

161728/CB/FF

**BIJZONDERE VERKOOPVOORWAARDEN EXECUTORIALE VERKOOP DOOR DE  
HYPOTHEEKHOUDER  
ONZE LIEVE VROUWEPLEIN 15 TE 6043 BL ROERMOND**

Aantal annexen: een (1)

Heden, zestien januari tweeduizend negentien,  
verscheen voor mij,  
mr. Johannes Maria Josef Helene Achten, notaris te Maastricht:

-

ten deze handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:  
de te Amsterdam gevestigde naamloze vennootschap **ABN AMRO Bank N.V.**,  
kantoorhoudende te 1082 PP Amsterdam, Gustav Mahlerlaan 10, ingeschreven in het  
handelsregister onder nummer 34334259.

**Opdrachtgever**

ABN AMRO Bank N.V., hierna te noemen: 'de Verkoper',  
heeft mij, notaris, de opdracht gegeven voor de executoriale verkoop van het hierna  
omschreven Registergoed (inclusief de roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254  
Burgerlijk Wetboek) op grond van artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek. Ten behoeve hiervan stel  
ik, notaris, hierbij de voorwaarden voor deze executoriale verkoop vast. Deze voorwaarden  
gelden voor zowel de veiling als de Onderhandse verkoop en zijn door mij, notaris, in  
overleg met de Verkoper en overeenkomstig artikel 517 Wetboek van Burgerlijke  
Rechtsvordering vastgesteld. Als bewijs van instemming hiermee worden deze voorwaarden  
ook ondertekend door of namens de Verkoper. Deze voorwaarden worden ook geplaatst op  
[www.vastgoedveilingzuid.nl](http://www.vastgoedveilingzuid.nl) en [www.openbareverkoop.nl](http://www.openbareverkoop.nl), hierna te noemen: 'de website'.  
Deze akte heeft de volgende indeling:

1. Algemene informatie
2. Informatie over het Registergoed
3. Financieel
4. Openbare executoriale verkoop (veiling)
5. Onderhandse executoriale verkoop (Onderhandse verkoop)

**1. ALGEMENE INFORMATIE**

**1.1 Datum en plaats**

De executoriale verkoop vindt plaats op eenentwintig februari tweeduizend negentien vanaf  
dertien uur dertig minuten in Hotel Jagershorst aan de Valkenswaardseweg 44 te 5595 XB  
Leende, voor mij, notaris, of eventueel een van de andere (toegevoegd) notarissen  
verbonden aan het kantoor van mij, notaris, of hun waarnemers, hierna te noemen: 'de  
notaris', tenzij de executoriale verkoop plaatsvindt door middel van een Onderhandse  
verkoop als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek.

**1.2 Registergoed**

Het Registergoed is:

KADASTRALE GEMEENTE ROERMOND

het appartementsrecht, omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met toe- en aanbehoren, gelegen op de tweede verdieping, alsmede een berging op de begane grond, plaatselijk bekend als **Onze Lieve Vrouweplein 15 te 6043 BL Roermond**, kadastraal bekend gemeente **Roermond**, sectie **B** complexaanduiding **7723**, appartementsindex **31**;

uitmakende het drie drieëntachtig /eenduizend driehonderdtweeënvijftigste (83/1.352) aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van vijftien (15) woningen, gelegen op de eerste, tweede en derde verdieping van het gebouw, trappenhuis, vijf (5) garages en vijftien (15) bergingen op de begane grond, plaatselijk bekend als Onze Lieve Vrouweplein 2, 3, 4, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 18, 19 en 20, kadastraal bekend gemeente Roermond sectie B nummer 7723-A2, uitmakende het eenduizend driehonderd tweeënvijftig/tweeduizend eenhonderd vierentachtigste (1.352/2.184) aandeel in de hoofdgemeenschap, bestaande uit het flatgebouw met garages, bergingen, ondergrond en verdere aanhorigheden, aan het Onze Lieve Vrouweplein 1 tot en met 20 (even en oneven nummers), ten tijde van de splitsing kadastraal bekend als Gemeente Roermond, sectie B,

- nummer 7721, groot negen aren drieënnegentig centiaren, alsmede

- nummer 6240, groot één centiare;

hierna te noemen: 'het Registergoed'.

### **1.3 Eigenaar/schuldenaar**

De gerechtigde tot het Registergoed is:

-

hierna te noemen: 'de eigenaar'.

