

## Eper Veste 65, EPE



Appartement



## Beschrijving

de een-kamer-woning op de eerste verdieping, de berging in het souterrain en de hobbyruimte casu quo woonruimte casu quo bedrijfsruimte

## Verkoopinformatie

Status	Vervallen
Veiling	Nederland (internet-only) dinsdag 2 september 2025
Inzet	dinsdag 2 september 2025 vanaf 13:30
Afslag	dinsdag 2 september 2025 vanaf 13:30
Kantoor	TeekensKarstens Notarissen Vondellaan 51 2332 AA LEIDEN T: 071 535 80 00 F: 071 535 80 01 E: info@tk.nl  TeekensKarstens Notarissen Vondellaan 51 2332 AA LEIDEN T: 071 535 80 00 F: 071 535 80 01 E: info@tk.nl
Behandelaar	
Bezichtiging	De mogelijkheid wordt onderzocht, als een en ander duidelijk is, dan wordt dat hier vermeld.
Lasten	Onroerendezaakbelasting, € 92,52 jaarlijks Rioolheffing, € 127,00 jaarlijks Servicekosten VVE, € 380,67 maandelijks

## Kenmerken

Woningtype	Appartement
Soort eigendom	Vol eigendom
Gebruik	Bewoond
Kadastrale omschrijving	<ol style="list-style-type: none"><li>1. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Epe en Oene, sectie B, complexaanduiding 2743-A, appartementsindex 65, welk appartementsrecht omvat:<ol style="list-style-type: none"><li>a. het recht op het uitsluitend gebruik van de een-kamerwoning op de eerste verdieping, plaatselijk bekend Eper Veste 65, 8161 AD Epe; en</li><li>b. het drie en dertig/elfduizend vijfhonderd twee en vijftigste (33/11.552ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het perceel grond met het zich daarop bevindende gebouw te Epe aan de Eper Veste 1 tot en met 112, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Epe en Oene, sectie B, nummers 2373 en 2372, groot twee hectare, ééenzeventig are en vijfenzeventig centiare (2 ha 71 a 75 ca) respectievelijk één are en vijfendertig centiare (1 a 35 ca);</li></ol></li><li>2. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Epe en Oene, sectie B, complexaanduiding 2743-A, appartementsindex 180, welk appartementsrecht omvat:<ol style="list-style-type: none"><li>a. het recht op het uitsluitend gebruik van de berging in het souterrain, plaatselijk bekend Eper Veste 65 te 8161 AD Epe; en</li><li>b. het vier/elfduizend vijfhonderd twee en vijftigste (4/11.552ste) onverdeeld aandeel in de onder sub 1.b voormelde gemeenschap;</li></ol></li><li>3. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Epe en Oene, sectie B, complexaanduiding 2743-A, appartementsindex 289, welk appartementsrecht omvat:<ol style="list-style-type: none"><li>a. het recht op het uitsluitend gebruik van de hobbyruimte casu quo woonruimte casu quo bedrijfsruimte, zonder plaatselijke aanduiding; en</li><li>b. het tien/elfduizend vijfhonderdtweeënvijftigste (10/11.552ste) onverdeeld aandeel in de onder sub 1.b voormelde gemeenschap</li></ol></li></ol>



## Financieel

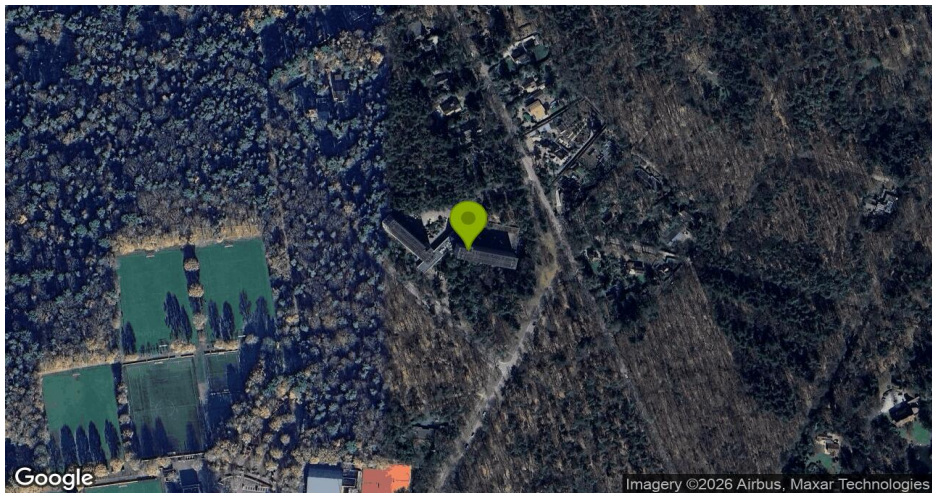
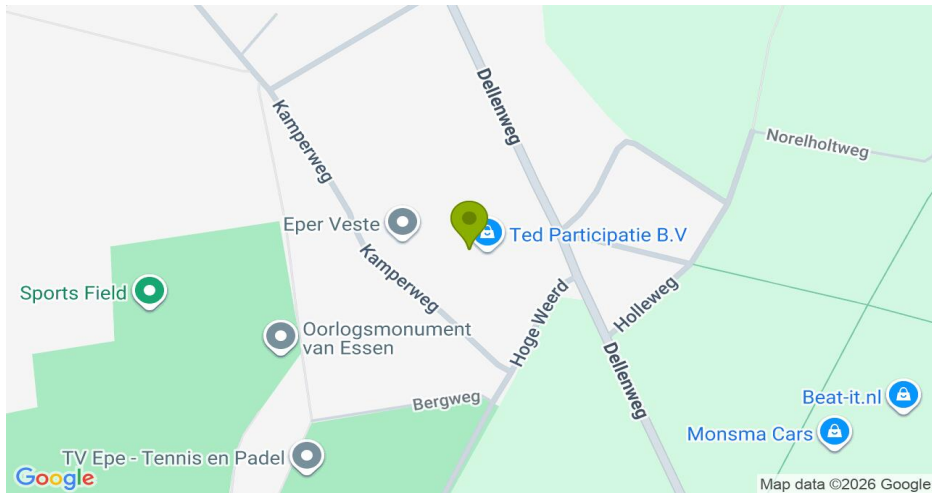
Lasten (k.k.)	Zie veilingvoorwaarden
Inzetpremie	1% voor rekening van executant
Indicatie kosten veiling	€ 5.083,00 (per 29-07-2025 om 15:25 uur) € 5.082,83 (exclusief overdrachtsbelasting) (per 29-07-2025 om 15:25 uur)

## Bijzonderheden

Aandeel in het reservefonds per 8 juli 2025:  
47/11.552e van € 549.459,50 = € 2.235,51

Splitsingsakte is een te groot bestand om te uploaden, dus u kunt de akte per e-mail via vastgoeds





## Bijzondere voorwaarden

voorwaarde\_46748.pdf

**PROCES-VERBAAL VAN VASTSTELLING VEILINGVOORWAARDEN/2025.002078.01/1/JBO**

*(Eper Veste 65, 8161 AD Epe + berging en ruimte)*

**I. DEFINITIES**

1. Tenzij anders blijkt, hebben de in de AVVE 2017 (onder de kop "Begrippen") vermelde definities dezelfde betekenis in deze akte. De in de vorige volzin bedoelde definities dienen – daar waar nodig en/of van toepassing – te worden uitgelegd in samenhang met de hierna onder 2. vermelde definities.
2. Naast, in afwijking van en/of ter (nadere) invulling van de in de AVVE 2017 (onder de kop "Begrippen") vermelde definities, hebben in deze akte de volgende vetgedrukte en met (een) hoofdletter(s) geschreven woorden de daaronder vermelde betekenis:
  - **Akte:**  
dit notarieel proces-verbaal;
  - **Artikel:**  
een artikel van de Bijzondere Veilingvoorwaarden;
  - **AVVE 2017:**  
de Algemene Voorwaarden Voor Executieverkopen 2017, zoals vastgesteld bij akte, op vijf december tweeduizend zestien verleden voor mr. J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de Openbare Registers op diezelfde dag in het register Hypotheken 4 deel 69567 nummer 129;
  - **Betaaldatum:**  
de uiterste datum waarop de Koper al zijn (betalings)verplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst moet zijn nagekomen;
  - **Bieder:**  
degene die via de Website een Bod wenst uit te brengen dan wel heeft uitgebracht;
  - **Bijlage:**  
een bijlage waarnaar in de Akte wordt verwezen en die integraal deel uitmaakt van de Akte;
  - **Bijzondere Veilingvoorwaarden:**  
de in hoofdstuk VIII. 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;
  - **Bod:**  
een bod dat is uitgebracht door een Bieder via de Website;
  - **Handleiding:**  
de handleiding "Online bieden bij een openbare verkoop" vermeld op de Website;
  - **Executoriaal beslag:**

het op dertien september tweeduizend vierentwintig ten verzoeken van de Verkoper gelegde executoriale beslag, ingeschreven in de daartoe bestemde Openbare Registers voor registergoederen op zestien september tweeduizend vierentwintig in deel 87884 nummer 15, van een afschrift van het op negen september tweeduizend vierentwintig ondertekende proces-verbaal van inbeslagneming;

- **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. W.G.J.P.G. Mooren, notaris gevestigd te Leiden, 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:**

*enzovoorts*, te wiens (wier) laste wordt overgegaan tot de Verkoop;

- **Registergoed:**

het in artikel 1 van de Bijzondere Veilingvoorwaarden nader omschreven registergoed;

