een stichting, statutair gevestigd in de gemeente Baarn, en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 52037098;
- ◆ **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 NIIV 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 Registratienotariss van diens identiteit en het door die persoon opgegeven mobiele telefoonnummer;
- ◆ **Registratienotariss:**  
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;
- ◆ **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 **11 juli 2018 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 een daartoe bestemd proces-verbaal van vaststelling, op 5 juni 2018 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 het sub 1. bedoelde proces-verbaal van vaststelling.
- 3. Geacht wordt dat de tekst van de AVVE 2017 woordelijk is opgenomen in het sub 1. bedoelde proces-verbaal van vaststelling.
- 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 Oude Bos te Veendam, **kadastraal bekend gemeente Veendam, sectie I nummer 1390**, ter grootte van drie are en achttien centiare (3 a 18 ca), alsmede alle met dat perceel verbonden gebouwen, werken en beplantingen (het woonhuis met verder toebehoren), plaatselijk bekend **9641 HZ Veendam, Oude Bos 16**.

De in artikel 1 lid 1 AVVE 2017 vermelde verplichting van de Verkoper is niet meer dan een inspanningsverplichting.
- 1.2 De Onroerende Zaak is een Woning.

##### Artikel 2 Gebruikssituatie

- 2.1 Voor zover aan de Verkoper bekend, is de Onroerende Zaak thans in gebruik bij de Rechthebbende, al dan niet tezamen met de zijnen.
- 2.2 Het bepaalde in Artikel 2.1 laat onverlet dat de Verkoper aan de daartoe bevoegde voorzieningenrechter het verlot heeft gevraagd tot het invoeren van het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek, zulks mede in het belang van de Koper.
- 2.3 Het in Artikel 2.2 bedoelde verlot is op heden nog niet verleend. Nadat de Notaris in het bezit zal zijn gesteld van de betreffende beschikking van de daartoe bevoegde voorzieningenrechter, dan zullen de inhoud en de voorwaarden van die beschikking bekend worden gemaakt, en wel op de betreffende Website dan wel voorafgaande aan de Inzet.
- 2.4 De bevoegdheid tot het uitoefenen van het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek wordt door de Verkoper overgelaten aan de Koper.
- 2.5 Het bepaalde in artikel 24 lid 3 tweede volzin AVVE 2017 is voor de Koper niet relevant, zulks gelet op het bepaalde in artikel 24 lid 3 derde volzin en artikel 24 lid 5 laatste gedachtestreepje AVVE 2017.

##### 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 de titel van aankomst van de Rechthebbende (register Hypotheken 4 deel 53498 nummer 194), in welke betreffende akte onder meer het volgende woordelijk staat vermeld:

**(begin citaat)**

Omschrijving erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen

*Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar een akte van levering op zeven juli negentienhonderd eenenzestig verleden voor de destijds te Veendam gevestigde notaris R.G. Swierenga, ingeschreven in register Hypotheken 4 ten kantore van de voormalige Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Winschoten op dezelfde dag in deel 1164 nummer 42, waarin woordelijk staat vermeld:*

*Begin aanhaling*

*"f. de kopers moeten de aanwezige kabels en leidingen in hun gekochte percelen gedogen, enzovoort.*

*Ten behoeve en ten laste van de bij deze akte gekochte en naast elkaar gelegen percelen worden over en weder de navolgende erfdienstbaarheden gevestigd:*

