

BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN **Emmastraat 14 te Yerseke**

Vastgesteld bij akte op achtentwintig juli tweeduizend éénentwintig, verleden voor mr. Henriëtte Elizabeth Visser, toegevoegd notaris, bevoegd om akten te passeren in het protocol van mr. Annelies Wooldrik, notaris te Middelburg.

Registergoed

- de vrijstaande woning met tuin, (onder)grond, erf en verder toebehoren, staande en gelegen te 4401 CK Yerseke, Emmastraat 14, kadastraal bekend gemeente Yerseke, sectie G nummer 3418, groot tweehonderd zestien vierkante meter, alsmede
- de garage met (onder)grond, staande en gelegen aan de Noordzandstraat 31 K te Yerseke, kadastraal bekend gemeente Yerseke, sectie G nummer 6666, groot zesentwintig vierkante meter, alsmede
- het een/achtste onverdeeld aandeel in een perceel grond, gelegen voor en nabij de hiervoor vermelde garage, kadastraal bekend gemeente Yerseke, sectie G nummer 6665, totaal groot tweehonderd negenentwintig vierkante meter, alsmede
- het een/tiende onverdeeld aandeel in een perceel grond, gelegen nabij de hiervoor vermelde garage, kadastraal bekend gemeente Yerseke, sectie G nummer 6661, totaal groot tweeënveertig vierkante meter, (tezamen het "**Registergoed**"), daaronder begrepen de verpande roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 van het Burgerlijk Wetboek.

HOOFDSTUK II. BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN

De veiling geschiedt in een zitting bij inzet en afslag en wel op dertien september tweeduizend eenentwintig om vanaf dertien uur dertig minuten (13:30 uur) in Zalencentrum De Raayberg, Antwerpsestraatweg 267 te Bergen op Zoom, voor mij, notaris, of voor een van de andere notarissen verbonden aan het kantoor van mij, notaris, of hun waarnemers, hierna te noemen: 'de notaris', tenzij:

1. de executoriale verkoop plaatsvindt door middel van een onderhandse verkoop als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek; of
2. deze zaal/internet-veiling geen doorgang kan vinden, in welk geval de veiling enkel plaatsvindt als internetveiling en wel via de website www.openbareverkoop.nl. De wijze van veiling zal blijken uit de publicatie op de website.

Artikel 2. Betaling koopsom

In afwijking van het bepaalde in artikel 10 lid 1 onder c AVVE dient de koopsom uiterlijk vier weken na veiling te worden betaald.

Artikel 3. Kosten

Conform het bepaalde in artikel 9 lid 1 van de AVVE 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;
- e. eventueel verschuldigde omzetbelasting over de hiervoor genoemde bedragen.

De onroerende zaak belasting en andere heffingen ter zake van het Registergoed 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 na te vermelden veilingssite.

Artikel 4. Belastingen

Voor zover bekend aan Schuldeiseres is ter zake de verkrijging van het Registergoed acht procent (8%) overdrachtsbelasting, geen omzetbelasting verschuldigd. De overdrachtsbelasting komt volledig voor rekening en risico van Koper.

Indien en voor zover ter zake van de verkrijging van het Registergoed de Koper zich op het standpunt stelt dat het verlaagde tarief van twee procent (2%) als bedoeld in artikel 14 lid 2 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer van toepassing is en/of Koper een beroep wenst te doen op een vrijstelling van overdrachtsbelasting ingevolge het bepaalde in artikel 15 lid 1 onderdeel p van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, dient Koper terstond na gunning, doch uiterlijk voorafgaand aan de betaling van de koopsom, een verklaring aan de Notaris te verstrekken waaruit het voorgenomen gebruik van de woning blijkt en – indien en voor zover van toepassing – dat aan de voorwaarden voor de toepassing van vorenbedoelde vrijstelling wordt voldaan.

Ter zake van de levering van het Registergoed wordt een beroep gedaan op de goedkeuring uit onderdeel 5.4 van het besluit van de staatssecretaris van Financiën van negentien september tweeduizend dertien, nr. BLKB2013/1686, zodat artikel 3 lid 5 van de Wet op de omzetbelasting 1968 buiten toepassing blijft en het Registergoed niet wordt geacht aan en vervolgens door de Notaris te zijn geleverd.