- **Registratie:**

het geheel van de voorgeschreven handelingen vermeld in de handleiding "Online bieden bij een openbare verkoop", ter identificatie van een natuurlijke persoon die via de Website wil bieden;

- **Registratienotaris:**

een notaris die de via de Website in te vullen registratieverklaring en het geldige identiteitsbewijs van een natuurlijke persoon die wil bieden via internet, in ontvangst neemt en controleert (i) ter vaststelling van diens identiteit, (ii) het opgegeven telefoonnummer en (iii) ter legalisatie van diens handtekening onder de registratieverklaring;

- **Schuldenaar:**

- de Rechthebbende op wie de Verkoper een of meer vorderingen tot voldoening van een of meer geldsommen heeft;
- **Verkoop en/of Veiling:**  
de executoriale verkoop van het Registergoed krachtens de veiling;
  - **Verkoper:**  
*enzovoorts*, in wiens (wier) opdracht de Verkoop plaatsvindt;
  - **Verschuldigde:**  
al hetgeen de Rechthebbende en/of de Schuldenaar aan de Verkoper is en/of zal zijn verschuldigd uit hoofde van de achterstand in de betaling van de bijdrage aan Verkoper.
  - **Website:**  
de algemeen toegankelijke website [www.openbareverkoop.nl](http://www.openbareverkoop.nl) en/of [www.veilingbiljet.nl](http://www.veilingbiljet.nl),  
via welke website:
    - (i). de Verkoop bekend wordt of is gemaakt;
    - (ii). de objectinformatie beschikbaar wordt of is gesteld;
    - (iii). een Bod via internet kan worden uitgebracht;
  - **Woning:**  
een tot bewoning bestemde onroerende zaak als bedoeld in artikel 524a Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.
3. De hiervoor onder 1. en 2. bedoelde definities kunnen zonder verlies van de inhoudelijke betekenis in enkelvoud of meervoud worden gebruikt dan wel worden vervoegd.
4. Kopjes en nummeringen in de Akte zijn uitsluitend bedoeld om verwijzingen te vergemakkelijken en zullen de uitleg van de Akte niet beïnvloeden.

## II. VERKRIJGING DOOR DE RECHTHEBBENDE

1. De Rechthebbende is gerechtigd tot het Registergoed.
2. De Rechthebbende heeft het Registergoed in eigendom verkregen door levering ingevolge de inschrijving in de Openbare Registers op negen april tweeduizend achttien in het register Hypotheken 4 deel 72958 nummer 152, van een afschrift van een akte van levering, op negen april tweeduizend achttien verleden voor mr. P. Pieltjes, destijds notaris gevestigd te Nunspeet, in welke akte kwijting voor de betaling van de koopprijs is verleend.

## III. OVERIGE ZEKERHEDEN EN BESLAGEN

Het Registergoed is op heden niet bezwaard met eerdere inschrijvingen dan met het hiervoor vermelde executoriale beslag (deel 87884 nummer 15), krachtens welk beslag deze openbare verkoop plaatsvindt; behoudens het op twaalf april tweeduizend vierentwintig ten verzoeken van de ambtenaar belast met de invordering van de Tribuut, ingeschreven in de daartoe bestemde Openbare Registers voor registergoederen op twaalf april tweeduizend vierentwintig in deel 87053 nummer 70, van een afschrift van het proces-verbaal van inbeslagneming.

#### IV. HET VERZUIM VAN DE SCHULDENAAR

1. De Rechthebbende is niet in staat van faillissement verklaard en de wettelijke schuldsaneringsregeling is niet van toepassing verklaard op de Rechthebbende.
2. De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat de Schuldenaar jegens de Verkoper in verzuim is, aangezien:
  - a. de Schuldenaar op enig moment tekort is geschoten in de nakoming van diens verplichtingen jegens de Verkoper; en
  - b. de Schuldenaar jegens de Verkoper in gebreke is gebleven in de nakoming van diens verplichtingen jegens de Verkoper, ook na de nodige aanmaningen en sommaties door de Verkoper.
3. In verband met hetgeen hiervoor onder 1. is vermeld, is de Verkoper overgegaan tot opseising van al hetgeen de Verkoper van de Schuldenaar te vorderen heeft of nog te vorderen zal hebben. Bedoelde opseising heeft niet geleid tot (gehele) betaling door de Schuldenaar aan de Verkoper.
4. De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat - krachtens het gelegde executoriaal beslag - het verzuim van de Schuldenaar jegens de Verkoper reeds is ingetreden door het enkele feit dat de Schuldenaar tekort is geschoten in de nakoming van enige verplichting jegens de Verkoper, al dan niet in samenhang met hetgeen hiervoor onder 1. is vermeld.
5. Op grond van het hiervoor onder 1., 2. en 3. bepaalde is de Verkoper bevoegd om gebruik te maken van - doch niet uitsluitend - de bevoegdheid om over te gaan tot de Verkoop.
6. De door de Verkoper bijgehouden administratie omtrent de hoogte van het Verschuldigde strekt tot volledig bewijs, behoudens door de Schuldenaar aan te leveren tegenbewijs.

#### V. OPDRACHT TOT OPENBARE VERKOOP

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

#### VI. VEILINGDATUM, AANZEGGING(EN) EN BEKENDMAKING

1. De Veiling betreft een Internetveiling. Tijdens de Veiling kunnen Biedingen uitsluitend worden gedaan via de Website. De Notaris heeft de dag en uur van de Veiling vastgesteld. De Veiling vindt plaats via de Website op **dinsdag twee september tweeduizend vijftieng** vanaf dertien uur dertig minuten (**13.30 uur**). De Veiling vindt plaats in twee fasen:
  - de eerste fase: de Inzet bij Opbod;
  - de tweede fase: de Afslag bij Afmijning vindt aansluitend aan de Inzet plaats.

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

2. Door of namens de Notaris is aan de Rechthebbende en aan alle in artikel 551 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering bedoelde beperkt gerechtigden en schuldeisers, zo die er zijn, schriftelijk medegedeeld via welke website de Veiling plaatsvindt en gedurende welke periode er kan worden geboden.
3. Bij een of meerdere exploten wordt of is aanzegging gedaan van de Verkoop.
4. De Verkoop wordt of is bekend gemaakt op de Website. In bedoelde bekendmaking wordt of is onder meer vermeld dat sprake is van een executoriale verkoop.

#### VII. VEILINGVOORWAARDEN

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

#### VIII. BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN

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

#### Artikel 1 Omschrijving van het Registergoed

- 1.1 De omschrijving van het Registergoed luidt als volgt:
  1. het appartementsrecht, kadastraal bekend **gemeente Epe en Oene, sectie B, complexaanduiding 2743-A, appartementsindex 65**, welk appartementsrecht omvat:
    - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de een-kamer-woning op de eerste verdieping, plaatselijk bekend Eper Veste 65, 8161 AD Epe; en
    - b. het drie en dertig/elfduizend vijfhonderd twee en vijftigste (33/11.552ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het perceel grond met het zich daarop bevindende gebouw te Epe aan de Eper Veste 1 tot en met 112, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Epe en Oene, sectie B, nummers 2373 en 2372, groot twee hectare, éénenzeventig are en vijfenzeventig centiare (2 ha 71 a 75 ca) respectievelijk één are en vijfendertig centiare (1 a 35 ca);
  2. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Epe en Oene, sectie B, complexaanduiding 2743-A, appartementsindex 180**, welk appartementsrecht omvat:
    - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de berging in het souterrain, plaatselijk bekend Eper Veste 65 te 8161 AD Epe; en
    - b. het vier/elfduizend vijfhonderd twee en vijftigste (4/11.552ste) onverdeeld aandeel in de onder sub 1.b voormelde gemeenschap;

3. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Epe en Oene, sectie B, complexaanduiding 2743-A, appartementsindex 289**, welk appartementsrecht omvat:
  - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de hobbyruimte casu quo woonruimte casu quo bedrijfsruimte, zonder plaatselijke aanduiding; en
  - b. het tien/elfduizend vijfhonderdtweënvijftigste (10/11.552ste) onverdeeld aandeel in de onder sub 1.b voormelde gemeenschap.

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, met separate berging en ruimte.

#### **Artikel 2 Gebruikssituatie**

- 2.1 Voor zover aan de Verkoper bekend, is de Onroerende Zaak thans in gebruik door de (bestuurder van) Rechthebbende, al dan niet tezamen met de zijnen.
- 2.2 De Verkoper heeft niet de bevoegdheid tot het inroepen van het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek.

#### **Artikel 3 Ontruiming**

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

- 3.1 De Koper wordt geadviseerd - doch is niet verplicht - om te onderzoeken of naar zijn oordeel de feitelijke levering van de Onroerende Zaak kan plaatsvinden in goed overleg met de Rechthebbende en/of de gebruikers van de Onroerende Zaak.
- 3.2 Indien de Onroerende Zaak bij de Rechthebbende (en de zijnen) in gebruik is, dan kan de Koper de ontruiming van de Onroerende Zaak bewerkstelligen met behulp van een deurwaarder, desnoods eveneens met behulp van de sterke arm, uit kracht van de grosse van het Proces-verbaal van toewijzing en de ondertekende Notariële verklaring betaling.  
Indien de deurwaarder belast met de ontruiming van de Onroerende Zaak een nadere titel voor de ontruiming van de Onroerende Zaak verlangt, dan dient de Koper daarin voor eigen rekening en risico te voorzien.
- 3.3 Indien de Onroerende Zaak bij iemand in gebruik is die zich zonder recht of titel in de Onroerende Zaak bevindt en als zodanig niet bekend was aan de Koper, dan kan de Koper de ontruiming van de Onroerende Zaak bewerkstelligen op gelijke wijze als vermeld in Artikel 3.2.

