

VEILINGVOORWAARDEN

ALGEMEEN

Object : **Prins Clausplein 111 te Leeuwarden**
Veilingdatum : **9 juni 2022**
Locatie : Van der Valk Hotel Drachten aan de Lavendelheide 4 te 9202 PD
Drachten
Opdrachtgever : een hypotheekhouder

INHOUDSOPGAVE

- I. Definities
- II. Veilingdatum en plaats van Veiling
- III. Veilingvoorwaarden in het algemeen
- IV. Bijzondere Veilingvoorwaarden
 - Artikel 1 Omschrijving van het Registergoed
 - Artikel 2 Gebruikssituatie
 - Artikel 3 Ontruiming
 - Artikel 4 Bijzondere lasten en beperkingen
 - Artikel 5 Belastingen en kosten
 - Artikel 6 Wijze van bieden en veilen
 - Artikel 7 Verkoop meerdere Registergoederen
 - Artikel 8 Bieden voor een ander
 - Artikel 9 Gunnen onder voorwaarden: voorwaardelijke verbintenissen
 - Artikel 10 Waarborgsom/bankgarantie
 - Artikel 11 Aflevering
 - Artikel 12 Herstelrecht van de Verkoper
 - Artikel 13 Ontbindingsrechten van de Verkoper
 - Artikel 14 Aanwijsplicht van de Koper
 - Artikel 15 Afwijkende voorwaarden bij de Onderhandse verkoop

- Artikel 16 Toerekening van betalingen door de Koper
- Artikel 17 Onderzoeksplicht van de Koper
- Artikel 18 Errata AVVE 2017
- Artikel 19 Kernbedingen
- Artikel 20 Volmachtverlening door de Bieder
- Artikel 21 Energielabel
- Artikel 22 Bekendmaking Veilingvoorwaarden en overige informatie
- Artikel 23 Woonplaatskeuze
- V. Contactgegevens van de Notaris

I. DEFINITIES

1. Tenzij uit dit document anders blijkt, hebben de in de AVVE 2017 (onder de kop "Begrippen") vermelde definities dezelfde betekenis in dit document. De in de vorige volzin bedoelde definities dienen – daar waar nodig en/of van toepassing – te worden uitgelegd in samenhang met de hierna onder 2. vermelde definities.
2. Naast, in afwijking van en/of ter (nadere) invulling van de in de AVVE 2017 (onder de kop "Begrippen") vermelde definities, hebben in dit document de volgende vetgedrukte en met (een) hoofdletter(s) geschreven woorden de daaronder vermelde betekenis:
 - ◆ **Akte:**
dit notarieel proces-verbaal;
 - ◆ **Artikel:**
een artikel van de Bijzondere Veilingvoorwaarden;
 - ◆ **AVVE 2017:**
de Algemene Voorwaarden Voor Executieverkopen 2017, zoals vastgesteld bij akte, op vijf december tweeduizend zestien verleden voor mr. J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de Openbare Registers op diezelfde dag in het register Hypotheken 4 deel 69567 nummer 129;
 - ◆ **Betaaldatum:**
de uiterste datum waarop de Koper al zijn (betalings)verplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst moet zijn nagekomen;

- ◆ **Bijlage:**
een bijlage waarnaar in de Akte wordt verwezen en die integraal deel uitmaakt van de Akte;
- ◆ **Bijzondere Veilingvoorwaarden:**
de in hoofdstuk IX. van de Akte vermelde voorwaarden en bedingen die - naast, in afwijking van en/of ter (nadere) invulling van de AVVE 2017 - van toepassing zijn en/of zullen zijn op de Verkoop;
- ◆ **Handleiding:**
de "handleiding online bieden" zoals vermeld op de Website;
- ◆ **Hypotheekakte:**
de op zeventien mei tweeduizend zes voor een waarnemer van mr. D.P. Postma, destijds notaris te Leeuwarden, 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 Leeuwarden) op achttien mei tweeduizend zes in het register Hypotheken 3 deel 8620 nummer 19 van een afschrift van de Hypotheekakte;
- ◆ **Internetbieder:**
degene die via de Website een Bod wenst uit te brengen of heeft uitgebracht;
- ◆ **Koopovereenkomst:**
de overeenkomst van koop krachtens de Verkoop, waarbij de Verkoper (qualitate qua) het Registergoed voor de Koopprijs verkoopt of heeft verkocht aan een Bieder, die het Registergoed voor de Koopprijs koopt of heeft gekocht van de Verkoper (qualitate qua);
- ◆ **Notaris:**
mr. Gerrit Mulder, notaris te Leeuwarden, dan wel (al naar gelang en van tijd tot tijd van toepassing):
 - (i). een waarnemer van die notaris;
 - (ii). een door die notaris aangewezen toegevoegd notaris; of
 - (iii). een ambtsopvolger of een protocolopvolger van die notaris;
- ◆ **Onroerende Zaak:**

de onroerende zaak - dan wel een of meer gedeelten daarvan - waarop het Registergoed betrekking heeft;

◆ **Openbare Registers:**

de openbare registers voor registergoederen als bedoeld in artikel 3:16 Burgerlijk Wetboek;

◆ **Rechthebbende:**

(enzovoort), ten laste van wie wordt overgegaan tot de Verkoop;

◆ **Registergoed:**

(i). het in artikel 1 van de Bijzondere Veilingvoorwaarden nader omschreven registergoed; en

(ii). de in of op de Onroerende Zaak aanwezige roerende zaken ter zake waarvan de Verkoper bevoegd is deze tezamen met het sub (i). bedoelde registergoed 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 Registratienotariss van diens identiteit en het door die persoon opgegeven mobiele telefoonnummer;

◆ **Registratienotariss:**

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:**

(enzovoort), in opdracht van wie de Verkoop plaatsvindt;

◆ **Verschuldigde:**

al hetgeen de Schuldenaar aan de Verkoper is en/of zal zijn verschuldigd en tot zekerheid voor de (terug)betaling waarvan het Hypotheekrecht is gevestigd, zulks met inachtneming van hetgeen daaromtrent is bepaald in de Hypotheekakte;

◆ **Website:**

de algemeen toegankelijke website www.openbareverkoop.nl 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 of is uitgebracht;

◆ **Woning:**

een tot bewoning bestemde onroerende zaak als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek en de artikelen 524a en 525 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.

3. De hiervoor onder 1. en 2. bedoelde definities kunnen zonder verlies van de inhoudelijke betekenis in enkelvoud of meervoud worden gebruikt dan wel worden vervoegd.
4. Kopjes en nummeringen in de Akte zijn uitsluitend bedoeld om verwijzingen te vergemakkelijken en zullen de uitleg van de Akte niet beïnvloeden.

II. VEILINGDATUM EN PLAATS VAN VEILING

1. De Notaris heeft de dag, uur en plaats van de Veiling vastgesteld.
2. De Veiling zal plaatsvinden op **9 juni 2022 vanaf 13:30 uur in het Van der Valk Hotel Drachten aan de Lavendelheide 4 te 9202 PD Drachten.**
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.

III. VEILINGVOORWAARDEN IN HET ALGEMEEN

1. De Veilingvoorwaarden zijn door de Notaris vastgesteld en zijn door de Notaris vastgelegd in de Akte, op 8 april 2022 opgemaakt en ondertekend door de Notaris.
2. De Veilingvoorwaarden bestaan uit:
 - a. de AVVE 2017; en
 - b. de Bijzondere Veilingvoorwaarden zoals hierna onder IV. vermeld en zoals vastgelegd in de sub 1. bedoelde Akte.
3. Geacht wordt dat de tekst van de AVVE 2017 woordelijk is opgenomen in de sub 1. bedoelde Akte.
4. De tekst van de AVVE 2017 is voorts te raadplegen via www.openbareverkoop.nl, zijnde een Website als bedoeld in artikel 21 van de Bijzondere Veilingvoorwaarden.
5. 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 voor de Veiling vastgestelde datum een Bod kan worden uitgebracht door middel een aan de Notaris gerichte schriftelijke verklaring.

IV. BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN

1. Naast, in afwijking van en/of ter (nadere) aanvulling van de AVVE 2017 zal de Verkoop (voorts) geschieden met inachtneming van de volgende Bijzondere Veilingvoorwaarden.
2. Indien de Bijzondere Veilingvoorwaarden afwijken van de AVVE 2017, dan prevaleren de Bijzondere Veilingvoorwaarden boven de AVVE 2017.

Artikel 1 Omschrijving van het Registergoed

1.1 De omschrijving van het Registergoed luidt als volgt:

- I. het appartementsrecht, **kadastraal bekend gemeente Huizum, sectie F complexaanduiding 1197-A appartementsindex 111:**
 - a. dat recht geeft op het uitsluitend gebruik van de driekamerwoning, gelegen op de negentiende verdieping met bijbehorende interne berging, plaatselijk bekend 8935 DE Leeuwarden, Prins Clausplein 111; en
 - b. dat uitmaakt het éénhonderdtien / zestienduizend zeshonderdnegenentachtig (110/16689) aandeel in de gemeenschap bestaande uit een perceel grond, gelegen aan het Prins Clausplein te Leeuwarden, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Huizum, sectie F nummer 1195, groot één hectare zevenenzeventig are vier centiare (1.77.04 ha), alsmede het in en op dat grondperceel gestichte gebouw, omvattende eenhonderdvijftien woningen met negenennegentig bergingen, een parkeergarage met vierenzeventig parkeerplaatsen en zeventien bergingen en een parkeerterrein met circa eenhonderd parkeerplaatsen, met ondergrond, tuin en omliggende grond, plaatselijk bekend 8935 DE Leeuwarden, Prins Clausplein 1 tot en met 115;
- II. het appartementsrecht, **kadastraal bekend gemeente Huizum, sectie F complexaanduiding 1197-A appartementsindex 212:**
 - a. dat recht geeft op het uitsluitend gebruik van de berging, gelegen op de begane grond van het gebouw; en
 - b. dat uitmaakt het vier / zestienduizend zeshonderdnegenentachtig (4/16689) aandeel in de hiervoor onder I.a. genoemde gemeenschap;
- III. een onverdeeld aandeel in de mandelige eigendom van een weg, gelegen nabij de Constatijnstraat te Leeuwarden, **kadastraal bekend gemeente Huizum, sectie F, nummer 1591**, geheel groot vierentwintig are zeventien centiare (24.17 are); en
- IV. een onverdeeld aandeel in de mandelige eigendom van het perceel grond en een gedeelte vijver, gelegen ten noorden van de Pieter-Christiaanstraat te Leeuwarden, **kadastraal bekend gemeente Huizum, sectie F, nummer 1686**, geheel groot negenendertig are veertig centiare (39.40 are).