Met het doen van een bieding stemt de Koper expliciet in met de hiervoor omschreven fiscale behandeling en de daaruit voortvloeiende gevolgen en verplichtingen.

Artikel 5. Aanvaarding, gebruikssituatie, ontruiming/overgang risico

Voor zover aan Schuldeiseres bekend is het Registergoed in gebruik bij Rechthebbende en niet aan derden in huur of gebruik afgestaan.

De Schuldenaar/Rechthebbende, alsmede degenen die zich op het moment van de inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing zonder recht of titel in het Registergoed bevinden en als zodanig niet bekend waren aan koper, zijn op grond van het bepaalde in artikel 525 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering genoodzaakt tot ontruiming.

De Schuldenaar/Rechthebbende zal op enkel vertoon van het voormelde proces verbaal tot ontruiming worden genoodzaakt op de wijze als bepaald in de artikelen 556 en 557 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.

De Schuldenaar/Rechthebbende is verplicht op grond van het bepaalde in

voormelde hypotheekakte casu quo de Algemene Voorwaarden het Registergoed voor de aanvang van de veiling geheel te ontruimen en ter vrije beschikking van de koper te stellen.

Voor het geval dat het Registergoed toch aan derden in huur of gebruik is afgestaan dan zal Schuldeiseres niet aansprakelijk zijn voor het bestaan van zo'n overeenkomst en voor de daaruit voortvloeiende gevolgen.

Gelet op het bovenstaande is lid 2 van artikel 24 AVVE van toepassing, woordelijk luidend als volgt:

"2. *Indien het Registergoed ten tijde van de levering:*

- *is verhuurd op basis van een huurovereenkomst die niet vermeld is in de Bijzondere Veilingvoorwaarden omdat de Verkoper niet met deze huurovereenkomst bekend was; of*
- *op andere wijze is verhuurd dan vermeld in de Bijzondere Veilingvoorwaarden, komt het risico van de betreffende huurovereenkomst desalniettemin voor rekening van de Koper en aanvaardt de Koper het Registergoed onder gestanddoening van de betreffende huurovereenkomst, onverminderd de eventuele mogelijkheid voor de Koper om de betreffende huurovereenkomst te vernietigen op grond van artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek."*

Aan Schuldeiseres is het onduidelijk of er mogelijk personen krachtens huurovereenkomst gebruik maken van het Registergoed; het Registergoed bestaat uit woonruimte als bedoeld in artikel 3:264 lid 5 van het Burgerlijk Wetboek. Een verzoekschrift als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek is ingediend bij de Rechtbank Middelburg.

Indien het verlot tot inroeping van het huurbeding door de voorzieningenrechter van de Rechtbank Middelburg wordt verleend, is de Verkoopster bevoegd tot inroeping van het huurbeding ex artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek. Zodra de beschikking is afgegeven, zal dit worden gepubliceerd op de site van www.openbareverkoop.nl en/of www.veilingnotaris.nl.

Op negentien augustus tweeduizend eenentwintig zal de zitting inzake het verlot tot inroeping van het huurbeding plaatsvinden.

Gelet op het bovenstaande is lid 6 van artikel 24 AVVE van toepassing, luidend als volgt:

"6. *Indien en voor zover het een verkoop betreft van een tot bewoning bestemd Registergoed door een hypotheekhouder, dient hij er voor zorg te dragen dat voorafgaand aan de Veiling het verlot als bedoeld in artikel 3:264 lid 5 Burgerlijk Wetboek, is verleend tenzij:*

- *er wettelijk gegronde redenen zijn dat niet te doen; of*
- *het verlot als bedoeld in artikel 3:264 lid 5 Burgerlijk Wetboek, na gedaan verzoek door de hypotheekhouder, niet is verleend.*

In de Bijzondere Veilingvoorwaarden maakt de hypotheekhouder bekend of hij, indien bedoeld verlot is of wordt verleend, het huurbeding zelf inroept of de uitoefening daarvan overlaat aan de Koper.

Voorafgaand aan de Veiling verstrekt Verkoopster hierover nadere informatie."

