

**UITTREKSEL PROCES VERBAAL VAN VASTSTELLING  
VEILINGVOORWAARDEN (*internet-only*)**

(Voorsterweg 138 Loenen)  
505680/EAR  
Rep.nr.:

**DOEL VAN DE AKTE**

Deze akte heeft tot doel namens Executant de bepalingen en bedingen vast te stellen waaronder de executoriale verkoop van het hierna in deze akte omschreven Registergoed plaats vindt op grond van artikel 514 en verder Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.

**I. DEFINITIES**

1. Tenzij uit de Akte anders blijkt, hebben de in de 'AVVE 2017' (onder de kop "Begrippen") vermelde definities dezelfde betekenis in de Akte. 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 de Akte de volgende vetgedrukte en met (een) hoofdletter(s) geschreven woorden de daaronder vermelde betekenis:
  - **Akte:**  
dit notarieel proces-verbaal;
  - **Artikel:**  
een artikel van de Bijzondere Veilingvoorwaarden;
  - **AVVE 2017:**  
de Algemene Voorwaarden Voor Executieverkopen 2017, zoals vastgesteld bij akte, op vijf december tweeduizend zestien 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 IX. van de Akte 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;  
enzovoorts;
  - **Internetborg:**  
een bedrag dat door een Bieder 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 (€ 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. D. Timmerman, notaris te Zwolle, 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;
- enzovoorts;
- **Registergoed:**
  - (i). de in artikel 1 van de Bijzondere Veilingvoorwaarden nader omschreven registergoederen; en
  - (ii). de in of op de Onroerende Zaken aanwezige roerende zaken ter zake waarvan de Verkoper bevoegd is deze tezamen met de registergoederen 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 Registratienotararis van diens identiteit en het door die persoon opgegeven mobiele telefoonnummer;
- **Registratienotararis:**  
een notaris die de via de Website in te vullen registratieverklaring en het geldige identiteitsbewijs van een natuurlijke persoon die wil bieden via internet, in ontvangst neemt en controleert (i) ter vaststelling van diens identiteit, (ii) het opgegeven telefoonnummer en (iii) ter legalisatie van diens handtekening onder de registratieverklaring;
- **Schuldenaar:**  
de Rechthebbende,

- **Verkoop:**  
de executoriale verkoop van het Registergoed krachtens de Veiling;
  - enzovoorts;
  - **Verschuldigde:**  
al hetgeen de Schuldenaar aan de Verkoper verschuldigd is op grond van het Vonnis;
  - enzovoorts;
  - **Website:**  
de algemeen toegankelijke website *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 524a 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. VERKRIJGING DOOR DE RECHTHEBBENDE**
1. De Rechthebbende is gerechtigd tot het Registergoed.
  2. enzovoorts;
- III. BESLAGEN**
1. enzovoorts;
- IV. HET VERZUIM VAN DE SCHULDENAAR**
1. De Rechthebbende is niet in staat van faillissement verklaard en de wettelijke schuldsaneringsregeling is niet van toepassing verklaard op de Rechthebbende.
  2. De vordering waarvoor de Verkoper beslag heeft gelegd is opeisbaar geworden door nalatigheid van de Schuldenaar in de terugbetaling van dat wat hij aan de Verkoper verschuldigd is, ondanks de nodige aanmaningen van de Verkoper.
  3. **Het Vonnis is thans uitvoerbaar bij voorraad. Het Vonnis is echter nog niet in kracht van gewijsde gegaan. Tegen gemeld Vonnis is door Schuldenaar hoger beroep ingesteld wat ten gevolge kan hebben dat de executoriale titel kan worden vernietigd. Koper dient hier uitdrukkelijk kennis van te nemen en aanvaardt alle risico's terzake.**
- V. GEEN OVERNAME DOOR DE HYPOTHEEKHOUDER**
- De Hypotheekhouder heeft geen gebruik gemaakt van zijn in artikel 509 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering vermelde bevoegdheid om de executoriale verkoop over te nemen door aanzegging aan de Verkoper van de executoriale verkoop binnen veertien dagen na de betekening van het beslag, aangezien hypotheekhouder geen vordering meer heeft op Schuldenaar. Daarom is de verkoper bevoegd de openbare verkoop van het Registergoed door te zetten.
- VI. OPDRACHT TOT OPENBARE VERKOOP**

In verband met het bepaalde in hoofdstuk IV van de Akte heeft de Verkoper aan de Notaris opdracht gegeven om over te gaan tot de Verkoop.

