

Julianastraat 55, 4566AD HEIKANT (45790)



Woonhuis
het recht van erfpacht, van de vrijstaande woning



Beschrijving

het recht van erfpacht, met betrekking tot het woonhuis met ondergrond en tuin gelegen te 4566 AD Heikant, Julianastraat 55, kadastraal bekend gemeente Hulst, sectie S, nummers 1304, 1305 en 1306 tezamen groot acht are en veertig centiare

De kenmerken (oppervlakte/inhoud en aantal kamers) van de woning zijn afkomstig uit eerdere transacties en zijn niet vastgesteld bij deze verkoop.

De notaris kan hiervoor, noch voor de opgegeven beschrijving, enige aansprakelijkheid aanvaarden.

Veilinginfo

Status	Gegund
Veiling	Nederland (internet-only) donderdag 13 oktober 2022
Inzet	donderdag 13 oktober 2022 vanaf 09:30
Afslag	donderdag 13 oktober 2022 vanaf 09:30
Kantoor	Sauer & Oonk Adviseurs & Notarissen Edisonweg 2a 4382 AM VLISSINGEN T: 0118 41 81 10 E: vastgoed@sauerenoonk.nl
Behandelaar	Eric Sturkenboom

Objectinfo

Woningtype	Woonhuis
Bouwjaar	1960
Kamers	5
Woonoppervlakte	140 m ²
Woninginhoud	281 m ³
Perceeloppervlakte	840 m ²
Bezichtiging	dinsdag 27 september 2022, van 14:00 tot 15:00 woensdag 12 oktober 2022, van 14:00 tot 15:00
Soort eigendom	Erfpacht



Gebruik	Leegstaand
Kadastrale omschrijving	het recht van eigendom, belast met het recht van erfpacht, met betrekking tot het woonhuis met ondergrond en tuin gelegen te 4566 AD Heikant, Julianastraat 55, kadastraal bekend gemeente Hulst, sectie S, nummers 1304, 1305 en 1306 tezamen groot acht are en veertig centiare

Financieel

Lasten	OZB, € 310,22 jaarlijks Waterschapslasten, € 159,52 jaarlijks Erfpachtcanon, € 2.547,96 jaarlijks
Lasten (k.k.)	Zie veilingvoorwaarden
Inzetpremie	1%
Indicatie kosten veiling	€ 3.912,00 (per 09-08-2022 om 15:34 uur)

Bijzonderheden

Bericht erfverpachter: Achterstand erfpachtcanon bedraagt op dit moment (september 2022) € 12.952,13. Na de verkoop gaat de erfpachtakte ,met alle rechten en plichten, over op de nieuwe eigenaar. Wat de vernieuwing van de erfpacht akte betreft is artikel 5 van belang. In artikel 5 staat het volgende: "Indien de erfpachter zijn verplichtingen getrouwelijk heeft nagekomen, zal hij het recht hebben om na verloop van de duur van het erfpachtsrecht deze overeenkomst voor een termijn **van ten hoogste dertig jaren**, op **gelijke voorwaarden** en tegen de alsdan **in onderling overleg overeen te komen jaarlijkse erfpachtcanon**, te doen vernieuwen, mits hij de grondeigenaar daarvan minstens drie maanden tevoren bij aangetekend schrijven kennis geeft en op zijn kosten een nieuwe overeenkomst laat opmaken."

Dus indien de koper zijn betalingen en andere verplichtingen getrouw heeft nagekomen, heeft hij het recht de erfpachtakte te doen vernieuwen voor een periode van maximal 30 jaar. Indien de achterstand niet is betaald per 31 december 2023 heeft de koper geen recht op vernieuwing van de erfpachtakte.

Indien voldaan wordt aan de voorwaarden zal de akte per 1 januari 2024 vernieuwd worden voor 30 jaar op gelijke voorwaarden (met waar nodig aanpassingen aan gewijzigde wetgeving). Op basis van een taxatierapport van een onafhankelijk taxateur zal de nieuwe jaarlijkse erfpachtcanon overeengekomen dienen te worden met de nieuwe erfpachter .