#### **Artikel 4 Bijzondere lasten en beperkingen**

- 4.1 De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat de Verkoper met betrekking tot het Registergoed 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 bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar de titel van aankomst van de Rechthebbende (register

Hypotheek 4 deel 72958 nummer 152), in welke betreffende akte onder meer het volgende woordelijk staat vermeld:

*"Met betrekking tot bekende erfdiensbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of bijzondere bepalingen wordt verwezen naar:*

- a. *een akte van levering, houdende kwijting voor de koopprijs en afstanddoening van de ontbindingsrechten op grond van de artikelen 1302 en 1303 van het Burgerlijk Wetboek, op vier november negentienhonderd zesenzestig verleden voor de heer D.J. Wierenga, destijds notaris te Apeldoorn, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers (destijds te Arnhem) op vier november negentienhonderd zesenzestig in Register Hypotheken 4 deel 3367 nummer 98, waarin woordelijk staat vermeld:  
"10. Ten behoeve van de bij deze akte verkochte gedeelten der percelen kadastraal bekend gemeente Epe en Oene sectie B nummers 644, 948 en 2045 en ten laste van de aan de verkoper in eigendom verblijvende gedeelten dier percelen wordt gevestigd als erfdiensbaarheid het recht om op de heersende erven een flatgebouw te bouwen en te hebben met bepaling, dat de eigenaar van het lijdend erf afstand doet van alle beroep op het bepaalde in artikel 738 van het Burgerlijk Wetboek."*
- b. *een akte van levering, houdende kwijting voor de koopprijs en afstanddoening van de ontbindingsrechten op grond van de artikelen 1302 en 1303 van het Burgerlijk Wetboek, op zes augustus negentienhonderd éénenzestig verleden voor de heer M. van Triest, destijds notaris te Apeldoorn, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers (destijds te Arnhem) op zeven augustus negentienhonderd éénentachtig in Register Hypotheken 4 deel 6400 nummer 58, waarin woordelijk staat vermeld:  
"7. Ten nutte van het bij deze akte verkochte en ten laste van het aan verkoopster in eigendom toebehorende perceel kadastraal bekend gemeente Epe en Oene, sectie B nummer 2116, wordt bij deze gevestigd de erfdiensbaarheid van weg om te konen van- en te gaan naar de Dellenweg, uit te oefenen over het op de aan deze akte vastgehechte, door de comparanten gearmerkte, situatietekening aangegeven gestippelde gedeelte."*
- c. *een akte van wijziging erfdiensbaarheid op acht november negentienhonderd vierentachtig verleden voor de heer M. van Triest, destijds notaris te Apeldoorn, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers (destijds te Arnhem) op negen november negentienhonderd vierentachtig in Register Hypotheken 4 deel 7591 nummer 17, waarin woordelijk staat vermeld:  
"dat is gebleken dat de situatie op de gemelde situatietekening onjuist is, dat gemelde omissie door middel van deze akte wordt hersteld; op de aan deze akte gehechte situatietekening is de situatie juist weergegeven."*

*Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke de Eper Veste verplicht is aan de betreffende verkrijger op te leggen, doet hij dat bij deze en wordt een en ander bij deze door de*

betreffende verkrijger aanvaard.

Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door de Eper Veste voor die derden aangenomen.

**5. VERVREEMDINGSVERBOD BIJ AFZONDERLIJKE VERKOOP VAN EEN BERGING**

Voor wat betreft elk (aandeel in) voormelde appartementsrechten, kadastraal bekend gemeente Epe en Oene, sectie B, complexaanduiding 2743-A, appartementsindex 113 tot en met 168 en 172 tot en met 227, welke appartementsrechten ondermeer omvatten het recht op het uitsluitend gebruik van de berging in het souterrain, geldt dat deze niet afzonderlijk van een appartementsrecht met de uitsluitende bestemming als woning kan worden vervreemd. Onder vervreemding wordt verstaan:

- de overdracht van de eigendom van het registergoed;
- de overgang krachtens verdeling van het registergoed;
- de vestiging of overdracht van een beperkt goederenrechtelijk gebruiksrecht op het registergoed of de overgang krachtens de verdeling van een dergelijk recht, alles hiervoor verstaan in economische en/of juridische zin.

Tengevolge van niet-nakoming van dit vervreemdingsverbod zal de vervreemder ten behoeve van de vereniging een zonder nadere ingebrekestelling of rechterlijk tussenuitspraak onmiddellijk opeisbare boete verbeuren ten bedrage van vijftigduizend euro (€ 50.000,00), onverminderd de rechten op nakoming en vergoeding van verdere kosten, schaden en interessen. Genoemd boetebedrag zal worden aangepast overeenkomstig de wijziging die het door het Centraal Bureau voor de Statistiek (hierna ook aan te duiden met C.B.S.) te publiceren jaartotaal consumentenprijsindexcijfer (op basis van tweeduizend is honderd (2000=100)) ten tijde van de verbeurte van de boete zal blijken te hebben ondergaan. Mocht het C.B.S. te eniger tijd overgaan tot publicatie van prijsindexcijfers van de gezinsconsumptie op meer recente tijdsbasis, dan zullen de cijfers van de nieuwe reeks in aanmerking worden genomen, zonodig na koppeling aan de cijfers van voorafgaande reeksen.

Mocht te eniger tijd dit indexcijfer niet meer worden gepubliceerd, dan zullen de cijfers van het volgens het C.B.S. meest overeenkomende indexcijfer in aanmerking worden genomen. De wijze van koppeling zal geschieden in overleg met het C.B.S.

**Kettingbeding**

a. **Oplegverplichting**

Een vervreemder is verplicht en verbindt zich jegens de andere appartementseigenaren en de vereniging, die hierbij aanvaarden, het bepaalde in het onderhavige vervreemdingsverbod bij vervreemding aan de betreffende verkrijger van het appartementsrecht met bestemming berging als na te komen verplichting(en) van de betreffende verkrijger jegens de andere appartementseigenaren en de vereniging op te leggen en in verband daarmee het in dit gehele vervreemdingsverbod bepaalde in de notariële akte woordelijk op te nemen.

De verkrijger van het betreffende appartementsrecht is verplicht daarbij namens en ten behoeve van

*de andere appartementseigenaren en de vereniging het beding aan te nemen.*

b. Derdenbeding

*De vervreemder verbindt zich voorts jegens de andere appartementseigenaren en de vereniging tot het bedingen bij wijze van derdenbeding (kettingbeding) van de betreffende verkrijger dat de betreffende verkrijger het hiervoor bepaalde, bij elke opvolgende vervreemding zal opleggen aan de volgende verkrijger van het betreffende appartementsrecht, zulks op dezelfde wijze als hiervoor is bepaald.*

*De verkrijger van het appartementsrecht met bestemming berging is verplicht daarbij namens en ten behoeve van de andere appartementseigenaren en de vereniging het beding aan te nemen.*

c. Boete op verbreking van ketting

*Indien de vervreemder (en derhalve de opvolgende verkrijgers van het betreffende appartementsrecht met bestemming berging) de hiervoor genoemde verplichting(en) niet nakomt, verbeurt de vervreemder (en derhalve de opvolgende verkrijgers van het appartementsrecht met bestemming berging) door het enkele feit van overtreding ten behoeve van de vereniging een direct opeisbare boete ter hoogte van vijftigduizend euro (€ 50.000,00), met de bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of vergoeding van eventueel meer geleden schaden, kosten en rente te vorderen.*

**6. AANBIEDINGSREGELING BIJ AFZONDERLIJKE VERKOOP VAN EEN PARKEERPLAATS EN/OF GARAGE**

*Voor wat betreft een appartementsrecht met als bestemming parkeerplaats en/of garage, geldt dat deze niet afzonderlijk van het appartementsrecht met de bestemming als woning aan anderen, dan aan de overige eigenaren van de appartementsrechten met als bestemming woning, kan worden vervreemd, tenzij dat appartementsrecht eerst aan de laatstbedoelde eigenaren te koop is aangeboden. Hetzelfde geldt wanneer de appartementseigenaar uitsluitend beschikt over een appartementsrecht met bestemming parkeerplaats en/of garage. In dat laatste geval geldt eveneens dat een dergelijk appartementsrecht eerst aan de eigenaren van de appartementsrechten met als bestemming woning te koop dient te worden aangeboden.*

*In dat verband geldt de navolgende aanbiedingsregeling die in iedere akte van levering zal worden opgenomen.*

1. Definities:

*In de onderhavige regeling van de aanbiedingsregeling wordt verstaan onder:*

a. de aanbieder:

*de appartementseigena(a)r(en) of de beperkt goederenrechtelijk genotsgerechtigde die over wenst (wensen) te gaan tot vervreemding van het registergoed;*

b. de gegadigde(n):

*de afzonderlijke appartementseigenaren van de appartementsrechten, ondermeer rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning, kadastraal bekend gemeente Epe*