#### **VII. VEILINGDATUM, AANZEGGING(EN) EN BEKENDMAKING**

1. De Veiling betreft een Internetveiling. Tijdens de Veiling kunnen Biedingen uitsluitend worden gedaan via de Website. De Notaris heeft de dag en uur van de Veiling vastgesteld.  
De Veiling vindt plaats via de Website op **dertien december tweeduizend negentien vanaf tien uur en dertig minuten (10.30 uur)**.  
De Veiling vindt plaats in twee fasen:
  - de eerste fase: de Inzet bij Opbod
  - de tweede fase: de Afslag bij Afmijning vindt aansluitend aan de Inzet plaats.

Vanaf genoemd tijdstip zal een veilingssessie plaatsvinden waarbij naast het Registergoed mogelijk ook andere registergoederen aansluitend na elkaar worden aangeboden. De volgorde van de veiling van de verschillende objecten zal kort voor aanvang van de Veiling worden bepaald, en op de Website kenbaar zijn. Het exacte tijdstip waarop het Registergoed wordt geveild is daarmee afhankelijk van de volgorde waarin de objecten worden geveild.

2. Door of namens de Notaris is aan de Rechthebbende en aan alle in artikel 551 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering bedoelde beperkt gerechtigden en schuldeisers, zo die er zijn, schriftelijk medegedeeld via welke website de veiling plaatsvindt en gedurende welke periode er kan worden geboden.
3. Bij een of meerdere exploiten wordt of is aanzegging gedaan van de Verkoop.
4. De Verkoop wordt of is bekend gemaakt op de Website. In bedoelde bekendmaking wordt of is onder meer vermeld:
  - a. dat sprake is van een executoriale verkoop;
  - b. dat het executoriale verkoop betreft door een beslaglegger en dat om die reden geen mogelijkheid bestaat om tot onderhandse verkoop als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek over te gaan.

#### **VIII. VEILINGVOORWAARDEN**

1. De in het hoofd van de Akte genoemde Notaris stelt hierbij de Veilingvoorwaarden vast.
2. De Veilingvoorwaarden zijn door genoemde Notaris vastgesteld in overleg met de Verkoper.
3. Geacht wordt dat de tekst van de AVVE 2017 woordelijk is opgenomen in de Akte.

#### **IX. 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 in dit hoofdstuk van de Akte vermelde voorwaarden en bedingen.
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:
  1. het vrijstaande **woonhuis** met ondergrond, erf, tuin en verder toebehoren gelegen aan de **Voorsterweg 138, 7371 EM Loenen (Gelderland)**, kadastraal bekend gemeente Beekbergen, sectie O

nummer 496, groot twee hectare en twee are en vijftien centiare (2 ha 2 a 15 ca);

hierna ook te noemen: “**het Registergoed 1**”

2. een perceel **landbouwgrond** gelegen aan de Voorsterweg te Loenen (Gelderland), kadastraal bekend gemeente Beekbergen, sectie O nummer 278, groot één hectare en drieënvijftig are en vijftig centiare (1 ha 53 a 50 ca);

hierna ook te noemen: “**het Registergoed 2**”.

Het registergoed 1 en het registergoed 2, hierna tezamen ook te noemen: “**het Registergoed**”.

- 1.2 De Onroerende Zaak is **gedeeltelijk** een Woning.

## **Artikel 2 Gebruikssituatie**

### **2.1 Gebruik/Bewoning registergoed 1**

1. Het Registergoed 1 wordt, voor zover bekend, thans bewoond door de huidige bestuurder van Rechthebbende.
2. De Koper aanvaardt het Registergoed 1 in de staat waarin het zich ten tijde van de feitelijke levering blijkt te bevinden.  
Indien het Registergoed 1 is verhuurd dan zijn Verkoper en/of de Notaris zijn niet bekend met huurovereenkomsten of de inhoud hiervan daar Rechthebbende deze thans nog niet heeft overlegd. Indien Verkoper en/of de Notaris in het bezit worden gesteld van huurovereenkomsten zullen deze op de websites worden gepubliceerd. Voor zover er een huurovereenkomst aanwezig is, is het Verkoper en/of de Notaris niet bekend of deze huurovereenkomst een juiste en complete weergave geeft van de afspraken die Rechthebbende met deze derde gemaakt zijn. Het is Verkoper en/of de Notaris niet bekend of de Rechthebbende en/of de derde de gemaakte afspraken nakomen. Het is Verkoper en/of de Notaris verder niet bekend of er een vordering tot huurprijsaanpassing is ingesteld.  
Een eventueel gestorte waarborgsom zal niet verrekend worden met Koper en tevens beschikt Verkoper en/of de Notaris niet over een bankgarantie. Koper vrijwaart Verkoper en/of de Notaris voor iedere aanspraak in deze. Voor het geval dat het Registergoed 1 behoudens de hiervoor vermelde huurovereenkomsten toch aan derden in huur of gebruik is afgestaan dan zal Verkoper niet aansprakelijk zijn voor het bestaan van zo'n overeenkomst en voor de daaruit voortvloeiende gevolgen.
3. De ontruiming van het Registergoed 1 wordt aan Koper overgelaten. De ontruiming geschiedt voor rekening en risico van de Koper. Indien het Registergoed 1 in gebruik is en niet vrij van gebruik wordt geleverd is het aan de Koper om op zijn kosten ontruiming van het Registergoed 1 te bewerkstelligen. De Verkoper staat niet in voor Kopers bevoegdheid tot ontruiming.
4. Overeenkomstig artikel 517 lid 2 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering zal het Registergoed 1 (op verlangen van één van de in lid 1 van laatstgenoemd wetsartikel bedoelde belanghebbenden) worden verkocht vrij van de daarop rustende rechten of beperkingen, die niet tegen het recht van die belanghebbenden kunnen worden ingeroepen. Het risico dat de in de vorige zin bedoelde beperkte (gebruiks-)rechten en beperkingen (huur, pacht of een kwalitatieve verplichting) aan de Koper