De eigenaar is ook de schuldenaar.

### **1.4 Verkrijging eigenaar**

Het Registergoed werd door de eigenaar verkregen door levering op grond van koop. Deze levering blijkt uit een akte op negenentwintig september tweeduizend veertien verleden voor mr. R.M.H. Cremers, notaris te Roermond. Een afschrift van deze akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op dertig september tweeduizend veertien, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 64947 nummer 149.

Uit deze akte blijkt onder meer de kwijting voor de betaling van de Koopprijs en het ontbreken van de ontbindende voorwaarden die de verkrijging ongedaan zouden kunnen maken.

### **1.5 Hypotheek-/pandrecht**

Op het Registergoed is ten behoeve van de Verkoper een recht van hypotheek respectievelijk pand gevestigd, hierna te noemen: 'het hypotheekrecht', respectievelijk 'het pandrecht'. Dit blijkt uit een akte op negenentwintig september tweeduizend veertien verleden voor mr. R.M.H. Cremers, notaris te Roermond. Een afschrift van die akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op dertig september tweeduizend veertien, in register Onroerende Zaken Hypotheken 3, deel 66800, nummer 137, deze akte hierna te noemen: 'de hypotheekakte'.

Het hypotheek- en pandrecht strekken in de eerste plaats tot zekerheid voor de voldoening van de lening en van al hetgeen de schuldenaar uit hoofde van de in de hypotheekakte vastgestelde overeenkomst aan verkoper schuldig is of zal worden en voorts voor al hetgeen de schuldenaar aan verkoper nu of te eniger tijd mocht blijken verschuldigd te zijn, uit welken

hoofde ook, zowel in als buiten rekening-courant en al dan niet in het gewone bankverkeer. Op het hypotheekrecht zijn van toepassing de bepalingen van de hypotheekakte en de daarin van toepassing verklaarde algemene (hypotheek)voorwaarden.

#### **1.6 Rangorde inschrijving**

Het hypotheekrecht en het pandrecht zijn eerste in rang.

#### **1.7 Schuld**

Het bestaan en de omvang van de schuld van de schuldenaar aan de Verkoper blijkt uit de administratie van de Verkoper.

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

De vordering die door het hypotheekrecht is gedekt, is direct opeisbaar geworden door nalatigheid van de schuldenaar in de terugbetaling van dat wat hij aan de Verkoper verschuldigd is, ondanks de nodige aanmaningen van de Verkoper, alsmede doordat er executoriaal beslag dat op het Registergoed is gelegd en de overneming van de executoriale verkoop door de Verkoper.

#### **1.9 Verzuim schuldenaar**

Op grond van wat hiervoor en het in de hypotheekakte en de daarin van toepassing verklaarde algemene voorwaarden is vermeld, is de schuldenaar in verzuim met de voldoening van dat waarvoor de hypotheek tot waarborg strekt. De Verkoper is als gevolg daarvan bevoegd gebruik te maken van zijn rechten als eerste hypotheekhouder en eerste pandhouder. De Verkoper kan daarom onder meer gebruikmaken van zijn recht tot executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek.

#### **1.10 Aanzegging**

Deze executoriale verkoop is op grond van artikel 544 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering tijdig aangezegd aan:

- de eigenaar/schuldenaar;
- de andere hypotheekhouders en/of beslagleggers;
- de (onder)huurder van de woning, tegen wie het huurbeding kan worden ingeroepen (op basis van artikel 549 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering), in verband waarmee de Verkoper een daartoe strekkend verzoekschrift bij de voorzieningenrechter heeft ingediend.

#### **1.11 Toepasselijke algemene veilingvoorwaarden**

Op deze executoriale verkoop zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 (inclusief de daarin opgenomen begrippen), 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. De Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 zijn vastgesteld bij akte op vijf december tweeduizend zestien verleden voor mr. J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch. Een afschrift daarvan is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op vijf december tweeduizend zestien in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 69567 nummer 129. Deze Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 worden hierna ook 'AVVE' genoemd.

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

De Verkoper oefent bij deze verkoop zijn rechten uit als hypotheekhouder. In dit kader moet de 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. De Koper kan de Verkoper hier niet voor aansprakelijk houden.