- en Oene, sectie B, complexaanduiding 2743-A appartementsindices 1 tot en met 112;
- c. de vereniging:  
de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e van het Burgerlijk Wetboek met de naam: Vereniging van eigenaars Eper Veste, Eper Veste 1-114 te Epe;
- d. het bestuur:  
het bestuur van de vereniging;
- e. het registergoed:  
elk (aandeel in het) appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Epe en Oene, sectie B, complexaanduiding 2743-A, appartementsindex 232 tot en met 282 en 315 tot en met 363, welk appartementsrecht ondermeer omvat het recht op het uitsluitend gebruik van een garage of parkeerplaats;
- f. vervreemding:
- de overdracht van de eigendom van het registergoed;
  - de overgang krachtens verdeling van het registergoed;
  - de vestiging of overdracht van een beperkt goederenrechtelijk gebruiksrecht op het registergoed of de overgang krachtens de verdeling van een dergelijk recht, alles hiervoor verstaan in economische en/of juridische zin.
2. Inhoud aanbiedingsregeling
- a. De aanbieder is verplicht bij een voorgenomen vervreemding van het registergoed aan een ander dan aan een gegadigde, dit registergoed eerst bij brief door middel van tussenkomst van het bestuur aan de gegadigden te koop aan te bieden een en ander onder de in de volgende onderdelen te vermelden voorwaarden en bedingen.
- b. Indien de aanbieder gerechtigd is tot zowel het registergoed als een hiervoor onder 1.b bedoeld appartementsrecht (woningruimte) en hij Voornemens is tot vervreemding van uitsluitend laatstbedoeld appartementsrecht, is hij verplicht om het registergoed conform het hiervoor onder 2.a bepaalde te koop aan te bieden één en ander onder de in de volgende onderdelen te vermelden voorwaarden en bedingen.
3. Procedure aanbiedingsregeling
- a. In de hiervoor onder 2 bedoelde brief gericht aan het bestuur dient de aanbieder de door hem bedongen koopprijs en verkoopvoorwaarden te vermelden.
- b. Het bestuur is verplicht om binnen vijftien dagen na ontvangst van de hiervoor onder 3.a bedoelde brief, bij brief de gegadigden van het voornemen van de aanbieder tot vervreemding van het registergoed in kennis te stellen, zulks onder vermelding van de door de aanbieder bedongen koopprijs.
- c. Iedere gegadigde moet binnen een maand na ontvangst van de hiervoor onder 3.b

- bedoelde brief aan het bestuur bij brief mededelen of hij op het gedane aanbod tegen de in de brief opgegeven koopprijs en verkoopvoorwaarden in wil gaan.*
- d. *Het bestuur is verplicht om binnen vijftien dagen na verloop van de hiervoor onder 3.c bedoelde periode van een maand, de aanbieder bij brief in kennis te stellen welk van de gegadigde(n) bereid is (zijn) het registergoed te kopen.*
- e. *Indien een gegadigde binnen de hiervoor onder 3.c bedoelde termijn van een maand aan het bestuur bij brief heeft medegedeeld op het aanbod in te willen gaan, is deze gegadigde de onvoorwaardelijke koper en komt de koopovereenkomst tussen de aanbieder en de gegadigde op dat tijdstip tot stand.*
- f. *Indien meerdere gegadigden bij brief hebben aangegeven op het gedane aanbod in te willen gaan, dan is de aanbieder geheel vrij in zijn keuze welke gegadigde de onvoorwaardelijk koper zal zijn. De aanbieder is alsdan, door middel van een brief gericht aan het bestuur, verplicht om binnen vijftien dagen na afloop van de hiervoor onder 3.d bedoelde termijn van een vijftien dagen één van deze gegadigden als koper aan te wijzen. De koopovereenkomst komt tussen de aanbieder en de betreffende gegadigde op het tijdstip van deze aanwijzing tot stand.*
- g. *Maken de gegadigden binnen de 3.c gestelde termijn geen gebruik van hun voorkeursrecht, dan is de aanbieder vrij het registergoed te vervreemden aan (een) derde(n), zulks met inachtneming van het hierna onder 3.i bepaalde en mits het bepaalde onder 9 wordt nageleefd.*
- Wil de aanbieder het registergoed tegen een lagere prijs dan die welke als gemeld is vastgesteld en/of tegen gunstiger voorwaarden aan (een) derde(n) vervreemden, dan is de aanbieder verplicht het registergoed opnieuw aan de gegadigden te koop aan te bieden, nu voor deze lagere prijs en/of bedoelde gunstiger voorwaarden, op welk aanbod het hiervoor in dit artikel bepaalde van overeenkomstige toepassing is.*
- h. *Indien de koopovereenkomst als hiervoor onder 3.e of 3.f bedoeld tot stand komt, zal de akte van levering betreffende het registergoed binnen een maand na het tijdstip waarop de koopovereenkomst is tot stand gekomen dienen te passeren voor een door de gegadigde aan te wijzen notaris, welke akte zal bevatten alle bestendig door die notaris gebruikte bedingen in soortgelijke akten. De levering van het registergoed dient plaats te vinden vrij van hypotheken en beslagen.*
- i. *Indien de koopovereenkomst tussen de aanbieder en de gegadigde met betrekking tot het registergoed niet tot stand komt en de aanbieder niet binnen twaalf maanden na verloop van de hiervoor onder 3.c genoemde termijn het registergoed aan een derde heeft vervreemd, herleeft van rechtswege het voorkeursrecht van de gegadigden.*
- j. *In deze aanbiedingsregeling wordt een maand op dertig dagen gesteld.*

4. Werking aanbiedingsregeling; overgang onder algemene titel; kwalitatief recht; "doorkijk-clausule"
- a. In het geval de aanbieder het voornemen heeft:
- een gedeelte van het registergoed te vervreemden;
  - een beperkt goederenrechtelijk gebruiksrecht op het registergoed of een gedeelte daarvan te vestigen; of
  - het registergoed of een gedeelte daarvan onder voorbehoud van een te vestigen beperkt goederenrechtelijk gebruiksrecht op het registergoed of een gedeelte daarvan te vervreemden, is de aanbieder echter verplicht het gehele aan hem toebehorende registergoed aan de gegadigde(n) aan te bieden.
- b. Door de feitelijke wijziging van het registergoed (waaronder begrepen de sloop of nieuwbouw van opstallen) en/of de juridische wijziging van het registergoed (waaronder begrepen de (onder)splitsing van het registergoed in appartementsrechten of bestemmingswijziging) komt de onderhavige aanbiedingsregeling niet te vervallen, doch blijft rusten op het registergoed of komt te rusten op de eventueel daarvoor in de plaats getreden goederen.
- c. De uit de onderhavige aanbiedingsregeling voor de aanbieder voortvloeiende rechten en verplichtingen gaan over op zijn rechtsopvolgers onder algemene titel.
- d. De uit de onderhavige aanbiedingsregeling voor de gegadigden voortvloeiende rechten en verplichtingen gaan over op hun rechtsopvolgers onder algemene titel.
- e. De uit de onderhavige aanbiedingsregeling ten behoeve van de gegadigden voortvloeiende rechten zijn voor overgang vatbaar, terwijl voorts geldt dat de gegadigden alleen bij deze rechten belang hebben zolang zij een hiervoor onder 1.b bedoelde appartementsrecht behouden, zodat deze rechten overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:251 van het Burgerlijk Wetboek overgaan op degene die dat appartementsrecht onder bijzondere titel verkrijgt.
- Deze rechten zijn niet afzonderlijk van het in de vorige zin bedoelde appartementsrecht overdraagbaar.
- f. In het geval het registergoed toebehoort aan een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid of een naamloze vennootschap, is deze vennootschap eveneens verplicht tot aanbidding van het registergoed in het geval de zeggenschap over deze vennootschap direct of indirect overgaat op een of meer anderen, zoals bedoeld in het SER-besluit Fusiegedragsregels 2000, ook indien die regels niet van toepassing zijn. In dat geval zijn de bepalingen van deze aanbiedingsregeling van overeenkomstige toepassing.
5. Uitzonderingen toepasselijkheid aanbiedingsregeling
- De onderhavige aanbiedingsregeling is niet van toepassing:

- a. *in het geval het registergoed aan een gegadigde wordt vervreemd, mits het bepaalde onder 9 wordt nageleefd;*
  - b. *in het geval het registergoed tezamen met het hiervoor onder 1.b bedoeld appartementsrecht aan een derde wordt vervreemd mits het bepaalde onder 9 wordt nageleefd;*
  - c. *ten aanzien van degene(n) die tot executie of verkoop krachtens artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek overgaan, met dien verstande dat de aanbieder verplicht is tijdig door middel van een brief de gegadigde van een voorgenomen executie of verkoop krachtens artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek in kennis dient te stellen en mits het bepaalde onder 9 zoveel mogelijk wordt nageleefd;*
  - d. *bij verdeling van een gemeenschap, mits het bepaalde onder 9 wordt nageleefd;*
  - e. *ingeval van onteigening of in het geval (het betrokken deel van) het registergoed op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten aan de gegadigde niet vrijelijk kan worden overgedragen, mits het bepaalde onder 9 zoveel mogelijk wordt nageleefd.*
6. Kosten  
*De kosten, rechten en belastingen terzake van de overdracht komen voor rekening van de gegadigde.*
7. Boetebepaling  
*Indien tengevolge van niet-nakoming door de aanbieder van zijn aanbiedingsverplichting het registergoed door een ander dan een gegadigde wordt verkregen, zal de aanbieder ten behoeve van de vereniging een zonder nadere ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst onmiddellijk opleisbare boete verbeuren ten bedrage van vijftigduizend euro (€ 50.000,00), onverminderd de rechten op nakoming en vergoeding van verdere kosten, schaden en interessen.*
8. Indexering boetebedragen  
*De in deze aanbiedingsregeling genoemde boetebedragen zullen worden aangepast overeenkomstig de wijziging die het door het Centraal Bureau voor de Statistiek (hierna ook aan te duiden met C.B.S.) te publiceren jaartotaal consumentenprijsindexcijfer (op basis van tweeduizend is honderd (2000=100)) ten tijde van de verbeurte van de boete zal blijken te hebben ondergaan.*  
*Mocht het C.B.S. te eniger tijd overgaan tot publicatie van prijsindexcijfers van de gezinsconsumptie op meer recente tijdsbasis, dan zullen de cijfers van de nieuwe reeks in aanmerking worden genomen, zonodig na koppeling aan de cijfers van voorafgaande reeksen.*  
*Mocht te eniger tijd dit indexcijfer niet meer worden gepubliceerd, dan zullen de cijfers van het volgens het C.B.S. meest overeenkomende indexcijfer in aanmerking worden genomen. De wijze van koppeling zal geschieden in overleg met het C.B.S.*
9. Kettingbeding

