

## Kerkewal 11, GORREDIJK



Bedrijfspand / woonhuis



## Beschrijving

Het woon-/winkelpand gelegen aan de Kerkewal 10 - 11 te Gorredijk

## Verkoopinformatie

|              |                                                                                                                                                                                                                                                               |
|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Status       | Vervallen                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Veiling      | Nederland (internet-only) vrijdag 17 juli 2020                                                                                                                                                                                                                |
| Inzet        | vrijdag 17 juli 2020 vanaf 10:30                                                                                                                                                                                                                              |
| Afslag       | vrijdag 17 juli 2020 vanaf 10:30                                                                                                                                                                                                                              |
| Kantoor      | Van Putten Van Apeldoorn notarissen<br>Horapark 4<br>6717 LZ EDE (Gld)<br>T: 0318 68 56 85<br>F: 0318 61 63 64<br>E: <a href="mailto:jvellinga@vpvanotarissen.nl">jvellinga@vpvanotarissen.nl</a>                                                             |
| Behandelaar  | mr. H.M.I. van Schaik                                                                                                                                                                                                                                         |
| Bezichtiging | De mogelijkheid wordt onderzocht, als een en ander duidelijk is, dan wordt dat hier vermeld.<br><br>Let op! In afwijking van hetgeen in de opgave van de gemeente Opsterland is vermeld, is het pand Kerkewal 11 te Gorredijk WEL geregistreerd als monument. |
| Lasten       |                                                                                                                                                                                                                                                               |

## Kenmerken

|                         |                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Woningtype              | Bedrijfspand / woonhuis                                                                                                                                                                              |
| Soort eigendom          | Vol eigendom                                                                                                                                                                                         |
| Gebruik                 | Onbekend                                                                                                                                                                                             |
| Kadastrale omschrijving | Het woon-/winkelpand met ondergrond en verdere toe- en aanbehoren gelegen aan de Kerkewal 10 en 11, 8401 CG Gorredijk, kadastraal bekend gemeente Gorredijk, sectie C nummer 2045, groot 750m².      |
| Milieuinformatie        | Voor wat betreft de informatie omtrent milieu en gebruik wordt verwezen naar de opgave van de gemeente Opsterland en naar <a href="http://www.ruimtelijkeplannen.nl">www.ruimtelijkeplannen.nl</a> . |



## Financieel

Inzetpremie

Ten laste van koper

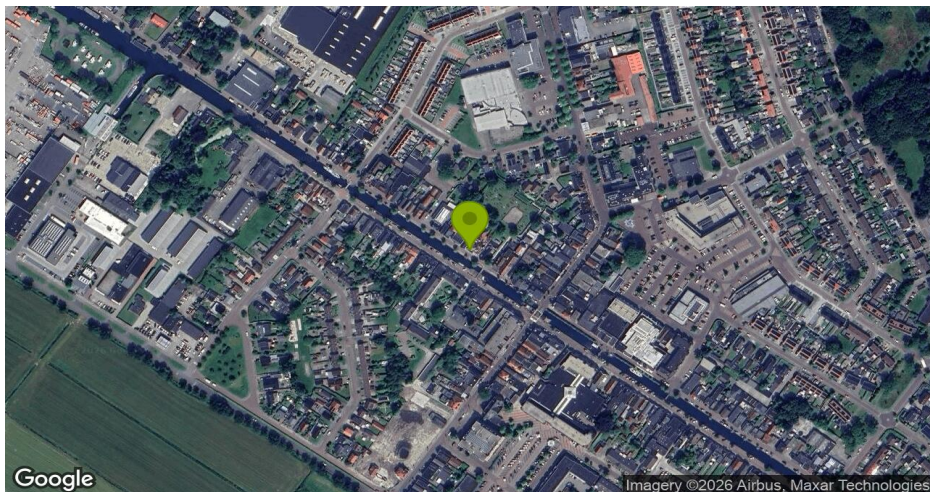
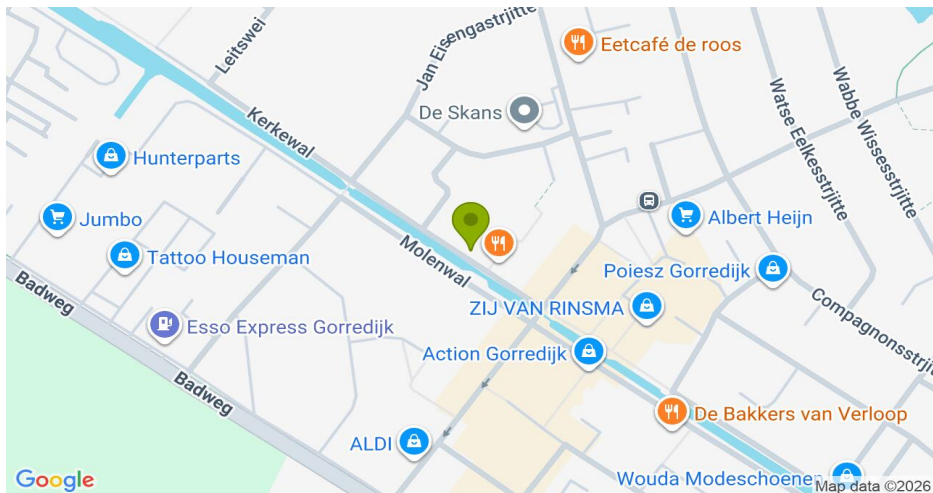
Indicatie kosten veiling

€ 10.300,00 (per 29-06-2020 om 17:05 uur)

Zie specificatie voor te verwachten kosten en PM-posten.

Kan nog wijzigen. (per 29-06-2020 om 17:04 uur)





## Kadastrale kaart

44841-kadastralekaart8401Kerkewal.pdf

Kadastrale kaart

Uw referentie: 2020.003779.01.01



|                                                                                                                                                                                                                                               |                                  |                      |                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>12345</b>                                                                                                                                                                                                                                  | Deze kaart is noordgericht       | <b>Schaal 1: 500</b> |  |
| <b>25</b>                                                                                                                                                                                                                                     | Perceelnummer                    |                      |                                                                                     |
|                                                                                                                                                                                                                                               | Huisnummer                       |                      |                                                                                     |
|                                                                                                                                                                                                                                               | Vastgestelde kadastrale grens    |                      |                                                                                     |
|                                                                                                                                                                                                                                               | Voorlopige kadastrale grens      |                      |                                                                                     |
|                                                                                                                                                                                                                                               | Administratieve kadastrale grens |                      |                                                                                     |
|                                                                                                                                                                                                                                               | Bebouwing                        |                      |                                                                                     |
| <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 3 juni 2020<br/>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>                                                                                                                    |                                  |                      |                                                                                     |
| <p>Kadastrale gemeente Gorredijk<br/>Sectie C<br/>Perceel 2045</p>                                                                                                                                                                            |                                  |                      |                                                                                     |
| <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.<br/>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele<br/>eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p> |                                  |                      |                                                                                     |

## Bijlage

44841\_Opgave gemeente Opsterland iz gebruik en bestemming.pdf



VAN PUTTEN VAN APeldoORN

notarissen  
adviseurs  
mediators

Gemeente Opsterland  
Afd. Dienst bouw- en woningtoezicht

MAIL: gemeente@opsterland.nl

Betreft : veiling onroerend goed / Informatie object  
Object : Kerkewal 11 te Gorredijk  
Zaaknummer : HSC/JSE/2020.001756.01

Ede, 12 maart 2020

Geachte heer of mevrouw,

Als bijlage doe ik u toekomen een kadastrale situatiekaart van het object **Kerkewal 11 te Gorredijk**. Dit registergoed wordt binnenkort door middel van een (executie)-veiling in het openbaar verkocht.

In verband met de voorbereiding van deze verkoop heb ik de navolgende vragen en verzoek ik u vriendelijk mij hierover informatie te verstrekken.

a. Welke bestemming rust op het object conform het bestemmingsplan?

Enkelbestemming : wonen

(Kunt u mij voorts de benodigde documentatie toezenden waaruit dit blijkt).  
Zie www.ruimteplannen.nl

b. Wat is de naam van het thans vigerende bestemmingsplan?

Gorredijk kom

c. Zijn er ten aanzien van dit registergoed gemeentelijke aanschrijvingen bekend, en zo ja, kunt u daarvan informatie verstrekken?

Ja / nee (\*)

d. Is de Wet Voorkeursrecht gemeenten van toepassing?