*de erfdienstbaarheid van licht, inhoudende de bevoegdheid om aan en in de op het heersend erf te bouwen opstellen balkons, ramen en lichten te hebben op kortere afstand van het lijdend erf dan in de wet is toegelaten, zonder dat hiervoor een der in de wet genoemde beperkingen geldt. De erfdienstbaarheid van uitzicht, inhoudende het verbod voor de eigenaar van het lijdend erf om de voortuinen (eventueel zijtuinen) anders te gebruiken dan als siertuin en hierin een zodanige beplanting te hebben, dat hierdoor het uitzicht uit het op het heersende en gelegen woonhuis kan worden belemmerd; de erfdienstbaarheid van overbouw: indien een woning of het daarbij behorend schuurtje gedeeltelijk op het naastliggende perceel is gebouwd, casu quo hiervoren uitsteekt, casu quo de versnijdingen van de funderingen of de bij een perceel behorende leidingen gedeeltelijk in het naastliggende terrein zijn aangebracht, moet dit als een erfdienstbaarheid worden geduld.*

*De erfdienstbaarheid van instandhouding van kleuren, inhoudende het verbod de voorgevels van de zich op de lijdende erven bevindende woningen over te schilderen in een ander kleurenschema dan waarin zij oorspronkelijk geschilderd waren, tenzij de eigenaren van de heersende en lijdende erven tezamen een nieuw kleurenschema vaststellen. Zodra de woningen in dit nieuwe kleurenschema zijn overgeschilderd, geldt deze erfdienstbaarheid voor dit nieuwe schema;*

*de erfdienstbaarheid van afvoer regenwater en drop, inhoudende, dat deze overeenkomstig de aan te brengen goten, leidingen en putten dient te geschieden en mede inhoudende de verplichting van het lijdend en het overlopende water van de daken te ontvangen.*

*De woningen en daarbij behorende tuinen moeten, voorzover zij vanaf de openbare straat zichtbaar zijn, in een staat worden gebracht en gehouden, zoals dit passend is voor de aard en de standing van de buurt, waarin de woningen zijn gebouwd, een en ander ter beoordeling van een commissie door de eigenaren van de bij deze akte overgedragen kavels te benoemen en bij gebreke van een dergelijke commissie ter beoordeling aan Burgemeester en Wethouders der gemeente Veendam.*

*Indien terreinafscheidingen of erfafsluitingen, die vanaf de openbare straat zichtbaar zijn, worden aangebracht, zijn deze aan de goedkeuring van genoemde commissie of Burgemeester en Wethouders onderworpen. Bij niet-nakoming van de aanwijzing van deze commissie (casu quo Burgemeester en Wethouders) of bij overtreding van een door deze commissie (casu quo Burgemeester en Wethouders) opgelegd verbod, is een boete*

*verschuldigd van vijf en twintig gulden voor elke dag, dat de nalatigheid of de overtreding voortduurt.*

*Deze boete zal aan de commissie (casu quo Burgemeester en Wethouders) worden betaald, die de op deze wijze ontvangen gelden zal besteden voor verfraaiing van de buurt waarin de bij deze akte verkochte kavels zijn gelegen.*

*Bij overdracht moet het in dit artikel gestelde als voorwaarde in de akte van overdracht worden opgenomen.*

*Bij niet-nakoming van deze voorwaarde is een onmiddellijk opeisbare boete van duizend gulden verschuldigd, zulks ten behoeve van de gemeente Veendam."*

*Einde aanhaling*

**(einde citaat).**

- 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 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 NIIV 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 aantoonst volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon; en
  2. de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE 2017 (in samenhang met het bepaalde in Artikel 10).
- Van een en ander dient te blijken uit de notariële akte van Gunning.
- Indien met inachtneming van het vorenstaande een rechtspersoon heeft te gelden als vertegenwoordigde van de Internetbieder, dan komt aan die rechtspersoon het recht toe vóór de Betaaldatum te verklaren dat hij het Bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen als bedoeld in Artikel 8.
- 6.14 De in Artikel 6.13 bedoelde Internetbieder is, naast die rechtspersoon hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de Gunning. Indien die Internetbieder, ingeval de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon in verzuim is, de Koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, dan wordt hij geacht de Koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de Levering aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend. Van een en ander dient te blijken uit de Notariële verklaring van betaling.
- 6.15 Indien een Internetbieder niet via de Website, maar vanuit de veilingzaal als 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 NIIV en geheel of gedeeltelijk gebruikt ter betaling van (een deel van) de kosten die voortvloeien uit de niet-nakoming.