Informatie omtrent bestemming ontvangen van gemeente Hulst:Vigerende bestemmingsplan: Kernen Hulst 1H, bestemming: Wonen (www.ruimtelijkeplannen.nl) de drie percelen zijn samen één bouw perceel hier op zit één woning gevestigd. Het is niet mogelijk om iedere perceel een woning te creëren. Nummer 53a is een industriefunctie op de achterste perceel is een verzoek afgewezen om huisnummer 53B te gebruiken

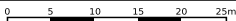



Kadastrale kaart

45790-kadastralekaart4566Julianastraat.pdf

Kadastrale kaart

Uw referentie: 20220201101/JL



<p>12345</p> <p>25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voortloppige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voortloppige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Hulst</p> <p>Sectie S</p> <p>Perceel 1304</p>	<p>kadaster</p> 
---	---	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 5 juli 2022
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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

Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_45790.pdf



2022.02021.01ES/JL

PROCES-VERBAAL VAN VASTSTELLING VEILINGVOORWAARDEN
(inzake executorialie verkoop Julianastraat 55 te Heikant)

Op, zes september tweeduizend tweeëntwintig, verklaar ik, mr. Eric Marinus Sturkenboom, notaris te Vlissingen, het volgende: _____

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 Hypotheekken 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 waaraan 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; _____
 - **Hypotheekakte:** _____
de op tien januari tweeduizend zes voor mr. mr. M.B. Stolker, notaris te Hulst, 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 (voormalige bewaring te Middelburg) op elf januari tweeduizend zes in het register Hypotheekken 3 deel 5325 nummer 124 van een afschrift van de Hypotheekakte; _____
 - **Koopovereenkomst:** _____
de overeenkomst van koop krachtens de Verkoop, waarbij de Verkoper (qualitate qua) het Registergoed voor de Koopprijs verkooft of heeft verkocht aan een Bieder, die het Registergoed voor de Koopprijs koopt of heeft gekocht van de Verkoper (qualitate qua); _____



- **Notaris:** _____
 mr. E.M. Sturkenboom, notaris te Vlissingen, 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:** _____
 de heer **Dylan VAN DE VEIRE**, geboren te Eeklo, België op twintig augustus negentienhonderdeenennegentig, wonende te 4581 AC Vogelwaard, gemeente Hulst, Rapenburg 119 c, ongehuwd en niet geregistreerd als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap ten laste van wie wordt overgegaan tot de Verkoop; _____
- **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 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 in Nederland werkzame notaris die van een natuurlijke persoon die via de Website wil bieden (i) een ingevulde registratieverklaring in ontvangst neemt, (ii) van die persoon de identiteit vaststelt en de handtekening onder de registratieverklaring legaliseert, (iii) het opgegeven telefoonnummer controleert en (iv) de gegevens van die persoon registreert, een en ander conform de procedure als omschreven in de Handleiding; _____
- **Schuldenaar:** _____
 de Rechthebbende 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:** _____
 de **Volksbank N.V.**, een naamloze vennootschap, statutair gevestigd te Utrecht, kantoorhoudend te 3512 BJ Utrecht, Croeselaan 1 (postadres: Postbus 8000, 3503 RA Utrecht) en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 16062338 (voorheen statutair genaamd SNS Bank N.V.), ook handelend onder de naam BLG Wonen, 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 de _____