worden tegengeworpen is voor rekening van de Koper.

5. Voor zover sprake is van verhuur die tot stand is gekomen ná de inschrijving van het proces-verbaal van inbeslagneming en daarom niet tegen de Verkoper kan worden ingeroepen in de zin van artikel 505 lid 2 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering geldt het volgende:  
Voor zover de verhuur woonruimte betreft waarop de artikelen 7:271 tot en met 7:277 Burgerlijk Wetboek van toepassing zijn, kan de huur alleen dan niet tegen de Verkoper worden ingeroepen, als de verhuur plaatsvond na de bekendmaking van de executoriale verkoop als bedoeld in artikel 516 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering of als de huurder wist dat de Verkoper door de verhuur in zijn verhaalsmogelijkheden zou worden benadeeld. Voor zover hiervan sprake is, doet de Verkoper een beroep op de nietigheid van deze huurovereenkomst(en). De huurder kan dan geen beroep doen op huurbescherming.

## **2.2 Gebruik Registergoed 2**

1. Het Registergoed 2 wordt, voor zover bekend, thans gebruikt door Rechthebbende dan wel haar bestuurder.
2. De Koper aanvaardt het Registergoed 2 in de staat waarin het zich ten tijde van de feitelijke levering blijkt te bevinden.  
Indien het Registergoed 2 is verhuurd of verpacht dan zijn Verkoper en/of de Notaris zijn niet bekend met huur- en/of pachtovereenkomsten of de inhoud hiervan daar Rechthebbende deze thans nog niet heeft overlegd. Indien Verkoper en/of de Notaris in het bezit worden gesteld van huur- of pachtovereenkomsten zullen deze op de websites worden gepubliceerd. Voor zover er een huur- of pachtovereenkomst aanwezig is, is het Verkoper en/of de Notaris niet bekend of deze huur- en/of pachtovereenkomst een juiste en complete weergave geeft van de afspraken die Eigenaar met deze derde gemaakt zijn.  
Het is Verkoper en/of de Notaris niet bekend of de Rechthebbende en/of de derde de gemaakte afspraken nakomen. Het is Verkoper en/of de Notaris verder niet bekend of er een vordering tot huur- of pachtprijsaanpassing is ingesteld.  
Een eventueel gestorte waarborgsom zal niet verrekend worden met Koper en tevens beschikt Verkoper en/of de Notaris niet over een bankgarantie. Koper vrijwaart Verkoper en/of de Notaris voor iedere aanspraak in deze. Voor het geval dat het Registergoed behoudens de hiervoor vermelde huur- of pachtovereenkomsten toch aan derden in huur of gebruik is afgestaan dan zal Verkoper niet aansprakelijk zijn voor het bestaan van zo'n overeenkomst en voor de daaruit voortvloeiende gevolgen.
3. De ontruiming van het Registergoed 2 wordt aan Koper overgelaten. De ontruiming geschiedt voor rekening en risico van de Koper. Indien het Registergoed 2 in gebruik is en niet vrij van gebruik wordt geleverd is het aan de Koper om op zijn kosten ontruiming van het Registergoed 2 te bewerkstelligen. De Verkoper staat niet in voor Kopers bevoegdheid tot ontruiming.
4. Overeenkomstig artikel 517 lid 2 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering zal het Registergoed (op verlangen van één van de in lid 2 van laatstgenoemd wetsartikel bedoelde belanghebbenden) worden verkocht vrij van de daarop rustende rechten of beperkingen, die niet



tegen het recht van die belanghebbenden kunnen worden ingeroepen. Het risico dat de in de vorige zin bedoelde beperkte (gebruiks-)rechten en beperkingen (huur, pacht of een kwalitatieve verplichting) aan de Koper worden tegengeworpen is voor rekening van de Koper.