## **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, die 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 vijftienduizend euro (EUR 15.000,-).
- 10.2 Het bepaalde in Artikel 10.1 is van overeenkomstige toepassing op de hoogte van de garantieverklaring als de bankgarantie als bedoeld in artikel 12 lid 4 AVVE 2017.
- 10.3 De in artikel 10 lid 1 onder b AVVE 2017 bedoelde betaling dient plaats te vinden voorafgaand aan de Gunning.

#### **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 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 verschaf of heeft doen verschaffen.

- 12.3 Indien de Verkoper gebruik heeft gemaakt van diens herstelrecht als bedoeld in Artikel 12.1, dan wordt de oorspronkelijke Betaaldatum uitgesteld tot het moment waarop zeven (7) dagen zijn verstreken nadat de Verkoper bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - heeft medegedeeld dat de betreffende (herstel)werkzaamheden in en/of aan de Onroerende Zaak ten genoegen van de Verkoper zijn uitgevoerd, of zoveel eerder als de Koper al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst zal zijn nagekomen.
- 12.4 Het bepaalde in Artikel 12.3 is niet van toepassing indien (cumulatief):
1. de Verkoper voornemens is om de Koopovereenkomst te ontbinden op grond van het bepaalde in Artikel 13.1; en
  2. de Koper gebruik heeft gemaakt van diens recht als bedoeld in Artikel 13.4; in welk geval het bepaalde in Artikel 13.5 van toepassing is op het uitstellen van de oorspronkelijke Betaaldatum.

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

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

Onroerende Zaak naar de mening van de Koper niet of niet voldoende hebben plaatsgevonden.

- 13.2 Onverminderd het bepaalde in Artikel 13.1 heeft de Verkoper het recht om de Koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst te ontbinden bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - in elk van de volgende gevallen:
  1. indien de daartoe bevoegde voorzieningenrechter aan de Verkoper niet het verlof heeft verleend of niet zal verlenen - na een daartoe strekkend verzoek van de Verkoper - tot het invoeren van het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek; of
  2. de daartoe bevoegde voorzieningenrechter aan de Verkoper het verlof heeft verleend of zal verlenen - na een daartoe strekkend verzoek van de Verkoper - tot het invoeren van het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek onder een voorwaarde die naar het uitsluitende oordeel van de Verkoper niet van de Verkoper verlangd kan worden.
- 13.3 Alvorens de Verkoper de Koopovereenkomst kan ontbinden op grond van het bepaalde in Artikel 13.1 en/of Artikel 13.2, dient de Verkoper een voornemen tot ontbinding van de Koopovereenkomst bij aangetekend schrijven mede te delen aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris.
- 13.4 Indien de Verkoper voornemens is om de Koopovereenkomst te ontbinden op grond van het bepaalde in Artikel 13.1, dan heeft de Koper gedurende zeven (7) dagen na de dagtekening van de in Artikel 13.3 bedoelde mededeling het recht om bij aangetekend schrijven aan de Verkoper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - mede te delen dat de Koper uitvoering van de Koopovereenkomst verlangt, in welk geval:
  1. de Aflevering zal plaatsvinden in de feitelijke staat waarin de Onroerende Zaak zich alsdan bevindt of blijkt te bevinden;
  2. de Verkoper - zonder enige bijzondere en/of aanvullende (geldelijke) tegenprestatie voor de Koper - jegens de Koper verplicht is tot het leveren van alle rechten en aanspraken welke de Verkoper ter zake van het onheil - hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit andere hoofde - jegens de Rechthebbende, de schuldena(a)r(en), de Koper en een of meer derden toekomt, alles indien en voor zover (cumulatief) die rechten en aanspraken overdraagbaar zijn, de Verkoper daartoe bevoegd is en redelijkerwijs van de Verkoper verlangd kan worden; en
  3. de Koper jegens de Verkoper geen enkele aanspraak en/of enig recht heeft op vergoeding van enige door de Koper geleden of te lijden schade en/of gemaakte of te

maken kosten; evenmin ter zake van de feitelijke staat van de Onroerende Zaak als bedoeld in de Artikelen 11 en 12.