De uitoefening van de in artikel 3:264 van het Burgerlijk Wetboek vermelde

bevoegdheid wordt aan de koper overgelaten. De uitoefening van de bevoegdheid geschiedt voor rekening en risico van de koper. Indien het Registergoed in gebruik is en niet vrij van gebruik wordt geleverd, is het aan de koper om op zijn kosten ontruiming van het verkochte te bewerkstelligen. De Verkoopster staat niet in voor kopers bevoegdheid tot ontruiming.

Conform het bepaalde in artikel 18 van de AVVE is vanaf het moment van de inschrijving van het proces verbaal van toewijzing het risico van het Registergoed voor de koper.

Artikel 6. Voorbehoud recht van beraad

Schuldeiseres maakt, tenzij zij blijkt het proces-verbaal van de veiling direct tot gunning overgaat, gebruik van haar recht van beraad als vermeld in artikel 8 AVVE.

Conform het bepaalde in artikel 8 lid 2 van de AVVE eindigt de termijn van beraad de zesde werkdag volgende op de afslag om vijf uur in de middag of zoveel eerder als de Verkoopster al dan niet mocht hebben gegund.

Van de gunning na beraad dient te blijken uit een notariële akte, die op de eerstvolgende werkdag nadat de termijn van beraad is geëindigd, moet zijn verleden en uit welke akte moet blijken aan welke bieder wordt gegund.

Artikel 7. Voldoening kosten / informatieplicht / waarborgsom

In afwijking van artikel 10 AVVE dient de koper uiterlijk veertien september tweeduizend eenentwintig om veertien uur bij de notaris rekeningnummer NL15RABO0320514072 onder vermelding van "aanbetaling kosten veiling Emmastraat 14/611861" te storten een bedrag ter grootte van tien procent van de koopprijs ter voldoening van de kosten als vermeld onder artikel 9 lid 1 van de AVVE.

In afwijking van het bepaalde in artikel 10 lid 1 sub b AVVE dient door de koper uiterlijk vijf werkdagen na de gunning de waarborgsom volgens artikel 12 lid 1 van de AVVE te worden voldaan of dient volgens artikel 12 lid 4 een garantieverklaring te worden afgegeven.

Het in voorgaande alinea's van de onderhavige bepaling 7 gestelde komt te vervallen indien Verkoopster schriftelijk heeft verklaard dat de bedoelde bedragen niet behoeven te worden gestort binnen de daarvoor gestelde termijnen.

Op grond van artikel 14 AVVE dienen bidders, kopers en vertegenwoordigden zich bij de openbare verkoop tegenover de notaris te legitimeren door een geldig identiteitsbewijs over te leggen. Bidders dienen hun financiële gegoedheid tijdens de openbare verkoop te kunnen aantonen door een verklaring van een geldverstreckende instelling met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht te overleggen, waaruit blijkt dat zij over voldoende financiële middelen beschikken om de prijs en de bijkomende kosten te kunnen betalen.

Artikel 8. Onderhandse biedingen

Na ontvangst door de notaris van een schriftelijk bod door een bieder ex artikel 547 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, zendt de notaris een ontvangstbevestiging aan de betreffende bieder. Indien de bieder geen ontvangstbevestiging ontvangt kan de reden daarvan zijn, dat het bod de

notaris, door welke oorzaak dan ook, niet heeft bereikt. De bieder dient voor het geval hij geen ontvangstbevestiging ontvangt, zelf te informeren bij de notaris of zijn bod de notaris wel heeft bereikt. Indien de bieder nalaat te informeren draagt hij zelf het risico voor het geval het bod de notaris niet of niet tijdig heeft bereikt.

Onderhandse biedingen ex artikel 547 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering worden geacht te zijn uitgebracht op basis van de bepalingen en voorwaarden als opgenomen in de door de Schuldeiseres aangeleverde en bij mij, notaris, verkrijgbare model koopovereenkomst.

Artikel 9. Inzetpremie

Conform het bepaalde in artikel 7 lid 1 van de AVVE heeft de inzetter recht op inzetpremie. Deze inzetpremie wordt conform het bepaalde in artikel 9 lid 7 AVVE uit de koopprijs voldaan en komt derhalve voor rekening van Verkoopster.

Inzetpremie wordt slechts aan één persoon (de inzetter) en op één bankrekeningnummer uitbetaald.