- a. Oplegverplichting  
*De aanbieder is verplicht en verbindt zich jegens de gegadigden en de vereniging, die hierbij aanvaarden, het bepaalde in deze aanbiedingsregeling (derhalve het onder 1 tot en met 9 bepaalde) bij vervreemding aan de betreffende verkrijger van het registergoed als na te komen verplichting(en) van de betreffende verkrijger van het registergoed jegens de gegadigden en de vereniging op te leggen en in verband daarmee het in deze gehele aanbiedingsregeling bepaalde in de notariële akte woordelijk op te nemen.  
De verkrijger van het registergoed is verplicht daarbij namens en ten behoeve van de gegadigden en de vereniging het beding aan te nemen.*
- b. Derdenbeding  
*De aanbieder verbindt zich voorts jegens de gegadigden en de vereniging tot het bedingen bij wijze van derdenbeding (Kettingbeding) van de betreffende verkrijger van het registergoed dat de betreffende verkrijger van het registergoed het hiervoor onder 9.a en het onderhavige 9.b bepaalde, bij elke opvolgende vervreemding zal opleggen aan de volgende verkrijger van het registergoed, zulks op dezelfde wijze als hiervoor onder 9.a is bepaald.  
De verkrijger van het registergoed is verplicht daarbij namens en ten behoeve van de gegadigden en de vereniging het beding aan te nemen.*
- c. Boete op verbreking van ketting  
*Indien de aanbieder (en derhalve de opvolgende verkrijgers van het registergoed) de hiervoor onder 9.a en/of 9.b genoemde verplichting(en) niet nakomt, verbeurt de aanbieder (en derhalve de opvolgende verkrijgers van het registergoed) door het enkele feit van overtreding ten behoeve van de vereniging een direct opeisbare boete ter hoogste van vijftigduizend euro (€ 50.000,00), met de bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of vergoeding van eventueel meer geleden schaden, kosten en rente te vorderen."*
- 4.3 De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat de Verkoper met betrekking tot het Registergoed niet bekend is met overige bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek.
- 4.4 De Koper aanvaardt - zonder enig voorbehoud - dat de Verkoper en de Notaris bij hun onderzoek naar de bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek met betrekking tot het Registergoed zich beperken tot hetgeen voorkomt in de laatste titel(s) van aankomst van de Rechthebbende en hetgeen zij feitelijk uit andere bronnen omtrent het Registergoed weten met betrekking tot deze lasten en beperkingen.
- 4.5 De Koper kan zich er niet op beroepen dat het Registergoed is behept met een last of een beperking als bedoeld in artikel 7:15 Burgerlijk Wetboek die er niet op had mogen rusten, of dat het

Registergoed niet aan de Koopovereenkomst beantwoordt, tenzij de Verkoper dat wist. Van de Koper wordt verwacht dat de Koper zelf onderzoek heeft ingesteld naar alle bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek met betrekking tot het Registergoed, dan wel - indien en voor zover de Koper dit onderzoek geheel of gedeeltelijk achterwege heeft gelaten - dat de Koper welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens de Verkoper en/of de Notaris.

- 4.6 Door het tot stand komen van de Koopovereenkomst wordt geacht dat de Koper daardoor uitdrukkelijk heeft aanvaard:
- a. alle (eventuele) in de Bijzondere Veilingvoorwaarden nader omschreven bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek met betrekking tot het Registergoed; en
  - b. alle (overige) met betrekking tot het Registergoed bestaande bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek, ongeacht de wijze en het tijdstip waarop die lasten en beperkingen zijn ontstaan;
- doch met uitzondering van de bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek die ingevolge de Bijzondere Veilingvoorwaarden en met inachtneming van artikel 517 lid 2 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering niet aan de Koper worden opgelegd.
- 4.7 Indien de Verkoper verplicht is, zal zijn of kan worden om de in Artikel 4.2 vermelde lasten en beperkingen op te leggen aan de Koper, dan wordt geacht dat de Verkoper bedoelde lasten en beperkingen door de Gunning heeft opgelegd aan de Koper, zulks onder de opschortende voorwaarde van de levering van het Registergoed aan de Koper.
- Indien bedoelde lasten en beperkingen zijn aan te merken als rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, dan wordt geacht dat de Verkoper door de Gunning die rechten heeft aangenomen voor die derden, zulks onder de opschortende voorwaarde van de levering van het Registergoed aan de Koper.
- 4.8 In verband met het bepaalde in de Artikelen 4.1 tot en met 4.7:
1. sluiten de Verkoper en de Notaris jegens de Koper elke aansprakelijkheid uit; en
  2. verlenen de Verkoper en de Notaris jegens de Koper geen enkele vrijwaring.

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

- 5.1 De Onroerende Zaak is een Woning (met separate berging en ruimte).  
Het bepaalde in artikel 9 lid 1 AVE 2017 is wel van toepassing.  
Het bepaalde in artikel 9 lid 2 AVE 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 Tijdens de Veiling kan elk Bod uitsluitend worden uitgebracht via de Website. Derhalve betreft de Veiling een "Internetveiling" als bedoeld in de AVVE 2017.
- 6.2 Als "Bod" in de zin van de AVVE 2017 wordt derhalve aangemerkt een Bod dat is uitgebracht via de Website, mits dit Bod is uitgebracht door een Bieder op de in de Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het Bod dat de Bieder uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt;
- 6.3 In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen via de Website de Notaris hebben bereikt, alsmede in geval van storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de Veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de Notaris.
- 6.4 Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de Bieder permanente en/of gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), alsmede storingen en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de Bieder.
- 6.5 Tenzij de Notaris anders beslist, zal niet eerder worden overgegaan tot de Inzet en de Afslag, dan nadat de Notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
- 6.6 Afmijning door de Bieder kan elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord "BIED".
- 6.7 Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Bieder tijdens de Afslag wordt geklikt of gedrukt.
- 6.8 De Bieder die tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod dient gedurende het verdere verloop van de Veiling voor de Notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, en wel op het mobiele telefoonnummer dat de Bieder heeft ingevuld op diens registratieformulier. Voor het geval de Bieder gedurende het verdere verloop van de Veiling niet of slechts ten dele voor de Notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader van de Veiling op enig moment telefonisch overleg tussen de Notaris en de Bieder noodzakelijk wordt geacht door de Notaris, dan is de Notaris bevoegd om het Bod van de Bieder niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.
- 6.9 Onverminderd het bepaalde in Artikel 8 is de Bieder die het hoogste Bod heeft uitgebracht tot het moment van Gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, mits die Bieder vóór de Gunning:
1. naar het oordeel van de Notaris genoegzaam aantoonbaar volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
  2. de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE 2017 (in samenhang met het bepaalde in Artikel 10).

Van een en ander dient uit de notariële akte van Gunning te blijken.

Indien met inachtneming van het vorenstaande een rechtspersoon of personenvennootschap heeft te gelden als vertegenwoordigde van de Bieder, komt aan die rechtspersoon of personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de Koopprijs te verklaren dat hij het Bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen als bedoeld in Artikel 6.

- 6.10 De in Artikel 6.9 bedoelde Bieder is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de Gunning. Indien die Bieder, ingeval de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap in verzuim is, de Koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de Levering aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend. Van een en ander dient uit de Notariële verklaring van betaling te blijken.

#### **Artikel 7 Verkoop meerdere Registergoederen**

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

#### **Artikel 8 Bieden voor een ander**

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

- 8.1 Eenieder die een Bod uitbrengt, wordt aangemerkt als Bieder; ook als een Bieder verklaart dat Bod niet voor zichzelf uit te brengen dan wel te hebben uitgebracht.
- 8.2 De Bieder aan wie is gegund heeft het recht - ook zonder dat hij zich dat recht uitdrukkelijk heeft voorbehouden - te verklaren dat hij zijn Bod heeft uitgebracht (mede) namens een of meer anderen, mits die ander of die anderen zulks schriftelijk aan de Notaris heeft of hebben bevestigd. De in de vorige volzin bedoelde verklaring en bevestiging hebben tot gevolg dat die ander dan wel die anderen (mede) in de rechten en verplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst treedt dan wel treden, alsof die ander dan wel die anderen zelf het Bod (mede) heeft dan wel hebben uitgebracht, onverminderd het bepaalde in Artikel 8.5.
- 8.3 De in Artikel 8.2 bedoelde verklaring dient vóór de ondertekening van de akte van Levering dan wel de Notariële verklaring van betaling aan de Notaris te worden gedaan en eveneens door de betreffende vertegenwoordigde(n) schriftelijk te zijn bevestigd aan de Notaris. Behoudens in het geval als bedoeld in Artikel 8.7, dient van deze verklaring en bevestiging te blijken uit de Akte de command.
- 8.4 Het bepaalde in de artikelen 8.2 en 8.3 laat onverlet de bevoegdheid voor de Bieder aan wie is gegund om vóór de ondertekening van de akte van Levering dan wel de Notariële verklaring van betaling bij een Akte de command diens rechtsverhouding uit de Koopovereenkomst door middel van contractoverneming als bedoeld in artikel 6:159 Burgerlijk Wetboek geheel of gedeeltelijk over te dragen aan een of meer anderen.

