

**BIJZONDERE VERKOOPVOORWAARDEN EXECUTORIALE VERKOOP  
DOOR DE HYPOTHEEKHOUDER, VAN  
- MARKT 6 & 7 / HOEK DS DE BRESSTRAAT 2A (EN 2B) TE SINT-MAARTENSDIJK  
- KAAISTRAAT 8 EN 8A TE SINT-MAARTENSDIJK**

Aantal annexen: 5 (vijf)

Heden, dertig december tweeduizend twintig,  
verscheen voor mij,  
mr. Johannes Maria Josef Helene Achten, notaris te Maastricht:

-

ten deze handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:  
de te Roermond gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid  
**Nederlands Hypotheek Fonds B.V.**, kantoorhoudende te 6049 BX Herten,  
Merumerkerkweg 1, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 60041064.

**Opdrachtgever**

Nederlands Hypotheek Fonds B.V. voormeld, 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.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 vier februari tweeduizend eenentwintig vanaf tien  
uur dertig minuten via de website [www.openbareverkoop.nl](http://www.openbareverkoop.nl) 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 SINT MAARTENSDIJK

1. het winkel-woonhuis met ondergrond en erf, staande en gelegen aan de **Markt 6 en 7 te 4695 CE Sint-Maartensdijk / hoek Ds. de Bresstraat 2a (en 2b) te 4695 CT Sint-Maartensdijk**, kadastraal bekend gemeente Sint Maartensdijk, sectie N nummer 1069, groot twee are vijfenzeventig centiare (0 ha 2 a 75 ca);
2. het winkel-woonhuis met ondergrond en erf, staande en gelegen aan de **Kaaistraat 8 en 8A te 4695 CJ Sint-Maartensdijk**, kadastraal bekend gemeente Sint Maartensdijk, sectie N nummer 538, groot negentig centiare (0 ha 0 a 90 ca),

hierna (samen) te noemen: 'het Registergoed'.

#### Kadastrale en BAG-registratie

Het registergoed sub 1 omvat blijkens kadastrale registratie tevens het adres Ds. de Bresstraat 2b te 4695 CT Sint-Maartensdijk.

Aan dat adres is eveneens een BAG-Identificatienummer toegekend.

Deze registraties blijken niet in lijn met de feitelijke situatie: aan huisnummer 2b zijn geen zelfstandige ruimten gekoppeld. De gemeente Tholen heeft aangegeven dat huisnummer 2b dient te worden gekoppeld aan het adres Markt 6 voormeld, en dat 2b daarna uit de BAG zal worden verwijderd.

#### **1.3 Eigenaar**

De gerechtigde tot het Registergoed is:

-

hierna te noemen: 'de eigenaar'.

#### **Schuldenaar**

De eigenaar alsook één van haar bestuurders, te weten:

-

hierna tezamen en afzonderlijk te noemen 'de schuldenaar'.

#### **1.4 Verkrijging eigenaar**

Het Registergoed sub 1 werd door de eigenaar verkregen door levering op grond van koop. Deze levering blijkt uit een akte op vier april tweeduizend zeventien verleden voor mr. R.M.J. van Gent, destijds notaris te Maastricht. Een afschrift van deze akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op vijf april tweeduizend zeventien, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 70423 nummer 144.

Het Registergoed sub 2 werd door de eigenaar verkregen door levering op grond van koop. Deze levering blijkt uit een akte op vier april tweeduizend zeventien verleden voor mr. R.M.J. van Gent, destijds notaris te Maastricht. Een afschrift van deze akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op vijf april tweeduizend zeventien, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 70423 nummer 147.

Uit deze akten 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 vier april tweeduizend zeventien verleden voorgenoemde notaris Van Gent. Een afschrift van die akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op vijf april tweeduizend zeventien, in register Onroerende Zaken Hypotheken 3, deel 71391, nummer 14, deze akte hierna te noemen: 'de hypotheekakte'. Het hypotheek- en pandrecht strekken tot meerdere zekerheid voor al wat de Verkoper heeft of krijgt te vorderen van de schuldenaar, wegens de bij die akte omschreven

schuldverhouding, doch ook uit anderen hoofde, onverschillig de oorzaak, en zowel nu als later, alsmede wegens rente en boete en de door de Verkoper voor rekening van de schuldenaar en/of tot behoud en ter uitoefening van zijn rechten gemaakte kosten.