- Zekerheidsrechten zijn gevestigd, zulks met inachtneming van hetgeen daaromtrent is bepaald in de Hypotheekakte. _____
- **Website:** _____
de algemene 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. De heer Gerhard Manfred van de Veire, laatst gewoond hebbende te _____ (4566 AD) Heikant, gemeente Hulst, Julianastraat 55, geboren te _____ Wichterich, Bondsrepubliek Duitsland op dertig maart _____ negentienhonderddrieënzestig, overleden te Hulst op negen juli tweeduizend vijftien, heeft het Registergoed verkregen door de inschrijving in de _____ Openbare Registers (voormalige bewaring te Middelburg) op elf januari tweeduizend zes in het register Hypotheken 4 deel 7242 nummer 68 van _____ een afschrift van een akte van levering, op tien januari tweeduizend zes verleden voor mr. M.B. Stolker, notaris te Hulst, welke akte bevat kwijting voor de betaling van de koopprijs. Naar aanleiding van het overlijden van de heer Gerhard Manfred van de Veire, voornoemd, is op zes augustus tweeduizend vijftien door mr. C.C.L. van Goethem, notaris gevestigd te _____ Hulst, een verklaring van erfrecht opgemaakt. Uit deze verklaring van erfrecht blijkt dat de Rechthebbende alleen bevoegd is te beschikken over het Registergoed. _____
- III. HET HYPOTHEEKRECHT** _____
1. De Verkoper is gerechtigd tot het Hypotheekrecht, alsmede tot een _____ pandrecht ten laste van de roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 _____ Burgerlijk Wetboek.
 2. Naast het bepaalde in de Hypotheekakte, zijn op het Hypotheekrecht onder _____ meer van toepassing de door de Verkoper vastgestelde algemene _____ voorwaarden voor zekerheidsrechten, een en ander zoals nader vermeld _____ en/of omschreven in de Hypotheekakte.
 3. Het Hypotheekrecht is eerste in rang. De Verkoper heeft aan de Notaris _____ medegedeeld dat - voor zover aan de Verkoper bekend - het hiervoor onder _____ 1. vermelde pandrecht eerste in rang is.
 4. Het Hypotheekrecht is gevestigd tot het bedrag van **tweehonderdduizend driehonderdvierenzeventig euro (€ 200.374,00)**, te vermeerderen met het bedrag van negentigduizend éénhonderdachtenzestig euro en dertig _____ cent (€ 90.168,30) voor onder meer rentes, boetes en kosten, derhalve tot _____ een totaalbedrag van tweehonderdnegentigduizend _____ vijfhonderdtweeënveertig euro en dertig cent (€ 290.542,30).
 5. De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat de Verkoper het _____ Hypotheekrecht niet heeft opgezegd en dat het Hypotheekrecht niet op _____ enigerlei andere wijze teniet is gegaan.



6. Het bestaan van het Hypotheekrecht laat onverlet dat de Verkoper voorts —
gerechtigd is of kan zijn tot andere zekerheidsrechten die eveneens zijn
gevestigd tot zekerheid voor de (terug)betaling van het Verschuldigde.

7. De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat de vordering(en) van de
Verkoper op de Schuldenaar – tot zekerheid waarvoor het Hypotheekrecht is
gevestigd – niet is/zijn bezwaard met beperkte rechten en dat op die —
vordering(en) geen beslagen zijn gelegd. —

IV. OVERIGE ZEKERHEDEN EN BESLAGEN

1. Het Registergoed is op heden niet bezwaard met andere rechten van —
hypotheken en op heden zijn op het Registergoed geen beslagen gelegd. —

2. De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat - voor zover aan de
Verkoper bekend - op de in hoofdstuk III. van de Akte onder 1. bedoelde
roerende zaken geen pandrechten rusten, behoudens het aldaar bedoelde
pandrecht van de Verkoper, en dat op die roerende zaken geen beslagen
zijn gelegd. —

V. 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 Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat de Schuldenaar jegens —
de Verkoper in verzuim is, aangezien:

- a. de Schuldenaar op enig moment tekort is geschoten in de nakoming —
van diens verplichtingen jegens de Verkoper, tot zekerheid voor welke
verplichtingen het Hypotheekrecht is gevestigd; en —
- b. de Schuldenaar jegens de Verkoper in gebreke is gebleven in de —
nakoming van diens verplichtingen jegens de Verkoper, tot zekerheid
voor welke verplichtingen het Hypotheekrecht is gevestigd; ook na de
nodige aanmaningen en sommaties door de Verkoper. —

3. In verband met hetgeen hiervoor onder 2. is vermeld, is de Verkoper
overgegaan tot opseising van al hetgeen de Verkoper van de Schuldenaar te
vorderen heeft of nog te vorderen zal hebben. Van de in de vorige volzin
bedoelde opseising blijkt uit een brief van de Verkoper aan de Schuldenaar, —
terwijl de Verkoper een kopie van die brief heeft overhandigd aan de
Notaris. Bedoelde opseising heeft niet geleid tot (gehele) betaling door de
Schuldenaar aan de Verkoper. —

4. De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat - krachtens het —
bepaalde in de Hypotheekakte, al dan niet in samenhang met de op het
Hypotheekrecht van toepassing verklaarde (algemene) voorwaarden - het
verzuim van de Schuldenaar jegens de Verkoper reeds is ingetreden door
het enkele feit dat de Schuldenaar tekort is geschoten in de nakoming van
enige verplichting jegens de Verkoper, al dan niet in samenhang met —
hetgeen hiervoor onder 2. is vermeld. —

5. Op grond van het hiervoor onder 2., 3. en 4. bepaalde is de Verkoper —
bevoegd om gebruik te maken van het Hypotheekrecht (en de daarbij
horende pandrechten), in het bijzonder - doch niet uitsluitend - de
bevoegdheid om over te gaan tot de Verkoop. —

6. Krachtens het bepaalde in de Hypotheekakte - al dan niet in samenhang —
met de op het Hypotheekrecht van toepassing verklaarde (algemene)
voorwaarden - strekt de door de Verkoper bijgehouden administratie
omtrent de hoogte van het Verschuldigde tot volledig bewijs, behoudens —
door de Schuldenaar aan te leveren tegenbewijs.