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 appartementsrecht. Het Registergoed is als een appartementsrecht ontstaan door de inschrijving in de Openbare Registers (voormalige bewaring te Leeuwarden) op één juli negentienhonderdzesennegentig in het register Hypotheken 4 deel 8381 nummer 20 van een afschrift van een daartoe bestemde akte, op achtentwintig juni negentienhonderdzesennegentig verleden voor mr. H. van Wilsum, destijds notaris te Amsterdam.
- 1.4 Bij de in Artikel 1.3 vermelde akte is het splitsingsreglement vastgesteld en is de betreffende vereniging van eigenaars opgericht.
- 1.5 De in Artikel 1.3 vermelde splitsing in appartementsrechten en/of het toepasselijke splitsingsreglement is/zijn niet gewijzigd.
- 1.6 Voor de ingebruikneming van de Onroerende Zaak, althans het betreffende privé gedeelte, is geen toestemming vereist van (een orgaan van) de betreffende vereniging van eigenaars.
- 1.7 Blijkens een verklaring van of namens het bestuur van de betreffende vereniging van eigenaars is ter zake van het Registergoed per negentien april tweeduizend tweeëntwintig een voorschotbijdrage verschuldigd van tweehonderdnegentien euro negenentwintig cent (€ 219,29) per maand. Een kopie van de in de vorige volzin bedoelde verklaring wordt als **Bijlage 1** aan deze akte gehecht.
- 1.8 Blijkens Bijlage 1 bedraagt het saldo van het reserve- en/of onderhoudsfonds van de betreffende vereniging van eigenaars per negentien april tweeduizend tweeëntwintig negatief drie miljoen vierhonderdnegenennegentigduizend vijfhonderdveertig euro zeventig cent (€ -3.499.540,70).
- 1.9 Blijkens Bijlage 1 heeft de Rechthebbende de voor het lopende boekjaar en/of het voorafgaande boekjaar aan de betreffende vereniging van eigenaars verschuldigde bijdragen - voor zover die bijdragen (inmiddels opeisbaar zijn geworden - nog niet geheel voldaan.
Het door de Rechthebbende aan de betreffende vereniging van eigenaars per negentien april tweeduizend tweeëntwintig verschuldigde bedraagt blijkens Bijlage 1 negenduizend vijfhonderdzevenenveertig euro achtennegentig cent (€ 9.547,98).

Op grond van het bepaalde in artikel 5:122 leden 3 en 4 Burgerlijk Wetboek en in samenhang met het bepaalde in het toepasselijke reglement van splitsing, is de Koper hoofdelijk aansprakelijk voor de ter zake van het Registergoed verschuldigde bijdragen aan de betreffende vereniging van eigenaars die in het lopende boekjaar en/of het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden. Het bepaalde in de vorige twee volzinnen laat onverlet dat het door de Rechthebbende aan de betreffende vereniging van eigenaars verschuldigde bedrag ten tijde van de levering van het Registergoed hoger zal zijn dan zoals vermeld in Bijlage 1, terwijl de Koper ook hoofdelijk aansprakelijk is voor het eventuele hogere bedrag.

De Koper vrijwaart zowel de Verkoper als de Notaris voor iedere vorm van aansprakelijkheid die op welke gronden dan ook kan of zal voortvloeien uit de onjuistheid en/of onvolledigheid van de inhoud van Bijlage 1.

- 1.10 Blijkens Bijlage 1 is ter zake van de in de splitsing in appartementsrechten betrokken gemeenschap wel een collectieve opstalverzekering afgesloten.
- 1.11 Blijkens Bijlage 1 is door of namens het bestuur van de betreffende vereniging van eigenaars verklaard:
 - a. dat de betreffende vereniging van eigenaars tot op de datum als vermeld in Bijlage 1 wel andere schulden en verplichtingen heeft dan die welke zijn te beschouwen als normale lasten ter zake van het gebouw waarvan de Onroerende Zaak, althans het betreffende privé gedeelte, deel uitmaakt; en
 - b. dat de betreffende vereniging van eigenaars tot op de datum als vermeld in Bijlage 1 geen besluiten heeft genomen of geagendeerd waaruit voor de betreffende appartementseigenaren een verzwaring van de bestaande financiële verplichtingen van aanmerkelijke omvang voortvloeit.
- 1.12 Het eventuele door de betreffende vereniging van eigenaars vastgestelde huishoudelijk reglement is of wordt gepubliceerd op de betreffende Website, doch uitsluitend indien en voor zover de Notaris tijdig de beschikking heeft of zal hebben over dat huishoudelijk reglement.

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 bij de daartoe bevoegde voorzieningenrechter geen verzoek in te dienen dat strekt tot het verkrijgen van het verlot tot het intrekken van het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek.
- 2.3 In de Hypotheekakte is het huurbeding opgenomen,
- 2.4 Voorzover - na de datum van het passeren van de Hypotheekakte op grond waarvan de executoriale verkoop plaatsvindt - er sprake mocht zijn van door de schuldenaar zonder toestemming van Verkoper gesloten overeenkomst(en) van:
- verhuur en huur;
 - enige andere overeenkomst(en) tot ingebruikgeving en ingebruikneming;
 - wijziging van een bestaande, aan Verkoper bekende, huurovereenkomst;
 - vervreemding en/of verpanding aan derden van het recht op huur- of pachtpenningen;
 - vooruitbetaling van huur- of pachtpenningen,
- beroept Verkoper zich op de nietigheid van deze overeenkomst(en).
- 2.5 De bevoegdheid tot het eventueel uitoefenen van het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek wordt door de Verkoper overgelaten aan de Koper.

Artikel 3 Ontruiming

- 3.1 De Schuldenaar/Rechthebbenden is/zijn verplicht op grond van het bepaalde in de Hypotheekakte casu quo door de Verkoper vastgestelde algemene voorwaarden voor zekerheidsrechten, de Onroerende Zaak voor de aanvang van de veiling geheel te ontruimen en ter vrije beschikking van Koper te stellen.
- 3.2 In afwijking van het bepaalde in artikel 21 AVVI 2015 geldt het volgende:
1. De Koper wordt geadviseerd – doch is niet verplicht - om te onderzoeken of naar zijn oordeel de Aflevering kan plaatsvinden in goed overleg met de Rechthebbende en/of de gebruikers van de Onroerende Zaak.
 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:
 - a. 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

- b. 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. 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 3.2.2. en zal Verkoper niet aansprakelijk zijn voor het bestaan van zo'n overeenkomst en voor de daaruit voortvloeiende gevolgen.

Artikel 4 Bijzondere lasten en beperkingen

- 4.1 De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat de Verkoper met betrekking tot het Registergoed bekend is met de in Artikel 4.2 vermelde bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek.
- 4.2 Met betrekking tot aan het Registergoed bekende bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek wordt verwezen naar:
 - a. de titel van aankomst van de Rechthebbende (register Hypotheken 4 deel 11253 nummer 191), in welke betreffende akte onder meer het volgende woordelijk staat vermeld:

(begin citaat)

KWALITATIEVE BEDINGEN

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

Voormelde akte van levering, op zevenentwintig december negentienhonderd zesennegentig verleden voor oud-notaris Gehlen, voornoemd (deel 8586 nummer 54), waarin woordelijk staat vermeld:

“- (met betrekking tot bekende kwalitatieve bedingen) een akte op achtentwintig juni negentienhonderdzesennegentig verleden voor notaris Van Wilsum voornoemd, waarin woordelijk staat vermeld:

VESTIGING KWALITATIEVE VERPLICHTING

In de koopovereenkomst is in artikel 15 ("Verdere bijzondere bepalingen") tussen verkoper enerzijds en koper anderzijds overeengekomen dat er een kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek

gevestigd zal worden onder andere ten behoeve van de heer G.J. van Aalst, Omrop Fryslan, de Afdeling Leeuwarden van het Nederlandse Rode Kruis en de Koninklijke Nederlandse Vereniging E.H.B.O., hierna tezamen te noemen: "de rechthebbenden", en ten laste van koper ten aanzien van een aantal relaisstations/antennes welke geplaatst zijn in en tegen het dak van het verkochte vermeld onder A.

ter uitvoering van het in de koopovereenkomst en het hiervoor bepaalde verbindt koper zich hierbij jegens verkoper hetgeen door verkoper, mede in haar hoedanigheid van mondeling gevolmachtigde van de rechthebbenden, hierbij wordt aanvaard, als volgt:

Koper is verplicht de aanwezigheid van een aantal relaisstations in en antennes tegen de dakopbouw van het verkochte vermeld onder A. te dulden, een en ander ter handhaving van de feitelijke situatie en met inachtneming van hetgeen is bepaald in:

- een brief de dato negen maart negentienhonderdtweënnegentig van de Koninklijke Nederlandse Vereniging Eerste Hulp Bij Ongelukken;*
- een brief de dato tweeëntwintig april negentienhonderddrieënnegentig van A.V.C.B. Beleggingen Vastgoed;*
- een brief de dato een september negentienhonderddrieënnegentig van de heer G.J. van Aalst;*
- een brief de dato zeven september negentienhonderddrieënnegentig van verkoper;*
- een brief de dato negen december negentienhonderddrieënnegentig van het Nederlandse Rode Kruis;*
- een brief de dato zeven december negentienhonderddrieënnegentig van Omrop Fryslan;*
- de Algemene Voorwaarden inzake Verbouwingen, van al welke stukken copieën aan deze akte zijn gehecht.*

Ten aanzien van dit beding met kwalitatieve werking gelden de volgende bepalingen:

- a. voormeld beding met kwalitatieve werking is overeengekomen ten behoeve van verkoper en ten laste van koper.*

b. Het hiervoor omschreven recht zal overgaan op diegene(n) die rechthebbende(n) wordt(en) op de hiervoor vermelde installaties, hetzij onder algemene hetzij onder bijzonder titel.

De hiervoor omschreven plicht zal overgaan op diegene(n) die rechthebbende(n) wordt(en) op het verkochte vermeld onder A., hetzij onder algemeen, hetzij onder bijzonder titel.

c. De rechthebbenden ten aanzien van het beding met kwalitatieve werking zullen van hun bevoegdheid gebruik maken op de voor de koper of diens rechtsopvolgers minst bezwarende wijze en in onderling overleg met de koper of dienst rechtsopvolgers.

d. Partijen geven uitdrukkelijk te kennen iedere mogelijkheid tot ontbinding van de overeenkomst welke ten grondslag ligt aan de onderhavige vestiging van een kwalitatieve verplichting te willen uitsluiten en doen dit bij deze voorzover de wet hen dit toestaat.

BIJZONDERE VERPLICHTING

Met betrekking tot bijzondere verplichtingen wordt ten deze verwezen naar een akte op achtentwintig juni negentienhonderdzesennegentig verleden voor notaris Van Wilsum voornoemd, waarin woordelijk staat vermeld:

Voorts wordt verwezen naar:

een akte van levering, verleden op zeventien december negentienhonderd zevenentachtig verleden voor notaris H.J. Wierda te Leeuwarden, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Leeuwarden, in register hypotheek 4, op diezelfde datum in deel 6065 nummer 16, waarin onder andere woordelijk staat vermeld:

“13.Koper is verplicht ervoor zorg te dragen het (de) door hem op het verkochte aan te leggen voet-/wandelpad(en) te allen tijde voor een ieder onbelemmerd toe- en doorgankelijk is (zijn). Indien in de toekomst mocht blijken, dat zulks leidt tot onaanvaardbare overlast, dan is de koper bevoegd -in goed overleg met de gemeente Leeuwarden- ter voorkoming van deze overlast de nodige maatregelen te nemen.