- 8.5 De Bieder aan wie is gegund en die gebruik heeft gemaakt van de in Artikel 8.2 of Artikel 8.4 vermelde bevoegdheid is, naast de betreffende vertegenwoordigde(n), hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen van de vertegenwoordigde(n) uit hoofde van de Koopovereenkomst. Indien de Bieder aan wie is gegund, ingeval de betreffende vertegenwoordigde(n) jegens de Verkoper in verzuim is (zijn) als bedoeld in artikel 26 AVVE 2017 en de Koopovereenkomst alsdan nog niet is ontbonden en/of vervallen, alle uit de Koopovereenkomst voortvloeiende (betalings)verplichtingen geheel voor eigen rekening nakomt, dan wordt geacht dat die Bieder de Koopovereenkomst voor zichzelf is aangegaan, in welk geval de levering van het Registergoed aan hem plaatsvindt. Van een en ander dient te blijken uit de akte van Levering of de Notariële verklaring van betaling.
- 8.6 Het bepaalde in Artikel 8.5 laat onverlet de rechten die de betreffende Bieder eventueel kan doen gelden jegens de betreffende Koper.
- 8.7 Het bepaalde in dit Artikel 8 geldt ook voor een Bieder - ongeacht het feit of is gegund - die verklaart een Bod te hebben uitgebracht als gevolmachtigde of vertegenwoordigingsbevoegd orgaan van een rechtspersoon en die Bieder aan de Notaris verklaart namens die rechtspersoon te handelen, in welk geval die rechtspersoon als Bieder wordt aangemerkt. In het geval als bedoeld in de vorige volzin kan van de in Artikel 8.3 eerste volzin bedoelde verklaring - mits tijdig bekend gemaakt aan de Notaris - blijken uit het notariële proces-verbaal van inzet en afslag.
- 8.8 De in dit Artikel 8 vermelde rechten en bevoegdheden van een Bieder, de betreffende vertegenwoordigde(n) en/of de rechtsopvolger(s) kunnen – behoudens voor wat betreft het bepaalde in Artikel 8.7 - slechts door een Bieder worden uitgeoefend nadat de Verkoper daarvoor schriftelijke toestemming zal hebben verleend. De Bieder zal de Verkoper schriftelijk om toestemming verzoeken, zulks onder opgave van de relevante informatie, waaronder begrepen gegevens met betrekking tot de identiteit en gegoedheid van de beoogde betreffende vertegenwoordigde(n) en/of rechtsopvolger(s). De Verkoper kan aan het verlenen van toestemming voorwaarden verbinden.

**Artikel 9 Gunnen onder voorwaarden: voorwaardelijke verbintenissen**

*Niet van toepassing.*

**Artikel 10 Waarborgsom/bankgarantie**

- 10.1 De waarborgsom ter grootte van tien procent (10%) van de koopprijs als vermeld in artikel 12 AVVE dient door de bieder/koper te worden betaald uiterlijk vijf (5) werkdagen na de dag waarop de afslag plaatsvindt.
- 10.2 De koopprijs en de overige kosten moeten worden betaald, met verrekening van dat wat al betaald is, uiterlijk zes (6) weken na de gunning maar, in het geval artikel 3:270 Burgerlijk Wetboek van toepassing is en de Verkoper te kennen heeft gegeven de in dat artikel bedoelde verklaring aan de notaris te willen overleggen, niet eerder dan dat de voorzieningenrechter de in dat artikel bedoelde goedkeuring aan de verklaring heeft verleend.

10.3 Als verkoper niet tot gunning overgaat, wordt, tenzijieder/koper in gebreke is:

- de waarborgsom terugbetaald; en/of
- de bankgarantie teruggestuurd.

10.4 Alle betalingen moeten worden gedaan op een daartoe bestemde rekening van de notaris.

#### **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 of gebruikers van de Onroerende Zaak ten tijde van de Aflevering komt voor rekening van de Koper.
- 11.6 Het risico dat het feitelijke gebruik van de Onroerende Zaak vóór of ten tijde van de Verkoop dan wel het door de Koper voorgenomen gebruik van de Onroerende Zaak op publiekrechtelijke of privaatrechtelijke gronden al dan niet is toegestaan komt voor rekening van de Koper.
- 11.7 Doordat de Koper al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst zal zijn nagekomen, wordt geacht:
  1. dat de Koper bekend is en was met materiële en/of immateriële gebreken in en/of aan de Onroerende Zaak;
  2. dat de Koper tijdig heeft voldaan aan zijn onderzoeksplicht als bedoeld in Artikel 17; en
  3. dat de Koper afstand heeft gedaan van diens rechten jegens de Verkoper tot het vorderen van enige schade, vergoeding en/of kosten wegens eventuele materiële en/of immateriële gebreken in en/of aan de Onroerende Zaak, terwijl voorts wordt geacht dat de Verkoper bedoelde afstand onverwijld heeft aanvaard;zodat alle materiële en/of immateriële gebreken in en/of aan de Onroerende Zaak geheel voor rekening en risico van de Koper komen, behoudens krachtens het bepaalde in de Artikelen 11.9 tot en met 11.12.

- 11.8 In afwijking van het bepaalde in artikel 26 lid 3 AVVE 2017 en onverminderd het bepaalde in de Artikelen 11.9 tot en met 11.12 kan de Verkoper jegens de Koper nimmer tekortschieten in de nakoming en/of in verzuim zijn wegens een beschadiging van en/of een gebrek aan de Onroerende Zaak, ongeacht het moment waarop de betreffende schade en/of het betreffende gebrek aan de Onroerende Zaak is ontstaan dan wel aan de Koper bekend is of zal zijn geworden. De Koper is niet bevoegd om de Koopovereenkomst te ontbinden en/of te vernietigen wegens die schade en/of dat gebrek.
- 11.9 Indien de Koper kan bewijzen dat de Onroerende Zaak - na het uitbrengen van het Bod waarvoor is gegund - in een zodanige mate is beschadigd en/of aan de Onroerende Zaak een zodanig gebrek is ontstaan, dat de Koper het Registergoed niet zou hebben gekocht indien de Koper - ten tijde van het uitbrengen van het Bod waarvoor is gegund - op de hoogte zou zijn geweest van die schade en/of dat gebrek, dan heeft de Koper jegens de Verkoper uitsluitend recht op vergoeding van de waardevermindering van de Onroerende Zaak als gevolg van die schade en/of dat gebrek.
- 11.10 Het in Artikel 11.9 vermelde recht van de Koper bestaat alleen en zolang, indien (cumulatief):
1. de beschadiging van en/of het gebrek aan de Onroerende Zaak is ontstaan vóór het tijdstip van de risico-overgang als bedoeld in artikel 18 en/of 19 AVVE 2017;
  2. de Koper onverwijld na de Betaaldatum bij aangetekend schrijven aan de Verkoper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - zal hebben medegedeeld dat sprake is van een zodanige beschadiging van en/of een zodanig gebrek aan de Onroerende Zaak; en
  3. de Koper al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst zal zijn nagekomen.
- 11.11 De hoogte van de in Artikel 11.9 bedoelde vergoeding zal worden vastgesteld in goed overleg tussen de Verkoper en de Koper, bij gebreke waarvan die vergoeding zal worden vastgesteld door de daartoe bevoegde rechter.
- 11.12 Indien de Koopovereenkomst betrekking heeft op twee of meer Registergoederen, dan is het bepaalde in de Artikelen 11.9, 11.10 en 11.11 uitsluitend van toepassing voor zover de Koopovereenkomst betrekking heeft op de betreffende beschadigde en/of gebrekkige Onroerende Zaak.
- 11.13 Mogelijk is er een verplichting voor de Rechthebbende om bij de overdracht van het Registergoed aan de Koper een energielabel dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen te overhandigen. Bij de Rechthebbende is danwel wordt een dergelijk document opgevraagd. Indien dit document (tijdig) wordt verkregen zal het aan de Koper worden overhandigd, danwel worden gepubliceerd op de Website. Voor zover Verkoper geen energielabel of gelijkwaardig document kan overhandigen, vrijwaart de Koper Verkoper voor alle (eventuele) aanspraken te dier zake. Indien gewenst kan Koper na zijn verkrijging zelf zorgdragen voor het

verkrijgen van een energielabel dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen.

#### **Artikel 12 Herstelrecht van de Verkoper**

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

12.1 Indien de Onroerende Zaak vóór het tijdstip van de risico-overgang als bedoeld in artikel 18 en/of 19 AVVE 2017 of Artikel 15.4 wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, dan heeft de Verkoper het recht:

1. om de betreffende schade in en/of aan de Onroerende Zaak te (doen) herstellen, zulks voor rekening van de Verkoper en onverminderd de eventuele (verhaals)rechten van de Verkoper jegens respectievelijk de Rechthebbende, de schuldena(a)r(en) en de Koper; of
2. om de Koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst te ontbinden bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - zulks met inachtneming van het bepaalde in Artikel 13, tenzij de schade - gezien haar geringe betekenis - de ontbinding van de Koopovereenkomst met haar gevolgen niet rechtvaardigt.

12.2 De Verkoper kan niet eerder overgaan tot het (doen) herstellen van schade aan de Onroerende Zaak dan nadat:

1. de daartoe bevoegde voorzieningenrechter aan de Verkoper machtiging heeft of zal hebben verleend om de Onroerende Zaak in beheer te nemen, voor zover het beheerbeding als bedoeld in artikel 3:267 Burgerlijk Wetboek uitdrukkelijk door de Verkoper is bedongen; of
2. de Verkoper op andere wijze daartoe bevoegd is of zal zijn;

en nadat de Verkoper zich in feitelijke zin de toegang tot de Onroerende Zaak heeft verschafte of heeft doen verschaffen.