## **2. INFORMATIE OVER HET REGISTERGOED**

### **2.1 Feitelijke objectinformatie**

#### Milieu

Het is de Verkoper niet bekend of het Registergoed is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere gevaarlijke stoffen. Het is hem verder niet bekend dat zich in het Registergoed andere asbesthoudende en/of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden, dan gebruikelijk was te achten voor de tijd dat het registergoed gebouwd dan wel verbouwd is. Het taxatierapport dat verkoper heeft laten opmaken meld daaromtrent: *“gezien de leeftijd van de woning kan er asbest aanwezig zijn”*.

Op grond van artikel 15 lid 1 AVVE aanvaardt Koper deze lasten en beperkingen, waarbij nadrukkelijk wordt verwezen naar de verdere inhoud van dat artikel.

Volgens een bericht van de gemeente Roermond met datum twintig december tweeduizend achttien, zijn er ter plaatse van en in de directe omgeving van het Registergoed voor zover bekend geen bodemonderzoeken uitgevoerd en ligt het Registergoed in een gebied waar de kwaliteitsklasse 'landbouw/natuur' (niet tot licht verontreinigd) te verwachten is.

Bij de gemeente Roermond is bekend dat in het verleden op het adres Onze Lieve Vrouweplein 1-20 een ondergrondse tank is gereinigd en gevuld. Waar deze tank ligt is niet bekend.

#### Energielabel

Op [www.ep-online.nl](http://www.ep-online.nl) staat vandaag geen definitief energielabel van het Registergoed geregistreerd.

### **2.2 Juridische informatie**

#### Bestemming

Het Registergoed is, voor zover de Verkoper bekend, nu in gebruik als woonhuis.

Volgens informatie van de website [ruimtelijkeplannen.nl](http://ruimtelijkeplannen.nl) maakt het registergoed deel uit van het bestemmingsplan "Roermondse Veld".

Blijkens gemeld bestemmingsplan is aan het registergoed de bestemming "Woongebied" toegekend. Voor de van toepassing zijnde regels wordt voorts verwezen naar hetgeen wordt gepubliceerd via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en [www.vastgoedveilingzuid.nl](http://www.vastgoedveilingzuid.nl).

#### Privaatrechtelijke rechten en beperkingen

Met betrekking tot het Registergoed zijn de Verkoper geen erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen bekend.

#### Publiekrechtelijke rechten en beperkingen

Er zijn geen publiekrechtelijke beperkingen met betrekking tot het Registergoed bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie. Dit blijkt uit informatie van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers. In verband hiermee heeft de Verkoper bij de gemeente Roermond geïnformeerd naar de aanwezigheid van publiekrechtelijke beperkingen.

Volgens een bericht van de gemeente Roermond met datum twintig december tweeduizend achttien, zijn er geen publiekrechtelijke beperkingen bekend. De Verkoper heeft mij, notaris, verklaard dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn waaruit blijkt dat deze mededeling onjuist is.

De Verkoper heeft mij, notaris, verklaard, dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn waaruit blijkt dat er inschrijfbaar publiekrechtelijke beperkingen zijn die niet zijn ingeschreven.

De Koper is ervan op de hoogte dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor inschrijving van de beperking

in het gemeentelijke beperkingenregister. Bij perceelsveranderingen hebben overheidsorganen vier weken de tijd voor deze inschrijving. Inschrijvingen in de registers na vandaag zijn voor risico van de Koper.

#### Appartementensplitsing

Op het registergoed zijn van toepassing zowel de bepalingen opgenomen in na te melden akten van (onder)splitsing.

De gemeenschap waarvan het registergoed deel uitmaakt, is gesplitst in appartementsrechten middels:

- akte van opheffing splitsing en hoofdsplitsing op negentien mei tweeduizend tien verleden voor mr. M.C.H. Rijk, notaris te Roermond. Een afschrift van die akte is ingeschreven in de openbare registers op twintig mei tweeduizend tien, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 58308, nummer 81. In deze akte van splitsing wordt van toepassing verklaard het Modelreglement van splitsing (zonder annex), vastgesteld bij akte verleden voor mr. A.G. Hartman, notaris te Amsterdam op zeventien januari tweeduizend zes, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor kadaster en de openbare registers te Roermond op achttien januari tweeduizend zes in register hypotheken 4, deel 15419 nummer 154, voor zover daarvan niet is afgeweken of aangevuld;
- akte van ondersplitsing op negentien mei tweeduizend tien verleden voor notaris Rijk, voornoemd. Een afschrift van die akte is ingeschreven in de openbare registers op twintig mei tweeduizend tien, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 58308, nummer 83, welke akte is gerectificeerd/gewijzigd bij akte op zeven juni tweeduizend elf verleden voor notaris Rijk, voornoemd. Een afschrift van die akte is ingeschreven in de openbare registers op acht juni tweeduizend elf, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 60057, nummer 121.