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;
- executoriaal beslag dat op het Registergoed is gelegd en de overneming van de executoriale verkoop door de Verkoper. Het beslag is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op negen september tweeduizend twintig, in register Onroerende Zaken Hypotheken 3, deel 78895, nummer 15.

#### **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;
- beslagleggers.

#### **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 de Verkoper ook niet bekend of zich in het Registergoed (ondergrondse) olie- en/of septic tanks bevinden. 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.

Dit is mede gebaseerd op hetgeen in de 1.4 omschreven akte staat vermeld, woordelijk luidende:

(begin citaat)

#### **"Verklaringen van Verkoper inzake verontreiniging**

##### **Artikel 4**

*Verkoper verklaart vervolgens:*

*a. Het is hem niet bekend dat er feiten zijn, onder meer op grond van:*

- eigen deskundigheid;*
- publicaties in (locale) bladen;*
- een in het verleden uitgevoerd bodemonderzoek;*
- het gebezigde gebruik van het Verkochte,*

*waaruit blijkt dat het Verkochte in zodanige mate is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere (gevaarlijke) stoffen, dat het aannemelijk is dat deze verontreiniging ingevolge de thans geldende milieuwetgeving en/of milieurechtspraak aanleiding zou geven tot sanering of tot het nemen van andere maatregelen.*

*b. Het is hem voorts niet bekend dat zich in het Verkochte (ondergrondse) opslagtanks, zoals olie- en septictanks bevinden.*

*c. Het is hem niet bekend dat zich in het Verkochte asbesthoudende of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat ten tijde van de bouw casu quo renovatie van het Verkochte normale praktijk was asbest casu quo asbestcement houdende materialen in de bouw te verwerken. Koper aanvaardt de eventuele aanwezigheid van die materialen in het Verkochte. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden getroffen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheden die uit aanwezigheid van enig asbesthoudende stof in de onroerende zaak kan voortvloeien."*

(einde citaat)

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 Tholen met datum vijftien december tweeduizend twintig:

- is voor wat betreft registergoed sub 2 geen informatie beschikbaar over Bodemverontreiniging noch ondergrondse tanks;
- is voor wat betreft registergoed 1 wel informatie beschikbaar over Bodemverontreiniging met betrekking tot het Registergoed en ondergrondse tanks. Op grond van die informatie wordt geacht dat geen maatregelen genomen hoeven worden noch dat maatregelen zullen worden opgelegd. De meest recente verkregen informatie wordt op

de website gepubliceerd.

#### Funderingsinformatie

Volgens gemeld bericht van de gemeente bestaat enkel funderingsinformatie als op te maken uit de betreffende bouwvergunningen, één en ander voor zover de feitelijke situatie daarmee nog in overeenstemming is. Deze bouwvergunningen worden op de website gepubliceerd.

#### 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

Voor zover de Verkoper bekend, is:

- Registergoed sub 1 nu in gebruik als horecapand, schoonheidssalon en bovenwoning;
- Registergoed sub 2 nu in gebruik als woon-winkelpand;

Volgens informatie van de website [ruimtelijkeplannen.nl](http://ruimtelijkeplannen.nl) maakt het Registergoed deel uit van het bestemmingsplan "Kommen Tholen".

Blijkens gemeld bestemmingsplan is aan het Registergoed de bestemming "Centrum 1" en nog twee dubbelbestemmingen toegekend: "Waarde Archeologie -1" en "Waarde Beschermd Stadsgezicht". Voor de van toepassing zijnde regels wordt voorts verwezen naar hetgeen op de Website wordt gepubliceerd alsook naar de informatie op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl), waarbij die laatste prevaleert.

#### Privaatrechtelijke rechten en beperkingen

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

#### Publiekrechtelijke rechten en beperkingen

Uit informatie van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, de dato heden, blijkt het volgende:

- Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

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.