VI. OPDRACHT TOT OPENBARE VERKOOP

In verband met het bepaalde in hoofdstuk V. 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 oktober tweeduizend tweeëntwintig vanaf negen uur en dertig minuten (9:30 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. Hiervoor wordt verwezen naar de Website.

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 exploten 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 – uitsluitend indien de Verkoop plaatsvindt in opdracht van een hypotheekhouder - tot veertien (14) dagen vóór de voor de Veiling vastgestelde datum een Bod kan worden uitgebracht door middel een aan de Notaris gerichte schriftelijke verklaring.

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:
 - a. **het recht van erfpacht, met betrekking tot de vrijstaande woning gelegen te 4566 AD Heikant, Julianastraat 55a, kadastraal bekend gemeente Hulst, sectie S, nummer 1304 ter grootte van drie are en zes centiare (3 a 6 ca);**
 - b. **het recht van erfpacht, met betrekking tot het woonhuis met ondergrond en tuin gelegen te 4566 AD Heikant, Julianastraat 55, kadastraal bekend gemeente Hulst, sectie S, nummer 1305 ter grootte van twee are (2 a);**



c. het recht van erfpacht, met betrekking tot de berging met ondergrond en verdere aanhorigheden gelegen nabij 4566AD Heikant, Julianastraat 55, kadastraal bekend gemeente Hulst, sectie S, nummer 1306 ter grootte van drie are en vierendertig centiare (3 a 34 ca);

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.

1.3 Het Registergoed is een zakelijk recht van erfpacht als bedoeld in Titel 7 Boek 5 Burgerlijk Wetboek.

1.4 Het Registergoed is als een zakelijk recht van erfpacht ontstaan door de inschrijving in de Openbare Registers (voormalige bewaring te Middelburg) op eenentwintig december negentienhonderdvijfennegentig in het register Hypotheken 4 deel 5035 nummer 41 van een afschrift van een daartoe bestemde akte, op twintig december negentienhonderdvijfennegentig verleden voor mr. A.W. Vroome, destijds notaris te Hulst.

1.5 De toepasselijke erfpachtvoorwaarden zijn gewijzigd door de inschrijving in de Openbare Registers (voormalige bewaring te Middelburg) op elf januari tweeduizend zes in het register Hypotheken 4 deel 7242 nummer 68 van een afschrift van een daartoe bestemde akte, op tien januari tweeduizend zes, verleden voor mr. M.B. Stolker, notaris te Hulst.

1.6 Bedoeld recht van erfpacht is gevestigd voor een periode die eindigt op eenentwintig december tweeduizend vierentwintig.

1.7 Op bedoeld recht van erfpacht zijn van toepassing:

a. de erfpachtvoorwaarden zoals vastgesteld bij akte, op twintig december negentienhonderdvijfennegentig, verleden voor mr. mr. A.W. Vroome, destijds notaris te Hulst, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de Openbare Registers (voormalige bewaring te Middelburg) op eenentwintig december negentienhonderdvijfennegentig in het register Hypotheken 4 deel 5035 nummer 41; en

b. de erfpachtvoorwaarden zoals nader vermeld in de in Artikel 1.4 vermelde akte, alsmede in de in Artikel 1.5 vermelde akte.

1.8 Op heden bedraagt de ter zake van bedoeld recht van erfpacht verschuldigde canon **tweeduizend vijfhonderdzevenenveertig euro en zesennegentig cent (€ 2.547,96) per jaar**. Bedoelde canon dient te worden voldaan in jaarlijkse termijnen. Op grond van het bepaalde in artikel 5:92 lid 2 Burgerlijk Wetboek is de Koper naast de Rechthebbende hoofdelijk aansprakelijk jegens de erfverpachter voor de betaling van de achterstallige canon die in de voorafgaande vijf (5) jaren opeisbaar is geworden. Op heden bedraagt de achterstand in de betaling van de canon

waarvoor de Koper naast de Rechthebbende hoofdelijk aansprakelijk is - **twaalfduizend negenhonderdtweënvijftig euro en dertien cent (€ 12.952,13)**.