5. Voor zover sprake is van verhuur die tot stand is gekomen ná de inschrijving van het proces-verbaal van inbeslagneming en daarom niet tegen de Verkoper kan worden ingeroepen in de zin van artikel 505 lid 2 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering geldt het volgende:  
Voor zover de verhuur woonruimte betreft waarop de artikelen 7:271 tot en met 7:277 Burgerlijk Wetboek van toepassing zijn, kan de huur alleen dan niet tegen de Verkoper worden ingeroepen, als de verhuur plaatsvond na de bekendmaking van de executoriale verkoop als bedoeld in artikel 516 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering of als de huurder wist dat de Verkoper door de verhuur in zijn verhaalsmogelijkheden zou worden benadeeld. Voor zover hiervan sprake is, doet de Verkoper een beroep op de nietigheid van deze huurovereenkomst(en). De huurder kan dan geen beroep doen op huurbescherming.

### **Artikel 3 Ontruiming**

In afwijking van het bepaalde in artikel 23 AVVE 2017 geldt het volgende: De Koper wordt geadviseerd – doch is niet verplicht - om te onderzoeken of naar zijn oordeel de feitelijke levering van de Onroerende Zaak kan plaatsvinden in goed overleg met de Rechthebbende en/of de gebruikers van de Onroerende Zaak.

### **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 Blijkens de gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten is ten aanzien van het Registergoed 1 de volgende publiekrechtelijke belemmeringen bekend:  
*"Beschermd monument, Gemeentewet. Betrokken gemeente: Apeldoorn. Afkomstig uit stuk: 1003, ingeschreven op 19-09-2016/*
- 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 tot hetgeen voorkomt in de laatste titel(s) van aankomst van de Rechthebbende en hetgeen zij feitelijk uit andere bronnen omtrent het Registergoed weten met betrekking tot deze lasten en beperkingen.
- 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 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering niet aan de Koper worden opgelegd.
- 4.7 Indien de Verkoper verplicht is, zal zijn of kan worden om de in Artikel 4.2 vermelde lasten en beperkingen op te leggen aan de Koper, dan wordt geacht dat de Verkoper bedoelde lasten en beperkingen door de Gunning heeft opgelegd aan de Koper, zulks onder de opschortende voorwaarde van de levering van het Registergoed aan de Koper. Indien bedoelde lasten en beperkingen zijn aan te merken als rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, dan wordt geacht dat de Verkoper door de Gunning die rechten heeft aangenomen voor die derden, zulks onder de opschortende voorwaarde van de levering van het Registergoed aan de Koper.
- 4.8 In verband met het bepaalde in de Artikelen 4.1 tot en met 4.7:
1. sluiten de Verkoper en de Notaris jegens de Koper elke aansprakelijkheid uit; en
  2. verlenen de Verkoper en de Notaris jegens de Koper geen enkele vrijwaring.

#### **Artikel 5 Belastingen en kosten**

5.1 De Onroerende Zaak is (gedeeltelijk) een Woning.

Het bepaalde in artikel 9 lid 1 AVVE 2017 van toepassing voor het betreft het Registergoed 1.

Het bepaalde in artikel 9 lid 2 AVVE 2017 is van toepassing voor wat betreft het Registergoed 2.

Het bepaalde in artikel 9 lid 3 AVVE 2017 is van toepassing op het Registergoed 1 en het Registergoed 2.

Voor wat betreft het Registergoed 1:

Overeenkomstig artikel 9 lid 1 van de AVVE 2017 komen voor rekening van koper:

- a. de overdrachtsbelasting;
- b. het honorarium van de notaris;
- c. het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherches;
- d. de kosten van ontruiming.

De onroerende zaak belasting en andere heffingen ter zake van het Registergoed 1 over het lopende jaar, komen voor rekening van de koper



vanaf de voor de levering bepaalde dag of zoveel later als ingevolge deze bijzondere veilingvoorwaarden de koopsom moet worden betaald. Voor een specificatie van het honorarium en de kosten wordt verwezen naar de Website.

Voor wat betreft het Registergoed 2:

Overeenkomstig artikel 9 lid 1 van de AVVE 2017 komen voor rekening van Koper de kosten, verschuldigd conform artikel 9 lid 2 van de AVVE (waaronder begrepen de kosten van publicaties op veilingssites) en de eventuele achterstallige lasten die bij voorrang verhaalbaar zijn. Voor een specificatie van het honorarium en de kosten wordt verwezen naar de Website.