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

### **2.3 Gebruik**

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

#### **Geen huurbeding**

Volgens de Basisregistratie Personen staan er op het adres van het Registergoed, voor wat betreft de woongedeelte daarvan, alleen huurders (al dan niet met hun gezin) als bewoner ingeschreven.

Voor zover Verkoper bekend is het gehele Registergoed verhuurd, met toestemming van de Verkoper en wordt het derhalve geleverd onder handhaving van de lopende huurovereenkomsten. De aan Verkoper bekende vier (4) huurovereenkomsten worden aan deze akte gehecht en in geanonimiseerde vorm op de Website gepubliceerd. De Verkoper

staat er niet voor in dat de verstrekte informatie juist is of dat er geen afwijkende afspraken zijn of worden gemaakt. De Verkoper staat er ook niet voor in dat de verplichtingen die voortvloeien uit de huurovereenkomst volledig en/of regelmatig worden nagekomen. Alle risico dat het gebruik van het Registergoed ten tijde van de verkrijging door Koper anders blijkt, komt voor zijn rekening.

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**

Het Registergoed is deels een tot bewoning bestemde onroerende zaak. Op grond van artikel 524a Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering juncto artikel 9 lid 3 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;

Ingeval van ontruiming komen de kosten daarvan voor rekening van Koper.

Voor zover na voldoening van de Verkoper een opbrengst resteert, komen de kosten van door het kantoor van de executienotararis te verrichten werkzaamheden, tot uitkering dan wel verdeling ervan, ten laste van die resterende opbrengst.

Uit de opbrengst worden derhalve voldaan:

- de inzetpremie;
- de kosten van doorhaling van de inschrijvingen van hypotheek, beperkte rechten en beslagen;
- de kosten van advertenties en biljetten, afslagersloon en de website;
- de explootkosten;
- (bij Onderhandse executoriale verkoop) en enkel voor zover de Verkoper een verzoek aan de voorzieningenrechter wenst te doen: de kosten ten behoeve van de voorbereiding en indiening van het verzoekschrift (al dan niet door Verkoper aan te wijzen derden), de behandeling ter zitting bij de voorzieningenrechter en alle overige werkzaamheden en kosten die met deze procedure verband houden, in de ruimste zin van het woord;
- de eventuele andere kosten van de voorbereiding en organisatie van de executoriale verkoop.

### Eigenaarlasten

Eigenaarlasten worden niet bij de overdracht verrekend.

### **3.2 Fiscaal**

Voor zover de Verkoper bekend, is met betrekking tot de levering geen omzetbelasting, maar wel overdrachtsbelasting verschuldigd. Het tarief is gebaseerd op de wetgeving die geldt op het moment dat Koper de eigendom van het Registergoed verkrijgt. Wanneer Koper

voor het toepassen van een bepaald tarief voor overdrachtsbelasting een schriftelijke verklaring benodigt, ligt het op zijn weg om die (tijdig) te overleggen aan de notaris. De gevolgen van het niet (tijdig) verkrijgen van die verklaring komt geheel voor rekening en risico van de Koper.

Voor zover Koper stelt dat het Registergoed (deels) kwalificeert als tot bewoning bestemde onroerende zaak, en een beroep wenst te doen op een bepaald tarief voor de heffing van overdrachtsbelasting, geldt:

- uiterlijk drie (3) dagen na de Gunning dient Koper aan de notaris opgave te doen van het deel van de koopprijs dat hij wil toekennen aan de tot bewoning bestemde (gedeelten van de) onroerende zaak. Deze waardetoekenning komt volledig voor rekening en risico van de Koper onder vrijwaring van de Verkoper en notaris dienaangaande;
- het risico dat de Ontvanger van de Belastingdienst voor de heffing van overdrachtsbelasting het Registergoed anders kwalificeert komt volledig voor rekening van Koper.