Ja / nee (\*)

e. Is het object gelegen in een gebied dat is aangewezen als beschermd stads- of dorpsgezicht?

Ja / nee (\*)

Stationweg 36  
6711 PS Ede  
Postbus 94  
6710 BB Ede  
0318 - 685 685

Dorpestraat 3  
6741 AA Lunten  
0318 - 483 151

Generaal Foulkesweg 45  
6703 BM Wageningen  
0317 - 427 000

IBAN: NL40 RABO 0367 0102 52  
www.vpvanotarissen.nl

Van Putten Van Apeldoorn notarissen is de handelsnaam van Nimco Des BV, statutair gevestigd te Ede, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 09103087.



VAN PUTTEN VAN APELDOORN

notarissen  
adviseurs  
mediators

**f. Betreft het een aangewezen monument?**

Ja / ☒ (nee) (\*)

Zo ja, aangewezen door: Het Rijk / de Gemeente

**g. Is in het perceel een ondergrondse tank aanwezig?**

Ja / ☒ (nee) (\*)

Zo ja, is deze gesaneerd ?

**h. Geldt voor dit perceel een voorbereidingsbesluit?**

Ja / ☒ (nee) (\*)

**i. Is voor dit perceel een herziening van een bestemmingsplan in procedure?**

Ja / ☒ (nee) (\*)

Zo ja, daarin heeft het de bestemming: .....

**j. Zakelijke lasten + eventuele achterstallige bedragen**

WOZ waarde object

OZB - eigenaar

Roolrecht - eigenaar

€ ..... Pand met bedrijf, lasten zijn  
inrichtelijk bij de eigenaar.

€ ..... / achterstand: € .....

€ ..... / achterstand: € .....

**k. overige van belang zijnde zaken**

Zijn er verder nog van belang zijnde zaken die vanuit de gemeente vermeld kunnen worden?

Bij voorkeur aangeven op een bijlage.

(\*) doorhalen wat niet van toepassing is.

De eventueel verschuldigde leges kunt u bij Van Putten Van Apeldoorn notarissen in rekening brengen, graag onder vermelding van het in het hoofd van deze brief genoemde zaaknummer.

Graag verneem ik van u.

Met vriendelijke groet,

mr. H.M.I. van Schaik

vpva: 010 6 66 11 11

## Bijlage

44841\_Registratie monumentenregister.pdf

5-6-2020

31849 Kerkewal 11 8401 CG te Gorredijk | Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed



- [Vragen over dit monument?](#)
- [Download monument\(ndf\)](#)
- [Opnieuw zoeken](#)

## Monumentnummer: 31849

### Kerkewal 11 8401 CG te Gorredijk

Actualiteit gegevens: 21-03-2020

#### Monumentgegevens

Monumentnummer



:  
31849  
Status:  
rijksmonument  
Inschrijving register  
:  
17 november 1971  
Kadaster deel/nr:  
3522/123  
Internationaal Kenteken:  
Nee

#### Locatie

Provincie



:  
Friesland  
Gemeente



:  
Opsterland  
Woonplaats



:  
Gorredijk  
X-Y coördinaat:  
200367 - 557596

#### Omschrijving



Pand onder zadeldak tegen klokgevel onder de aanzetkruken gedateerd 1776. In de top zesruitsvensters.

#### Adressen



| Hoofdadres | Straat   | Nr | Toev. | Postcode | Situering | Locatie | Woonplaats |
|------------|----------|----|-------|----------|-----------|---------|------------|
| Ja         | Kerkewal | 11 |       | 8401 CG  |           |         | Gorredijk  |

#### Oorspronkelijke functies

| Hoofdfunctie | Functiesoort | Hoofdcategorie | Subcategorie | Functie | Verbijzonder | Toelichting |
|--------------|--------------|----------------|--------------|---------|--------------|-------------|
|--------------|--------------|----------------|--------------|---------|--------------|-------------|

5-6-2020

31849 Kerkewal 11 8401 CG te Gorredijk | Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed

| Hoofdfunctie | Functiesoort            | Hoofdcategorie                  | Subcategorie   | Functie | Verbijzonder | Toelichting |
|--------------|-------------------------|---------------------------------|----------------|---------|--------------|-------------|
| Ja           | oorspronkelijke functie | Woningen en woningbouwcomplexen | Werk- woonhuis |         |              |             |

#### Percelen

i

| Kadastrale gemeente | Sectie | Grondperceel | Kad. object | Appartement |
|---------------------|--------|--------------|-------------|-------------|
| Gorredijk           | C      | 2045         |             |             |

## Bijzondere voorwaarden

voorwaarde\_44841.pdf

2020.003779.01HSC/mra

- 1 -

## **VASTSTELLING BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN**

*Kerkwal 10 en 11 te Gorredijk*

### **DATUM VASTSTELLING VEILINGVOORWAARDEN**

Deze veilingvoorwaarden zijn vastgesteld bij akte op 12 juni 2020 verleden voor mr. E.A.P. Boerkamp, notaris te Ede.

### **VASTSTELLING VOORWAARDEN OPENBARE VERKOOP (overeenkomstig artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek)**

De verschenen persoon, handelend als gemeld, verzocht aan mij, Notaris, over te gaan tot **vaststelling van de Bijzondere Veilingvoorwaarden** betreffende de voorgenomen openbare verkoop krachtens artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek van het hierna te omschrijven Registergoed. Deze voorwaarden worden door Verkoper voor deze executorialie verkoop vastgesteld. Deze voorwaarden gelden voor zowel de openbare verkoop (Veiling) als de Onderhandse verkoop en zijn door mij, Notaris, in overleg met Verkoper en overeenkomstig artikel 517 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering vastgesteld. Als bewijs van instemming hiermee worden deze voorwaarden ook ondertekend door of namens Verkoper. Deze voorwaarden worden geplaatst op [www.openbareverkoop.nl](http://www.openbareverkoop.nl), hierna ook te noemen: **Website**.

### **INHOUD AKTE**

Deze akte bevat de navolgende hoofdstukken:

- I. Algemene informatie inzake de Veiling;
- II. Algemene Voorwaarden Voor Executieverkopen 2017;
- III. Informatie over het te veilen Registergoed;
- IV. Financiële informatie (veilingkosten);
- V. Openbare executorialie verkoop (Veiling);
- VI. Onderhandse executorialie verkoop (Onderhandse verkoop);
- VII. Internetveilen en Internetborg;
- VIII. Slotbepalingen.

De hiervoor genoemde hoofdstukken zijn vooraf aangegeven door een kop, het hoofdstuk is onderverdeeld in artikelen.

### **KOPER**

In deze akte wordt met **Koper** bedoeld:

- a. een Koper op de Veiling als bedoeld in artikel 3:268 lid 1 Burgerlijk Wetboek en nader omschreven in hoofdstuk V. van deze akte;
- b. een Koper op grond van een Onderhandse koopovereenkomst als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek en nader omschreven in hoofdstuk VI. van deze akte.

2020.003779.01HSC-mra

- 2 -

De verschenen persoon, handelend als gemeld, verklaart in verband hiermee het navolgende:

## **I. ALGEMENE INFORMATIE INZAKE DE VEILING**

### **Artikel 1**

#### **Datum, veilinglocatie en wijze van veilen**

De openbare executorialie verkoop van het hierna te omschrijven Registergoed geschiedt in één zitting bij Inzet en Afslag op vrijdag zeventien juli tweeduizend twintig vanaf tien uur dertig minuten via internet (Internet-Only) tenzij deze verkoop plaatsvindt door middel van een Onderhandse verkoop als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek. De Veiling vindt plaats ten overstaan van mij, Notaris, dan wel mijn waarnemer of één van de andere notarissen van Van Putten Van Apeldoorn, notarissen te Ede.

### **Artikel 2**

#### **Registergoed**

De omschrijving van het Registergoed luidt als volgt:

**het woon-/winkelpand met ondergrond en verdere toe- en aanbehoren gelegen aan de Kerkewal 10 en 11, 8401 CG Gorredijk, kadastraal bekend gemeente Gorredijk, sectie C nummer 2045, groot zevenhonderdvijftig vierkante meter (750m<sup>2</sup>),**

in deze akte ook te noemen: **Registergoed**, daaronder begrepen de verpande roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek.

### **Artikel 3**

#### **Eigenaar, Schuldenaar**

Rechthebbende tot het registergoed is:

\*\*\*

De Eigenaar is ook de Schuldenaar.