- 5.2 De wegens de verkrijging van het Registergoed verschuldigde overdrachtsbelasting is geheel voor rekening van de Koper. De overdrachtsbelasting bedraagt **twee procent (2%)** over het woongedeelte met eventuele tuin en verdere aanhorigheden en **zes procent (6%)** over het resterende deel van het registergoed voorzover dat niet tot woning met aanhorigheden is bestemd, maar als weiland (cultuurgrond).
- 5.3. Indien en voor zover ten gevolge van het door de Koper beoogde gebruik het Registergoed 2, zijnde de ten behoeve van de landbouw bedrijfsmatig geëxploiteerde cultuurgrond, de vrijstelling als bedoeld in artikel 15 lid 1 sub q van de Wet op belastingen van rechtsverkeer 1970 van toepassing is, dient Koper **uiterlijk vijf dagen na de gunning** aan genoemde notaris mr. Derk Timmerman een naar genoegen van die notaris, door een deugdelijk, op het terrein van de agrarische sector goed bekend staande makelaar, opgesteld taxatierapport te overleggen, welk rapport niet ouder mag zijn dan drie (3) maanden na afgifte bij overhandiging en uit welk taxatierapport zal moeten blijken wat de waarde is van die delen van het Registergoed waarvoor bedoelde vrijstelling geldt.
- 5.4. De kosten voor het opstellen van het sub 5.3. bedoelde taxatierapport zijn voor rekening van Koper.
- 5.5. Door het doen van een bieding verklaart Koper ermee bekend te zijn dat de belasting die door toepassing van de bepaling als bedoeld in artikel 15 lid 1 sub q van de Wet op belastingen van rechtsverkeer 1970 niet is geheven, alsnog verschuldigd is indien de exploitatie van de tot het Registergoed behorende cultuurgrond als zodanig niet gedurende ten minste tien (10) jaren wordt voortgezet.
- 5.6. Wegens de levering van het Registergoed is van rechtswege geen omzetbelasting verschuldigd.
- 5.6 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 Het betreft een executoriale verkoop door een beslaglegger. Er is om die reden geen mogelijkheid om tot onderhandse executoriale verkoop als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek over te gaan. Op het Registergoed kan derhalve niet onderhands worden geboden. De bepalingen daaromtrent in de hierna omschreven 'AVVE' zijn niet van toepassing.

- 6.2 Tijdens de Veiling kan elk Bod **uitsluitend** worden uitgebracht **via de Website**. Derhalve betreft de Veiling een "Internetveiling" als bedoeld in de AVVE 2017.
- 6.3 Als "Bod" in de zin van de AVVE 2017 wordt derhalve aangemerkt een Bod dat is uitgebracht via de Website, mits dit Bod is uitgebracht door een Bieder op de door NIIV in de Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het Bod dat de Bieder uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.
- 6.4 In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen via de Website 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.
- 6.5 Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de Bieder 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 Bieder.
- 6.6 Tenzij de Notaris anders beslist, zal niet eerder worden overgegaan tot de Inzet en de Afslag, dan nadat de Notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
- 6.7 Afmijning door de Bieder kan elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord "BIED".
- 6.8 Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Bieder tijdens de Afslag wordt geklikt of gedrukt.
- 6.9 De Bieder die tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod 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 Bieder heeft ingevuld op diens registratieformulier. Voor het geval de Bieder 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 Bieder noodzakelijk wordt geacht door de Notaris, dan is de Notaris bevoegd om het Bod van de Bieder niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.
- 6.10 Onverminderd het bepaalde in Artikel 8 is de Bieder die het hoogste Bod heeft uitgebracht tot het moment van Gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, mits die Bieder vóór de Gunning:
  1. naar het oordeel van de Notaris genoegzaam aantoont volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; 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 uit de notariële akte van Gunning te blijken. Indien met inachtneming van het vorenstaande een rechtspersoon of personenvennootschap heeft te gelden als vertegenwoordigde van de Bieder, komt aan die rechtspersoon of personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de Koopprijs te verklaren dat hij het Bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen als bedoeld in Artikel 8.

- 6.11 De in Artikel 6.10 bedoelde Bieder is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de Gunning. Indien die Bieder, ingeval de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap in verzuim is, de Koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de Levering aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend. Van een en ander dient uit de Notariële verklaring van betaling te blijken.
- 6.12 De Internetborg kan op verzoek van de Bieder ook worden gebruikt als (deel)betaling voor de ingevolge artikel 12 AVVE 2017 (in samenhang met het bepaalde in Artikel 11) na de Veiling te betalen waarborgsom, waarbij de Bieder ermee instemt dat de Notaris (dit deel van) de waarborgsom pas vrijgeeft indien de Bieder al zijn verplichtingen die uit het doen van een Bod voortvloeien is nagekomen.
- 6.13 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 dan wel 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 Artikel 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 contractsovername als bedoeld in artikel 6:159 Burgerlijk Wetboek geheel of gedeeltelijk over te dragen aan een of meer anderen.
- 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 verbonden 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 en die Bieder aan de Notaris verklaart namens die rechtspersoon te handelen, in welk geval die rechtspersoon als Bieder wordt aangemerkt. 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 het notariële proces-verbaal van inzet en afslag.
- 8.8 De in dit Artikel 8 vermelde rechten en bevoegdheden van een Bieder, de betreffende vertegenwoordigde(n) en/of de rechtsopvolger(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 Bieder zal de Verkoper schriftelijk om toestemming verzoeken, zulks onder opgave van de relevante informatie, waaronder begrepen gegevens met betrekking tot de identiteit en goedgeheid van de beoogde betreffende vertegenwoordigde(n) en/of rechtsopvolger(s). 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 onverlet het bepaalde in Artikel 14.4.
- 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 14.5.
- 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 (€ 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.