14. a. Bij vervreemding van het verkochte of van een gedeelte van het verkochte is de overdragende partij verplicht de bedingen onder 13, 14.a. en 15 vermeld tegenover de verkrijger(s) ten behoeve van de gemeente

Leeuwarden te bedingen en namens deze gemeente aan te nemen en deze verkrijger(s) te verplichten bij volgende vervreemding dezelfde bedingen op te nemen en aan te nemen."

enz.

"15. Bij niet-naleving van één der verplichtingen of verboden, vermeld onder 11, 12, 13, 14.a en 14.b verbeurt de nalatige casu quo overtreder aan de gemeente Leeuwarden voor iedere niet-naleving of overtreding een boete van vijftigduizend gulden (f. 50.000,00 (€ 22.689,01); deze boete is verschuldigd door het enkele feit der niet-naleving of overtreding, zonder dat enige uitdrukkelijke ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst behoeft plaats te vinden."

- een huurovereenkomst getekend op vijftien juli negentienhonderd éénnegentig door Avéro Pensioenverzekeringen N.V. als verhuurder en Avéro Holding N.V. als huurder, van welke huurovereenkomst een copie aan de koopovereenkomst is gehecht, waarin onder andere woordelijk staat vermeld:

"4. Verhuurder is verplicht al hetgeen in deze overeenkomst is bepaald (inclusief dit artikel) bij iedere eigendoms-overdracht of overgang van het gehuurde of van de onroerende zaak waarvan het gehuurde deel uitmaakt op te laten nemen in de betreffende akte van eigendomsoverdracht of overgang en door de rechtsopvolger te laten aannemen."

een overeenkomst tot vestiging van een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b Belemmeringenwet privaatrecht (oud), van welke overeenkomst een copie is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Leeuwarden in register hypotheek 4, deel 6157 nummer 67, waarin onder ander woordelijk staat vermeld, waarin onder "bedrijf" wordt verstaan: de te Leeuwarden gevestigde naamloze vennootschap: N.V.

Waterleiding Friesland:

"Ten behoeve van het bedrijf en zijn rechtverkrijgenden wordt door de eigenaar een zakelijk recht gevestigd als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b der Belemmeringenwet Privaatrecht tot het leggen, hebben, gebruiken, onderhouden, inspecteren, herstellen, wijzigen, vervangen en verwijderen van een waterleiding met alle toebehoren."

- (met betrekking tot bijzondere bepalingen) een akte van verdeling en levering verleden op twaalf juni negentienhonderdzesennegentig voor Professor Mr. A.Fl. Gehlen, notaris ter standplaats Heerlen, waarin woordelijk staat vermeld:

Op de onderhavige akte van verdeling en levering verklaren partijen voorzover relevant van toepassing de voorwaarden en bedingen als opgenomen in een koopovereenkomst tussen Avero Pensioenverzekeringen N.V., gevestigd te Leeuwarden, Marktstraat 26 en Ire Management B.V., kantoorhoudende te 1071 JG Amsterdam, Cornelis Schuytstraat 65, de dato zestien april negentienhonderdzesennegentig, gewijzigd bij een schrijven van zevenentwintig juni negentienhonderdzesennegentig, van welke koopovereenkomst en wijziging een exemplaar aan deze akte zal worden gehecht."

- (met betrekking tot een mandeligheid) een akte van levering op één oktober negentienhonderdzesennegentig verleden voor Mr. R.M.J. van Gent, notaris ter standplaats Heerlen, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Leeuwarden, in register hypotheken 4, op twee oktober negentienhonderdzesennegentig, in deel 8478 nummer 13, waarin woordelijk staat vermeld:

"Koper a. verklaart eigenaar te zijn van de appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Huizum sectie F nummer 1197A met de indexen 2, 3, 4, 5, 6, 7, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 110, 113 en 114 en koper b. verklaart eigenaar te zijn van de appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Huizum sectie F nummer 1197A met de indexen 8, 9, 10, 11, 12, 13, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 111, 112 en 115;

welke appartementsrechten door de koper a. en b. in eigendom werden verkregen door de inschrijving in register 4 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Leeuwarden op vijftien juli negentienhonderdzesennegentig in register 4 in deel 8399 nummer 35 van een

afschrift van een akte van verdeling, op twaalf juli negentienhonderdzesennegentig verleden voor professor mr. A.FI. Gehlen, destijds notaris te Heerlen.

Verkoper verklaart voornemens te zijn om op het resterend gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Huizum sectie F nummer 1196 een bouwplan te realiseren voor woningen.

Partijen verklaren bij deze de weg alsvoren omschreven te bestemmen om tot gemeenschappelijk nut te dienen voor de eigenaren van de bovengenoemde appartementsrechten en de eigenaren van de nog te realiseren woningen op het resterend gedeelte van het perceel sectie F nummer 1196.

Met betrekking tot vorenomschreven mandeligheid worden door partijen de navolgende bepalingen vastgesteld en overeengekomen:

Artikel 1

De vorenbedoelde weg is ten titel van mandeligheid gemeenschappelijke eigendom tussen de eigenaren van vorengenoemde appartementsrechten en de eigena(a)r(en) van het perceel sectie F nummer 1196.

Artikel 2

a. Iedere mede-eigenaar (deelgenoot) heeft een zodanig recht van gebruik van de mandelige zaak, als in overeenstemming is met de bestemming van die zaak.

b. De bedoelde weg is bestemd om te voet, dan wel met alle soorten voertuigen, te gaan naar, dan wel te komen van de openbare weg.

c. Onder mede-eigenaar (deelgenoot) wordt voor de toepassing van lid a en b ten deze mede verstaan diens huisgenoten, alsmede al diegenen, met hun huisgenoten, die op grond van een goederenrechtelijk of persoonlijk recht bevoegd zijn een appartement dan wel een woning te bewonen of te gebruiken.

Artikel 3

a. Ieder der mede-eigenaren (deelgenoten) is onverminderd het hierna sub b bepaalde, verplicht mede te dragen, ieder voor een gelijk deel, in de kosten van beheer, onderhoud, herstel en vernieuwing van de bedoelde gemeenschappelijke weg.

b. Indien de mandelige weg hersteld of vernieuwd dient te worden ten gevolge van enig handelen of nalaten, hetwelk niet gerekend kan worden tot het normale gebruik volgens de bestemming van de weg, zullen de kosten van dit herstel of die vernieuwing zijn voor rekening van die mede-eigenaar (deelgenoot) aan wie dat handelen of nalaten kan worden toegerekend.

Artikel 4

a. Handelingen met betrekking tot de mandelige zaak moeten geschieden door de mede-eigenaren (deelgenoten) tezamen, met dien verstande dat zij een of meer hunner kunnen machtigen om deze handelingen binnen de grenzen van de volmacht te voeren.

b. Daden van beheer waaronder verstaan alle handelingen die dienen tot gewoon onderhoud of tot behoud van de mandelige zaak, worden verricht voor gezamenlijke rekening.

Artikel 5

a. Besluiten in een vergadering van mede-eigenaren worden genomen met volstrekte meerderheid van stemmen. Iedere mede-eigenaar (deelgenoot) heeft even zoveel stemmen als hij eigenaar is van een van vorengenoemde appartementsrechten dan wel op het perceel sectie F nummer 1196 te realiseren woningen.

b. Geldige besluiten kunnen uitsluitend worden genomen in een vergadering waarin tenminste de helft van het aantal mede-eigenaren aanwezig of vertegenwoordigd is. Wordt dit aantal niet bereikt, dan wordt een nieuwe vergadering bijeengeroepen binnen een maand na deze, waarin besluiten kunnen worden genomen ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaren.

Artikel 6

Het is ieder van de mede-eigenaren (deelgenoten) verboden aan de gemeenschappelijke weg wijzigingen aan te brengen of te doen aanbrengen of daaraan werkzaamheden te verrichten of te doen verrichten, zonder de daartoe verkregen toestemming van de vergadering van de mede-eigenaren.

Artikel 7

a. Deze mandeligheid treedt op heden in werking.

b. Deze mandeligheid zal voortduren totdat:

1. de mede-eigendom bij notariële akte is opgeheven;
- 2.. bij notariële akte de mandeligheid wordt opgeheven of beëindigd.

Artikel 8

Voor afzonderlijke overdracht van zijn aandeel door een mede-eigenaar is steeds vrijwillige medewerking van de overige mede-eigenaren (deelgenoten) nodig, ook in het geval als bedoeld in artikel 5:66 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek."

B. voormelde akte van levering, op dertig oktober tweeduizend twee verleden voor notaris Van Dijk , voornoemd, (deel 10842 nummer 63) waarin woordelijk staat vermeld:

hetgeen is bepaald casu quo staat vermeld in:

VERVREEMDING DOOR DE KOPER VAN ZIJN AANDEEL IN HET VERKOCHE REGISTERGOED

Indien (één van) de koper(s) overgaat tot vervreemding van het aan hem of haar toebehorende appartementsrecht, zoals in de comparitie omschreven, dan is de koper verplicht mede over te dragen een aandeel in het bij deze verkochte registergoed ter gelijke grootte (niet meer of minder) als het aandeel dat het te vervreemden appartementsrecht vertegenwoordigt (bijvoorbeeld: stel dat de volmachtgever sub 2.5 overgaat tot vervreemding van zijn appartementsrecht 1197-A6 dan is deze volmachtgever verplicht mede over te dragen een éénhonderdtien/zestienduizend zeshonderdnegenentachtigste onverdeeld aandeel in het bij deze verkochte registergoed (gelijk aan het aandeel van het verkochte appartemenstrech A-6). Verkoopt genoemde volmachtgever in dit voorbeeld alle aan hem toebehorende appartementsrechten, zijnde 1197-A-6 en 1197-A-219, dan is hij verplicht mede over te dragen een éénhonderdzestien/zestienduizend zeshonderdnegenentachtigste onverdeeld aandeel in het bij deze verkochte registergoed (gelijk aan het totaal van de aandelen van de verkochte appartementsrechten A-6 en A-219)."

(einde citaat)

en voorts:

"De comparanten, handelend als gemeld, verklaren een overeenkomst te hebben aangegaan betreffende de vestiging van een erfdienstbaarheid. Op

grond van het vorenstaande verklaren de comparanten, handelend als gemeld, bij deze over een weer ten behoeve en ten laste van de percelen, kadastraal bekend gemeente Huizum, sectie F, nummer 1195 en het aan Le Clerq in eigendom toebehorende gedeelte van het perceel, kadastraal bekend gemeente Huizum, sectie F, nummer 1196 (waaronder met name bedoeld de te vormen afzonderlijke bouwkavels in gemeld plan "Prins Pieter Christiaanpark" te Leeuwarden op dit perceelsgedeelte en wel de bouwnummers 16 tot en met 36 en de bouwnummers 39 tot en met 59), als heersend en dienend erf, te vestigen de erfdeinstbaarheid, inhoudende de verplichting van het dienend erf om te dulden dat het hemelwater, via daartoe aangelegde afwateringsbuizen in het heersende en dienende erf, afwatert in de van het heersende en dienende erf deel uitmakende voornoemde vijver, alsmede inhoudende het verbod voor het hiervoor omschreven heersende erf kadasternummer 1196 gedeeltelijk (waaronder met name bedoeld de te vormen afzonderlijke bouwkavels in gemeld plan "Prins Pieter Christiaanpark" te Leeuwarden op dit perceelsgedeelte en wel de bouwnummers 16 tot en met 36 en de bouwnummers 39 tot en met 59), om deze afwatering van het hemelwater op een andere wijze dan via genoemde vijver te laten geschieden. De comparanten, handelend als gemeld, verklaren dat alle hiervoor vermelde rechten en verplichtingen tussen gemelde percelen onderling erfdeinstbaarheden zullen vormen en zijn of worden door de comparanten, handelend als gemeld, bij deze als zodanig verleend, gevestigd en aangenomen."