- 13.5 Indien de Koper tijdig gebruik heeft gemaakt van diens recht als bedoeld in Artikel 13.4, terwijl als gevolg daarvan de Koopovereenkomst niet kan worden uitgevoerd op de oorspronkelijke Betaaldatum, dan wordt de oorspronkelijke Betaaldatum uitgesteld tot het moment waarop zeven (7) dagen zijn verstreken na de dagtekening van de in Artikel 13.4 bedoelde mededeling, of zoveel eerder als de Koper al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst zal zijn nagekomen.
- 13.6 Indien de Koper niet of niet tijdig gebruik heeft gemaakt van diens recht als bedoeld in Artikel 13.4, dan is de Verkoper bevoegd om de Koopovereenkomst vervolgens te ontbinden door middel van een daartoe strekkende schriftelijke mededeling aan de Koper, met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris.
- 13.7 Indien de Verkoper voornemens is om de Koopovereenkomst te ontbinden en/of de Koopovereenkomst heeft ontbonden op grond van het bepaalde in Artikel 13.2, dan is het bepaalde in de Artikelen 13.4 tot en met 13.6 van overeenkomstige toepassing, terwijl bij het uitvoeren van de Koopovereenkomst op verzoek van de Koper wordt geacht:
  1. dat de Koper afstand heeft gedaan van diens recht om schade, kosten en/of boetes te vorderen van de Verkoper voor het geval de Onroerende Zaak is verhuurd, verpacht en/of in gebruik gegeven aan een of meer derden; en
  2. dat de Verkoper bedoelde afstand onverwijld heeft aanvaard.

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

- 14.1 De Koper is op eerste verzoek van de Verkoper verplicht om - met inachtneming van het bepaalde in Artikel 8 - in en bij de Akte de command de rechtsverhouding uit de Koopovereenkomst over te dragen aan de Verkoper dan wel namens een door de Verkoper aan te wijzen derde (al dan niet gelieerd aan de Verkoper), zulks ongeacht het feit of de Verkoper al dan niet gebruik zal maken of heeft gemaakt van diens herstelrecht als bedoeld in Artikel 12.1, voor het geval:
  1. de Onroerende Zaak vóór het tijdstip van de risico-overgang als bedoeld in artikel 18 en/of 19 AVVE 2017 of Artikel 15.4 wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat; en/of
  2. de Koper jegens de Verkoper in verzuim is als bedoeld in artikel 26 AVVE 2017.
- 14.2 Het bepaalde in Artikel 14.1 aanhef en onderdeel 1. is niet van toepassing indien de schade - gezien haar geringe betekenis - de in Artikel 14.1 aanhef en onderdeel 1. vermelde verplichting van de Koper niet rechtvaardigt.