#### **Artikel 11 Aflevering**

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

- 11.1 De Aflevering zal plaatsvinden op de datum waarop het Registergoed wordt geleverd overeenkomstig het bepaalde in artikel 17 AVVE 2017.
- 11.2 De Onroerende Zaak wordt afgeleverd in de feitelijke staat waarin het zich op het moment van de Aflevering bevindt of blijkt te bevinden; ook indien deze afwijkt van de feitelijke staat ten tijde van het uitbrengen van het Bod waarvoor is gegund.
- 11.3 Nadat het Registergoed aan de Koper is geleverd overeenkomstig het bepaalde in artikel 17 AVVE 2017, dient de Koper zichzelf toegang te verschaffen tot de Onroerende Zaak. De Verkoper is niet verplicht en kan door de Koper niet verplicht worden om de Koper toegang te verschaffen tot de Onroerende Zaak.
- 11.4 De Verkoper staat niet in voor de afwezigheid van materiële en/of immateriële gebreken in en/of aan de Onroerende Zaak, waaronder mede begrepen eventuele verontreiniging van de tot de Onroerende Zaak behorende bodem.
- 11.5 Het risico van aanwezigheid van bewoners en/of gebruikers in de Onroerende Zaak ten tijde van de Aflevering komt voor rekening van de Koper.
- 11.6 Het risico dat het feitelijke gebruik van de Onroerende Zaak vóór of ten tijde van de Verkoop dan wel het door de Koper voorgenomen gebruik van de Onroerende Zaak op publiekrechtelijke of privaatrechtelijke gronden al dan niet is toegestaan komt voor rekening van de Koper.
- 11.7 Doordat de Koper al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de

Koopovereenkomst zal zijn nagekomen, wordt geacht:

1. dat de Koper bekend is en was met materiële en/of immateriële gebreken in en/of aan de Onroerende Zaak;
2. dat de Koper tijdig heeft voldaan aan zijn onderzoeksplicht als bedoeld in Artikel 17; en
3. dat de Koper afstand heeft gedaan van diens rechten jegens de Verkoper tot het vorderen van enige schade, vergoeding en/of kosten wegens eventuele materiële en/of immateriële gebreken in en/of aan de Onroerende Zaak, terwijl voorts wordt geacht dat de Verkoper bedoelde afstand onverwijld heeft aanvaard; zodat alle materiële en/of immateriële gebreken in en/of aan de Onroerende Zaak geheel voor rekening en risico van de Koper komen, behoudens krachtens het bepaalde in de Artikelen 11.9 tot en met 11.12.

- 11.8 In afwijking van het bepaalde in artikel 26 lid 3 AVVE 2017 en onverminderd het bepaalde in de Artikelen 11.9 tot en met 11.12 kan de Verkoper jegens de Koper nimmer tekortschieten in de nakoming en/of in verzuim zijn wegens een beschadiging van en/of een gebrek aan de Onroerende Zaak, ongeacht het moment waarop de betreffende schade en/of het betreffende gebrek aan de Onroerende Zaak is ontstaan dan wel aan de Koper bekend is of zal zijn geworden. De Koper is niet bevoegd om de Koopovereenkomst te ontbinden en/of te vernietigen wegens die schade en/of dat gebrek.
- 11.9 Indien de Koper kan bewijzen dat de Onroerende Zaak - na het uitbrengen van het Bod waarvoor is gegund - in een zodanige mate is beschadigd en/of aan de Onroerende Zaak een zodanig gebrek is ontstaan, dat de Koper het Registergoed niet zou hebben gekocht indien de Koper - ten tijde van het uitbrengen van het Bod waarvoor is gegund - op de hoogte zou zijn geweest van die schade en/of dat gebrek, dan heeft de Koper jegens de Verkoper uitsluitend recht op vergoeding van de waardevermindering van de Onroerende Zaak als gevolg van die schade en/of dat gebrek.
- 11.10 Het in Artikel 11.9 vermelde recht van de Koper bestaat alleen en zolang, indien (cumulatief):
1. de beschadiging van en/of het gebrek aan de Onroerende Zaak is ontstaan vóór het tijdstip van de risico-overgang als bedoeld in artikel 18 en/of 19 AVVE 2017;
  2. de Koper 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.
- 11.13 Mogelijk is er een verplichting voor de Rechthebbende om bij de overdracht van het Registergoed aan de Koper een energielabel dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen te overhandigen. Bij de Rechthebbende is danwel wordt een dergelijk document opgevraagd. Indien dit document (tijdig) wordt verkregen zal het aan de Koper worden overhandigd, danwel worden gepubliceerd op de Website. Voor zover Verkoper geen energielabel of gelijkwaardig document kan overhandigen, vrijwaart de Koper Verkoper voor alle (eventuele) aanspraken te dier zake. Indien gewenst kan Koper na zijn verkrijging zelf zorgdragen voor het verkrijgen van een energielabel dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen.