### **Artikel 4**

#### **Eigendomsverkrijging door Eigenaar**

Het Registergoed werd door \*\*\* in eigendom verkregen door de inschrijving op het kantoor van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op dertien maart tweeduizend zeventien in register Hypotheken 4 deel 70260 nummer 48 van het afschrift van een akte van levering op tien maart tweeduizend zeventien verleden voor mr. Derk Timmerman, notaris te Zwolle, bij welke akte kwijting werd verleend voor de betaling van de Koopprijs.

\*\*\*

### **Artikel 5**

#### **Geen surseance van betaling, geen faillissement**

De Eigenaar/Schuldenaar verkeert per elf juni tweeduizend twintig niet in staat van faillissement en hem is geen surséance van betaling verleend.

### **Artikel 6**

#### **Hypotheek- en pandrecht, schuldverhouding**

- A. Het Registergoed is bezwaard met een recht van hypotheek ten behoeve van de Schuldeiser en ten laste van de Schuldenaar. Dit hypotheekrecht werd gevestigd door de inschrijving op het kantoor van de Dienst voor het kadaster en de

2020.003779.01HSC-mra

- 3 -

openbare registers op dertien maart tweeduizend zeventien in register Hypotheken 3 deel 71243 nummer 27, van een afschrift van de hypotheekakte op tien maart tweeduizend zeventien verleden voor voornoemde notaris mr. D. Timmerman.

- B. Voormeld recht van hypotheek werd gevestigd tot een bedrag van eenhonderdduizend euro (€ 100.000,00), vermeerderd met rente, boete en kosten, welke tezamen zijn begroot op een bedrag van zestigduizend euro (€ 60.000,00), derhalve tot een totaalbedrag van eenhonderdzestigduizend euro (€ 160.000,00).
- C. De roerende zaken van het Registergoed, als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek zijn, voor zover aan Verkoper bekend, bezwaard met een eerste pandrecht ten behoeve van Schuldeiser, welk pandrecht werd gevestigd bij voormelde hypotheekakte.
- D. Het bestaan van het hypotheekrecht laat onverlet dat Verkoper voorts gerechtigd is of kan zijn tot andere zekerheidsrechten die eveneens zijn gevestigd tot zekerheid voor de (terug)betaling van het verschuldigde.
- E. Verkoper heeft aan mij, Notaris, meegedeeld dat Verkoper het hypotheekrecht niet heeft opgezegd en dat dit recht niet op enige andere wijze teniet is gegaan.
- F. Krachtens het bepaalde in de hypotheekakte -al dan niet in combinatie met de op het hypotheekrecht van toepassing verklaarde algemene voorwaarden- strekt de door Verkoper bijgehouden administratie omtrent de hoogte van het verschuldigde tot volledig bewijs, behoudens door Schuldenaar aan te leveren tegenbewijs.

#### **Artikel 7**

##### **Algemene voorwaarden Verkoper**

Er zijn geen algemene voorwaarden voor hypotheken van toepassing.

#### **Artikel 8**

##### **Rangorde hypotheek**

Voormeld hypotheek- en pandrecht is eerste in rang.

#### **Artikel 9**

##### **Recht tot executoriale verkoop**

Als gevolg van:

- niet-nakoming van de (betalings)verplichtingen door de Schuldenaar jegens de Schuldeiser ondanks de nodige aanmaningen van de Schuldeiser; en
  - twee op het Registergoed gelegde beslagen als hierna in Artikel 12 vermeld;
- heeft Verkoper conform de bepalingen in de hypotheekakte de totale door voormelde hypotheek en pand gedekte vordering opgeëist.

Van deze opeising blijkt uit een brief van Verkoper aan Schuldenaar welke aan deze akte is gehecht. Bedoelde opeising heeft niet geleid tot (gehele) betaling door Schuldenaar aan Verkoper.

#### **Artikel 10**

##### **Verzuim Schuldenaar**

De opeising door Verkoper heeft niet tot gehele- of gedeeltelijke betaling geleid. Op grond hiervan is Schuldenaar in verzuim en is Verkoper thans bevoegd gebruik te

2020.003779.01HSC-mra

- 4 -

maken van zijn rechten als eerste hypotheek- en pandhouder.

Verkoper maakt derhalve bij deze gebruik van het recht tot parate executie bij openbare verkoop krachtens artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek, zoals omschreven in de hypotheekakte, van welke akte een kopie aan deze akte is gehecht.

#### **Artikel 11**

##### **Aanzeggingen door middel van exploit**

Deze executoriale verkoop is op grond van artikel 544 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, met inachtneming van het bepaalde in artikel 7:128a Burgerlijk Wetboek tijdig aangezegd aan:

- de Eigenaar/Schuldenaar;
- de hypotheekhouders en beslagleggers welke per heden zijn ingeschreven in voormelde openbare registers;

inhoudende dat wegens het in verzuim zijn van de Schuldenaar met de voldoening van hetgeen waarvoor de hypotheek ter waarborg strekt, zal worden overgegaan tot de openbare verkoop van het Registergoed en de hiervoor vermelde verpande roerende zaken. In de aanzegging is tevens vermeld te wiens overstaan deze openbare verkoop zal geschieden, de datum, tijdstip en locatie van de verkoop alsmede het bedrag waarvoor de Schuldeiser uit hoofde van zijn recht tot executie wil overgaan met vermelding van de tot het tijdstip van aanzegging reeds gemaakte kosten.

#### **Artikel 12**

##### **Overige hypothecaire inschrijvingen en/of beslagen**

Het Registergoed is voorts bezwaard met de navolgende hypotheeken en/of beslagen:

- een (conservatoir) beslag ten verzoeken van de officier van Justitie van het arrondissementsparket Noord-Nederland te Groningen, welk beslag is gelegd blijkens de inschrijving in voormelde openbare registers op achttien september tweeduizend achttien in register Hypotheken 3 deel 74400 nummer 101;
- een (executoriaal) beslag ten verzoeken van Knetemann Beheer B.V. te Rotterdam, welk beslag is gelegd blijkens de inschrijving in voormelde openbare registers op twaalf augustus tweeduizend negentien in register Hypotheken 3 deel 76284 nummer 81.

Het registergoed is voorts niet bezwaard met andere hypotheeken en/of beslagen.

#### **Artikel 13**

##### **Uitoefening recht van parate executie**

Verkoper oefent bij deze verkoop zijn rechten uit als hypotheekhouder. In dit kader moet Verkoper rekening houden met de gerechtvaardigde belangen van de Eigenaar en/of de Schuldenaar, ook als de koop en/of de Levering op grond van de executoriale verkoop uiteindelijk niet plaatsvindt. Koper kan Verkoper hier niet voor aansprakelijk houden.

#### **Artikel 14**

##### **Zorgplicht verkoper**

Verkoper verklaart dat hij heeft voldaan aan het bepaalde in artikel 7:128a Burgerlijk Wetboek. Verkoper verklaart niet eerder tot aanzegging van deze executoriale verkoop te zijn overgegaan dan nadat ten minste twee (2) maanden zijn verstreken

2020.003779.01HSC-mra

- 5 -

na het tijdstip waarop de vordering opeisbaar is geworden en Verkoper de Schuldenaar persoonlijk heeft uitgenodigd om in overleg te treden over diens betalingsachterstand.

## **II. ALGEMENE VEILINGVOORWAARDEN**

### **Artikel 15**

#### **Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017**

Op deze executorialie verkoop zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 (inclusief de daarin opgenomen begrippen), in deze akte te noemen: **AVVE**, voor zover deze voorwaarden en/of begrippen in deze akte niet worden gewijzigd of aangevuld. Voor zover in deze akte niet anders is bepaald, is niet beoogd af te wijken van de definities in de begrippen van de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017. Deze AVVE zijn vastgesteld bij akte op vijf december tweeduizend zestien verleden voor mr J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch. Een afschrift van deze akte is ingeschreven in voormelde openbare registers op diezelfde dag in register Hypotheken 4 deel 69567 nummer 129.

#### Begrippen/definities

De in deze algemene voorwaarden genoemde begrippen, welk zijn aangeduid met een hoofdletter, worden ook in deze akte met een hoofdletter aangeduid.