(einde citaat)

en voorts:

"KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN

Voor de kavels met daarop een grondkoffer casu quo gedeelte sloot: met grindkoffer:

Als kwalitatieve verplichting, zoals bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, wordt door de comparanten, handelend als gemeld, bedongen, dat het de kope verboden is de in/op zin gekochte bouwkavel aan te brengen casu quo aangebrachte zogenaamde grindkoffer te (laten) verwijderen en dat de koper

zal nalaten deze grondkoffer anders te gebruiken dan voor de afvoer van het hemelwater zoals hierna vermeld.

Vervolgens wordt door de comparanten, handelend als gemeld, als kwalitatieve verplichting, zoals bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek bedongen dat de koper zal gedogen dat in deze zogenaamde grindkoffer die leidingen worden gelegd/aangebracht casu quo aanwezig zijn, welke benodigd zijn voor de afvoer van hemelwater, een en ander zoals uit de bouw zal voortvloeien en dat het de koper verboden is deze leidingen te (laten) verwijderen.

Vestiging erfdienstbaarheden met betrekking tot de afvoer van hemelwater via de grindkoffers emn de sloot met betrekking tot de overige kavels in het onderhavige bouwcomplex (bouwnummers 16 tot en met 36 en bouwnummers 39 tot en met 59).

Ten behoeve van kavel, bouwnummer 16 als heersend erf en ten laste van de kavels, bouwnummers 17, 18, 19, 20, 40, 39, 41 en 42 als dienende erven;
ten behoeve van kavel, bouwnummer 17 als heersend erf en ten laste van de kavels, bouwnummers 18, 19, 20, 39, 40, 41 en 42 als dienende erven;
ten behoeve van kavel, bouwnummer 18 als heersend erf en ten laste van de kavels, bouwnummers 19, 20, 39, 40, 41 en 42 als dienende erven;
ten behoeve van kavel, bouwnummer 19 als heersend erf en ten laste van de kavels, bouwnummers 20, 39, 40, 41 en 42 als dienende erven;
ten behoeve van kavel, bouwnummer 20 als heersend erf en ten laste van de kavels, bouwnummers 39, 40, 41 en 42 als dienende erven;
ten behoeve van kavel, bouwnummer 21 als heersend erf en ten laste van de kavels, bouwnummers 18, 19, 20, 39, 40, 41 en 42 als dienende erven;
ten behoeve van kavel, bouwnummer 22 als heersend erf en ten laste van de kavels, bouwnummers 17, 18, 19, 20, 39, 40, 41 en 42 als dienende erven;
ten behoeve van kavel, bouwnummer 23 als heersend erf en ten laste van de kavels, bouwnummers 16, 17, 18, 19, 20, 39, 40, 41 en 42 als dienende erven;
ten behoeve van kavel, bouwnummer 24 als heersend erf en ten laste van de kavels, bouwnummers 16, 17, 18, 19, 20, 39, 40, 41 en 42 als dienende erven;

ten behoeve van kavel, bouwnummer 33 als heersend erf en ten laste van de kavels, bouwnummers 16, 17, 18, 19, 20, 34, 39, 40, 41 en 42 als dienende erven;

ten behoeve van kavel, bouwnummer 34 als heersend erf en ten laste van de kavels, bouwnummers 16, 17, 18, 19, 20, 39, 40, 41 en 42 als dienende erven;

ten behoeve van kavel, bouwnummer 35 als heersend erf en ten laste van de kavels, bouwnummers 16, 17, 18, 19, 20, 39, 40, 41 en 42 als dienende erven;

ten behoeve van kavel, bouwnummer 36 als heersend erf en ten laste van de kavels, bouwnummers 16, 17, 18, 19, 20, 35, 39, 40, 41 en 42 als dienende erven;

ten behoeve van kavel, bouwnummer 39 als heersend erf en ten laste van de kavels, bouwnummers 19, 20, 40, 41 en 42 als dienende erven;

ten behoeve van kavel, bouwnummer 40 als heersend erf en ten laste van de kavels, bouwnummers 19, 20, 39, 41 en 42 als dienende erven;

ten behoeve van kavel, bouwnummer 41 als heersend erf en ten laste van de kavels, bouwnummers 19, 20, 39, 40 en 42 als dienende erven;

ten behoeve van kavel, bouwnummer 42 als heersend erf en ten laste van de kavels, bouwnummers 19, 20, 39, 40 en 41 als dienende erven;

wordt bij deze casu quo voorzover van een der hiervoor bedoelde percelen bouwterrein de juridische overdracht reeds heeft plaatsgevonden, is reeds gevestigd de erfdienstbaarheid tot afvoer van het hemelwater naar de ten noorden van al deze kavels gelegen vijver (voor wat de dienende kavels, bouwnummers 39 en 42 betreft voorzover het feitelijk aan te leggen tracé van leidingen voor de afvoer naar de vijver looft door de desbetreffende kavels). De kosten verbonden aan het onderhouden, herstellen en in stand houden van de tot deze erfdienstbaarheid dienende werken (de grindkoffers en de daarin gelegen leidingen) komen voor rekening van alle daarvan gebruik makende percelen, ieder door een gelijk deel;

ten behoeve van kavel, bouwnummer 32 als heersend erf en ten laste van de kavels, bouwnummers 31, 43 tot en met 56 als dienende erven;

ten behoeve van kavel, bouwnummer 31 als heersend erf en ten laste van de kavels, bouwnummers 43 tot en met 56 als dienende erven;

ten behoeve van kavel, bouwnummer 25 als heersend erf en ten laste van de kavels, bouwnummers 43 tot en met 56 als dienende erven;

ten behoeve van kavel, bouwnummer 26 als heersend erf en ten laste van de kavels, bouwnummers 43 tot en met 54 als dienende erven;

ten behoeve van kavel, bouwnummer 27 als heersend erf en ten laste van de kavels, bouwnummers 43 tot en met 52 als dienende erven;

ten behoeve van kavel, bouwnummer 28 als heersend erf en ten laste van de kavels, bouwnummers 43 tot en met 51 als dienende erven;

ten behoeve van kavel, bouwnummer 29 als heersend erf en ten laste van de kavels, bouwnummers 43 tot en met 50 als dienende erven;

ten behoeve van kavel, bouwnummer 30 als heersend erf en ten laste van de kavels, bouwnummers 43 tot en met 49 als dienende erven;

ten behoeve van kavel, bouwnummer 43 als heersend erf en ten laste van de kavels, bouwnummers 30, 45 tot en met 48 als dienende erven;

ten behoeve van kavel, bouwnummer 44 als heersend erf en ten laste van de kavels, bouwnummers 45 tot en met 47 als dienende erven;

ten behoeve van kavel, bouwnummer 45 als heersend erf en ten laste van de kavels, bouwnummers 43 en 44 als dienende erven;

ten behoeve van kavel, bouwnummer 46 als heersend erf en ten laste van de kavels, bouwnummers 43 tot en met 45 als dienende erven;

ten behoeve van kavel, bouwnummer 47 als heersend erf en ten laste van de kavels, bouwnummers 43 tot en met 46 als dienende erven;

ten behoeve van kavel, bouwnummer 48 als heersend erf en ten laste van de kavels, bouwnummers 43 tot en met 47 als dienende erven;

ten behoeve van kavel, bouwnummer 49 als heersend erf en ten laste van de kavels, bouwnummers 43 tot en met 48 als dienende erven;

ten behoeve van kavel, bouwnummer 50 als heersend erf en ten laste van de kavels, bouwnummers 43 tot en met 49 als dienende erven;

ten behoeve van kavel, bouwnummer 51 als heersend erf en ten laste van de kavels, bouwnummers 43 tot en met 50 als dienende erven;

ten behoeve van kavel, bouwnummer 52 als heersend erf en ten laste van de kavels, bouwnummers 43 tot en met 51 als dienende erven;

ten behoeve van kavel, bouwnummer 43 als heersend erf en ten laste van de kavels, bouwnummers 43 tot en met 52 als dienende erven;

ten behoeve van kavel, bouwnummer 54 als heersend erf en ten laste van de kavels, bouwnummers 43 tot en met 53 als dienende erven;

ten behoeve van kavel, bouwnummer 55 als heersend erf en ten laste van de kavels, bouwnummers 43 tot en met 54 als dienende erven;

ten behoeve van kavel, bouwnummer 56 als heersend erf en ten laste van de kavels, bouwnummers 43 tot en met 55 als dienende erven;

ten behoeve van kavel, bouwnummer 57 als heersend erf en ten laste van de kavels, bouwnummers 43 tot en met 56 als dienende erven;

ten behoeve van kavel, bouwnummer 58 als heersend erf en ten laste van de kavels, bouwnummers 43 tot en met 57 als dienende erven;

ten behoeve van kavel, bouwnummer 59 alsmede ten behoeve van het ten oosten van deze kavel gelegen perceeltje grond, bestemd voor de bouw van een zogenaamd ketelhuis, als heersend erf en ten laste van de kavels, bouwnummers 43 tot en met 58 als dienende erven;

wordt bij deze casu quo voorzover van een der hiervoor bedoelde percelen bouwterrein de juridische overdracht reeds heeft plaatsgevonden, is reeds gevestigd de erfdienstbaarheid tot afvoer van het hemelwater naar de ten noorden van al deze kavels gelegen vijver (voor wat de dienende kavel, bouwnummer 43 betreft voorzover het feitelijk aan te leggen tracé van leidingen voor de afvoer naar de vijver loopt door de desbetreffende kavel).

De kosten verbonden aan het onderhouden, herstellen en in stand houden van de tot deze erfdienstbaarheid dienende werken (de grindkoffers en de daarin gelegen leidingen) komen voor rekening van alle daarvan gebruik makende percelen, ieder voor een gelijk deel.

Alle hiervoor vermelde rechten en verplichtingen zullen tussen de percelen onderling erfdienstbaarheden vormen en zijn of worden door de comparanten, handelend als gemeld, bij deze als zodanig verleend, gevestigd en aangenomen.”