12.3 Indien de Verkoper gebruik heeft gemaakt van diens herstelrecht als bedoeld in Artikel 12.1, dan wordt de oorspronkelijke Betaaldatum uitgesteld tot het moment waarop zeven (7) dagen zijn verstreken nadat de Verkoper bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - heeft medegedeeld dat de betreffende (herstel)werkzaamheden in en/of aan de Onroerende Zaak ten genoegen van de Verkoper zijn uitgevoerd, of zoveel eerder als de Koper al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst zal zijn nagekomen.

12.4 Het bepaalde in Artikel 12.3 is niet van toepassing indien (cumulatief):

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

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

- 13.1 Onverminderd het bepaalde in Artikel 13.2 heeft de Verkoper het recht om de Koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst te ontbinden bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - in elk van de volgende gevallen:
1. indien de daartoe bevoegde voorzieningenrechter aan de Verkoper geen machtiging verleent of zal hebben verleend - na een daartoe strekkend verzoek van de Verkoper - om de Onroerende Zaak in beheer te nemen, met het oog op het bepaalde in Artikel 12, voor zover het beheerbeding als bedoeld in artikel 3:267 Burgerlijk Wetboek uitdrukkelijk door de Verkoper is bedongen;
  2. indien de daartoe bevoegde voorzieningenrechter aan de Verkoper de sub 1. bedoelde machtiging heeft of zal hebben verleend - na een daartoe strekkend verzoek van de Verkoper - onder een voorwaarde die naar het uitsluitende oordeel van de Verkoper niet van de Verkoper verlangd kan worden;
  3. indien de Verkoper geen gebruik (meer) zal maken van diens herstelrecht als bedoeld in Artikel 12;
  4. indien de Verkoper gebruik heeft gemaakt van diens herstelrecht als bedoeld in Artikel 12 en de Koper vóór de gewijzigde Betaaldatum als bedoeld in Artikel 13.5 aan de Verkoper en/of de Notaris te kennen heeft gegeven dat de herstellingen in en/of aan de Onroerende Zaak naar de mening van de Koper niet of niet voldoende hebben plaatsgevonden;
- 13.2 Onverminderd het bepaalde in Artikel 13.1 heeft de Verkoper het recht om de Koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst te ontbinden bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - in elk van de volgende gevallen:
1. indien de daartoe bevoegde voorzieningenrechter aan de Verkoper niet het verlof heeft verleend of niet zal verlenen - na een daartoe strekkend verzoek van de Verkoper - tot het invoeren 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 het Registergoed zich alsdan bevindt of blijkt te bevinden;
  2. de Verkoper - zonder enige bijzondere en/of aanvullende (geldelijke) tegenprestatie voor de Koper - jegens de Koper verplicht is tot het leveren van alle rechten en aanspraken welke de Verkoper ter zake van het onheil - hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit andere hoofde - jegens de Rechthebbende, de schuldena(a)r(en), de Koper en een of meer derden toekomt, alles indien en voor zover (cumulatief) die rechten en aanspraken overdraagbaar zijn, de Verkoper daartoe bevoegd is en redelijkerwijs van de Verkoper verlangd kan worden; en
  3. de Koper jegens de Verkoper geen enkele aanspraak en/of enig recht heeft op vergoeding van enige door de Koper geleden of te lijden schade en/of gemaakte of te maken kosten; evenmin ter zake van de feitelijke staat van de Onroerende Zaak als bedoeld in Artikel 12.
- 13.5 Indien de Koper tijdig gebruik heeft gemaakt van diens recht als bedoeld in Artikel 13.4, terwijl als gevolg daarvan de Koopovereenkomst niet kan worden uitgevoerd op de oorspronkelijke Betaaldatum, dan wordt de oorspronkelijke Betaaldatum uitgesteld tot het moment waarop zeven (7) dagen zijn verstreken na de dagtekening van de in Artikel 13.4 bedoelde mededeling, of zoveel eerder als de Koper al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst zal zijn nagekomen.
- 13.6 Indien de Koper niet of niet tijdig gebruik heeft gemaakt van diens recht als bedoeld in Artikel 13.4, dan is de Verkoper bevoegd om de Koopovereenkomst vervolgens te ontbinden door middel van een daartoe strekkende schriftelijke mededeling aan de Koper, met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris.
- 13.7 De ontbinding van de Koopovereenkomst door de Verkoper op grond van het bepaalde in Artikel 13.1 laat onverlet de aansprakelijkheid van respectievelijk de Rechthebbende, de schuldena(a)r(en) en de Koper jegens de Verkoper tot vergoeding van de door de Verkoper geleden schade, indien en voor zover de Verkoper aannemelijk kan maken dat de betreffende schade (mede) is veroorzaakt door toedoen van respectievelijk de Rechthebbende, de schuldena(a)r(en) en de Koper. Tot de in de vorige volzin bedoelde schade van de Verkoper wordt in ieder geval - doch niet uitsluitend - gerekend: de kosten ter zake van de Verkoop, de kosten ter zake van herveiling en de kosten ter zake van het (doen) herstellen van de betreffende schade.
- 13.8 Indien de Verkoper voornemens is om de Koopovereenkomst te ontbinden op grond van het bepaalde in Artikel 13.2, dan is het bepaalde in de Artikelen 13.4 tot en met 13.6 van overeenkomstige toepassing, terwijl bij het uitvoeren van de Koopovereenkomst op verzoek van de Koper wordt geacht:

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

**Artikel 14 Aanwijsplicht van de Koper**

- 14.1 De Koper is op eerste verzoek van de Verkoper verplicht om - met inachtneming van het bepaalde in Artikel 8 - in en bij de Akte de command de rechtsverhouding uit de Koopovereenkomst over te dragen aan de Verkoper dan wel namens een door de Verkoper aan te wijzen derde (al dan niet gelieerd aan de Verkoper), zulk 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**

**(NIET VAN TOEPASSING)**

**Artikel 16 Toerekening van betalingen door de Koper**

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

16.1 De betalingen door de Koper in handen van de Notaris strekken tot voldoening van hetgeen de Koper is verschuldigd uit hoofde van de Koopovereenkomst, en wel in de volgende volgorde:

1. de kosten en belastingen als bedoeld in artikel 9 AVVE 2017;
2. rente(s), boete(s) en schadevergoeding(en);
3. de Koopprijs.

16.2 Zolang niet alle verbintenissen ter zake van de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zijn geworden en/of zolang de Koopovereenkomst door de Verkoper kan worden ontbonden, wordt geacht dat elke betaling door de Koper in handen van de Notaris - met uitzondering van de betaling van de kosten en belastingen als bedoeld in artikel 9 AVVE 2017 - heeft te gelden als een toevoeging aan de waarborgsom als bedoeld in artikel 12 AVVE 2017, en wel tot het moment waarop de Notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat alle verbintenissen ter zake van de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zullen zijn geworden en/of de Koopovereenkomst niet of niet meer door de Verkoper kan worden ontbonden.

16.3 Indien in de betaling krachtens Artikel 16.1 aanhef onderdelen 1. en 2. een bedrag is begrepen dat niet verschuldigd blijkt te zijn, wordt dit bedrag niet aan de Koper gerestitueerd, maar aangemerkt als waarborgsom volgens artikel 12 AVVE 2017 dan wel als toevoeging daaraan.

**Artikel 17 Onderzoeksplicht van de Koper**

17.1 Iedere Bieder wordt geacht volledig bekend te zijn met de Veilingvoorwaarden, alsmede met alle (overige) (Object)informatie ter zake van de Verkoop en/of het Registergoed, ongeacht het moment en de wijze waarop die informatie bekend is of wordt gemaakt.

17.2 Iedere Bieder wordt door het uitbrengen van een Bod geacht onderzoek te hebben verricht naar die feiten en omstandigheden die op grond van de wet of naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, zulks mede gelet op de wijze van totstandkoming van de Koopovereenkomst.

17.3 Alle op enig moment bekend gemaakte beschrijvingen, afmetingen, gegevens betreffende de feitelijke staat, foto's en alle overige gegevens met betrekking tot de Onroerende Zaak, zijn naar beste weten bekend gemaakt op basis van de op het moment van bekendmaking bekende gegevens. Het bepaalde in de vorige volzin laat onverlet dat bedoelde informatie betrekking heeft of kan hebben op een situatie waarin de Onroerende Zaak voorheen verkeerde; afwijkingen ten opzichte van de actuele situatie zijn derhalve mogelijk. De foto's die onderdeel uitmaken van de bekend gemaakte informatie kunnen tevens (register)goederen omvatten die geen deel uitmaken van het Registergoed. De Verkoper en de Notaris staan niet in voor de juistheid van de bekend gemaakte informatie. Op de Koper rust een onderzoeksplicht om (de juistheid van) de bekend gemaakte informatie te controleren.

**Artikel 18 Errata AVVE 2017**

De hierna in de Artikel 18.1 tot en met 18.8 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 7 lid 3 AVVE 2017**

Artikel 7 lid 3 AVVE 2017 wordt vervangen door de volgende tekst:

(begin)

Indien de Veiling om redenen die niet aan de Inzetter toerekenbaar zijn na de Inzet wordt ingetrokken, waaronder tevens wordt begrepen dat er door Verkoper niet tot Gunning als bedoeld in de AVVE 2017 wordt overgegaan, vervalt het recht op inzetpremie.  
(einde).