#### Errata

In aanvulling van de AVVE geldt het navolgende:

Aan artikel 15 lid 3 AVVE worden toegevoegd leden 4 en 5, luidende:

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

## **III. INFORMATIE OVER HET TE VEILEN REGISTERGOED**

### **Artikel 16**

#### **Feitelijke informatie over het Registergoed**

Ten aanzien van de status van het milieu en vergunningen betreffende het Registergoed wordt verwezen naar een door de gemeente Opsterland afgegeven verklaring, waarvan een kopie aan deze akte is gehecht.

In afwijking van gemelde verklaring door de gemeente Opsterland is gebleken dat het

2020.003779.01HSC-mra

- 6 -

Registergoed bij de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed staat geregistreerd als rijksmonument. Een kopie van gemelde registratie is aan deze akte gehecht.

#### Milieu

In de akte van levering waarbij Schuldenaar het Registergoed in eigendom heeft verkregen, staat het volgende woordelijk vermeld:

*"In de koopovereenkomst staat omtrent de milieugesteldheid nog het navolgende woordelijk vermeld:*

*"6.4.1. Aan koper is bekend dat de onroerende zaak verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het in artikel 6.3. omschreven gebruik of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van de onroerende zaak, dan wel het nemen van andere maatregelen.*

*6.4.2. Voor zover aan verkoper bekend is in de onroerende zaak wel een ondergrondse tank voor het opslaan van (vloeistoffen aanwezig. Voorzover verkoper bekend is met de aanwezigheid van een ondergrondse tank voor het opslaan van (vloeistoffen, verklaart hij met betrekking tot het al dan niet nog in gebruik zijn en/of het volgens wettelijk voorschriften onklaar gemaakt zijn, het volgende:*

*Het opslaan van deze vloeistoffen is wel beëindigd. Er is hiervan kennis gegeven aan het bevoegd gezag. De tank(s) is/zijn geleegd en/of zal/zullen worden geleegd, en de tank(s) zal/zullen wel worden schoongemaakt en zonodig wel worden verwijderd overeenkomstig de geldende voorschriften.*

*Mocht bij nader onderzoek vervuiling worden geconstateerd waarbij sanering is vereist, dan heeft Verkoper de mogelijkheid tot ontbinding van deze koopovereenkomst zonder kosten verschuldigd te zijn aan Koper.*

*6.4.3. Aan koper is bekend dat in de onroerende zaak asbest is verwerkt.*

*6.4.4. Aan verkoper is niet bekend of ten aanzien van de onroerende zaak beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet Bodembescherming zijn genomen door het bevoegd gezag."*

Blijkens voormelde verklaring van de gemeente Opsterland is er geen ondergrondse tank aanwezig. Verkoper is niet bekend met eventuele wijzigingen die door Schuldenaar ten aanzien de in voormeld citaat genoemde punten zijn aangebracht. Verkoper is voor het overige niet bekend met verontreiniging van giftige, chemische en/of andere gevaarlijke stoffen.

#### Energie label

Op [www.ep-online.nl](http://www.ep-online.nl) staat per heden wel een definitief Energielabel van het Registergoed geregistreerd, te weten labelklasse G. Koper verklaart hiermee akkoord te gaan en vrijwaart Verkoper en de executerend Notaris voor alle hieruit voortvloeiende gevolgen.

#### Verwarmingsinstallatie

Verkoper verklaart niet bekend te zijn met de eigendomssituatie van de centrale verwarmingsketel(s), boiler(s) en/of geiser(s).

#### **Artikel 17**

#### **Feitelijke informatie over het Registergoed**

#### **Bestemming en gebruik**

2020.003779.01HSC-mra

- 7 -

Ten aanzien van de bestemming en het toegestane gebruik van het Registergoed wordt verwezen naar een door de gemeente afgegeven verklaring, waarvan de informatie is/wordt geplaatst op de Website.

#### Bestemmingsplan

Het Registergoed is gelegen in het bestemmingsplan: Gorredijk Kom van de gemeente Gorredijk.

De bestemming van het Registergoed is: wonen, functieaanduiding: gemengd. De bekende informatie rondom het bestemmingsplan is opgenomen op de Website en zijn voor het overige te verkrijgen bij de gemeente en via de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

#### Erfgoedwet

Het Registergoed is aangewezen als rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet.

#### **Artikel 18**

##### **Publiekrechtelijke rechten en beperkingen**

- A. Met betrekking tot bekende publiekrechtelijke beperkingen als bedoeld in artikel 2 van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken ten aanzien van het Registergoed, wordt vermeld dat er geen aantekeningen in de Basisregistratie kadaster staan vermeld, anders dan die welke in deze akte zijn vermeld.
- B. Het vorenstaande laat onverlet dat er nog andere publiekrechtelijke beperkingen kunnen drukken op het Registergoed, welke niet zijn ingeschreven in de openbare registers en/of gemeentelijke beperkingenregistratie dan wel zijn ingeschreven als vorenbedoeld maar (nog) niet zijn verwerkt in de Basisregistratie kadaster.
- C. Koper verklaart op de hoogte te zijn van het feit dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor een juiste bijhouding van de registers. Bij perceelveranderingen hebben overheidsorganen vier weken de tijd voor een juiste bijhouding van de gemeentelijke beperkingenregistratie.
- D. Inschrijvingen in de registers na vandaag zijn voor risico van Koper.
- E. Koper aanvaardt deze beperking(en) door een Bod uit te brengen. Verkoper is niet bekend met feiten of omstandigheden waaruit blijkt dat deze informatie onjuist of onvolledig is of dat er andere inschrijfbare publiekrechtelijke beperkingen zijn, die niet zijn ingeschreven.

#### **Artikel 19**

##### **Onderzoeksplicht Koper**

In aanvulling op het bepaalde in artikel 15 lid 1 AVVE wordt door Verkoper het volgende verklaard:

1. Van Koper wordt verwacht dat hij zelf onderzoek instelt op alle in gemeld artikel 15 lid 1 AVVE genoemde punten, dan wel dat hij als hij dit onderzoek achterwege laat of gelaten heeft, hij welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens Verkoper of de Notaris.
2. Koper aanvaardt niet alleen de in deze bijzondere voorwaarden vermelde aan het Registergoed verbonden erfdienstbaarheden, buurwegen en/of kwalitatieve

2020.003779.01HSC-mra

- 8 -

verplichtingen, doch ook die, welke niet vermeld zouden zijn in de Bijzondere Veilingvoorwaarden en (achteraf) wel blijken te bestaan. Koper aanvaardt zonder voorbehoud dat Verkoper en de Notaris zich bij hun onderzoek naar deze lasten en beperkingen beperken tot hetgeen voorkomt in de laatste titel van aankomst en hetgeen zij feitelijk uit andere bronnen van het Registergoed weten met betrekking tot deze lasten en beperkingen. Het Registergoed wordt -indien de Bijzondere Veilingvoorwaarden niet anders bepalen- verkocht vrij van daarop rustende rechten of beperkingen, voor zover deze niet door Koper geëerbiedigd of aanvaard behoeven te worden. Dit betekent dat alleen indien daadwerkelijk sprake is van beperkte rechten en of kwalitatieve verplichtingen deze van rechtswege overgaan op Koper en/of diens rechtsoptvolgers. Niet op Koper en diens rechtsoptvolgers gaan over (en deze worden dan ook uitdrukkelijk niet aan Koper opgelegd) de obligatoire verplichtingen, boete en kettingbedingen en evenmin de met het etiket van kwalitatieve verplichting voorziene bedingen in de voorafgaande titels van eigendom, die in feite tot actief handelen van Koper en/of diens rechtsoptvolgers nopen. Evenmin gaan over op Koper en/of diens rechtsoptvolgers niet toegelaten kwalitatieve verplichtingen, welke feitelijk inhouden een verbod om te vervreemden en/of te bezwaren.

#### **Artikel 20**

##### **Bestaande erfdienstbaarheden en / of bijzondere verplichtingen**

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen **wordt slechts verwezen naar** de hierna te noemen akte(n) van levering. Gezien het hiervoor in artikel 19. bepaalde wordt op geen enkele manier aan Koper opgelegd de verplichting tot nakoming van de hierna gemelde regelingen. Goederenrechtelijke bepalingen kunnen niet worden doorbroken en gaan van rechtswege over. Bepalingen die deze goederenrechtelijke werking ontberen worden derhalve doorbroken. In verband hiermee wordt –voor zover nog van toepassing– uitdrukkelijk verwezen naar:

- voormelde aankomsttitel.