(einde citaat)

en voorts:

VESTIGING KWALITATIEVE VERPLICHTING TOT HET DULDEN VAN KABELS EN LEIDINGEN

Als kwalitatieve verplichting zoals bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, wordt door de comparanten, handelend als gemeld, bedongen dat de koper alle in het gekochte aanwezige kabels en leidingen dient te dulden, zoals deze in opdracht van de verkoper zijn aangebracht ten behoeve van het hiervoor bedoelde bouwcomplex van negeneenvijftig woningen aan het Prins Pieter Christaanpark (waaronder mede begrepen wordt het dulden van het laten onderhouden, inspecteren, herstellen, wijzigen, vervangen en verwijderen van deze leidingen met alle toebehoren op de daarvoor gebruikelijke wijze en het dulden van personen en materialen casu quo materieel op het gekochte welke belast zijn met casu quo benodigd zijn oor de hiervoor bedoelde werkzaamheden.

De hiervoor omschreven kwalitatieve verplichtingen zullen overgaan op degene(n) die het verkochte onder bijzondere titel zullen verkrijgen. Aarenboven zullen mede gebonden zijn degene(n) die van de rechthebbende een -beperkt of persoonlijk- recht tot gebruik van het verkochte zullen verkrijgen.

Bij overdracht in eigendom van het verkochte of een gedeelte van het verkochte, alsmede bij verlening van een -beperkt of persoonlijk- recht tot gebruik van het verkochte of van een gedeelte van het verkochte, dient dit gehele beding woordelijk in de desbetreffende obligatoire overeenkomst en/of notariële akte van levering te worden opgenomen.

Bij niet-naleving of overtreding van enig9e) in dit beding neergelegde verbod of verplichting verbeurt de nalatige of overtreder aan de verkoper voor iedere niet-naleving of overtreding een boete van eenhonderdduizend gulden (f. 100.00,00). Deze boete is verschuldigd indien de nalatige of overtreder, na in gebreke te zijn gesteld, nalatig of in overtreding is of blijft, welke ingebrekestelling schriftelijk moet geschieden met inachtneming van een termijn van acht dagen.”

(einde citaat)

en voorts:

**AKTE VAN SPLITSING EN BESTEMMING TOT MANDELIGE ZAAK VAN HET
GEKOCHTE**

Op de bij deze gekochte verklaren de kopers bij deze uitdrukkelijk van toepassing te verklaren de bepalingen zoals deze zijn opgenomen in de akte van splitsing van de hiervoor bedoelde zogenaamde “Avéro Residentie”, welke akte is verleden op achtentwintig juni negentienhonderd zesennegentig voor mr. H. van Wilsum, notaris te Amsterdam, ingeschreven in de hiervoor bedoelde openbare registers op één juli daarna in Register 4 deel 8381 nummer 20, alsmede de bepalingen zoals opgenomen in een eventueel huishoudelijk reglement.

De comparante sub 2, handelend als gemeld, verklaart dat het bij deze gekochte registergoed uitdrukkelijk wordt aangemerkt als een gemeenschappelijk gedeelte casu quo gemeenschappelijke zaak zoals bedoeld in artikel 2 van de hiervoor bedoelde akte van splitsing en derhalve zal worden beheerd en onderhouden zoals in de hiervoor bedoelde akte van splitsing.

Op grond van het vorenstaande verklaarde de comparante sub 2 namens haar genoemde volmachtgevers het verkochte bij deze te bestemmen tot een zogenaamde mandelige zaak als bedoeld in artikel 5:60 van het Burgerlijk Wetboek, zulks om tot gemeenschappelijk nut te dienen van de aan de kopers toebehorende appartementsrechten, waarvan de kadastrale omschrijving is gemeld in de comparitie van de kopers van deze akte.

Uit het bestemmen tot mandelige zaak van het gekochte vloeit derhalve voort dat het aandeel van de kopers in de mandelige zaak uitsluitend kan worden vervreemd tezamen met het appartementsrecht waartoe gemelde mandelige zaak tot gemeenschappelijk nut dient.

Op deze mandeligheid zullen de voorwaarden en bepalingen zoals opgenomen in de hiervoor bedoelde akte van splitsing van toepassing zijn, welke voorwaarden en bepalingen prevaleren boven de op een mandeligheid van toepassing zijnde bepaling in de vijfde titel van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, ingeval de voorwaarden en bepalingen van de bedoelde splitsing en die opgenomen in de vijfde titel van Boek 5 Burgerlijk Wetboek in strijd met elkaar mochten zijn.”

(einde citaat);

- b. voormelde openbare registers waarin met betrekking tot bekende publiekrechtelijke beperkingen als bedoeld in artikel 2 van de Wet kenbaarheid

publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken ten aanzien van het Registergoed geen aantekening staat vermeld.

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

- 4.3 De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat de Verkoper met betrekking tot het Registergoed niet bekend is met overige bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek.
- 4.4 De Koper aanvaardt - zonder enig voorbehoud - dat de Verkoper en de Notaris bij hun onderzoek naar de bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek met betrekking tot het Registergoed zich beperken en hebben beperkt tot hetgeen voorkomt in de laatste titel(s) van aankomst van de Rechthebbende.
- 4.5 De Koper kan zich er niet op beroepen dat het Registergoed is behept met een last of een beperking als bedoeld in artikel 7:15 Burgerlijk Wetboek die er niet op had mogen rusten, of dat het Registergoed niet aan de Koopovereenkomst beantwoordt, tenzij de Verkoper dat wist. Van de Koper wordt verwacht dat de Koper zelf onderzoek heeft ingesteld naar alle bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek met betrekking tot het Registergoed, dan wel – indien en voor zover de Koper dit onderzoek geheel of gedeeltelijk achterwege heeft gelaten - dat de Koper welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens de Verkoper en/of de Notaris.
- 4.6 Door het tot stand komen van de Koopovereenkomst wordt geacht dat de Koper daardoor uitdrukkelijk heeft aanvaard:
- a. alle (eventuele) in de Bijzondere Veilingvoorwaarden nader omschreven bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek met betrekking tot het Registergoed; en
 - b. alle (overige) met betrekking tot het Registergoed bestaande bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek, ongeacht de wijze en het tijdstip waarop die lasten en beperkingen zijn ontstaan; doch met uitzondering van de bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek die ingevolge de Bijzondere

Veilingvoorwaarden en met inachtneming van artikel 517 lid 2 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering niet aan de Koper worden opgelegd.

- 4.7 Indien de Verkoper verplicht is, zal zijn of kan worden om de in Artikel 4.2 vermelde lasten en beperkingen op te leggen aan de Koper, dan wordt geacht dat de Verkoper bedoelde lasten en beperkingen door de Gunning heeft opgelegd aan de Koper, zulks onder de opschortende voorwaarde van de levering van het Registergoed aan de Koper.

Indien bedoelde lasten en beperkingen zijn aan te merken als rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, dan wordt geacht dat de Verkoper door de Gunning die rechten heeft aangenomen voor die derden, zulks onder de opschortende voorwaarde van de levering van het Registergoed aan de Koper.

- 4.8 In verband met het bepaalde in de Artikelen 4.1 tot en met 4.7:

1. sluiten de Verkoper en de Notaris jegens de Koper elke aansprakelijkheid uit; en
2. verlenen de Verkoper en de Notaris jegens de Koper geen enkele vrijwaring.

Artikel 5 Belastingen en kosten

- 5.1 De Onroerende Zaak is (gedeeltelijk) een Woning.

Voor rekening van de Koper zijn en komen de kosten en belastingen als bedoeld in artikel 9 lid 1 AVVE 2017.

Het bepaalde in artikel 9 lid 2 en lid 3 AVVE 2017 is niet van toepassing.

- 5.2 De wegens de verkrijging van het Registergoed verschuldigde overdrachtsbelasting is geheel voor rekening van de Koper.
- 5.3 Wegens de levering van het Registergoed is van rechtswege geen omzetbelasting verschuldigd.
- 5.4 In Artikel 5.3 wordt onder "levering" uitsluitend verstaan: een levering als bedoeld in de Wet op de omzetbelasting 1968.

Artikel 6 Wijze van bieden en veilen

- 6.1 Tot veertien (14) dagen vóór de voor de Veiling vastgestelde datum kan een Bod worden uitgebracht door middel een aan de Notaris gerichte schriftelijke verklaring.
- 6.2 Een Bod als bedoeld in Artikel 6.1 wordt geacht niet te zijn uitgebracht indien dat Bod onder voorwaarde, met een voorbehoud en/of herroepelijk is uitgebracht, tenzij:

1. de betreffende Bieder de voorwaarde, het voorbehoud en/of de herroepelijkheid schriftelijk intrekt, welke intrekking zal moeten hebben plaatsgevonden vóór het ondertekenen van de notariële akte van Gunning; of
 2. de Verkoper vóór het ondertekenen van de notariële akte van Gunning aan de Notaris mededeelt in te stemmen met de voorwaarde, het voorbehoud en/of de herroepelijkheid van dat Bod.
- 6.3 Tijdens de Veiling kan elk Bod worden uitgebracht vanuit de zaal en gelijktijdig kunnen biedingen via de Website worden uitgebracht. Derhalve betreft de Veiling een "Zaal-/Internetveiling" als bedoeld in de AVVE 2017.
- 6.4 Als "Bod" in de zin van de AVVE 2017 wordt derhalve ook aangemerkt een Bod dat is uitgebracht via de Website, mits dit Bod is uitgebracht door een Internetbieder op de in de Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het Bod dat de Internetbieder uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt;
- 6.5 In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen, ofwel via de Website, ofwel in de zaal, de Notaris hebben bereikt, alsmede in geval van storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de Veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de Notaris.
- 6.6 Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via de Website te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de Internetbieder permanente en/of gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), alsmede storingen en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de Internetbieder.
- 6.7 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 ook via de Website biedingen kunnen worden uitgebracht.
- 6.8 In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE 2017 kan de Afmijning door de Internetbieder elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord "BIED".
- 6.9 Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Internetbieder tijdens de Afslag wordt geklikt of gedrukt op het moment waarop een zaalbieder kan afmijnen.
- 6.10 Wanneer de Internetbieder tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod via internet en het Bod de Notaris heeft bereikt, heeft dit Bod gelijke rechtsgevolgen als een Bod dat vanuit de veilingzaal wordt uitgebracht.

- 6.11 De Internetbieder die tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod via internet dient gedurende het verdere verloop van de Veiling voor de Notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, en wel op het mobiele telefoonnummer dat de Internetbieder heeft ingevuld op diens registratieformulier. Voor het geval de Internetbieder gedurende het verdere verloop van de Veiling niet of slechts ten dele voor de Notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader van de Veiling op enig moment telefonisch overleg tussen de Notaris en de Internetbieder noodzakelijk wordt geacht door de Notaris, dan is de Notaris bevoegd om het Bod van de Internetbieder niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.
- 6.12 Onverminderd het bepaalde in Artikel 8 is de Internetbieder die het hoogste Bod heeft uitgebracht tot het moment van Gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon, mits die Internetbieder vóór de Gunning:
1. naar het oordeel van de Notaris genoegzaam aantoonst volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon; en
 2. de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE 2017 (in samenhang met het bepaalde in Artikel 10).
- Van een en ander dient te blijken uit de notariële akte van Gunning.
- Indien met inachtneming van het vorenstaande een rechtspersoon heeft te gelden als vertegenwoordigde van de Internetbieder, dan komt aan die rechtspersoon het recht toe vóór de Betaaldatum te verklaren dat hij het Bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen als bedoeld in Artikel 8.
- 6.13 De in Artikel 6.12 bedoelde Internetbieder is, naast die rechtspersoon hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de Gunning. Indien die Internetbieder, ingeval de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon in verzuim is, de Koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, dan wordt hij geacht de Koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de Levering aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend. Van een en ander dient te blijken uit de Notariële verklaring van betaling.
- 6.14 Indien een Internetbieder niet via de Website, maar vanuit de veilingzaal als zaalbieder een Bod uitbrengt, dan kan de Internetborg gebruikt worden ten bewijze van zijn gegoedheid als bedoeld in artikel 14 AVVE 2017 én als betaling van een door deze Internetbieder, of, indien van toepassing, de door hem

vertegenwoordigde rechtspersoon bedoeld in Artikel 6.12, verschuldigde waarborgsom of een gedeelte daarvan.