Artikel 10. Bieden voor een ander

Ten aanzien van artikel 5 van de AVVE, bieden voor een ander, wordt nadrukkelijk gewezen op lid 3, lid 4 en lid 5 woordelijk luidend:

- "3. Deze verklaring dient vóór de betaling van de koopprijs door de Bieder aan de Notaris te worden gedaan en door de vertegenwoordigde schriftelijk te zijn bevestigd. Van deze verklaring, bevestiging en de acceptatie bedoeld in lid 4 dient te blijken uit het proces-verbaal van inzet en/of afslag of uit een daartoe door de Notaris op te maken akte de command, waardoor de vertegenwoordigde in de rechten en verplichtingen van de Bieder treedt, alsof hij zelf het bod heeft uitgebracht, onverminderd het hierna in lid 5 bepaalde.
4. De Verkoopster heeft het recht de vertegenwoordigde te accepteren of niet te accepteren. Als de Verkoopster de vertegenwoordigde niet accepteert, wordt de Bieder geacht uitsluitend voor zichzelf te hebben geboden. Als de Verkoopster de vertegenwoordigde wel accepteert, wordt de vertegenwoordigde geacht zelf het Bod te hebben uitgebracht, behoudens het hierna in lid 5 van dit artikel bepaalde. In dat geval zal de Notaris een Akte de command passeren met vermelding van de vertegenwoordigde.
5. De Bieder is, naast de vertegenwoordigde, hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen die op de Koper rusten. Indien de Bieder, ingeval de vertegenwoordigde 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 van het Registergoed aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend. Van een en ander dient uit de notariële verklaring van betaling te blijken. Dit lid laat onverlet de rechten die de Bieder eventueel jegens de vertegenwoordigde kan doen gelden."

Artikel 11. Begrippen en voorwaarden in verband met internetbieden en internetborg

- 11.1 De onderhavige veiling is een *zaal-/internetveiling. Het bieden

tijdens de veiling kan ook via de website www.openbareverkoop.nl plaatsvinden.

11.2. **Aanvulling begrippen**

In deze Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt verstaan onder:

1. *Deelnemer*:
een natuurlijk persoon die de procedure van Registratie heeft doorlopen en tijdens de Veiling van het Registergoed is ingelogd op Openbareverkoop.nl.
2. *Handleiding*:
de handleiding "Online bieden bij een openbare verkoop" vermeld op Openbareverkoop.nl.
3. *Notaris*:
de notaris die is gevolmachtigd uitvoering te geven aan de openbare verkoop.
4. *Openbareverkoop.nl*:
de algemeen toegankelijke Website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke een Bod via internet kan worden uitgebracht.
5. *Registratie*:
het geheel van de voorgeschreven handelingen vermeldt in de handleiding "Online bieden bij een openbare verkoop", ter identificatie van een natuurlijke persoon die via Openbareverkoop.nl wil bieden.
6. *Registratienotarissen*:
een in Nederland werkzame notaris die de identiteit van Deelnemer vaststelt en gegevens van Deelnemer registreert. Een lijst van Registratienotarissen is opgenomen op de Website(s).

11.3 **Aanvulling voorwaarden**

1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de Veiling door een Deelnemer via internet worden geboden. Als "Bod" in de zin van de AVVE wordt derhalve ook een Bod via internet aangemerkt, mits dit Bod is uitgebracht door een Deelnemer op de in de Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het Bod dat de Deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.
2. In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen 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.
3. Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de Deelnemer 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 Deelnemer.

4. 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.
5. In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE kan de Afmijning door de Deelnemer elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord "bied".
6. Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de Afslag wordt geklikt of gedrukt.
7. De Deelnemer die tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod via internet dient gedurende het verdere verloop van de Veiling voor de Notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, en wel op het mobiele telefoonnummer dat de Deelnemer heeft ingevuld op diens registratieverklaring. Voor het geval de Deelnemer 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 Deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de Notaris, dan is de Notaris bevoegd om het Bod van de Deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.
8. In aanvulling op artikel 5 lid 3 AVVE is de Deelnemer 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 Deelnemer vóór de Gunning:
 - naar het oordeel van de Notaris genoegzaam aantoonst volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
 - de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE.

Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de Verkoper) tenzij dit elders in de Bijzondere Veilingvoorwaarden is uitgesloten. 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 Deelnemer, komt aan die rechtspersoon of personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de Koopprijs te verklaren dat hij het Bod heeft uitgebracht namens een of meer anderen als bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE.

9. De in lid 8 bedoelde Deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de Gunning. Indien die Deelnemer, 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.

10. Door het uitbrengen van een Bod via internet, op de wijze zoals omschreven, verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 8, tevens volmacht aan ieder van de medewerkers die ten tijde van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn ten kantore van de Notaris (zowel samen als ieder afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal van Veiling en in en bij het proces-verbaal van Veiling:
 - a. te bevestigen dat de Deelnemer het betreffende Bod heeft uitgebracht; en
 - b. in te stemmen met alle in het proces-verbaal van Veiling (te) vermelde(n) waarnemingen van de Notaris ter zake van de Veiling.

De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht voorts het proces-verbaal van Veiling ondertekenen en ter zake hiervan datgene te doen wat hij nodig en nuttig acht. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.

Artikel 12. Afmijnen zonder afroepen

Indien de veilingorganisatie daartoe tijdens de veiling de mogelijkheid biedt, dan kan, in aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE, de Afmijning door een zaalbieter door het roepen van het woord "mijn" ook plaatsvinden zonder afroeping door de afslager, zodra (en gedurende de tijd dat) een bedrag waarop kan worden geboden voor zowel de zaalbieders als de notaris zichtbaar is op een scherm in de veilingzaal. Indien er wordt afgemijnd op het moment dat er sprake is van een wisseling van bedragen op het scherm, geldt als afmijnbedrag het laatste bedrag dat vóór die wisseling voor de notaris zichtbaar was.

Artikel 13. Omschrijving erfdienstbaarheden

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden casu quo aan koper op te leggen bijzondere verplichtingen ten aanzien van het Registergoed, wordt te dezen verwezen naar de hiervoor genoemde akte tot levering, waarin staat vermeld:

" BEKENDE ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Ten aanzien van bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen betreffende het gekochte wordt verwezen naar gemelde akte van eigendomsoverdracht met deel 5896, nummer 2, waarin onder meer woordelijk is vermeld:

begin citaat

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar:

I.a. een onderhandse akte van verkoop en koop getekend te Kruiningen

zeventien april negentienhonderd vijftwintig, geregistreerd te Goes achttien april negentienhonderd vijftwintig, overgeschreven ten hypotheekantore te Goes vijftwintig april negentienhonderd vijftwintig in deel 917 nummer 38, in verband met een onderhandse akte van rectificatie, getekend te Kruiningen twee mei negentienhonderd vijftwintig, gratis geregistreerd te Goes zeven mei negentienhonderd vijftwintig, overgeschreven ten hypotheekantore te Goes elf mei negentienhonderd vijftwintig in deel 917 nummer 96, waarbij Onder meer is bepaald:

artikel zes: De kooper is verplicht over zijn gekochte uitweg te verleen en aan de eigenaars of gebruikers der perceelen "vier", "vijf" en "zes" vermeld "in bovengemelde acte van publieken verkoop van den zeven en twintigsten December negentienhonderd achttien voor Alouisius Theodorus Verbist, candidaat-notaris te Kapelle verleden, en wel langs den noordkant van het verkochte onroerend goed ter breedte van twee meter vijftig centimeter; b. een akte van transport dertien juni negentien honderd zes en dertig verleden voor de destijds te Kapelle standplaats hebbende notaris J.C. Kram, overgeschreven ten hypotheekantore te Goes zestien juni negentienhonderd zesendertig in deel 1052 nummer 57, waarin onder meer is bepaald:

5. Bij dezen wordt om niet gevestigd de erfdienstbaarheid van voetpad met het recht om er met een kruitwagen over te rijden van- en naar den Burenpolderweg, op dezelfde wijze als thans gebruikelijk is en wel: ten behoeve van het kadastrale perceel G 3923, als heerschend erf en ten laste van de perceelen sectie G, nummers 3924 en 3925 als lijdend erf en ten behoeve van het kadastrale perceel G 3924, als heerschend erf en ten laste van het kadastrale perceel G 3925, als lijdend erf.