In deze akte van splitsing wordt van toepassing verklaard het Modelreglement van splitsing (zonder annex) vastgesteld bij een akte verleden op zestien mei tweeduizend zes voor mr. A.G. Hartman, notaris te Amsterdam. Een afschrift van deze akte is ingeschreven in register Hypotheken 4 ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Roermond op zestien mei tweeduizend zes in deel 15465 nummer 36.

Bij de akte van ondersplitsing is opgericht de vereniging van eigenaars met de naam: Vereniging van Eigenaars "Ondersplitsing woningen met bergingen en garages Onze Lieve Vrouweplein 2, 3, 4, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 18, 19 en 20 te Roermond", gevestigd te Roermond, en zijn de statuten van die vereniging en het reglement van splitsing vastgesteld.

De vereniging van eigenaars is ingeschreven in het handelsregister onder nummer 70547793.

#### Verklaring vereniging van eigenaars

Aan het bestuur van de vereniging van eigenaars is tijdig gevraagd verklaringen af te geven als bedoeld in artikel 5:122 leden 5 en 6 Burgerlijk Wetboek. Daarin staat wat welke bijdragen de eigenaar tot op vandaag aan de vereniging van eigenaars is verschuldigd, wat de schulden zoals bedoeld in artikel 5:113 leden 2 en 5 Burgerlijk Wetboek zijn waarvoor de koper aansprakelijk is, wat de omvang is van het reservefonds van de vereniging van eigenaars en wat de schulden van de vereniging zijn. Van het bestuur zijn verklaringen ontvangen.

De verklaring ex artikel 5:122 lid 6 Burgerlijk Wetboek zal aan deze akte worden gehecht. De

hoogte van de achterstand ex artikel 5:122 lid 5 Burgerlijk Wetboek is nog niet eenduidig. Informatie daaromtrent zal op de website worden gepubliceerd.

### **2.3 Gebruik**

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

Het Registergoed wordt, voor zover bekend, op dit moment bewoond door de eigenaar. Volgens de Basisregistratie Personen, staan er geen andere personen als bewoner ingeschreven op het adres van het Registergoed dan de eigenaar.

#### **Huurbeding**

De hypotheekakte op grond waarvan deze executoriale verkoop plaatsvindt, bevat het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek. Zekerheidshalve heeft de Verkoper gebruikgemaakt van zijn bevoegdheden op grond van het huurbeding, zoals hierna omschreven.

Omdat het Registergoed woonruimte betreft waarop de artikelen 7:271 tot en met 277 Burgerlijk Wetboek van toepassing zijn, is verlot van de voorzieningenrechter nodig voor het invoeren van het huurbeding.

De Verkoper heeft dit verlot gevraagd.

Het verlot is verleend bij beschikking van de voorzieningenrechter van de Rechtbank Limburg, zittingsplaats Roermond op negentien december tweeduizend achttien. De door de voorzieningenrechter gegeven termijn van niet-ontruiming bedraagt vier weken na betekening van de beschikking aan hen tegen wie deze wordt ingeroepen.

Pas na het aflopen van deze termijn kan de Koper tot ontruiming overgaan. De ontruiming komt voor rekening en risico van de Koper. De Verkoper doet hierbij een beroep op de nietigheid van huur-, pacht- of andere gebruiksrechten en van de vooruitbetaling van huur- of pachtpenningen, alles voor zover deze zijn aangegaan of verricht in strijd met het huurbeding ten behoeve van de Verkoper. De Verkoper heeft ook tegenover de hem onbekende huurder de nietigheid ingeroepen van huur-, pacht- of andere gebruiksrechten en van de vooruitbetaling van huur- of pachtpenningen, alles voor zover deze zijn aangegaan of verricht in strijd met het huurbeding ten behoeve van Verkoper, door onder meer de betekening van de beschikking van de voorzieningenrechter aan die huurder. De uitoefening van de overige bevoegdheden op grond van artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek wordt aan de Koper overgelaten. De Verkoper staat niet in voor de bevoegdheid van de Koper tot ontruiming. Voor gebruik op andere grond dan huur geldt dat wat hierna is vermeld over de ontruiming

#### **Ontruiming**

Voor zover na de veiling blijkt dat sprake is van bewoning door de eigenaar en/of personen die zich zonder recht of titel in het Registergoed bevinden en als zodanig niet bekend waren aan de Koper, kan de 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 de 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 de Koper. De Verkoper staat niet in voor de bevoegdheid van de Koper tot ontruiming.