- 6.15 Indien daartoe tijdens de Veiling de mogelijkheid wordt geboden, dan kan, in aanvulling op artikel 3 lid 2 AVVE 2017, 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, onverminderd het bepaalde bij artikel 3 lid 5 AVVE 2017 laatste volzin.

Artikel 7 Verkoop meerdere Registergoederen

- 7.1 Een Bod kan uitsluitend worden uitgebracht op het Registergoed als een geheel, zodat het bepaalde in artikel 3 lid 7 AVVE 2017 niet van toepassing is.

Artikel 8 Bieden voor een ander

In afwijking van het bepaalde in artikel 5 AVVE 2017 geldt het volgende:

- 8.1 Eenieder die een Bod uitbrengt, wordt aangemerkt als Bieder; ook als een Bieder verklaart dat Bod niet voor zichzelf uit te brengen of te hebben uitgebracht.
- 8.2 De Bieder aan wie is gegund heeft het recht - ook zonder dat hij zich dat recht uitdrukkelijk heeft voorbehouden - te verklaren dat hij zijn Bod heeft uitgebracht (mede) namens een of meer anderen, mits die ander of die anderen zulks schriftelijk aan de Notaris heeft of hebben bevestigd. De in de vorige volzin bedoelde verklaring en bevestiging hebben tot gevolg dat die ander dan wel die anderen (mede) in de rechten en verplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst treedt dan wel treden, alsof die ander dan wel die anderen zelf het Bod (mede) heeft dan wel hebben uitgebracht, onverminderd het bepaalde in Artikel 8.5.
- 8.3 De in Artikel 8.2 bedoelde verklaring dient vóór de ondertekening van de akte van Levering dan wel de Notariële verklaring van betaling aan de Notaris te worden gedaan en eveneens door de betreffende vertegenwoordigde(n) schriftelijk te zijn bevestigd aan de Notaris. Behoudens in het geval als bedoeld in de Artikelen 6.13 en 8.7, dient van deze verklaring en bevestiging te blijken uit de Akte de command.

- 8.4 Het bepaalde in de artikelen 8.2 en 8.3 laat onverlet de bevoegdheid voor de Bieder aan wie is gegund om vóór de ondertekening van de akte van Levering dan wel de Notariële verklaring van betaling bij een Akte de command diens rechtsverhouding uit de Koopovereenkomst door middel van contractsoverneming als bedoeld in artikel 6:159 Burgerlijk Wetboek geheel of gedeeltelijk over te dragen aan een of meer anderen, in welk geval die ander(en) (mede) heeft (hebben) te gelden als de Koper.
- 8.5 De Bieder aan wie is gegund en die gebruik heeft gemaakt van de in Artikel 8.2 of Artikel 8.4 vermelde bevoegdheid is, naast de betreffende vertegenwoordigde(n), hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen van de vertegenwoordigde(n) uit hoofde van de Koopovereenkomst. Indien de Bieder aan wie is gegund, ingeval de betreffende vertegenwoordigde(n) jegens de Verkoper in verzuim is (zijn) als bedoeld in artikel 26 AVVE 2017 en de Koopovereenkomst alsdan nog niet is ontbonden en/of vervallen, alle uit de Koopovereenkomst voortvloeiende (betalings)verplichtingen geheel voor eigen rekening nakomt, dan wordt geacht dat die Bieder de Koopovereenkomst voor zichzelf is aangegaan, in welk geval de levering van het Registergoed aan hem plaatsvindt. Van een en ander dient te blijken uit de akte van Levering of de Notariële verklaring van betaling.
- 8.6 Het bepaalde in Artikel 8.5 laat onverlet de rechten die de betreffende Bieder eventueel kan doen gelden jegens de betreffende Koper.
- 8.7 Het bepaalde in dit Artikel 8 geldt ook voor een Bieder - ongeacht het feit of is gegund - die verklaart een Bod te hebben uitgebracht als gevolmachtigde of vertegenwoordigingsbevoegd orgaan van een rechtspersoon. In het geval als bedoeld in de vorige volzin kan van de in Artikel 8.3 eerste volzin bedoelde verklaring - mits tijdig bekend gemaakt aan de Notaris - blijken uit:
1. in geval van de Onderhandse verkoop: de notariële akte van Gunning als bedoeld in artikel 8 lid 4 AVVE 2017; of
 2. in geval van de Veiling: het notariële proces-verbaal van inzet en afslag.
- 8.8 De in dit Artikel 8 vermelde rechten en bevoegdheden van een Bieder, de betreffende vertegenwoordigde(n) en/of de 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 Verkoper kan aan het verlenen van toestemming voorwaarden verbinden.

Artikel 9 Gunnen onder voorwaarden: voorwaardelijke verbintenissen

- 9.1 Alle verbintenissen die voortvloeien of voort kunnen vloeien uit de Koopovereenkomst zijn voorwaardelijk, en wel onder de ontbindende voorwaarde dat de Koper - eventueel nadat de Koper door de Verkoper in gebreke is gesteld overeenkomstig het bepaalde in artikel 26 AVVE 2017 – niet al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst zal zijn nagekomen. Het bepaalde in de vorige volzin laat – in geval van de Onderhandse verkoop - onverlet de opschortende voorwaarde als bedoeld in Artikel 15.5.
- 9.2 Uitsluitend de Verkoper kan een beroep doen op de in Artikel 9.1 vermelde ontbindende voorwaarde, en wel bij deurwaardersexploot of bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris.
- 9.3 De Verkoper is te allen tijde bevoegd om bij deurwaardersexploot of bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris:
1. afstand te doen van de in Artikel 9.1 vermelde ontbindende voorwaarde, welke afstand geacht wordt terstond door de Koper te zijn aanvaard; en/of
 2. eenzijdig te verklaren dat alle verbintenissen die voortvloeien of voort kunnen vloeien uit de Koopovereenkomst zijn omgezet in onvoorwaardelijke verbintenissen, welke verklaring geacht wordt terstond door de Koper te zijn ontvangen;
- als gevolg waarvan alle verbintenissen die voortvloeien of voort kunnen vloeien uit de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zullen zijn geworden, behoudens – in geval van de Onderhandse verkoop – de opschortende voorwaarde als bedoeld in Artikel 15.5.
- 9.4 Het bepaalde in de artikelen 9.1 tot en met 9.3 laat onverlet:
1. dat bij het vervullen van de in Artikel 9.1 vermelde ontbindende voorwaarde - als gevolg van het tekortschieten in de nakoming door de Koper - de gevolgen van dat tekortschieten geheel voor rekening en risico zijn en blijven van de Koper, een en ander met toepassing van het bepaalde in artikel 26 AVVE 2017; en

2. de ontbindingsrechten zoals vermeld in de Veilingvoorwaarden.

Artikel 10 Waarborgsom/bankgarantie

- 10.1 In afwijking van het bepaalde in artikel 12 lid 1 AVVE 2017 bedraagt de waarborgsom ten minste vijftienduizend euro (EUR 15.000,--).
- 10.2 Het bepaalde in Artikel 10.1 is van overeenkomstige toepassing op de hoogte van de garantieverklaring als de bankgarantie als bedoeld in artikel 12 lid 4 AVVE 2017.
- 10.3 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 (binnen gemelde voor Koper geldende termijn) bedoelde verklaring met bedoelde goedkeurende aantekening aan de Notaris is overgelegd. Verkoper kan eenzijdig bepalen dat het in voormelde volzin achterwege blijft, zodat de levering daarmee kan plaatsvinden voordat de hiervoor bedoelde verklaring van de rechtbank is ontvangen. Voormelde regeling geeft voor de Koper geen enkele aanleiding tot opschorting van enige betalingsverplichting.

Artikel 11 Aflevering

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

- 11.1 De Aflevering zal plaatsvinden op de datum waarop het Registergoed wordt geleverd overeenkomstig het bepaalde in artikel 17 AVVE 2017.

- 11.2 De Onroerende Zaak wordt afgeleverd in de feitelijke staat waarin het zich op het moment van de Aflevering bevindt of blijkt te bevinden; ook indien deze afwijkt van de feitelijke staat ten tijde van het uitbrengen van het Bod waarvoor is gegund.
- 11.3 Nadat het Registergoed aan de Koper is geleverd overeenkomstig het bepaalde in artikel 17 AVVE 2017, dient de Koper zichzelf toegang te verschaffen tot de Onroerende Zaak. De Verkoper is niet verplicht en kan door de Koper niet verplicht worden om de Koper toegang te verschaffen tot de Onroerende Zaak.
- 11.4 De Verkoper staat niet in voor de afwezigheid van materiële en/of immateriële gebreken in en/of aan de Onroerende Zaak, waaronder mede begrepen eventuele verontreiniging van de tot de Onroerende Zaak behorende bodem.
- 11.5 Het risico van aanwezigheid van bewoners en/of gebruikers in de Onroerende Zaak ten tijde van de Aflevering komt voor rekening van de Koper.
- 11.6 Het risico dat het feitelijke gebruik van de Onroerende Zaak vóór of ten tijde van de Verkoop dan wel het door de Koper voorgenomen gebruik van de Onroerende Zaak op publiekrechtelijke of privaatrechtelijke gronden al dan niet is toegestaan komt voor rekening van de Koper.
- 11.7 Doordat de Koper al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst zal zijn nagekomen, wordt geacht:
1. dat de Koper bekend is en was met materiële en/of immateriële gebreken in en/of aan de Onroerende Zaak;
 2. dat de Koper tijdig heeft voldaan aan zijn onderzoeksplicht als bedoeld in Artikel 17; en
 3. dat de Koper afstand heeft gedaan van diens rechten jegens de Verkoper tot het vorderen van enige schade, vergoeding en/of kosten wegens eventuele materiële en/of immateriële gebreken in en/of aan de Onroerende Zaak, terwijl voorts wordt geacht dat de Verkoper bedoelde afstand onverwijld heeft aanvaard;
- zodat alle materiële en/of immateriële gebreken in en/of aan de Onroerende Zaak geheel voor rekening en risico van de Koper komen, behoudens krachtens het bepaalde in de Artikelen 11.9 tot en met 11.12.
- 11.8 In afwijking van het bepaalde in artikel 26 lid 3 AVVE 2017 en onverminderd het bepaalde in de Artikelen 11.9 tot en met 11.12 kan de Verkoper jegens de Koper nimmer tekortschieten in de nakoming en/of in verzuim zijn wegens een

beschadiging van en/of een gebrek aan de Onroerende Zaak, ongeacht het moment waarop de betreffende schade en/of het betreffende gebrek aan de Onroerende Zaak is ontstaan dan wel aan de Koper bekend is of zal zijn geworden. De Koper is niet bevoegd om de Koopovereenkomst te ontbinden en/of te vernietigen wegens die schade en/of dat gebrek.