Ten aanzien van nog andere, ten behoeve en ten laste van gemelde percelen gevestigde erfdienstbaarheden, wordt alhier speciaal verwezen naar de hiervoor aangehaalde koopacte van den vier en twintigsten Juni negentienhonderd vijf en dertig.

Voorts wordt bij dezen om niet gevestigd de erfdienstbaarheid houdende het recht om water te halen uit den welput, aanwezig op het kadastrale perceel sectie G nummer 3923, en wel:

ten behoeve van het kadastrale perceel sectie G nummer 3925 en ten laste van de perceelen nummers 3924 en 3923 en ten behoeve van het kadastrale perceel nummer 3924 en ten laste van het perceel nummer "3923".

II. een akte op vier en twintig februari negentienhonderd zeventig verleden voor M.E.J.F. van Dissel, destijds notaris ter standplaats Goes, van welke akte een afschrift is overgeschreven ten hypotheekantore te Middelburg op vijf en twintig februari negentienhonderd zeventig in deel 1721 nummer 133, waarin onder meer staat vermeld:

"Voorts verklaarden de comparanten dat bij dezen ten behoeve van het bij deze akte verkochte en ten laste van het aan de verkopers verblijvende deel van gemeld perceel Yerseke sectie G nummer 390 wordt gevestigd en aangenomen:

a. de erfdienstbaarheid van uitweg om te komen en te gaan van en naar de openbare weg, zulks op de thans bestaande wijze;

b. al zodanige erfdienstbaarheden, waardoor de toestand waarin die percelen

zich ten opzichte van elkaar bevinden blijft gehandhaafd, speciaal voor wat betreft de aanwezigheid van onder- en bovengrondse leidingen ten behoeve van de afvoer van rioleringswerken als anderszins eventuele inbalking, inankering en overbouw, toevoer van licht en lucht en gemene muren, zijnde hieronder evenwel niet begrepen een verbod om te bouwen of te verbouwen."

III. gemelde akte van verkrijging vijftientwintig juli negentienhonderd eenennegentig waarin onder meer staat vermeld:

10.a De scheidsmuren (tussengevels) van de bij deze akte verkochte garage en de daaraan grenzende garages worden geacht gemeenschappelijke muren te zijn.

b. Ten behoeve en ten laste van het bij deze akte verkochte en ten laste en ten behoeve van het resterende gedeelte van gemelde kadastrale nummers Yerseke sectie G nummers 5914, 5915 en 5917 en de percelen Yerseke sectie G nummers 5699 en 5916 zijn, casu quo worden bij dezen over en weer al zodanige erfdienstbaarheden gevestigd als noodzakelijk zijn om de feitelijke situatie, voortvloeiende uit de bestaande bebouwing van gemelde erven, voor zover die feitelijke situatie inbreuk mocht maken op de rechten en plichten tussen buurerven uit hoofde van het burennrecht te legaliseren.

c. De kosten van onderhoud, reparatie en vernieuwing van goten, daken en afvoerleidingen van de garages, behorende tot het blok van zes garages, waartoe ook het hiertoe sub a omschreven onroerend goed behoort, komen voor rekening van de respectieve eigenaren van bedoelde garages, ieder naar verhouding van hun aandeel in bedoeld blok van zes garages, met dien verstande dat, indien de kosten gemaakt moeten worden ten gevolge van de schuld of nalatigheid van een der eigenaren of gebruikers, alle daaruit voortvloeiende kosten geheel te diens laste zullen komen.

d. De eigenaren van de hiervoor sub a, b en c genoemde onroerende zaken zijn verplicht de hiervoor onder b en c genoemde perceelsgedeelten op de aan deze akte gehechte tekening schetsmatig aangeduid met nummers A en B onbebouwd te laten.

Met betrekking tot deze onbebouwd te laten grond, alsmede ten laste van een gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Yerseke sectie G nummer 5917, welk laatstbedoeld gedeelte schetsmatig op de aan deze akte gehechte tekening is aangeduid met 3a en ten behoeve van de percelen op gemelde tekening aangeduid met nummers 1, 1a, 1b, 1c 4, 5, 6, 7, 8, 9 en 10 is casu quo wordt bij dezen gevestigd de erfdienstbaarheid van uitweg om vanaf of naar de heersende erven te komen van en te gaan naar de Noordzandstraat, op de thans bestaande wijze, zulks te voet, met een personenauto en andere voertuigen. Het berijden van genoemde percelen is echter niet toegestaan voor voertuigen zwaarder dan eenduizend vijfhonderd kilo, al of niet met vracht beladen.