### **3. FINANCIËEL**

#### **3.1 Kosten en heffingen**

- a. Het Registergoed is een tot bewoning bestemde onroerende zaak. Op grond van artikel 524a Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering juncto artikel 9 lid 1 van de AVVE worden aan de Koper in rekening gebracht:

- het honorarium van de notaris;
- de overdrachtsbelasting en omzetbelasting;
- het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;
- de kosten waarvoor de Koper op grond van de wet aansprakelijk is.

de (eventuele) kosten van ontruiming na de aflevering komen eveneens voor rekening van Koper;

- b. Volgens opgave van de betreffende instanties bedragen de eigenaarslasten voor het Registergoed per vandaag:
- onroerend zaakbelasting: eenhonderdeenenzestig euro en negenennegentig eurocent (€ 161,99);
  - rioolheffing: eenhonderdtweeënzeventig euro en vierenvijftig eurocent (€ 172,54);
  - waterschapslasten: achtentwintig euro en negenendertig eurocent (€ 28,39).
  - bijdrage aan de vereniging van eigenaars: een bedrag van een honderd dertien euro en acht en zestig eurocent (€ 113,68) per maand.

Deze eigenaarslasten worden niet verrekend.

### **3.2 Fiscaal**

Voor zover de Verkoper bekend, is met betrekking tot de levering geen omzetbelasting, maar wel overdrachtsbelasting verschuldigd.

In de levering is mede begrepen het aandeel van het Registergoed in het eventueel aanwezige reserve- en/of onderhoudsfonds van na te melden vereniging van eigenaars. De omvang van gemeld reservefonds bedraagt vijftien duizend negen honderd vijf en veertig euro en een en tachtig eurocent (€ 15.945,81) en het aandeel van het Registergoed hierin bedraagt negen honderd acht en zeventig euro en twee en negentig eurocent (€ 978,92).

### **3.3 Aanvulling op de AVVE**

- a. In aanvulling op artikel 10 lid 1 onder c van de AVVE geldt het volgende.  
De koopprijs en de overige kosten moeten worden voldaan, met verrekening van dat wat al betaald is, uiterlijk zes weken na de gunning maar, in het geval artikel 3:270 lid 3 Burgerlijk Wetboek van toepassing is en de eerste hypotheekhouder 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. In dat geval geldt dat - behoudens de betaling van een eerder verschuldigde waarborgsom - iedere betaling door koper in handen van de notaris, geacht wordt te gelden als een betaling van een (aanvullende) waarborgsom en wel tot het moment dat de voorzieningenrechter heeft beschikt ten aanzien van de in artikel 3:270 lid 3 Burgerlijk Wetboek bedoelde verklaring.
- b. In aanvulling op artikel 26 lid 2 van de AVVE geldt dat als de wederpartij eerst kiest voor nakoming van de koopovereenkomst in de zin van sub a van die bepaling en vervolgens alsnog voor ontbinding in de zin van sub b van die bepaling, de boete wordt verminderd met het al betaalde bedrag van de dagboete.
- c. In aanvulling op artikel 10 lid 1 onder c AVVE geldt dat de notaris in beginsel geen rente vergoedt over de waarborgsom. Ingeval door een belanghebbende een beroep wordt gedaan op vergoeding van rente over de waarborgsom, aanvaardt diegene de aansprakelijkheid voor eventuele negatieve rente, naast zijn verplichting om administratiekosten die de notaris ter zake moet maken te voldoen uit de waarborgsom.
- d. Daar waar in artikel 10 van de AVVE een betalingsverplichting staat vermeld voor een Koper, waar nog geen sprake kan zijn van een Koper, dient te worden gelezen dat de betalingsverplichting geldt voor de Bieder die het hoogste Bod heeft uitgebracht.

- e. In afwijking van artikel 5 van de AVVE staat Verkoper niet toe dat een Bieder na Veiling casu quo na acceptatie van een Onderhands executiebod een vertegenwoordigde aanwijst -behoudens de mogelijkheid als hierna omschreven in artikel 4.3 lid 10. De Verkoper accepteert derhalve geen Akte de Command.