- 14.3 Het in Artikel 14.1 bedoelde verzoek dient door de Verkoper vóór de Betaaldatum bij aangetekend schrijven te worden gericht aan de Koper, bij gebreke waarvan de in Artikel 14.1 vermelde verplichting van de Koper geheel is of zal zijn vervallen. De Verkoper is verplicht om een kopie van dat schrijven onverwijld te zenden aan de Notaris.
- 14.4 De in Artikel 14.1 vermelde verplichting van de Koper is of zal voorts geheel zijn vervallen, indien de Koper (cumulatief):
  1. binnen zeven (7) dagen na de dagtekening van het in Artikel 14.3 bedoelde verzoek bij aangetekend schrijven aan de Verkoper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - heeft medegedeeld dat de Koper uitvoering van de Koopovereenkomst verlangt; en
  2. binnen drie (3) werkdagen na de dagtekening van de hiervoor onder 1. bedoelde mededeling van de Koper aan de Verkoper alsnog al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst zal zijn nagekomen.
- 14.5 Indien de Verkoper dan wel namens een door de Verkoper aan te wijzen derde (al dan niet gelieerd aan de Verkoper) krachtens het bepaalde in Artikel 14.1 aanhef en onderdeel 1. heeft of zal hebben te gelden als de uiteindelijke Koper, dan is het bepaalde in Artikel 8.5 niet en/of niet meer van toepassing. Het bepaalde in Artikel 8.5 is en blijft onverminderd van toepassing indien de Verkoper dan wel namens een door de Verkoper aan te wijzen derde (al dan niet gelieerd aan de Verkoper) krachtens het bepaalde in Artikel 14.1 aanhef en onderdeel 2. heeft of zal hebben te gelden als de uiteindelijke Koper.
- 14.6 Indien de Verkoper dan wel namens een door de Verkoper aan te wijzen derde (al dan niet gelieerd aan de Verkoper) krachtens het bepaalde in Artikel 14.1 heeft of zal hebben te gelden als de uiteindelijke Koper:
  1. dan wordt de oorspronkelijke Betaaldatum uitgesteld tot het moment waarop veertien (14) dagen zijn verstreken na de dagtekening van de in Artikel 14.3 bedoelde mededeling; en
  2. dan kan de uiteindelijke Koper pas jegens de Verkoper in verzuim zijn als bedoeld in artikel 26 AVVE 2017, nadat de uiteindelijke Koper zelf jegens de Verkoper tekort zal zijn geschoten in de nakoming van de verplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst.

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

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

- 15.1 De akte van Levering zal worden verleden uiterlijk dertig (30) dagen:

1. na de datum waarop de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal hebben goedgekeurd; dan wel
  2. nadat de door de daartoe bevoegde voorzieningenrechter voorwaardelijk goedgekeurde Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal zijn geworden.
- 15.2 In afwijking van het bepaalde in artikel 10 AVVE 2017 dient al hetgeen de Koper uit hoofde van de Koopovereenkomst verschuldigd is door de Koper te worden betaald in de volgende gedeelten en binnen de volgende termijnen:
1. de waarborgsom als bedoeld in artikel 12 AVVE 2017 (in samenhang met het bepaalde in Artikel 10): uiterlijk twee (2) werkdagen na de Gunning;
  2. de kosten en belastingen als bedoeld in artikel 9 AVVE 2017 (in samenhang met het bepaalde in Artikel 5): uiterlijk zes (6) werkdagen nadat de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst zal hebben goedgekeurd; en
  3. de Koopprijs en al het overige dat de Koper uit hoofde van de Koopovereenkomst verschuldigd is: uiterlijk dertig (30) dagen na de datum waarop de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal hebben goedgekeurd dan wel uiterlijk dertig (30) dagen nadat de door de daartoe bevoegde voorzieningenrechter voorwaardelijk goedkeurde 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 bekende 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 Verkooper 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 18.1 tot en met 18.7 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 9 lid 3 AVVE 2017**  
In artikel 9 lid 3 AVVE 2017 wordt het woord "zal" vervangen door het woord "kan".
- 18.3 **Artikel 12 leden 5 en 6 AVVE 2017**  
In artikel 12 lid 5 AVVE 2017 vervallen de woorden "en voor de Inzetter, met dien verstande dat voor deze laatste het bedrag van de waarborgsom dan wordt berekend over de Inzetsum".  
In artikel 12 lid 6 AVVE 2017 vervallen de woorden "of Inzetter".
- 18.4 **Artikel 15 AVVE 2017**

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

(begin)