Deze erfdienstbaarheid wordt gevestigd eeuwigdurend en om niet.

Het is verboden om op de perceelsgedeelten waarover gemelde erfdienstbaarheden van uitweg is gevestigd, voorwerpen te plaatsen waardoor het gebruik van bedoelde uitweg door de daartoe gerechtigden wordt bemoeilijkt.

De eigenaren casu quo gebruikers van de percelen sub 1 en 1b en 1c zijn, in

afwijking van het hiervoor bepaalde, slechts gerechtigd om over het op gemelde tekening schetsmatig aangegeven perceel nummer B en 3a te komen van en te gaan naar de openbare weg, de Noordzandstraat.

Het op gemelde aan deze akte gehechte tekening schetsmatig aangegeven perceel 1a, maakt deel uit van het perceel kadastraal bekend gemeente: Yerseke sectie G nummer 5699:

Het perceel 1b van Yerseke sectie G nummer 5916;

Het perceel 1 van Yerseke G nummer 5917;

De percelen 1c, 2, 3, 3a, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 van Yerseke G nummer 5917.

Het onderhoud van het op gemelde tekening schetsmatig aangegeven perceel A komt voor rekening van de eigenaren van de percelen op gemelde tekening schetsmatig aangegeven met nummers 1a, 6, 7, 8, 9, 10, 5, 4, ieder voor een/achtste gedeelte.

Het onderhoud van het op gemelde tekening schetsmatig aangegeven perceel B, komt voor rekening van de eigenaren van de percelen op gemelde tekening schetsmatig aangegeven met nummers 1, 1a, 1b, 4, 5, 6, 7, 8, 9 en 10, ieder voor een/tiende gedeelte.

Het onderhoud van de uitweg, voor zover gelegen op het op gemelde tekening schetsmatig aangegeven perceel 3a, komt voor rekening van de eigenaren van de percelen op gemelde tekening schetsmatig aangegeven met nummers 1, 1a, 1b, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 en 10, ieder voor een/twaalfde gedeelte.

e. Indien tussen de betrokken eigenaren van de betrokken percelen onenigheid ontstaat over de noodzaak van onderhoud, reparatie en vernieuwing van de hiervoor in de artikelen 10c en d bedoelde zaken, dienen de voor gemeenschappelijk gebruik of onenigheid ontstaat hoe de eventuele schade veroorzaakt is of over de grootte van het bedrag van onderhoud, reparatie of vernieuwing van bedoelde zaken, zal een bindende beslissing genomen worden door drie deskundigen, waarvan elke partij er een benoemt, terwijl de aldus door partijen benoemde deskundigen tezamen de derde deskundige benoemen.

Bij onenigheid omtrent de benoeming van de deskundigen of bij verzuim tot benoeming van de deskundigen, zullen deze worden benoemd door de Kantonrechter te Middelburg, zulks op verzoek van de meest gerede partij. De kosten van benoeming der deskundigen zullen door partijen ieder voor een gelijk deel worden gedragen en betaald.

f. De bepalingen sub a tot en met e, alsmede de onderhavige bepaling, zullen ook van toepassing zijn op de rechtsopvolgers onder algemene- of bijzondere titel van de eigenaren der betrokken percelen.

Bij iedere akte van eigendomsoverdracht, in gebruikgeving of vervreemding van het bij deze akte verkochte onroerend goed, is de verkoper verplicht de hiervoor vermelde bepalingen, alsmede de onderhavige bepaling aan de nieuwe eigenaar casu quo gebruiker op te leggen, die ten behoeve van de overige eigenaren van de garages van het blok(je) garages, waartoe ook het bij deze akte verkochte perceel behoort en ten behoeve van de eigenaren van de op de aan deze akte gehechte situatietekening schetsmatig aangegeven percelen A en B en 3a aan te nemen en in verband daarmee het in gemelde artikelen bepaalde in de betreffende akte woordelijk te doen opnemen, alles

op straffe van een boete van tienduizend gulden (f. 10.000,=) ten behoeve van de overige eigenaren van de garages van het blok garages, waartoe ook de bij deze akte verkochte garage behoort en ten behoeve van de eigenaren van de op de aan deze situatietekening schetsmatig aangegeven percelen A en B, onverminderd diens rechten om schadevergoeding te eisen in plaats van deze boete.