**18.3 Artikel 9 lid 3 AVVE 2017**

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

**18.4 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".

**18.5 Artikel 15 AVVE 2017**

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

(begin)

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

Van de Koper wordt verwacht dat de Koper zelf onderzoek heeft ingesteld naar alle in lid 1 van dit artikel bedoelde lasten, beperkingen en gebreken, dan wel – indien en voor zover de Koper dit onderzoek geheel of gedeeltelijk achterwege heeft gelaten - dat de Koper welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens de Verkoper en/of de Notaris.

5. Indien de Verkoper verplicht is, zal zijn of kan worden om de in lid 1 van dit artikel bedoelde lasten en beperkingen op te leggen aan de Koper, dan wordt geacht dat de Verkoper bedoelde lasten en beperkingen door de Gunning heeft opgelegd aan de Koper, zulks onder de opschortende voorwaarde van de Levering.

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

(einde).

**18.6 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) ontlennen.

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

(einde).

**18.7 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".

**18.8 Artikel 26 AVVE 2017**

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

(begin)

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

(einde).

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

(begin)

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

(einde).

**Artikel 19 Kernbedingen**

19.1 De bedingen zoals vermeld in de Artikelen 9, 11, 12, 13, 14, 15 en 17 zijn ter zake van de Koopovereenkomst kernbedingen als bedoeld in artikel 6:231 Burgerlijk Wetboek, zonder welke bedingen de Koopovereenkomst niet tot stand zal komen of zou zijn gekomen.

19.2 De in Artikel 19.1 bedoelde bedingen worden geacht:

1. bedingen te zijn die de kern van de prestaties van de Verkoper uit hoofde van de Koopovereenkomst aangeven dan wel daarmee in zeer nauw verband staan;
2. duidelijk en begrijpelijk te zijn geformuleerd;
3. door de Koper te zijn aanvaard door het uitbrengen van het Bod waarvoor is of wordt gegund; en
4. niet onredelijk bezwarend te zijn voor de Koper, zulks mede gelet op de aard van die bedingen, de overige voorwaarden en bedingen ter zake van de Koopovereenkomst en de wijze waarop de Koopovereenkomst tot stand zal komen of zal zijn gekomen.

19.3 Geacht wordt dat de Koper een redelijke mogelijkheid is geboden om (tijdig) vóór uitbrengen van zijn Bod kennis te nemen van de Veilingvoorwaarden. Voorts wordt geacht dat de Koper een redelijke mogelijkheid is geboden om (tijdig) vóór uitbrengen van zijn Bod zijn eventuele vragen omtrent de Veilingvoorwaarden te stellen aan de Notaris.

**Artikel 20 Volmachtverlening door de Bieder**

20.1 Iedere Bieder wordt geacht door het uitbrengen van zijn Bod een onherroepelijke volmacht te hebben verleend aan ieder van de medewerkers van de Notaris, speciaal om voor en namens die Bieder:

1. te bevestigen dat de betreffende Bieder het betreffende Bod heeft uitgebracht;
2. in en bij een proces-verbaal te stemmen met alle waarnemingen van de Notaris ter zake van de Verkoop, welke instemming tot gevolg heeft dat het betreffende ondertekende proces-verbaal ten opzichte van de Bieder tevens geldt als partij-akte voor wat betreft de bewijskracht van de daarin vermelde waarnemingen van de notaris;
3. kennis te nemen van de inhoud van de hiervoor onder 1. bedoelde processen-verbaal en overige akten;
4. de Koopovereenkomst uit te voeren, alsmede om in dat kader:
  - a. het Registergoed (in levering) te aanvaarden van de Verkoper;
  - b. de Koopprijs en al hetgeen de Koper overigens uit hoofde van de Koopovereenkomst aan de Verkoper verschuldigd is tegen kwijting te betalen aan de Verkoper;

5. de ter voorschreven zake nodige akten en stukken te doen opmaken, te verlijden en te ondertekenen; en
  6. verder al datgene te verrichten wat de gevolmachtigde raadzaam zal oordelen in het kader van de uitvoering van de Koopovereenkomst.
- 20.2 Het bepaalde in Artikel 20.1 is van overeenkomstige toepassing:
1. op een of meer vertegenwoordigde(n) als bedoeld in Artikel 8; en
  2. degene(n) aan wie de rechtsverhouding uit hoofde van de Koopovereenkomst geheel of gedeeltelijk wordt of is overgedragen overeenkomstig het bepaalde in Artikel 8.
- De in de vorige volzin bedoelde volmacht wordt geacht te zijn verleend door het uitvoeren van het bepaalde in Artikel 8.
- 20.3 Op de in de Artikelen 20.1 en 20.2 bedoelde volmachten zijn de volgende bepalingen van toepassing:
1. iedere gevolmachtigde is zelfstandig bevoegd om de betreffende volmachtgever(s) te vertegenwoordigen;
  2. de volmacht is uitdrukkelijk verleend met de macht van substitutie als bedoeld in artikel 3:64 Burgerlijk Wetboek;
  3. indien sprake is van een tegenstrijdig belang als bedoeld in artikel 3:68 Burgerlijk Wetboek, dan is en blijft de gevolmachtigde bevoegd om de betreffende volmachtgever(s) te vertegenwoordigen;
  4. de Gevolmachtigde is en blijft tevens bevoegd om de betreffende volmachtgever(s) te vertegenwoordigen bij rectificatie(s) van de notariële akten en/of processen-verbaal die zijn of zullen worden opgemaakt en/of verleden;
  5. de aansprakelijkheid van de gevolmachtigde voor schade die de betreffende volmachtgever(s) lijdt (lijden) ten gevolge van enig handelen of nalaten van een gevolmachtigde in verband met deze volmacht is uitgesloten, met uitzondering van schade die het gevolg is van opzet of bewuste roekeloosheid van de gevolmachtigde. De betreffende volmachtgever(s) vrijwaart (vrijwaren) de gevolmachtigde tegen alle aanspraken van derden in verband met deze volmacht of handelingen die een gevolmachtigde in verband daarmee verricht, met uitzondering van aanspraken die het gevolg zijn van opzet of bewuste roekeloosheid van de gevolmachtigde;
  6. onder "gevolmachtigde" wordt ook begrepen de door de gevolmachtigde met de macht van substitutie gevolmachtigde derdegevolmachtigde; en
  7. op de volmacht is Nederlands recht van toepassing.

**Artikel 21 Bekendmaking Veilingvoorwaarden en overige informatie**

21.1 De Veilingvoorwaarden zijn of worden tijdig door de Notaris bekend gemaakt op de Website.

21.2 Op de Website wordt voorts bekend gemaakt de eventuele overige objectinformatie.

**Artikel 22 Woonplaatskeuze**

- 22.1 De Verkoper kiest ter zake van de Verkoop woonplaats ten kantore van de Notaris.
- 22.2 Eenieder die een Bod heeft uitgebracht, wordt geacht daardoor ter zake van de Verkoop en de eventuele daaruit voortvloeiende geschillen woonplaats te hebben gekozen ten kantore van de Notaris.
- 22.3 Eenieder die op enig moment en uit welken hoofde ook heeft te gelden als de Koper, wordt geacht ter zake van de Verkoop en de eventuele daaruit voortvloeiende geschillen woonplaats te hebben gekozen ten kantore van de Notaris.

## Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

46748\_2025.002078 Indicatie veilingkosten.pdf

### NOTA VAN AFREKENING

Notadatum : 29 juli 2025  
 Notanummer :  
 Dossiernummer : 2025.002078/IBO  
 Aktedatum :  
 Betreft : 2025.002078 - Veiling Eper Veste 65, 8161 AD Epe

Omschrijving		Te ontvangen	Te betalen
<b>Koopsom</b>			
Koopsom registergoed			€ 0,00
<b>Honorarium</b>			
Honorarium veiling *	€ 3.750,00		
Totaal:			€ 3.750,00
<b>Kadasterkosten</b>			
Recherchekosten (€ 50,00 per registergoed) *	€ 150,00		
Kadastraal recht inschrijving levering (onbelast)	€ 181,00		
Totaal:			€ 331,00
<b>Overdrachtsbelasting</b>			
Overdrachtsbelasting 10,4%			€ 0,00
<b>Notariële (overige) kosten</b>			
Bijdrage kwaliteitsfonds notariaat (€ 8,22 per akte) *	€ 41,10		
Honorarium controle registers persoonsgegevens/KvK (€ 55,00 per (rechts)persoon) *	€ 110,00		
Totaal:			€ 151,10
<b>Overige kosten derden</b>			
Mutatiekosten VVE		€ 0,00	
<b>Omzetbelasting</b>			
21% over * gemerkte posten (€ 4.051,10):			€ 850,73
Subtotaal		€ 0,00	€ 5.082,83
<b>PER SALDO TE VOLDOEN</b>			<b>€ 5.082,83</b>

Indien de Onroerende Zaak een Woning is, dan komen voor rekening van de Koper, voor zover verschuldigd:

- de overdrachtsbelasting en/of de omzetbelasting;
- het honorarium van de Notaris;
- het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche; en
- de kosten van ontruiming.

Het door de Koper verschuldigde dient te worden betaald in de volgende gedeelten en binnen de volgende termijnen:

1. de notaris- en kadasterkosten en overdrachtsbelasting uiterlijk vijf (5) werkdagen na de Veilingdatum;
2. de waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom uiterlijk vijf (5) werkdagen na de Veilingdatum;
3. de Koopprijs en al hetgeen de Koper voorts verschuldigd is: uiterlijk zes (6) weken na de gunning, een en ander onder verrekening van de waarborgsom, alsmede daarover te vergoeden rente.