- 11.9 Indien de Koper kan bewijzen dat de Onroerende Zaak - na het uitbrengen van het Bod waarvoor is gegund - in een zodanige mate is beschadigd en/of aan de Onroerende Zaak een zodanig gebrek is ontstaan, dat de Koper het Registergoed niet zou hebben gekocht indien de Koper - ten tijde van het uitbrengen van het Bod waarvoor is gegund - op de hoogte zou zijn geweest van die schade en/of dat gebrek, dan heeft de Koper jegens de Verkoper uitsluitend recht op vergoeding van de waardevermindering van de Onroerende Zaak als gevolg van die schade en/of dat gebrek.
- 11.10 Het in Artikel 11.9 vermelde recht van de Koper bestaat alleen en zolang, indien (cumulatief):
1. de beschadiging van en/of het gebrek aan de Onroerende Zaak is ontstaan vóór het tijdstip van de risico-overgang als bedoeld in artikel 18 en/of 19 AVVE 2017 of Artikel 15.5;
 2. de Koper vóór of onverwijld na de Betaaldatum bij aangetekend schrijven aan de Verkoper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - zal hebben medegedeeld dat sprake is van een zodanige beschadiging van en/of een zodanig gebrek aan de Onroerende Zaak; en
 3. de Koper al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst zal zijn nagekomen.
- 11.11 De hoogte van de in Artikel 11.9 bedoelde vergoeding zal worden vastgesteld in goed overleg tussen de Verkoper en de Koper, bij gebreke waarvan die vergoeding zal worden vastgesteld door de daartoe bevoegde rechter.
- 11.12 Indien de Koopovereenkomst betrekking heeft op twee of meer Registergoederen, dan is het bepaalde in de Artikelen 11.9, 11.10 en 11.11 uitsluitend van toepassing voor zover de Koopovereenkomst betrekking heeft op de betreffende beschadigde en/of gebrekkige Onroerende Zaak.

Artikel 12 Herstelrecht van de Verkoper

In afwijking van het bepaalde in artikel 20 AVVE 2017 geldt het volgende:

- 12.1 Indien de Onroerende Zaak vóór het tijdstip van de risico-overgang als bedoeld in artikel 18 en/of 19 AVVE 2017 of Artikel 15.4 wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, dan heeft de Verkoper het recht:
1. om de betreffende schade in en/of aan de Onroerende Zaak te (doen) herstellen, zulks voor rekening van de Verkoper en onverminderd de eventuele (verhaals)rechten van de Verkoper jegens respectievelijk de Rechthebbende, de schuldena(a)r(en), de Koper en een of meer derden; of
 2. om de Koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst te ontbinden bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - zulks met inachtneming van het bepaalde in Artikel 13, tenzij de schade - gezien haar geringe betekenis - de ontbinding van de Koopovereenkomst met haar gevolgen niet rechtvaardigt.
- 12.2 De Verkoper kan niet eerder overgaan tot het (doen) herstellen van schade aan de Onroerende Zaak dan nadat:
1. de daartoe bevoegde voorzieningenrechter aan de Verkoper machtiging heeft of zal hebben verleend om de Onroerende Zaak in beheer te nemen, voor zover het beheerbeding als bedoeld in artikel 3:267 Burgerlijk Wetboek uitdrukkelijk door de Verkoper is bedongen; of
 2. de Verkoper op andere wijze daartoe bevoegd is of zal zijn;
- en nadat de Verkoper zich in feitelijke zin de toegang tot de Onroerende Zaak heeft verschaft of heeft doen verschaffen.
- 12.3 Indien de Verkoper gebruik heeft gemaakt van diens herstelrecht als bedoeld in Artikel 12.1, dan wordt de oorspronkelijke Betaaldatum uitgesteld tot het moment waarop zeven (7) dagen zijn verstreken nadat de Verkoper bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - heeft medegedeeld dat de betreffende (herstel)werkzaamheden in en/of aan de Onroerende Zaak ten genoegen van de Verkoper zijn uitgevoerd, of zoveel eerder als de Koper al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst zal zijn nagekomen.
- 12.4 Het bepaalde in Artikel 12.3 is niet van toepassing indien (cumulatief):
1. de Verkoper voornemens is om de Koopovereenkomst te ontbinden op grond van het bepaalde in Artikel 13.1; en
 2. de Koper gebruik heeft gemaakt van diens recht als bedoeld in Artikel 13.4;

in welk geval het bepaalde in Artikel 13.5 van toepassing is op het uitstellen van de oorspronkelijke Betaaldatum.

Artikel 13 Ontbindingsrechten van de Verkoper

- 13.1 Onverminderd het bepaalde in Artikel 13.2 heeft de Verkoper het recht om de Koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst te ontbinden bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - in elk van de volgende gevallen:
1. indien de daartoe bevoegde voorzieningenrechter aan de Verkoper geen machtiging verleent of zal hebben verleend - na een daartoe strekkend verzoek van de Verkoper - om de Onroerende Zaak in beheer te nemen, met het oog op het bepaalde in Artikel 12, voor zover het beheerbeding als bedoeld in artikel 3:267 Burgerlijk Wetboek uitdrukkelijk door de Verkoper is bedongen;
 2. indien de daartoe bevoegde voorzieningenrechter aan de Verkoper de sub 1. bedoelde machtiging heeft of zal hebben verleend - na een daartoe strekkend verzoek van de Verkoper - onder een voorwaarde die naar het uitsluitende oordeel van de Verkoper niet van de Verkoper verlangd kan worden;
 3. indien de Verkoper om welke reden dan ook niet bevoegd is om gebruik te maken van diens herstelrecht als bedoeld in Artikel 12;
 4. indien de Verkoper geen gebruik (meer) zal maken van diens herstelrecht als bedoeld in Artikel 12;
 5. indien de Verkoper gebruik heeft gemaakt van diens herstelrecht als bedoeld in Artikel 12 en de Koper vóór de gewijzigde Betaaldatum als bedoeld in Artikel 13.5 aan de Verkoper en/of de Notaris te kennen heeft gegeven dat de herstellingen in en/of aan de Onroerende Zaak naar de mening van de Koper niet of niet voldoende hebben plaatsgevonden.
- 13.2 Onverminderd het bepaalde in Artikel 13.1 heeft de Verkoper het recht om de Koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst te ontbinden bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - in elk van de volgende gevallen:
1. indien de daartoe bevoegde voorzieningenrechter aan de Verkoper niet het verlov 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 invoeren van het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek onder een voorwaarde die naar het uitsluitende oordeel van de Verkoper niet van de Verkoper verlangd kan worden.
- 13.3 Alvorens de Verkoper de Koopovereenkomst kan ontbinden op grond van het bepaalde in Artikel 13.1 en/of Artikel 13.2, dient de Verkoper een voornemen tot ontbinding van de Koopovereenkomst bij aangetekend schrijven mede te delen aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris.
- 13.4 Indien de Verkoper voornemens is om de Koopovereenkomst te ontbinden op grond van het bepaalde in Artikel 13.1, dan heeft de Koper gedurende zeven (7) dagen na de dagtekening van de in Artikel 13.3 bedoelde mededeling het recht om bij aangetekend schrijven aan de Verkoper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - mede te delen dat de Koper uitvoering van de Koopovereenkomst verlangt, in welk geval:
1. de Aflevering zal plaatsvinden in de feitelijke staat waarin de Onroerende Zaak zich alsdan bevindt of blijkt te bevinden;
 2. de Verkoper - zonder enige bijzondere en/of aanvullende (geldelijke) tegenprestatie voor de Koper - jegens de Koper verplicht is tot het leveren van alle rechten en aanspraken welke de Verkoper ter zake van het onheil - hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit andere hoofde - jegens de Rechthebbende, de schuldena(a)r(en), de Koper en een of meer derden toekomt, alles indien en voor zover (cumulatief) die rechten en aanspraken overdraagbaar zijn, de Verkoper daartoe bevoegd is en redelijkerwijs van de Verkoper verlangd kan worden; en
 3. de Koper jegens de Verkoper geen enkele aanspraak en/of enig recht heeft op vergoeding van enige door de Koper geleden of te lijden schade en/of gemaakte of te maken kosten; evenmin ter zake van de feitelijke staat van de Onroerende Zaak als bedoeld in de Artikelen 11 en 12.
- 13.5 Indien de Koper tijdig gebruik heeft gemaakt van diens recht als bedoeld in Artikel 13.4, terwijl als gevolg daarvan de Koopovereenkomst niet kan worden uitgevoerd op de oorspronkelijke Betaaldatum, dan wordt de oorspronkelijke Betaaldatum uitgesteld tot het moment waarop zeven (7) dagen zijn verstreken na de

dagtekening van de in Artikel 13.4 bedoelde mededeling, of zoveel eerder als de Koper al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst zal zijn nagekomen.

13.6 Indien de Koper niet of niet tijdig gebruik heeft gemaakt van diens recht als bedoeld in Artikel 13.4, dan is de Verkoper bevoegd om de Koopovereenkomst vervolgens te ontbinden door middel van een daartoe strekkende schriftelijke mededeling aan de Koper, met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris.

13.7 Indien de Verkoper voornemens is om de Koopovereenkomst te ontbinden en/of de Koopovereenkomst heeft ontbonden op grond van het bepaalde in Artikel 13.2, dan is het bepaalde in de Artikelen 13.4 tot en met 13.6 van overeenkomstige toepassing, terwijl bij het uitvoeren van de Koopovereenkomst op verzoek van de Koper wordt geacht:

1. dat de Koper afstand heeft gedaan van diens recht om schade, kosten en/of boetes te vorderen van de Verkoper voor het geval de Onroerende Zaak is verhuurd, verpacht en/of in gebruik gegeven aan een of meer derden; en
2. dat de Verkoper bedoelde afstand onverwijld heeft aanvaard.

Artikel 14 Aanwijsplicht van de Koper

14.1 De Koper is op eerste verzoek van de Verkoper verplicht om - met inachtneming van het bepaalde in Artikel 8 - in en bij de Akte de command de rechtsverhouding uit de Koopovereenkomst over te dragen aan de Verkoper dan wel namens een door de Verkoper aan te wijzen derde (al dan niet gelieerd aan de Verkoper), zulks ongeacht het feit of de Verkoper al dan niet gebruik zal maken of heeft gemaakt van diens herstelrecht als bedoeld in Artikel 12.1, voor het geval:

1. de Onroerende Zaak vóór het tijdstip van de risico-overgang als bedoeld in artikel 18 en/of 19 AVVE 2017 of Artikel 15.4 wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat; en/of
2. de Koper jegens de Verkoper in verzuim is als bedoeld in artikel 26 AVVE 2017.