De erfverpachter heeft aan mij notaris verklaard dat indien voldaan wordt aan de voorwaarden de akte per één januari tweeduizend vierentwintig vernieuwd zal worden voor dertig (30) jaar op gelijke voorwaarden (met waar nodig aanpassingen aan gewijzigde wetgeving). Op basis van een taxatierapport van een onafhankelijk taxateur zal de nieuwe jaarlijkse erfpachtcanon overeengekomen dienen te worden met de nieuwe erfverpachter.

Artikel 2 Gebruikssituatie

2.1 Voor zover aan de Verkoper bekend, is de Onroerende Zaak thans in gebruik bij de Rechthebbende, al dan niet tezamen met de zijnen.



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

Artikel 3 Ontruiming

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

- 3.1 De Koper wordt geadviseerd - doch is niet verplicht - om te onderzoeken of naar zijn oordeel de feitelijke levering van de Onroerende Zaak 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 niet bekend is met bijzondere lasten en beperkingen en/of publiekrechtelijke belemmeringen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek. _____
- 4.2 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 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. _____
- 4.3 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 er 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. _____
- 4.4 In verband met het bepaalde in de Artikelen 4.2 en 4.3: _____
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. _____
 Het bepaalde in artikel 9 lid 2 en lid 3 AVVE 2017 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, 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 akte van gunning; of
 2. de Verkoper vóór het ondertekenen van de 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 uitsluitend worden uitgebracht via de Website. Derhalve betreft de Veiling een "Internetveiling" als bedoeld in de AVVE 2017. _____
- 6.4 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 in de Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het Bod dat de Bieder uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt. _____
- 6.5 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. _____
- 6.6 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. _____
- 6.7 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. _____
- 6.8 Afmijning door de Bieder kan elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord "BIED". _____
- 6.9 Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Bieder tijdens de Afslag wordt geklikt of gedrukt. _____
- 6.10 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 registratieverklaring. 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.

- 6.11 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:
- naar het oordeel van de Notaris genoegzaam aantoon volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
 - 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.
- 6.12 De in Artikel 6.11 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.

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:

- 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.
- 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.
- 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.
- 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



- contractsoverneming 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:
1. in geval van de Onderhandse verkoop: de notariële akte van gunning of het notariële proces-verbaal van gunning als bedoeld in artikel 8 lid 4 AVVE 2017; of
 2. in geval van de Veiling: het notariële proces-verbaal van inzet en afslag.
- 8.8 De in dit Artikel 8 vermelde rechten en bevoegdheden van een Bieder, de betreffende vertegenwoordigde(n) en/of de 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 gegoedheid 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 15.5.
- 9.2 Uitsluitend de Verkoper kan een beroep doen op de in Artikel 9.1 vermelde - ontbindende voorwaarde, en wel bij deurwaardersexploit 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 deurwaardersexploit of bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris:



1. afstand te doen van de in Artikel 9.1 vermelde ontbindende voorwaarde, welke afstand geacht wordt terstond door de Koper te zijn aanvaard; en/of
 2. eenzijdig te verklaren dat alle verbintenissen die voortvloeien of voort kunnen vloeien uit de Koopovereenkomst zijn omgezet in onvoorwaardelijke verbintenissen, welke verklaring geacht wordt terstond door de Koper te zijn ontvangen; als gevolg waarvan alle verbintenissen die voortvloeien of voort kunnen vloeien uit de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zullen zijn geworden, behoudens – in geval van de Onderhandse Verkoop – de opschortende voorwaarde als bedoeld in Artikel 15.5.
- 9.4 Het bepaalde in de artikelen 9.1 tot en met 9.3 laat onverlet:
1. dat bij het vervullen van de in Artikel 9.1 vermelde ontbindende voorwaarde – als gevolg van het tekortschieten in de nakoming door de Koper – de gevolgen van dat tekortschieten geheel voor rekening en risico zijn en blijven van de Koper, een en ander met toepassing van het bepaalde in artikel 26 AVVE 2017; en
 2. de ontbindingsrechten zoals vermeld in de Veilingvoorwaarden.