4. De Koper aanvaardt - zonder enig voorbehoud - dat de Verkoper en de Notaris bij hun onderzoek naar de in lid 1 van dit artikel bedoelde lasten en beperkingen zich beperken tot hetgeen voorkomt in de laatste titel(s) van aankomst van de Rechthebbende. Van de Koper wordt verwacht dat de Koper zelf onderzoek heeft ingesteld naar alle in lid 1 van dit artikel bedoelde lasten, beperkingen en gebreken, dan wel – indien en voor zover de Koper dit onderzoek geheel of gedeeltelijk achterwege heeft gelaten - dat de Koper welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens de Verkoper en/of de Notaris.
5. Indien de Verkoper verplicht is, zal zijn of kan worden om de in lid 1 van dit artikel bedoelde lasten en beperkingen op te leggen aan de Koper, dan wordt geacht dat de Verkoper bedoelde lasten en beperkingen door de Gunning heeft opgelegd aan de Koper, zulks onder de opschortende voorwaarde van de Levering.  
Indien bedoelde lasten en beperkingen zijn aan te merken als rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, dan wordt geacht dat de Verkoper door de Gunning die rechten heeft aangenomen voor die derden, zulks onder de opschortende voorwaarde van de Levering.

(einde).

18.5 **Artikel 16 lid 2 AVVE 2017**

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

(begin)

Indien de door Verkoper opgegeven maat of grootte of verdere omschrijving van het Registergoed niet juist is, zal de Koper daaraan geen enkel recht (kunnen) ontleen. Dit luidt uitzondering, indien de desbetreffende door de Verkoper gedane opgave niet te goeder trouw is geschied.

(einde).

18.6 **Artikel 24 lid 3 AVVE 2017**

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

18.7 **Artikel 26 AVVE 2017**

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

(begin)

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

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

(begin)

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

(einde).

## **Artikel 19 Kernbedingen**

- 19.1 De bedingen zoals vermeld in de Artikelen 9, 11, 12, 13, 14, 15 en 17 zijn ter zake van de Koopovereenkomst kernbedingen als bedoeld in artikel 6:231 Burgerlijk Wetboek, zonder welke bedingen de Koopovereenkomst niet tot stand zal komen of zou zijn gekomen.
- 19.2 De in Artikel 19.1 bedoelde bedingen worden geacht:
  1. bedingen te zijn die de kern van de prestaties van de Verkoper uit hoofde van de Koopovereenkomst aangeven dan wel daarmee in zeer nauw verband staan;
  2. duidelijk en begrijpelijk te zijn geformuleerd;
  3. door de Koper te zijn aanvaard door het uitbrengen van het Bod waarvoor is of wordt gegund; en
  4. niet onredelijk bezwarend te zijn voor de Koper, zulks mede gelet op de aard van die bedingen, de overige voorwaarden en bedingen ter zake van de Koopovereenkomst en de wijze waarop de Koopovereenkomst tot stand zal komen of zal zijn gekomen.
- 19.3 Geacht wordt dat de Koper een redelijke mogelijkheid is geboden om (tijdig) vóór uitbrengen van zijn Bod kennis te nemen van de Veilingvoorwaarden. Voorts wordt geacht dat de Koper een redelijke mogelijkheid is geboden om (tijdig) vóór uitbrengen van zijn Bod zijn eventuele vragen omtrent de Veilingvoorwaarden te stellen aan de Notaris.

## **Artikel 20 Volmachtverlening door de Bieder**

- 20.1 Iedere Bieder wordt geacht door het uitbrengen van zijn Bod een onherroepelijke volmacht te hebben verleend aan ieder van de medewerkers van de Notaris, speciaal om voor en namens die Bieder:
  1. te bevestigen dat de betreffende Bieder het betreffende Bod heeft uitgebracht;
  2. in en bij een of meer notariële processen-verbaal te stemmen met alle waarnemingen van de Notaris ter zake van de Verkoop, welke instemming tot gevolg heeft dat het betreffende ondertekende proces-verbaal ten opzichte van de Bieder tevens geldt als partij-akte voor wat betreft de bewijskracht van de daarin vermelde waarnemingen van de notaris;