g. De hiervoor bedongen boete zal zijn verschuldigd bij overtreding of niet nakoming van een of meer bepalingen hiervoor genoemd, zonder dat enige ingebrekestelling daartoe zal worden vereist, zodat zowel de bedongen boete als de vergoeding der eventueel meer geleden schade terstond zullen kunnen worden gevorderd."

einde citaat

Voor zover in die bepalingen verplichtingen voorkomen die verkoper aan koper dient op te leggen, doet hij dat bij dezen en worden deze verplichtingen door koper aanvaard. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij dezen tevens door verkoper voor die derden aangenomen. "

Genoemde verplichtingen zullen door Verkoopster aan koper bij de levering worden opgelegd en dienen door Verkoopster ten behoeve van de Rechthebbende bedoeld in de hiervoor aangehaalde bepalingen voor deze te worden aangenomen.

Artikel 14. Energielabel

De Rechthebbende is verplicht om een energielabel als bedoeld in het Besluit Energieprestatie gebouwen beschikbaar te stellen aan de koper. Verkoopster verklaart geen eigenaar te zijn geweest van het Registergoed en beschikt derhalve niet over een definitief energielabel als bedoeld in het Besluit Energieprestatie gebouwen. De koper is hiermee volledig bekend en vrijwaart de Verkoopster voor alle (eventuele) aanspraken te dier zake. De koper is zich ervan bewust dat indien hij een energielabel als bedoeld in het Besluit Energieprestatie gebouwen wenst te verkrijgen, hij daartoe zelf dient zorg te dragen.

Artikel 15. Publiekrechtelijke beperkingen

Met betrekking tot bekende publiekrechtelijke beperkingen als bedoeld in artikel 2 van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken ten aanzien van het Registergoed, wordt te dezen vermeld dat er geen aantekening in voormelde openbare registers staat vermeld.

Vorenstaande laat onverlet dat er toch publiekrechtelijke beperkingen kunnen drukken op het Registergoed, welke niet zijn ingeschreven in voornoemde openbare registers en/of gemeentelijke beperkingenregistratie.

Artikel 16. Bestemming en gebruik / bodeminformatie

Ten aanzien van de bestemming en het gebruik van het Registergoed / bodeminformatie wordt te dezen verwezen naar:

- (a) een stuk van de gemeente Reimerswaal de dato tweeëntwintig maart tweeduizend eenentwintig waarvan een kopie aan deze akte is gehecht (bijlage);
- (b) de site van www.ruimtelijkeplannen.nl;
- (c) het rapport van het Bodemloket de dato acht maart tweeduizend

eenentwintig, waarvan een kopie aan deze akte is gehecht (bijlage).

Artikel 17. Aanvaarding "as is, where is"

De koper aanvaardt het Registergoed in alle opzichten op basis van het "as is, where is" principe, waaronder onder meer bedoeld de bouwkundige, juridische, milieukundige, technische en feitelijke toestand waarin het Registergoed zich bevindt en de koper heeft ter zake van deze staat van het Registergoed – behoudens eventuele expliciete garanties/verklaringen in deze akte – geen enkele aanspraak, hoe ook genaamd, jegens Verkoopster dan wel de Veilingnotaris.

In aanvulling op het vorenstaande geven de Verkoopster en de Veilingnotaris geen garantie en aanvaarden geen aansprakelijkheid omtrent datgene wat zij ter zake juistheid van het Registergoed mededelen, of waarvan mededeling achterwege blijft.

Artikel 18. Uitdrukkelijke aanvaarding lasten en beperkingen

Koper dient uitdrukkelijk de hiervoor vermelde lasten en beperkingen, alsmede die lasten en beperkingen, welke met betrekking tot het Registergoed zijn ingeschreven in de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 van het Burgerlijk Wetboek en hiervoor niet zijn vermeld bij de levering te aanvaarden, alsmede die erfdienstbaarheden ten laste van het Registergoed die niet zijn ingeschreven in vorengenoemde openbare registers.