#### **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) en de Koper; 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:  
de Verkoper op andere wijze daartoe bevoegd is of zal zijn;  
en nadat de Verkoper zich in feitelijke zin de toegang tot de Onroerende Zaak heeft verschaft of heeft doen verschaffen.
- 12.3 Indien de Verkoper gebruik heeft gemaakt van diens herstelrecht als bedoeld in Artikel 12.1, dan wordt de oorspronkelijke Betaaldatum uitgesteld tot het moment waarop zeven (7) dagen zijn verstreken nadat de Verkoper bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - heeft medegedeeld dat de betreffende (herstel)werkzaamheden in en/of aan de Onroerende Zaak ten genoegen van de Verkoper zijn uitgevoerd, of zoveel eerder als de Koper al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst zal zijn nagekomen.
- 12.4 Het bepaalde in Artikel 12.3 is niet van toepassing indien (cumulatief):
1. de Verkoper voornemens is om de Koopovereenkomst te

- ontbinden op grond van het bepaalde in Artikel 13.1; en
2. de Koper gebruik heeft gemaakt van diens recht als bedoeld in Artikel 13.4;
- in welk geval het bepaalde in Artikel 13.5 van toepassing is op het uitstellen van de oorspronkelijke Betaaldatum.

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

- 13.1 Onverminderd het bepaalde in Artikel 13.2 heeft de Verkoper het recht om de Koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst te ontbinden bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - in elk van de volgende gevallen:
1. indien de Verkoper geen gebruik (meer) zal maken van diens herstelrecht als bedoeld in Artikel 12;
  2. 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 Alvorens de Verkoper de Koopovereenkomst kan ontbinden op grond van het bepaalde in Artikel 13.1, 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.
- 13.3 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 13.2 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 het Registergoed 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 Artikel 12.
- 13.4 Indien de Koper tijdig gebruik heeft gemaakt van diens recht als bedoeld in Artikel 13.3, 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.

- 13.5 Indien de Koper niet of niet tijdig gebruik heeft gemaakt van diens recht als bedoeld in Artikel 13.3, 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.
- 13.6 De ontbinding van de Koopovereenkomst door de Verkoper op grond van het bepaalde in Artikel 13.1 laat onverlet de aansprakelijkheid van respectievelijk de Rechthebbende, de schuldena(a)r(en) en de Koper jegens de Verkoper tot vergoeding van de door de Verkoper geleden schade, indien en voor zover de Verkoper aannemelijk kan maken dat de betreffende schade (mede) is veroorzaakt door toedoen van respectievelijk de Rechthebbende, de schuldena(a)r(en) en de Koper. Tot de in de vorige volzin bedoelde schade van de Verkoper wordt in ieder geval - doch niet uitsluitend – gerekend: de kosten ter zake van de Verkoop, de kosten ter zake van herveiling en de kosten ter zake van het (doen) herstellen van de betreffende schade.

#### **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**

Dit artikel is komen te vervallen.

**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;
  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 dan wel als toevoeging daaraan.