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

De volgende bijzondere verkoopvoorwaarden zijn van toepassing op de veiling.

##### **4.1 Wijze van veilen**

De veiling is een zaal-/internetveiling zoals bedoeld in begrip 29 en in artikel 2 van de AVVE. De veiling vindt plaats in één zitting. De inzet vindt plaats bij opbod en de afslag aansluitend bij afmijning.

##### **4.2 Bieden**

De wijze waarop de biedingen in de zaal moeten worden uitgebracht, wordt voorafgaand aan de biedingen kenbaar gemaakt door de veilingmeester.

##### **4.3 Voorwaarden in verband met internetbieden en internetborg**

Het bieden tijdens de veiling kan ook via de website plaatsvinden. In verband hiermee wordt hierna verstaan onder:

- de website:  
de eerder vermelde algemeen toegankelijke websites of een daaraan gelieerde website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke website een Bod via internet kan worden uitgebracht.
- NIIV:  
'Stichting Notarieel Instituut Internetveilen', statutair gevestigd in de gemeente Baarn, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 52037098, rechthebbende van de website.
- handleiding  
de 'handleiding online bieden' vermeld op de website.
- registratienotararis:  
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 om de identiteit en het opgegeven telefoonnummer vast te stellen en zijn of haar handtekening onder de registratieverklaring te legaliseren.
- registratie:  
de door NIIV voorgeschreven handelingen, voor de identificatie van een natuurlijke persoon die via de website wil bieden, die bestaan uit de invoer via internet van zijn of haar persoonsgegevens en controle door de registratienotararis van zijn of haar identiteit en het door die persoon opgegeven mobiele telefoonnummer.
- 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 de website.
- 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.

In verband met de mogelijkheid van bieden via de website gelden de volgende voorwaarden.

1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de veiling door een deelnemer via internet worden



- geboden. Als Bod in de zin van de AVVE wordt dus ook een Bod via internet aangemerkt, als dit Bod is 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 Bieder 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, ofwel via internet, ofwel in de zaal, 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. Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de deelnemer permanente en/of gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), alsmede storingen en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de deelnemer.
  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. In aanvulling op artikel 3 lid 3 van de AVVE kan de afmijning door de deelnemer ook elektronisch plaatsvinden door te klikken of te drukken op het woord 'bied'.
  7. Als afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de deelnemer tijdens de afslag wordt geklikt of gedrukt op het moment waarop een zaalbieter kan afmijnen.
  8. Wanneer de deelnemer tijdens de veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod via internet en het Bod de notaris heeft bereikt, heeft dit Bod gelijke rechtsgevolgen als een Bod dat vanuit de veilingzaal wordt uitgebracht.
  9. De deelnemer die tijdens de veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod via internet 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.
  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 rechtspersoon of personenvennootschap, als die deelnemer vóór de Gunning:
    - naar het oordeel van de notaris genoegzaam aantoonbaar 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.Het bepaalde in de slotzin van artikel 5 lid 2 van de AVVE ('de Inzetter die ook afmijnt, heeft niet het recht te verklaren dat hij bij de Inzet het Bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen') wordt in dit geval buiten toepassing verklaard, mits de

deelnemer verklaarde dat Inzet en Afmijning namens één en dezelfde rechtspersoon plaatsvond.

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 Veiling en Gunning blijken.

Als op grond hiervan een rechtspersoon of personenvennootschap heeft te gelden als (door de deelnemer) vertegenwoordigde, 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 bedoelde deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap, hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de Gunning. Als die deelnemer, bij verzuim van de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon 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.
12. 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 rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 10, 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; tevens omvat de volmacht dat de gevolmachtigde over kan gaan tot ondertekening van de Acte de Command. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.
13. Als een deelnemer niet via internet, maar vanuit de veilingzaal als zaalbieter een Bod uitbrengt, kan de internetborg gebruikt worden als bewijs van zijn gegoedheid als bedoeld in artikel 14 van de AVVE en het hierna in dit hoofdstuk 4 onder "gegoedheid" van deze akte én als betaling van een door deze deelnemer, of, als dit van toepassing is, de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 10, verschuldigde waarborgsom of een gedeelte daarvan.
14. 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.