Artikel 10 Waarborgsom/bankgarantie

- 10.1 In afwijking van het bepaalde in artikel 12 lid 1 AVVE 2017 bedraagt de waarborgsom ten minste vijftienduizend euro (EUR 15.000,-).
- 10.2 Het bepaalde in Artikel 10.1 is van overeenkomstige toepassing op de hoogte van de garantieverklaring als de bankgarantie als bedoeld in artikel 12 lid 4 AVVE 2017.
- 10.3 Voor het geval het Hypotheekrecht eerste in rang is, en:
1. naast het Hypotheekrecht andere rechten van hypotheek zijn ingeschreven op het Registergoed; en/of
 2. een of meer schuldeisers van de Rechthebbende beslag hebben gelegd op de Koopprijs; en/of
 3. een of meer schuldeisers van de Rechthebbende hun recht ontfangen aan artikel 3:264 lid 7 BW; en/of
 4. een of meer beperkte rechten op het Registergoed vervallen als gevolg van de Verkoop; en de Voorzieningenrechter de verklaring van de Verkoper als bedoeld in artikel 3:270 lid 3 tweede volzin Burgerlijk Wetboek binnen de voor de Koper geldende termijn voor volledige betaling nog niet heeft voorzien van een goedkeurende aantekening, dan wordt geacht dat elke betaling door de Koper in handen van de Notaris heeft te gelden als een (aanvullende) betaling van een waarborgsom als bedoeld in artikel 12 AVVE 2017, en wel tot het moment waarop bedoelde verklaring met bedoelde goedkeurende aantekening aan de Notaris is overgelegd. Voormelde regeling geeft voor de Koper geen enkele aanleiding tot opschorting van enige betalingsverplichting.

Artikel 11 Aflivering

- In afwijking van het bepaalde in de artikelen 22 en 26 lid 3 AVVE 2017 geldt het volgende:
- 11.1 De Aflivering 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 Aflivering bevindt of blijkt te bevinden; ook indien deze afwijkt van de feitelijke staat ten tijde van het uitbrengen van het Bodwaarvoor 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. _____

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:
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 verschafte 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 geen gebruik (meer) zal maken van diens herstelrecht als bedoeld in Artikel 12;
 4. 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 inroepen 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 inroepen 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 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. _____
- 13.5 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 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 herving en de kosten ter zake van het (doen) herstellen van de betreffende schade. _____
- 13.8 Indien de Verkoper voornemens is om de Koopovereenkomst te ontbinden 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: uiterlijk twee (2) werkdagen na de Gunning; _____
 2. de kosten en belastingen als bedoeld in artikel 9 AVVE 2017: uiterlijk zes (6) werkdagen nadat de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst zal hebben goedgekeurd; en _____
 3. de Koopprijs en al het overige dat de Koper uit hoofde van de Koopovereenkomst verschuldigd is: uiterlijk dertig (30) dagen na de datum waarop de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de _____



- Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal hebben goedgekeurd dan wel uiterlijk dertig (30) dagen nadat de door de daartoe bevoegde voorzieningenrechter voorwaardelijk goedgekeurde Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal zijn geworden, een en ander onder verrekening van de in artikel 12 AVVE 2017 bedoelde waarborgsom, alsmede de eventueel door de Notaris daarover te vergoeden rente.
- 15.3 In afwijking van het bepaalde in artikel 12 lid 4 AVVE 2017 dient de in artikel 12 lid 4 AVVE 2017 bedoelde bankgarantie:
1. voort te duren tot ten minste zestig (60) dagen na de te verwachten datum waarop de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal hebben goedgekeurd; en
 2. op eerste verzoek van de Notaris te worden verlengd met een door de Notaris vast te stellen termijn indien de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst voorwaardelijk zal hebben goedgekeurd, bij gebreke waarvan de Notaris bevoegd is om een reeds-gestelde bankgarantie in te roepen, het betreffende bedrag te innen en te houden als waarborgsom.
- 15.4 In afwijking van het bepaalde in de artikelen 18 en 19 AVVE 2017 komt de Onroerende Zaak voor risico van de Koper met ingang van de datum waarop de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst - al dan niet voorwaardelijk - zal hebben goedgekeurd; ook indien de Onroerende Zaak geheel of gedeeltelijk een Woning is.
- 15.5 Zowel de verplichting van de Verkoper om het Registergoed te leveren als het recht van de Koper om het Registergoed geleverd te krijgen is voorwaardelijk, en wel onder de opschortende voorwaarden 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, alsmede de daarover gekweekte rente, te restitueren aan de Koper dan wel een gestelde bankgarantie terug te zenden aan de betreffende garant.
- 15.7 Onverminderd het bepaalde in Artikel 15.5 heeft de Verkoper te allen tijde het recht om de Koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - te ontbinden - ook vóór het moment waarop de in Artikel 15.5 vermelde opschortende voorwaarde zal zijn vervuld - in elk van de volgende gevallen:
1. indien naar het uitsluitende oordeel van de Verkoper de reden van de Verkoop is weggenomen, om welke reden dan ook; of
 2. indien een eventuele door de daartoe bevoegde voorzieningenrechter - aan de goedkeuring van de Koopovereenkomst - gestelde voorwaarde naar het uitsluitende oordeel van de Verkoper niet van de Verkoper verlangd kan worden. Indien de Verkoper gebruik maakt van de in de vorige volzin vermelde bevoegdheid, dan is het bepaalde in Artikel 15.6 onderdelen 1. en 2. van overeenkomstige toepassing.