In voormelde akte staat onder meer het navolgende vermeld, woordelijk luidende:

*"VERPLICHTINGEN/KETTINGBEDINGEN/KWALITATIEVE  
VERPLICHTINGEN*

*Voor verplichtingen/kettingbedingen die verkoper verplicht is aan de  
opvolgende eigenaren/rechthebbenden op te leggen, alsmede kwalitatieve  
verplichtingen, wordt verwezen naar:*

- A. een akte, enzovoort

B. *In een akte van levering, op drie januari negentienhonderd zes en negentig verleden voor mr. H.W. Vellinga, notaris te Gorredijk, ingeschreven in register Hypotheken 4 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers van de voormalige bewaring van het kadaster te Leeuwarden op vier januari negentienhonderd zes en negentig, in deel 8191 nummer 10, staat nog het navolgende woordelijk vermeld:*

*(aanvang citaat)*

*"Blijkens een aan deze akte gehechte overeenkomst gedagtekend twintig*

2020.003779.01HSC-mra

- 9 -

*februari negentienhonderdvierennegentig heeft de vervreemder (in die overeenkomst aangeduid als "de ondergetekende sub 1") destijds een overeenkomst gesloten met de toenmalige eigenaren van het naastgelegen perceel, kadastraal bekend gemeente Gorredijk, Sectie C nummer 3603 (in die overeenkomst aangeduid als "de ondergetekenden sub 2.a en b"), met de navolgende inhoud:*  
*"indien de ondergetekenden sub 1, alsmede zijn rechtsopvolgers, het bedrijfspand aan de Kerkewal 10 te Gorredijk wil/willen gaan veranderen, verbouwen en/of uitbreiden, of anderszins in gebruik wil/willen nemen, verplichten de ondergetekenden sub 2.a. en b. zich met voornoemd hokje op eerste aanzegging onmiddellijk zodanig af te breken en te verwijderen, dat de ondergetekende sub 1, alsmede zijn rechtsopvolgers, alsdan de vrije beschikking heeft/hebben over het gehele aan hem/hem toebehorende terrein, behorende bij gemeld bedrijfspand. Het bovenstaande moet worden uitgelegd als een gebruik om niet en zal voor de ondergetekenden sub 2 nummer als een recht of erfdienstbaarheid kunnen worden beschouwd en er zal nimmer een beroep op verjaring kunnen plaatsvinden. De kosten verbonden aan voormelde afbraak casu quo verwijdering van het onderhavige hokje, alsmede de kosten verbonden aan het opstellen van deze overeenkomst, komen geheel ten laste van de ondergetekenden sub 2.a en b genoemd."*  
*(einde citaat)"*

#### Oplegging verplichtingen

Voor zover in de geciteerde bepalingen verplichtingen voorkomen die Verkoper aan Koper moet opleggen, wordt geacht dat Verkoper dat gedaan heeft door de Gunning bij de Veiling dan wel de aanvaarding bij Onderhandse verkoop (in de zin van artikel 27 lid 3 van de AVVE). Koper aanvaardt deze verplichtingen door het uitbrengen van een Bod.

Voor zover het gaat om rechten ten behoeve van derden, worden die rechten geacht door Verkoper voor die derden te zijn aangenomen door de Gunning bij de Veiling dan wel de aanvaarding bij Onderhandse verkoop (in de zin van artikel 27 lid 3 van de AVVE).

#### Aanvaarding door Koper

Koper aanvaardt uitdrukkelijk de hiervoor vermelde lasten en beperkingen, alsmede die lasten en beperkingen, welke met betrekking tot het Registergoed zijn ingeschreven in de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 Burgerlijk Wetboek en hiervoor niet zijn vermeld bij de Levering te aanvaarden, alsmede die erfdienstbaarheden ten laste van het Registergoed die niet zijn ingeschreven in voorengenoemde openbare registers, maar voor Koper kenbaar zijn uit de feitelijke situatie en/of voor Koper geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

#### Artikel 21

##### **Gebruik van het Registergoed**

In aanvulling op artikel 24 van de AVVE geldt het volgende:

##### Feitelijk gebruik bedrijfsruimte

2020.003779.01HSC-mra

- 10 -

Het Registergoed is, voor zover bekend, op dit moment niet in gebruik bij de Eigenaar.

Uit onderzoek ter plaatse is niet gebleken van gebruik van het Registergoed door anderen dan de Eigenaar.

Blijkens twee opgaven van de gemeente Opsterland staan er per respectievelijk zestien maart tweeduizend twintig en acht juni tweeduizend twintig geen personen ingeschreven op het adres.

#### Ontruiming

Voor zover na de Veiling blijkt dat sprake is van bewoning en/of door de Eigenaar en/of personen die zich zonder recht of titel in het Registergoed bevinden en als zodanig niet bekend waren aan Koper, kan Koper deze personen tot ontruiming dwingen op de wijze als in artikel 525 lid 3 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering is bepaald. Bij Onderhandse verkoop kan Koper de Eigenaar en de zijnen na de Levering dwingen tot ontruiming op grond van de beschikking van de voorzieningenrechter, als de voorzieningenrechter deze personen hiertoe veroordeelt. De ontruiming komt voor rekening en risico van Koper. Verkoper staat niet in voor de bevoegdheid van Koper tot ontruiming.

#### **Artikel 22**

##### **Bepalingen in verband met het invoeren van het huurbeding**

**(Deels) woonruimte, huurbeding wordt niet ingeroepen (artikel 3:264 lid 1 BW)**

Verkoper heeft het huurbeding niet ingeroepen, omdat hij zich ervan vergewist heeft dat er geen personen op grond van een huurovereenkomst gebruik konden maken van het Registergoed op het moment dat de executoriale verkoop bekend is gemaakt op de Website, hetgeen blijkt uit onderzoek ter plaatse alsmede uit voormelde opgaven van de gemeente Opsterland, waaruit blijkt dat blijkens de Basisregistratie Personen op het adres geen personen staan ingeschreven.

#### **IV. FINANCIËLE INFORMATIE (VEILINGKOSTEN)**

##### **Artikel 23**

##### **Kosten en overige heffingen en belastingen**

Het te verkopen Registergoed is gedeeltelijk in gebruik (geweest) als bedrijfspand en gedeeltelijk als woning. Op grond van artikel 9 lid 1 tot en met 3 van de AVVE worden aan Koper in rekening gebracht:

- a. het honorarium van de Notaris (waaronder begrepen de kosten van het maken, bespreken en ondertekenen van de koopovereenkomst en de akte van levering bij Onderhandse executoriale verkoop);
- b. de verschuldigde overdrachtsbelasting en/of omzetbelasting;
- c. het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;
- d. de kosten van ontruiming na de Aflevering;
- e. de kosten waarvoor Koper op grond van de wet aansprakelijk is.
- f. de kosten van doorhaling van de inschrijvingen van hypotheek, beperkte rechten en beslagen;
- g. de kosten van advertenties en biljetten, afslagersloon, zaalhuur en/of de Website;
- h. de eventuele andere kosten van de voorbereiding en organisatie van de executoriale verkoop;

2020.003779.01HSC-mra

- 11 -

i. de Inzetsom.

Overige kosten, te betalen door koper:

In aanvulling hierop worden de navolgende kosten eveneens aan koper in rekening gebracht:

- j. de exploitkosten;
- k. de kosten van het in beheer nemen van het Registergoed, zoals door Verkoper aan de voorzieningenrechter verzocht en/of het onder zich nemen van het Registergoed door Verkoper;
- l. de kosten van het door Verkoper inroepen van het huurbeding;
- m. (bij Onderhandse executoriale verkoop) de kosten van de voorbereiding en indiening van het verzoekschrift, de behandeling ter zitting bij de voorzieningenrechter en alle overige werkzaamheden en kosten die met deze procedure verband houden, in de ruimste zin van het woord.

Aanvullende informatie met betrekking tot de toerekening van kosten

Aangezien het Registergoed gedeeltelijk bestemd is voor bewoning, wordt op grond van artikel 524a Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering ten aanzien van het betalen van de kosten een nadere verdeling gemaakt. Deze verdeling wordt gebaseerd op dezelfde verhouding als bedoeld in Artikel 25. Het vorenstaande betekent dat, indien deze regeling wordt toegepast, Verkoper eveneens een gedeelte van de hiervoor onder sub f. tot en met m. gemelde kosten betaalt, zulks naar rato van de in Artikel 25 gemelde verdeling.