**Artikel 17 Onderzoeksplicht van de Koper**

- 17.1 Iedere Bieder wordt geacht volledig bekend te zijn met de Veilingvoorwaarden, alsmede met alle (overige) (Object)informatie ter zake van de Verkoop en/of het Registergoed, ongeacht het moment en de wijze waarop die informatie bekend is of wordt gemaakt.
- 17.2 Iedere Bieder wordt door het uitbrengen van een Bod geacht onderzoek te hebben verricht naar die feiten en omstandigheden die op grond van de wet of naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, zulks mede gelet op de wijze van totstandkoming van de Koopovereenkomst.
- 17.3 Alle op enig moment bekend gemaakte beschrijvingen, afmetingen, gegevens betreffende de feitelijke staat, foto's en alle overige gegevens met betrekking tot de Onroerende Zaak, zijn naar beste weten bekend gemaakt op basis van de op het moment van bekendmaking bekende gegevens. Het bepaalde in de vorige volzin laat onverlet dat bedoelde informatie betrekking heeft of kan hebben op een situatie waarin de Onroerende Zaak voorheen verkeerde; afwijkingen ten opzichte van de actuele situatie zijn derhalve mogelijk. De foto's die onderdeel uitmaken van de bekend gemaakte informatie kunnen tevens (register)goederen omvatten die geen deel uitmaken van het Registergoed. De Verkoper en de Notaris staan niet in voor de juistheid van de bekend gemaakte informatie. Op de Koper rust een onderzoeksplicht om (de juistheid van) de bekend gemaakte informatie te controleren.

**Artikel 18 Errata AVVE 2017**

De hierna in de Artikel 18.1 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 Inzetsom".  
In artikel 12 lid 6 AVVE 2017 vervallen de woorden "of Inzetter".
- 18.4 **Artikel 15 AVVE 2017**  
Na artikel 15 lid 3 AVVE 2017 worden twee extra leden toegevoegd, welke nieuwe leden 4 en 5 luiden als volgt:  
(begin)  
4. De Koper aanvaardt - zonder enig voorbehoud - dat de Verkoper

en de Notaris bij hun onderzoek naar de in lid 1 van dit artikel bedoelde lasten en beperkingen zich beperken tot hetgeen voorkomt in de laatste titel(s) van aankomst van de Rechthebbende en hetgeen zij feitelijk uit andere bronnen omtrent het Registergoed weten met betrekking tot deze lasten en beperkingen.

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) ontlenen.

Dit lijdt 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 (€ 15.000,-).

(einde).

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

(begin)

met een minimum van vijftienduizend euro (€ 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 proces-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 1. bedoelde processen-verbaal en overige akten;
  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 Artikel 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 8. De in de vorige volzin bedoelde volmacht wordt geacht te zijn verleend door het uitvoeren van het bepaalde in 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 Bekendmaking Veilingvoorwaarden en overige informatie**

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

#### **Artikel 22 Woonplaatskeuze**

- 22.1 De Verkoper kiest ter zake van de Verkoop woonplaats ten kantore van de Notaris.
- 22.2 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.
- 22.3 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.

### **X. INSTEMMING NAMENS DE EXECUTANT EN VOLMACHT**

Enzovoorts

## **XI. OVERIG**

### **Bestemming**

Voor het bestemming van het Registergoed wordt te deze verwezen naar de website: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

Eventuele bijzonderheden zijn vermeld in de advertentie op [www.openbareverkoop.nl](http://www.openbareverkoop.nl).

### **Inzetpremie**

Het bepaalde in artikel 17 AVVE 2017 is van toepassing met dien verstande:

- a. De inzetpremie bedraagt **één procent (1%)** van de inzetsom.
- b. Het Registergoed betreft deels een *'tot bewoning bestemde onroerende zaak'*. De inzetpremie komt in deze voor rekening van Verkoper.
- c. Er is **geen inzetpremie** verschuldigd als:
  - de inzetter ook Koper is;
  - niet wordt gegund.

### **Uitdrukkelijke aanvaarding lasten en beperkingen**

Koper aanvaardt door gunning en betaling van het verschuldigde uitdrukkelijk de hiervoor in deze akte vermelde kettingsbedingen en/of erfdienstbaarheden, alsmede alle lasten en beperkingen die met betrekking tot het registergoed zijn ingeschreven in de openbare registers en hiervoor niet zijn vermeld, alsmede al die erfdienstbaarheden ten laste van het registergoed die niet zijn ingeschreven in vorengenoemde openbare registers, maar voor de koper kenbaar zijn uit de feitelijke situatie en/of voor de koper geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

### **Energielabel**

Verkoper beschikt niet over een definitief energielabel zoals bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen. De eigenaar van de woning is hiervoor verantwoordelijk. Verkoper danwel de executerende notaris heeft de eigenaar op die verantwoordelijkheid gewezen. Verkoper aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid te dier zake. Koper is hiermee volledig bekend en vrijwaart de executerende notaris en verkoper voor alle (eventuele) aanspraken te dier zake. Koper dient zo nodig zelf en voor eigen rekening zorg te dragen voor een energielabel dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energie prestatie gebouwen. Koper dient zo nodig zelf en voor eigen rekening en risico terzake een onderzoek in te stellen naar het gekochte, zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens verkoper of de notaris.

### **Dwingend recht**

Deze veilingvoorwaarden gelden slechts voorzover de wet niet dwingend een andere regeling voorschrijft.