- 15.8 De Verkoper is niet verplicht en kan door de Koper niet verplicht worden om de Koopovereenkomst ter goedkeuring voor te leggen aan de daartoe bevoegde voorzieningenrechter. Het niet of niet tijdig ter goedkeuring voorleggen van de Koopovereenkomst aan de daartoe bevoegde voorzieningenrechter lijdt nimmer tot enige aansprakelijkheid van de Verkoper jegens de Koper.
- 15.9 De Verkoper is te allen tijde bevoegd een andere overeenkomst van koop met een andere kopende partij dan de Koper ter goedkeuring voor te leggen aan de daartoe bevoegde voorzieningenrechter.
- 15.10 De Koper is zich bewust van de mogelijkheid dat overeenkomstig het bepaalde in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek bij de behandeling van het verzoekschrift dat strekt tot goedkeuring van de Koopovereenkomst een gunstiger aanbod kan worden voorgelegd. De Koper is zich tevens bewust van het feit dat de Verkoper doorgaans gehouden zal zijn een dergelijk gunstiger aanbod te aanvaarden dan wel daarmee in te stemmen, met als gevolg dat de in Artikel 15.5 vermelde opschortende voorwaarde niet zal worden vervuld.
- 15.11 Indien in het kader van de Onderhandse verkoop ter zake van de Gunning een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, dan bestaat de koopakte als bedoeld in artikel 548 lid 2 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering uit het samenstel van:
1. een afschrift van de notariële akte of het notarieel proces-verbaal waarbij de Veilingvoorwaarden zijn vastgesteld; en
 2. een afschrift van het notarieel proces-verbaal 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;
 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 Zetzer, _____
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 Zetzer". _____

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 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 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 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 veilingsite. 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. _____

X. INSTEMMING NAMENS DE EXECUTANT EN VOLMACHT

1. Thans verscheen voor mij, notaris: _____
mevrouw Johanna Clazina Luijsterburg, medewerker van genoemde notaris, _____
woonplaats kiezende op diens kantoor, Edisonweg 2a te 4382 NW _____
Vlissingen, geboren te Steenbergem op achttien januari _____
negentienhonderdtweëntachtig; _____
handelend als gevolmachtigde van de Verkoper, die hierbij namens de _____
Verkoper verklaarde: _____

a. dat de Veilingvoorwaarden in overleg met de Verkoper zijn vastgesteld _____
door de Notaris; _____

b. in te stemmen met de Veilingvoorwaarden; en _____

c. in te stemmen met alle in de Akte vermelde waarnemingen van mij, _____
notaris. _____

2. De medeondertekening van de Akte namens de Verkoper heeft tot gevolg _____
dat de Akte te zijnen opzichte tevens geldt als partij-akte voor wat betreft _____
de bewijskracht van de daarin vermelde waarnemingen van mij, notaris. _____

3. Van de volmacht door de Verkoper aan de comparant blijkt uit een _____
onderhandse akte van volmacht, die als **Bijlage 1** aan de Akte wordt _____
gehecht. _____

SLOT

Slotverklaring van de comparant _____

De comparante heeft ten slotte nog verklaard: _____

1. dat zij – mede voor en namens de Verkoper - tijdig vóór het verlijden van _____
de Akte de gelegenheid heeft gekregen om kennis te nemen van de inhoud _____
van de Akte; _____