**Artikel 24**

**Betaling Koopprijs**

- a. De Koopprijs moet, met inachtneming van het bepaalde in artikel 10 AVVE, worden voldaan uiterlijk zes (6) weken na de Gunning.
- b. De reeds betaalde bedragen, op grond van artikel 12 lid 1 AVVE, worden met de Koopprijs verrekend.
- c. Indien er hypotheek van een ander dan Verkoper op het Registergoed rusten of er Schuldeisers die op het Registergoed of op de Koopprijs beslag hebben gelegd of hun vordering ontfangen aan artikel 3:264 lid 7 Burgerlijk Wetboek, of in het geval door de executie een beperkt recht op het Registergoed vervalt of een recht van een huurder of pachter verloren gaat, dan geldt een door Koper onder de noemer "Koopprijs" gedane betaling vóórdat de in artikel 3:270 Burgerlijk Wetboek bedoelde verklaring met daarop gesteld de aantekening van de voorzieningenrechter aan de Notaris is overgelegd, als betaling van een "waarborgsom", totdat deze door de voorzieningenrechter goedgekeurde verklaring aan mij, Notaris, is overlegd.

**Artikel 25**

**Belastingen**

Voor zover aan Verkoper bekend is ter zake van de Levering van het Registergoed geen omzetbelasting doch wel overdrachtsbelasting verschuldigd, tegen een belastingtarief van:

- \* een combinatie van twee procent (2%) en zes procent (6%), aangezien het Registergoed gedeeltelijk een woning met aanhorigheden betreft als bedoeld in

2020.003779.01HSC-mra

- 12 -

artikel 14 lid 2 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer en gedeeltelijk bedrijfsmatig is. Voor de maatstaf van heffing zal een verdeling worden gemaakt in verband met een juiste berekening van de verschuldigde overdrachtsbelasting. Deze verdeling zal na Gunning in overleg met Koper worden gemaakt door middel van een in opdracht van- en voor rekening van Koper door een NVM-makelaar opgesteld taxatierapport, welk rapport uiterlijk twee weken vóór de datum van betaling aan mij, Notaris, ter beschikking dient te worden gesteld. Alsdan kan de verschuldigde overdrachtsbelasting worden vastgesteld; bij gebreke van ontvangst van dit rapport zal een heffingspercentage van zes procent (6%) worden gehanteerd.

De overdrachtsbelasting wordt berekend over de waarde in het economisch verkeer (Koopprijs) vermeerderd met de zogenaamde onraadsgelden.

#### **Artikel 26**

##### **Zakelijke lasten**

##### **Verrekening zakelijke lasten**

- a. Verrekening van voormelde zakelijke lasten voor het thans lopende kalenderjaar vindt niet plaats door middel van de naar aanleiding van deze Veiling op te maken nota van afrekening.
- b. Alle eigenaarslasten zijn met ingang van de datum van Levering voor rekening van Koper.

#### **Artikel 27**

##### **Kostenopgaaf op Website**

Aan Koper wordt, voorafgaand aan de Veiling, naar beste weten een indicatie gegeven van de maximale hoogte van de kosten en heffingen die aan hem in rekening worden gebracht. Deze kostenopgaaf wordt geplaatst op de Website en wordt, indien nodig, geactualiseerd met nieuw verkregen informatie.

#### **V. OPENBARE EXECUTORIALE VERKOOP (DE VEILING)**

De navolgende bijzondere verkoopvoorwaarden zijn van toepassing op deze Veiling.

#### **Artikel 28**

##### **Wijze van veilen, verkaveling**

- a. Deze Veiling is een Internetveiling zoals bedoeld in begrip 10 en artikel 2 van de AVVE.
- b. De Veiling vindt plaats in één zitting.
- c. De Inzet vindt plaats bij Opbod en de Afslag aansluitend bij Afmijning.

#### **Artikel 29**

##### **Bieden**

Er kan uitsluitend via het On-line-systeem van Openbareverkoop.nl worden geboden. In hoofdstuk VII. van deze akte wordt dit nader uitgelegd.

#### **Artikel 30**

##### **Afmijnen zonder afroepen**

Dit artikel is niet van toepassing.

#### **Artikel 31**

##### **Inzetsom**

- a. De Inzetsom wordt slechts aan één persoon (de Inzetter) en op één

2020.003779.01HSC-mra

- 13 -

bankrekeningnummer uitbetaald. Uitbetaling vindt niet eerder plaats dan na betaling van de volledige Koopprijs en kosten.

b. De Inzetsom komt ten laste van Koper.

c. Als door Verkoper niet wordt gegund, is er geen Inzetsom verschuldigd.

#### **Artikel 32**

##### **Legitimatie**

De Bieder, Koper en vertegenwoordigde moeten zich tegenover de Notaris legitimeren door een geldig identiteitsbewijs te overleggen.

#### **Artikel 33**

##### **Gegoeedheid**

Financiële gegoeedheid vóór of tijdens de Veiling

De gegoeedheid zoals bedoeld in artikel 14 van de AVVE moet door de Bieder worden aangetoond door:

- het betalen van een Internetborg vóór de Veiling.

Aanvullende voorwaarde bij betaling Internetborg

In aanvulling op het in Hoofdstuk VII. onder 2. (onder "aanvulling voorwaarden") bepaalde kan de Internetborg niet worden verrekend met andere betalingen die Koper op grond van de AVVE of deze akte moet doen.

#### **Artikel 34**

##### **Recht van beraad**

Schuldeiser maakt, tenzij hij blijkt het proces-verbaal van de Veiling direct tot gunning overgaat, gebruik van zijn recht van beraad als vermeld in artikel 8 AVVE.

Termijn van het recht van beraad

In afwijking van het in artikel 8 AVVE bepaalde eindigt de termijn van beraad de zesde werkdag volgende op de Afslag om zeventien (17.00) uur of zoveel eerder als Verkoper mocht hebben gegund.

#### **Artikel 35**

##### **Gunning**

Het Registergoed is aan Koper gegund terstond na de mededeling van Verkoper aan de Notaris dat laatstgenoemde het Bod heeft aanvaard waardoor, als resultaat van de Veiling, de koopovereenkomst tussen Verkoper en Koper tot stand komt. Van de Gunning na beraad dient te blijken uit een notariële akte, uit welke akte moet blijken aan wie is gegund.

#### **Artikel 36**

##### **Risico-overgang**

Risico-overgang (bij een NIET tot bewoning bestemd Object)

Het Registergoed komt voor risico van Koper vanaf het moment van Gunning. Koper is verplicht vóór de betaling van de waarborgsom als bedoeld in artikel 12 lid 1 van de AVVE, een kopie van de verzekeringspolis aan mij, notaris, te overleggen.

#### **VI. ONDERHANDSE EXECUTORIALE VERKOOP (ONDERHANDSE VERKOOP)**

#### **Artikel 37**

##### **Inleiding**

De volgende Bijzondere Veilingvoorwaarden zijn aanvullend van toepassing op de Onderhandse verkoop door Verkoper, de Eigenaar of degene die op het Registergoed

executoriaal beslag heeft gelegd (in deze akte ook te noemen: **Beslaglegger**). Dit geldt alleen voor zover hiervan in een tussen Verkoper, de Eigenaar of de Beslaglegger en Koper gesloten koopovereenkomst niet wordt afgeweken.

**Artikel 38****Schriftelijke verklaring**

In aanvulling op artikel 27 lid 1 van de AVVE is op de Website een formulier beschikbaar dat verplicht voor biedingen moet worden gebruikt.

**Artikel 39****Koopovereenkomst**

1. Direct nadat Verkoper, de Eigenaar of de Beslaglegger kenbaar heeft gemaakt het Bod van Koper te accepteren is de koopovereenkomst tot stand gekomen, tenzij artikel 7:2 lid 1 Burgerlijk Wetboek van toepassing is. In dat geval komt de koopovereenkomst tot stand als deze schriftelijk is vastgelegd.
2. De koopovereenkomst wordt door de Notaris opgemaakt en vastgelegd en vervolgens ondertekend door Koper en degene die het verzoek tot Onderhandse verkoop indient. Op eerste verzoek van de Notaris moet Koper daartoe in eigen persoon verschijnen op het kantoor van de Notaris en een geldig identiteitsbewijs overleggen.
3. Koper dient minimaal drie dagen nadat de sluitingstermijn van onderhandse biedingen is verstreken, beschikbaar te zijn voor het tekenen van een koopovereenkomst.