14.2 Het bepaalde in Artikel 14.1 aanhef en onderdeel 1. is niet van toepassing indien de schade - gezien haar geringe betekenis - de in Artikel 14.1 aanhef en onderdeel 1. vermelde verplichting van de Koper niet rechtvaardigt.

14.3 Het in Artikel 14.1 bedoelde verzoek dient door de Verkoper vóór de Betaaldatum bij aangetekend schrijven te worden gericht aan de Koper, bij gebreke waarvan de

in Artikel 14.1 vermelde verplichting van de Koper geheel is of zal zijn vervallen. De Verkoper is verplicht om een kopie van dat schrijven onverwijld te zenden aan de Notaris.

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

Artikel 15 Afwijkende voorwaarden bij de Onderhandse verkoop

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

- 15.1 De akte van Levering zal worden verleden uiterlijk dertig (30) dagen:
 1. na de datum waarop de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal hebben goedgekeurd; dan wel
 2. nadat de door de daartoe bevoegde voorzieningenrechter voorwaardelijk goedgekeurde Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal zijn geworden.
- 15.2 In afwijking van het bepaalde in artikel 10 AVVE 2017 dient al hetgeen de Koper uit hoofde van de Koopovereenkomst verschuldigd is door de Koper te worden betaald in de volgende gedeelten en binnen de volgende termijnen:
 1. de waarborgsom als bedoeld in artikel 12 AVVE 2017 (in samenhang met het bepaalde in Artikel 10): uiterlijk twee (2) werkdagen na de Gunning;
 2. de kosten en belastingen als bedoeld in artikel 9 AVVE 2017 (in samenhang met het bepaalde in Artikel 5): uiterlijk zes (6) werkdagen nadat de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst zal hebben goedgekeurd; en
 3. de Koopprijs en al het overige dat de Koper uit hoofde van de Koopovereenkomst verschuldigd is: uiterlijk dertig (30) dagen na de datum waarop de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal hebben goedgekeurd dan wel uiterlijk dertig (30) dagen nadat de door de daartoe bevoegde voorzieningenrechter voorwaardelijk goedkeurde Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal zijn geworden, een en ander onder verrekening van de in artikel 12 AVVE 2017 bedoelde waarborgsom, alsmede de eventueel door de Notaris daarover te vergoeden rente.
- 15.3 In afwijking van het bepaalde in artikel 12 lid 4 AVVE 2017 dient de in artikel 12 lid 4 AVVE 2017 bedoelde bankgarantie:
 1. voort te duren tot ten minste zestig (60) dagen na de te verwachten datum waarop de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal hebben goedgekeurd; en
 2. op eerste verzoek van de Notaris te worden verlengd met een door de Notaris vast te stellen termijn indien de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst voorwaardelijk zal hebben goedgekeurd, bij gebreke

waarvan de Notaris bevoegd is om een reeds gestelde bankgarantie in te roepen, het betreffende bedrag te innen en te houden als waarborgsom.

- 15.4 In afwijking van het bepaalde in de artikelen 18 en 19 AVVE 2017 komt de Onroerende Zaak voor risico van de Koper met ingang van de datum waarop de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst - al dan niet voorwaardelijk - zal hebben goedgekeurd; ook indien de Onroerende Zaak geheel of gedeeltelijk een Woning is.
- 15.5 Zowel de verplichting van de Verkoper om het Registergoed te leveren als het recht van de Koper om het Registergoed geleverd te krijgen is voorwaardelijk, en wel onder de opschortende voorwaarde dat de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal hebben goedgekeurd dan wel dat de door de daartoe bevoegde voorzieningenrechter voorwaardelijke goedgekeurde Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal zijn geworden. Het bepaalde in de vorige volzin laat onverlet het bepaalde in Artikel 9.
- 15.6 Indien de in Artikel 15.5 vermelde opschortende voorwaarde naar het uitsluitende oordeel van de Verkoper niet of niet tijdig zal zijn vervuld, dan:
1. is de Verkoper jegens de Koper niet aansprakelijk voor eventuele door de Koper geleden of te lijden schade en/of door de Koper gemaakte of te maken kosten; en
 2. is de Notaris bevoegd om de waarborgsom als bedoeld in artikel 12 AVVE 2017 (in samenhang met het bepaalde in Artikel 10), alsmede de daarover gekweekte rente, te restitueren aan de Koper dan wel een gestelde bankgarantie terug te zenden aan de betreffende garant.
- 15.7 Onverminderd het bepaalde in Artikel 15.5 heeft de Verkoper te allen tijde het recht om de Koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - te ontbinden - ook vóór het moment waarop de in Artikel 15.5 vermelde opschortende voorwaarde zal zijn vervuld – in elk van de volgende gevallen:
1. indien naar het uitsluitende oordeel van de Verkoper de reden van de Verkoop is weggenomen, om welke reden dan ook; of
 2. indien een eventuele door de daartoe bevoegde voorzieningenrechter - aan de goedkeuring van de Koopovereenkomst - gestelde voorwaarde naar het

uitsluitende oordeel van de Verkoper niet van de Verkoper verlangd kan worden.

Indien de Verkoper gebruik maakt van de in de vorige volzin vermelde bevoegdheid, dan is het bepaalde in Artikel 15.6 onderdelen 1. en 2. van overeenkomstige toepassing.

- 15.8 De Verkoper is niet verplicht en kan door de Koper niet verplicht worden om de Koopovereenkomst ter goedkeuring voor te leggen aan de daartoe bevoegde voorzieningenrechter. Het niet of niet tijdig ter goedkeuring voorleggen van de Koopovereenkomst aan de daartoe bevoegde voorzieningenrechter 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 het Registergoed door de Verkoper wordt gegund, dan bestaat de koopakte als bedoeld in artikel 548 lid 2 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering uit het samenstel van:
1. een afschrift van de Akte; en
 2. een afschrift van de notariële akte van Gunning.

Artikel 16 Toerekening van betalingen door de Koper

In afwijking van het bepaalde in artikel 13 AVVE 2017 geldt het volgende:

- 16.1 De betalingen door de Koper in handen van de Notaris strekken tot voldoening van hetgeen de Koper is verschuldigd uit hoofde van de Koopovereenkomst, en wel in de volgende volgorde:
1. de kosten en belastingen als bedoeld in artikel 9 AVVE 2017 (in samenhang met het bepaalde in Artikel 5);
 2. rente(s), boete(s) en schadevergoeding(en);

3. de Koopprijs.
- 16.2 Zolang niet alle verbintenissen ter zake van de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zijn geworden en/of zolang de Koopovereenkomst door de Verkoper kan worden ontbonden, wordt geacht dat elke betaling door de Koper in handen van de Notaris - met uitzondering van de betaling van de kosten en belastingen als bedoeld in artikel 9 AVVE 2017 - heeft te gelden als een toevoeging aan de waarborgsom als bedoeld in artikel 12 AVVE 2017, en wel tot het moment waarop de Notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat alle verbintenissen ter zake van de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zullen zijn geworden en/of de Koopovereenkomst niet of niet meer door de Verkoper kan worden ontbonden.
- 16.3 Indien in de betaling krachtens Artikel 16.1 aanhef onderdelen 1. en 2. een bedrag is begrepen die niet verschuldigd blijkt te zijn, wordt dit bedrag niet aan de Koper gerestitueerd, maar aangemerkt als waarborgsom volgens artikel 12 AVVE 2017 (in samenhang met het bepaalde in Artikel 10) dan wel als toevoeging daaraan.

Artikel 17 Onderzoeksplicht van de Koper

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

onderzoeksplicht om (de juistheid van) de bekend gemaakte informatie te controleren.

Artikel 18 Errata AVVE 2017

De hierna in de Artikel 18 vermelde artikelen AVVE 2017 worden aangepast op de wijze zoals vermeld in het betreffende Artikel.

18.1 Artikel 3 AVVE 2017

Artikel 3 lid 6 AVVE 2017 wordt vervangen door de volgende tekst:

(begin)

Behoudens het bepaalde in lid 5 van dit artikel, is het Afmijnbedrag het hoogste Bod bij de Afslag.

(einde).

18.2 Artikel 9 lid 3 AVVE 2017

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

18.3 Artikel 12 leden 5 en 6 AVVE 2017

In artikel 12 lid 5 AVVE 2017 vervallen de woorden "en voor de Inzetter, met dien verstande dat voor deze laatste het bedrag van de waarborgsom dan wordt berekend over de Inzetsom".

In artikel 12 lid 6 AVVE 2017 vervallen de woorden "of Inzetter".

18.4 Artikel 15 AVVE 2017

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

(begin)

4. De Koper aanvaardt - zonder enig voorbehoud - dat de Verkoper en de Notaris bij hun onderzoek naar de in lid 1 van dit artikel bedoelde lasten en beperkingen zich beperken tot hetgeen voorkomt in de laatste titel(s) van aankomst van de Rechthebbende.

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) ontfangen.

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

(einde).

18.6 **Artikel 24 lid 3 AVVE 2017**

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

18.7 **Artikel 26 AVVE 2017**

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

(begin)

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

(einde).

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

(begin)

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

(einde).

Artikel 19 Kernbedingen

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

Artikel 20 Volmachtverlening door de Bieder

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

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

5. de aansprakelijkheid van de gevolmachtigde voor schade die de betreffende volmachtgever(s) lijdt (lijden) ten gevolge van enig handelen of nalaten van een gevolmachtigde in verband met deze volmacht is uitgesloten, met uitzondering van schade die het gevolg is van opzet of bewuste roekeloosheid van de gevolmachtigde. De betreffende volmachtgever(s) vrijwaart (vrijwaren) de gevolmachtigde tegen alle aanspraken van derden in verband met deze volmacht of handelingen die een gevolmachtigde in verband daarmee verricht, met uitzondering van aanspraken die het gevolg zijn van opzet of bewuste roekeloosheid van de gevolmachtigde;
6. onder "gevolmachtigde" wordt ook begrepen de door de gevolmachtigde met de macht van substitutie gevolmachtigde derdegevolmachtigde; en
7. op de volmacht is Nederlands recht van toepassing.

Artikel 21 Energie label

- 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.

V. CONTACTGEGEVENS VAN DE NOTARIS

1. De Verkoop geschiedt ten overstaan van mr. G. Mulder, notaris te Leeuwarden, en als zodanig verbonden aan TRIP Advocaten Notarissen B.V., kantooradres: Wiardaplantage 9, 8939 AA Leeuwarden, postadres: Postbus 1105, 9701 BC Groningen.
2. Het dossier wordt feitelijk behandeld door de heer F.H. Roelink.
3. De behandelaar van het dossier is als volgt bereikbaar:
 - telefoon: 050 - 5997999;
 - e-mail: veilingen@trip.nl.

- ◆ - ◆ - ◆ -

Hoewel de uiterste zorg is besteed aan de inhoud van deze brochure, wordt geen aansprakelijkheid aanvaard voor onvolledigheid of onjuistheid, noch voor de gevolgen daarvan.