3. kennis te nemen van de inhoud van de hiervoor onder 2. bedoelde processen-verbaal en kennis te nemen van de inhoud van de overige notariële akten die in het kader van de Verkoop zullen worden opgemaakt;
  4. de Koopovereenkomst uit te voeren, alsmede om in dat kader:
    - a. het Registergoed (in levering) te aanvaarden van de Verkoper;
    - b. de Koopprijs en al hetgeen de Koper overigens uit hoofde van de Koopovereenkomst aan de Verkoper verschuldigd is tegen kwijting te betalen aan de Verkoper;
  5. de ter voorschreven zake nodige akten en stukken te doen opmaken, te verlijden en te ondertekenen; en
  6. verder al datgene te verrichten wat de gevolmachtigde raadzaam zal oordelen in het kader van de uitvoering van de Koopovereenkomst.
- 20.2 Het bepaalde in Artikel 20.1 is van overeenkomstige toepassing:
1. op een of meer vertegenwoordigde(n) als bedoeld in de Artikelen 6.13 en 8; en
  2. degene(n) aan wie de rechtsverhouding uit hoofde van de Koopovereenkomst geheel of gedeeltelijk wordt of is overgedragen overeenkomstig het bepaalde in Artikel 6.13 of Artikel 8.
- De in de vorige volzin bedoelde volmacht wordt geacht te zijn verleend door het uitvoeren van het bepaalde in Artikel 6.13 of Artikel 8.
- 20.3 Op de in de Artikelen 20.1 en 20.2 bedoelde volmachten zijn de volgende bepalingen van toepassing:
1. iedere gevolmachtigde is zelfstandig bevoegd om de betreffende volmachtgever(s) te vertegenwoordigen;
  2. de volmacht is uitdrukkelijk verleend met de macht van substitutie als bedoeld in artikel 3:64 Burgerlijk Wetboek;
  3. indien sprake is van een tegenstrijdig belang als bedoeld in artikel 3:68 Burgerlijk Wetboek, dan is en blijft de gevolmachtigde bevoegd om de betreffende volmachtgever(s) te vertegenwoordigen;
  4. de gevolmachtigde is en blijft tevens bevoegd om de betreffende volmachtgever(s) te vertegenwoordigen bij rectificatie(s) van de notariële akten en/of processen-verbaal die ter zake van de Onderhandse verkoop zijn of zullen worden opgemaakt en/of verleden;
  5. de aansprakelijkheid van de gevolmachtigde voor schade die de betreffende volmachtgever(s) lijdt (lijden) ten gevolge van enig handelen of nalaten van een gevolmachtigde in verband met deze volmacht is uitgesloten, met uitzondering van schade die het gevolg is van opzet of bewuste roekeloosheid van de gevolmachtigde.



De betreffende volmachtgever(s) vrijwaart (vrijwaren) de gevolmachtigde tegen alle aanspraken van derden in verband met deze volmacht of handelingen die een gevolmachtigde in verband daarmee verricht, met uitzondering van aanspraken die het gevolg zijn van opzet of bewuste roekeloosheid van de gevolmachtigde;

6. onder "gevolmachtigde" wordt ook begrepen de door de gevolmachtigde met de macht van substitutie gevolmachtigde derdegevolmachtigde; en
7. op de volmacht is Nederlands recht van toepassing.

#### **Artikel 21 Energielabel**

- 21.1 Bij de Rechthebbende is (zal worden) opgevraagd een energielabel dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen. Voor zover deze door de Verkoper wordt verkregen, zal deze aan de koper worden overhandigd, danwel worden gepubliceerd op de veilingssite. Voor zover Verkoper geen energielabel of gelijkwaardig document kan overhandigen, vrijwaart de koper Verkoper voor alle (eventuele) aanspraken te 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.