**Artikel 40****Waarborgsom**

De in artikel 27 lid 6 van de AVVE vermelde opschortende voorwaarde is niet van toepassing op de verplichting van Koper tot betaling van de waarborgsom.

**Artikel 41****Verzoekschriftprocedure**

- a. In het belang van de eigenaar en/of Schuldenaar kan Verkoper besluiten de in artikel 39. bedoelde koopovereenkomst niet in bij de rechtbank in te dienen of, na indiening, in te trekken zonder dat Verkoper gehouden is aan Koper schade te vergoeden.
- b. Koper is verplicht om alles te doen wat nodig is om de koopovereenkomst tijdig in te dienen. Koper is verplicht niets te doen of laten dat tot gevolg kan hebben dat het verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst niet op tijd kan worden ingediend of dat dit verzoekschrift zal worden afgewezen. Als Koper in strijd hiermee handelt of niet handelt, komt de daardoor ontstane schade voor rekening van Koper. Op deze verplichting is de in artikel 27 lid 6 van de AVVE vermelde opschortende voorwaarde niet van toepassing.
- c. Koper en de partij die de koopovereenkomst met Koper sluit kunnen geen rechten aan deze koopovereenkomst ontleen als de voorzieningenrechter deze overeenkomst niet goedkeurt.
- d. Als het verzoek niet wordt ingediend, wordt afgewezen of als Verkoper de koopovereenkomst (tijdig) ontbindt, komt de koop niet tot stand en ontvangt de Bieder de waarborgsom geheel terug.

2020.003779.01HSC-mra

- 15 -

#### **Artikel 42**

##### **Risico-overgang**

Het Registergoed komt voor risico van Koper vanaf het moment van de goedkeuring. Koper is verplicht binnen één week na deze goedkeuring een kopie van de verzekeringspolis aan mij, notaris, te overleggen.

#### **VII. INTERNETVEILEN EN INTERNETBORG**

##### **Artikel 43**

##### **Voorwaarden in verband met Internetveilen en Internetborg**

Het bieden tijdens de openbare verkoop vindt plaats via internet op de Website: [www.openbareverkoop.nl](http://www.openbareverkoop.nl).

In verband hiermee wordt hierna verstaan onder:

1. openbareverkoop.nl:  
de algemeen toegankelijke website of een daaraan gelieerde website, bedoeld in artikel 2 begrip 27 van de AVVE, via welke website een bod via internet kan worden uitgebracht.
2. NIIV:  
'Stichting Notarieel Instituut Internetveilen', statutair gevestigd in de gemeente Baarn, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 52037908, rechthebbende van openbareverkoop.nl.
3. handleiding:  
de 'handleiding online bieden' vermeld op openbareverkoop.nl.
4. registratienotariss:  
een notaris die de via openbareverkoop.nl in te vullen registratieverklaring en het geldige identiteitsbewijs van een natuurlijke persoon die wil bieden via internet, in ontvangst neemt en controleert om de identiteit en het opgegeven telefoonnummer vast te stellen en zijn of haar handtekening onder de registratieverklaring te legaliseren.
5. registratie:  
de door NIIV voorgeschreven handelingen, voor de identificatie van een natuurlijke persoon die via openbareverkoop.nl wil bieden, die bestaan uit de invoer via internet van zijn of haar persoonsgegevens en controle door de registratienotariss van zijn of haar identiteit en het door die persoon opgegeven mobiele telefoonnummer.
6. deelnemer:  
een natuurlijk persoon die de procedure van registratie heeft doorlopen, tijdig voor de veiling een internetborg heeft gestort en tijdens de veiling van het registergoed is ingelogd op openbareverkoop.nl.
7. internetborg:  
een bedrag dat door een deelnemer is gestort, zoals beschreven in de handleiding. De hoogte van de internetborg is één procent (1%) van de biedlimiet zoals bedoeld in de handleiding met een minimum van vijfduizend euro (€ 5.000,00) per registergoed, en geldt als een afdoende 'gegoedheid' in de zin van artikel 14 van de AVVE.

Tevens gelden de volgende voorwaarden.

1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de veiling door een deelnemer uitsluitend via internet worden geboden en alleen uitgebracht door een deelnemer op de door NIIV in de handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het bod dat de deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.
2. Als de deelnemer een bod heeft uitgebracht en volgens de notaris de hoogste bidder is, kan de internetborg op verzoek van de deelnemer ook worden gebruikt als (deel)betaling voor de op grond van artikel 12 van de AVVE na de veiling te betalen waarborgsom, waarbij de deelnemer ermee instemt dat de notaris (dit deel van) de waarborgsom pas vrijgeeft als de deelnemer al zijn verplichtingen die uit het doen van een bod voortvloeien, is nagekomen.
3. Bij discussie over het tijdstip waarop de biedingen via de website de notaris hebben bereikt, en bij storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de notaris.
4. De notaris garandeert niet dat iedere deelnemer permanente en/of gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), alsmede storingen en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de deelnemer.
5. Tenzij de notaris anders beslist, wordt niet eerder overgegaan tot de inzet en de afslag, dan nadat de notaris genoegzaam is gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
6. Als afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de deelnemer tijdens de afslag wordt geklikt of gedrukt.
7. De deelnemer die tijdens de veiling overgaat tot het uitbrengen van een bod is verplicht tijdens het verdere verloop van de veiling voor de notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, op het mobiele telefoonnummer dat de deelnemer heeft ingevuld op zijn of haar registratieformulier. Als de deelnemer tijdens het verdere verloop van de veiling niet of slechts gedeeltelijk voor de notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader van de veiling op enig moment telefonisch overleg tussen de notaris en de deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de notaris, dan is de notaris bevoegd het bod van de deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.
8. Bij niet-nakoming van de verplichting uit de koop door de koper, wordt de internetborg door de notaris ingehouden en geheel of gedeeltelijk gebruikt ter betaling van (een deel van) de kosten die voortvloeien uit de niet-nakoming. Het bepaalde in artikel 26 van de AVVE blijft van toepassing.
9. Door het uitbrengen van een bod via internet, op de wijze zoals door NIIV omschreven, verleent de deelnemer en, als dit van toepassing is, mede namens de door hem vertegenwoordigde (natuurlijke en/of rechts-) personen of personenvennootschap, ook volmacht aan ieder van de medewerkers die op het moment van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn op het kantoor van de notaris (zowel samen als ieder afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal van veiling en in en bij het proces-verbaal van veiling:
  - a. te bevestigen dat de deelnemer het betreffende bod heeft uitgebracht; en

- b. in te stemmen met alle in het proces-verbaal van veiling (te) vermelde(n) waarnemingen van de notaris met betrekking tot de veiling.  
De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht ook het proces-verbaal van veiling ondertekenen en hiervoor alles doen wat hij nodig en/of nuttig acht. De gevolmachtigde heeft macht tot substitutie, zodat hij onder zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.
10. In aanvulling op artikel 5 lid 3 van de AVVE is de deelnemer die het hoogste bod heeft uitgebracht tot het moment van gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden namens een of meer andere (natuurlijke en/of (rechts-) persoon (personen) of personenvennootschap(pen):
- a. wat betreft het bieden namens een rechtspersoon of personen vennootschap onder de voorwaarde dat die deelnemer vóór de gunning:
- naar het oordeel van de notaris genoegzaam aantoonst volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
  - de waarborgsom heeft gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 van de AVVE.
- b. wat betreft het bieden namens een natuurlijk persoon onder de voorwaarde dat die ander of die anderen dat schriftelijk vóór de gunning aan de notaris heeft of hebben bevestigd. De in de vorige volzin bedoelde verklaring en bevestiging hebben tot gevolg dat die andere(n) (mede) in de rechten en plichten 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.
- Het bepaalde in artikel 5 lid 4 van de AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de verkoper), tenzij dit op een andere plaats in deze akte is uitgesloten. Hiervan moet uit de notariële akte van gunning blijken.
- Als op grond hiervan een rechtspersoon of personenvennootschap heeft te gelden als vertegenwoordigde van de deelnemer, komt aan die rechtspersoon of personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de koopprijs te verklaren dat hij het bod heeft uitgebracht namens een of meer anderen als bedoeld in artikel 5 lid 2 van de AVVE.
11. De in lid 10 in de aanhef bedoelde deelnemer is, naast de onder lid 10 sub a en b bedoelde personen, hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de gunning. Als die deelnemer, bij verzuim van de door hem vertegenwoordigde (natuurlijke of rechts-) persoon of personenvennootschap, de koopprijs geheel voor eigen rekening betaalt, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan. In dat geval vindt de levering aan hem plaats en wordt aan hem kwijting verleend. Hiervan moet uit de notariële verklaring van betaling blijken.