2. dat zij kennis heeft genomen van de inhoud van de Akte; en _____

3. dat zij instemt met beperkte voorlezing van de Akte. _____

Slotverklaring van de notaris _____

De comparant is mij, notaris, bekend. _____

WAARVAN PROCES-VERBAAL _____

De Akte is verleden te Vlissingen op de datum in het hoofd van de Akte vermeld. _____
Alvorens tot het verlijden van de Akte te zijn overgegaan heb ik, notaris, de _____
zakelijke inhoud van de Akte medegedeeld aan de comparant en heb ik, notaris, _____
de comparant een toelichting daarop gegeven. Voorts heb ik, notaris, de _____
comparant gewezen op de gevolgen die voor de Verkoper voortvloeien uit de _____



inhoud van de Akte. _____
De gedeelten van de Akte die krachtens de wet voorgelezen dienen te worden _____
zijn door mij, notaris, voorgelezen aan de comparant. _____
Vervolgens is de Akte onmiddellijk na die beperkte voorlezing ondertekend door _____
de comparant en onmiddellijk daarna - na opnemng van het tijdstip - door mij, _____
notaris, om vijftien uur en dertig minuten (15:30 uur). _____
(Volgt ondertekening)



VOOR AFSCRIFT

Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

45790_kostenoverzicht koper.pdf

2022.02021.01/ES

KOSTENOVERZICHT KOPER veiling Julianastraat 55 Heikant

Dossiernummer 2022.02021.01
Leningnummer 8453526

Koopsom	€	p.m.
Inzetpremie 1% van de inzetsom	-	p.m.
Overdrachtsbelasting (2 of 8% over koopsom met kosten)		-p.m.
Honorarium € 2.950,00 (excl. btw)	-	3.569,50,-(incl.)
Kadasterkosten inschrijving	-	137,50,-
Kadasterinzagekosten € 70,00 (excl. btw)	-	84,70 (incl.)
Honorarium doorhaling hypotheken		
Bijdrage kwaliteitsfonds per akte € 8,22	-	9,95 (incl.)
- veilingvoorwaarden (€ 8,22	-	9,95 (incl.)
- proces-verbaal van veiling, gunning, kwijting € 8,22	-	9,95 (incl.)
Verplicht WWFT onderzoek € 75,-	-	90,75 (incl.)

Aan bovenstaande opgave kunnen geen rechten worden ontleend. Hetgeen in de veilingvoorwaarden is vermeld zal altijd de doorslag geven. Door ondertekening van de inzet- en/of afslagvolmacht en/of onderhands biedingenformulier accepteert de aspirant-koper dit kostenoverzicht en veilingvoorwaarden en vrijwaart hij de veilende notaris c.q. de maatschap Sauer & Oonk Adviseurs & Notarissen voor alle aansprakelijkheid terzake mogelijke afwijkingen.

Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

45790_kostenoverzicht koper_1.pdf

2022.02021.01/ES

KOSTENOVERZICHT KOPER veiling Julianastraat 55 Heikant

Dossiernummer 2022.02021.01
Leningnummer 8453526

Koopsom	€	p.m.
Inzetpremie 1% van de inzetsom	-	p.m.
Overdrachtsbelasting (2 of 8% over koopsom met kosten)		-p.m.
Honorarium € 2.950,00 (excl. btw)	-	3.569,50,-(incl.)
Kadasterkosten inschrijving	-	137,50,-
Kadasterinzagekosten € 70,00 (excl. btw)	-	84,70 (incl.)
Honorarium doorhaling hypotheken		
Bijdrage kwaliteitsfonds per akte € 8,22	-	9,95 (incl.)
- veilingvoorwaarden (€ 8,22	-	9,95 (incl.)
- proces-verbaal van veiling, gunning, kwijting € 8,22	-	9,95 (incl.)
Verplicht WWFT onderzoek € 75,-	-	90,75 (incl.)

Aan bovenstaande opgave kunnen geen rechten worden ontleend. Hetgeen in de veilingvoorwaarden is vermeld zal altijd de doorslag geven. Door ondertekening van de inzet- en/of afslagvolmacht en/of onderhands biedingenformulier accepteert de aspirant-koper dit kostenoverzicht en veilingvoorwaarden en vrijwaart hij de veilende notaris c.q. de maatschap Sauer & Oonk Adviseurs & Notarissen voor alle aansprakelijkheid terzake mogelijke afwijkingen.