#### **4.4 Legitimatie**

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

#### **4.5 Gegoedheid**

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

- het betalen van een internetborg vóór de veiling zoals onder 4.3 omschreven; of
- een verklaring van een geldverstrekker met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht te overleggen tijdens de veiling, waaruit blijkt dat de Bieder over voldoende financiële middelen beschikt om de prijs en de bijkomende kosten te kunnen betalen. Deze verklaring mag op de dag van de veiling niet ouder zijn dan vier (4) weken.

#### Aanvullende voorwaarde bij betaling internetborg

In aanvulling op het in artikel 4.3, onder 2 bepaalde kan de internetborg, behalve met de waarborgsom, niet worden verrekend met andere betalingen die de Koper op grond van de AVVE of deze akte moet doen.

#### **4.6 Gunning**

Als de Verkoper niet tot Gunning overgaat, worden:

- de kosten en heffingen die Koper al heeft betaald, terugbetaald;
- de waarborgsom terugbetaald en/of de bankgarantie teruggestuurd;
- de internetborg vrijgegeven.

Dit geldt niet als de Bieder/Koper in gebreke is.

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

Het Registergoed is een tot bewoning bestemde onroerende zaak. Op grond van artikel 525 lid 4 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering juncto artikel 18 van de AVVE is het Registergoed voor risico van de Koper vanaf het moment van inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing in de openbare registers

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

De volgende bijzondere veilingvoorwaarden zijn aanvullend van toepassing op de Onderhandse verkoop door de Verkoper, de eigenaar of degene die op het Registergoed executoriaal beslag heeft gelegd (hierna: 'de beslaglegger'). Dit geldt alleen voor zover hiervan in een tussen de Verkoper, de eigenaar of de beslaglegger en de Koper gesloten koopovereenkomst niet wordt afgeweken.

##### **5.1 Schriftelijke verklaring**

In aanvulling op artikel 27 lid 1 van de AVVE is op de website (onderaan de aankondiging van de executie van het Registergoed) een formulier beschikbaar dat bij voorkeur voor biedingen moet worden gebruikt.

##### **5.2 Koopovereenkomst**

Direct nadat de 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.

De koopovereenkomst wordt schriftelijk door de notaris vastgelegd en ondertekend door de Koper en degene die het verzoek tot Onderhandse verkoop indient. Op eerste verzoek van de notaris moet de Koper daartoe in eigen persoon verschijnen op het kantoor van de notaris en een geldig identiteitsbewijs overleggen.

##### **5.3 Waarborgsom**

De in artikel 27 lid 6 van de AVVE vermelde opschortende voorwaarde is niet van toepassing op de verplichting van de Koper tot betaling van de waarborgsom. Die waarborgsom dient te worden voldaan binnen twee dagen na aanvaarding van het Bod door de Verkoper, doch nooit later dan de uiterste dag waarop het vereiste verzoek tot

goedkeuring bij de Voorzieningenrechter moet zijn ingediend, om twaalf uur (12.00 uur). De uiterste dag in deze is woensdag dertien februari tweeduizend negentien.

#### **5.4 Verzoekschriftprocedure**

- a. De Verkoper, de eigenaar en de beslaglegger zijn niet verplicht de koopovereenkomst ter goedkeuring aan de voorzieningenrechter voor te leggen. Het staat deze partijen ook vrij meer koopovereenkomsten ter goedkeuring voor te leggen.
- b. De Koper is verplicht om alles te doen wat nodig is om de koopovereenkomst tijdig in te dienen. De 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 de Koper. Op deze verplichting is de in artikel 27 lid 6 van de AVVE vermelde opschortende voorwaarde niet van toepassing.
- c. De Koper en de partij die de koopovereenkomst met de 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 de Verkoper de koopovereenkomst (tijdig) ontbindt, komt de koop niet tot stand en ontvangt de Bieder de waarborgsom geheel terug.

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

Het Registergoed is een tot bewoning bestemde onroerende zaak. In aanvulling op artikel 525 lid 4 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering juncto artikel 18 van de AVVE is het Registergoed voor risico van de Koper vanaf de inschrijving van de akte van levering in de zin van artikel 3:89 Burgerlijk Wetboek.

#### **SLOT**

De verschenen persoon is mij, notaris bekend.

WAARVAN AKTE is verleden te Maastricht op de datum, in het hoofd van deze akte vermeld.

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de verschenen persoon en het geven van een toelichting heeft deze verklaard tijdig voor het passeren van deze akte van de inhoud te hebben kennisgenomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen. Vervolgens is deze akte onmiddellijk na beperkte voorlezing door de verschenen persoon en mij, notaris, ondertekend.