## **VIII.SLOBEPALINGEN**

### **Artikel 44**

#### **Exoneratie**

1. Exoneratie ten aanzien van inhoud akte

Verkoper staat niet in voor de juistheid en/of volledigheid van de verkregen

2020.003779.01HSC-mra

- 18 -

informatie, welke in deze akte is verwerkt.

2. Exoneratie ten aanzien van object

Het Registergoed wordt afgeleverd in de feitelijke toestand waarin het zich op het moment van Aflevering blijkt te bevinden. Indien het Registergoed na de onvoorwaardelijke Gunning, geheel of gedeeltelijk, tenietgaat, wordt beschadigd of anderszins in waarde daalt kan dit -ongeacht de oorzaak- niet aan Verkoper worden tegengeworpen. Verkoper staat niet in voor de afwezigheid van materiële gebreken in of aan het Registergoed. De gevolgen in geval van gebreken bij aflevering van het Registergoed die niet zijn het gevolg van een toerekenbare tekortkoming van Verkoper, zijn volledig voor rekening van Koper.

**Artikel 45**

**Bijlagen**

Aan deze akte zijn gehecht de navolgende bijlagen:

- a. de kopie van de volmacht van Verkoper;
- b. de kopie van de hypotheekakte, op grond waarvan het recht van parate executie wordt uitgevoerd;
- c. de kopie van de opeisingsbrief Verkoper;
- d. bericht van de gemeente Opsterland;
- e. inzage in het Monumentenregister.

**Artikel 46**

**Woonplaatskeuze**

Verkoper kiest woonplaats ten kantore van de bewaarder van deze akte.

**SLOT**

WAARVAN AKTE \*\*\*

## Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

44841\_50 VPVA - kostenopgaaf veiling- koper (2020).pdf

| VPVA notarissen - kostenopgaaf veiling                                       |                          |                     | 29-06-20 17:02     |
|------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------|--------------------|
| <b>Kostenopgaaf veiling (indicatief)</b>                                     |                          |                     |                    |
| <b>Veilingdatum:</b>                                                         | vrijdag 17 juli 2020     | <b>Dossierrn.:</b>  | 20.3779            |
| <b>Adres object:</b>                                                         | Kerkewal 10-11 Gorredijk | <b>Behandelaar:</b> | HSC                |
| <b>Omschrijving</b>                                                          | <b>t.l.v.</b>            | <b>verkoper (V)</b> | <b>koper (K)</b>   |
| <b>Honorarium notaris</b>                                                    |                          |                     |                    |
| * Voorbereiding en organisatie veiling incl. opmaak akten                    |                          | *                   | € 6.000,00 *       |
| * Inroepen beheerbeding                                                      |                          | *                   |                    |
| * Inroepen huurbeding                                                        |                          | *                   |                    |
| * Verzoekschrift uitbetaling koopprijs (art. 3: 270 BW)                      |                          | *                   | € -                |
| * Verzoekschrift zuivering (art. 3: 273 BW) / verklaring royement            |                          | *                   | € 250,00 *         |
| * Opmaken koopovereenkomst (3: 268 BW), na onderhands bod                    |                          | *                   | PM                 |
| * ALLEEN INDIEN VAN TOEPASSING: Akte de command € 450,00                     |                          |                     | PM *               |
| <b>Kadasterkosten</b>                                                        |                          |                     |                    |
| * Inschrijvingskosten veilingakten (geen BTW)                                |                          |                     | € 144,50           |
| * Recherchekosten voorbereiding veiling                                      |                          |                     | € 125,00           |
| * Inschrijvingskosten akte van zuivering (geen BTW)                          |                          |                     | € 63,00 *          |
| <b>Deurwaarder</b>                                                           |                          |                     |                    |
| * Kosten uitbrengen veilingexploot, incl. BTW, geschat                       |                          |                     | € 243,57           |
| * Eventuele ontruimingskosten geschat: € 5.000,00                            |                          |                     | PM                 |
| <b>Regioveiling</b>                                                          |                          |                     |                    |
| * Organisatie Regioveiling (incl. BTW)                                       |                          |                     |                    |
| * Publicatiekosten www.veilingbiljet.nl/www.openbareverkoop.nl (incl. BTW)   |                          |                     | € 1.294,70         |
| * Kosten biedproces Internetveiling, incl. BTW                               |                          |                     | € 635,25           |
| <b>Diverse inzagekosten registers</b>                                        |                          |                     |                    |
| * BRP - Fail. Register - Curatelerregister - etc. (t.l.v. verkoper)          |                          | *                   |                    |
| * BRP - Fail. Register - Curatelerregister - etc. (t.l.v. koper)             |                          |                     | € 75,00 *          |
| * Legeskosten gemeente (onder andere i.v.m. objectonderzoek)                 |                          |                     |                    |
| <b>BTW</b> 21% over de hiervoor met * aangegeven posten                      |                          |                     | € 1.354,50         |
| <b>Advocaat - verzoekschriften (incl. griffierecht en BTW)</b>               |                          |                     |                    |
| * Procedurekosten onderhandse verkoop (3: 268 BW)                            |                          |                     | PM                 |
| * Procedurekosten inroepen beheer/ontruimingsbeding (3: 267 BW)              |                          |                     |                    |
| * Procedurekosten inroepen huurbeding (3: 264 BW)                            |                          |                     |                    |
| * Procedurekosten uitbetaling koopprijs (3: 270 BW)                          |                          |                     |                    |
| * Procedurekosten zuivering (3: 373 BW)                                      |                          |                     | PM                 |
| * Overige kosten advocaat - algemeen (incl. BTW)                             |                          |                     |                    |
| <b>Makelaar / Funda</b>                                                      |                          |                     |                    |
| * Plaatsingskosten op Funda.nl (incl. BTW)                                   |                          |                     |                    |
| * Bezichtigingskosten makelaar (incl. BTW)                                   |                          |                     |                    |
| * Overige kosten makelaar - algemeen (incl. BTW)                             |                          |                     |                    |
| <b>Vereniging van eigenaars (bij appartementsrecht)</b>                      |                          |                     |                    |
| * Totaal achterstallige VVE-bijdrage (alleen lopende- en voorafgaand boekj.) |                          |                     | n.v.t.             |
| * Eenmalige extra bijdrage VVE                                               |                          |                     | n.v.t.             |
| * Mutatiekosten VVE                                                          |                          |                     | n.v.t.             |
| <b>Preferente kosten / overige kosten</b>                                    |                          |                     |                    |
| * Preferente beslagkosten                                                    |                          |                     |                    |
| * Achterstallige waterschapslasten met beslag (art. 38 WS.wet)               |                          |                     | PM                 |
| * Achterstallige erfpachtcanon / opstal / mandeligheid (art. 5:92.2 BW)      |                          |                     | PM                 |
| * Kosten in verband aanschrijving Woningwet                                  |                          |                     | PM                 |
| * Advertentiekosten openbare aanzegging tot verkoop - via dagblad            |                          |                     |                    |
| * Advertentiekosten openbare betekening huurbeding - via dagblad             |                          |                     |                    |
| <b>Overige kosten (afhankelijk van koopprijs)</b>                            |                          |                     |                    |
| * Overdrachtsbelasting                                                       |                          |                     | PM                 |
| * Overdrachtsbelasting over "onraads gelden"                                 |                          |                     | € 100,00           |
| * Inzetpremie (1% inzetbedrag)                                               |                          |                     |                    |
| * Rente over de koopprijs (vanaf gunning t/m datum betaling)                 |                          |                     | PM                 |
| <b>Totale veilingkosten</b>                                                  |                          | <b>€ -</b>          | <b>€ 10.285,52</b> |

In verband met onvoorzien omstandigheden betreffende deze openbare verkoop behouden wij ons het recht voor om van de hierboven opgegeven kostenopgave af te wijken; wij zullen dat tijdig en vóór de veilingdatum kenbaar maken op de website.  
 Aan deze opgave kunnen **geen** rechten worden ontleend. Deze opgave is uitsluitend bedoeld als indicatie.