### **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. 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.
- d. In afwijking van artikel 10 van de AVVE verlangt Verkoper vóór de Gunning betaling van de waarborgsom als omschreven in artikel 12 van de AVVE. De waarborgsom is groot tien procent (10%) van de Koopprijs – met een minimum van vijftien duizend euro (€ 15.000,00) – of een bankgarantie tot dit bedrag. Als hieraan niet wordt voldaan, behoudt Verkoper zich het recht voor om niet te gunnen met verwijzing naar het elders in dit artikel bepaalde.

Het niet storten van de waarborgsom of het niet stellen van de bankgarantie binnen de gestelde termijn levert aansprakelijkheid op voor de nalatige partij, die daardoor alle voor Verkoper ontstane schade met kosten en rente moet vergoeden. Het verzuim treedt in zonder ingebrekestelling.

Alle betalingen moeten worden gedaan op een daartoe bestemde rekening van de notaris, met uitzondering van de door een Bieder/Koper te stellen internetborg.

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

De volgende bijzondere verkoopvoorwaarden zijn van toepassing op de veiling.

#### **4.1 Wijze van veilen/verkaveling**

De veiling is een Internetveiling zoals bedoeld in begrip 29 en in artikel 2 van de AVVE.

De veiling vindt plaats in één zitting.

Het Registergoed wordt bij de inzet per kavel apart en bij de afslag per kavel apart en in de volgende combinaties geveild, en wel als volgt:

1. Kavel 1:  
het winkel-woonhuis met ondergrond en erf, staande en gelegen aan de **Markt 6 en 7 te 4695 CE Sint-Maartensdijk / hoek Ds. de Bresstraat 2a (en 2b) te 4695 CT Sint-Maartensdijk**, kadastraal bekend gemeente Sint Maartensdijk, sectie N nummer 1069, groot twee are vijfenzeventig centiare (0 ha 2 a 75 ca);
2. Kavel 2  
het winkel-woonhuis met ondergrond en erf, staande en gelegen aan de **Kaaistraat 8 en 8A te 4695 CJ Sint-Maartensdijk**, kadastraal bekend gemeente Sint Maartensdijk, sectie N nummer 538, groot negentig centiare (0 ha 0 a 90 ca);
3. Kavel 3  
De combinatie van de kavels 1 en 2.

Voor de veiling van Kavel 1 en Kavel 2 geldt:

de inzet vindt plaats bij opbod en de afslag aansluitend bij afmijning.

Voor de veiling van Kavel 3 geldt:

er vindt geen inzet plaats. De inzetsom wordt bij voorbaat bepaald als de som van de afmijnbedragen van de Kavels 1 en 2. Kavel 3 wordt derhalve alleen bij afslag geveild.

#### **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**

Het bieden tijdens de Veiling kan plaatsvinden via de Website [www.openbareverkoop.nl](http://www.openbareverkoop.nl).

#### **Aanvulling begrippen**

In deze Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt verstaan onder:

- *Deelnemer*:  
een natuurlijk persoon die de procedure van Registratie heeft doorlopen en tijdens de Veiling van het Registergoed is ingelogd op [Openbareverkoop.nl](http://Openbareverkoop.nl).
- *Handleiding*:  
de handleiding "Online bieden bij een openbare verkoop" vermeld op [Openbareverkoop.nl](http://Openbareverkoop.nl).
- *Openbareverkoop.nl*:  
de algemeen toegankelijke Website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke een Bod via internet kan worden uitgebracht.
- *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 [Openbareverkoop.nl](http://Openbareverkoop.nl) wil bieden.
- *Registratienotarissen*:  
een in Nederland werkzame notaris die de identiteit van Deelnemer vaststelt en gegevens van Deelnemer registreert. Een lijst van Registratienotarissen is opgenomen op de Website(s).

#### **Aanvulling voorwaarden**



1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de Veiling door een Deelnemer via internet worden geboden. Als "Bod" in de zin van de AVVE wordt derhalve ook een Bod via internet aangemerkt, mits dit Bod is uitgebracht door een Deelnemer op de in de Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het Bod dat de Deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.
2. In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen de Notaris hebben bereikt, alsmede in geval van storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de Veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de Notaris.
3. Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de Deelnemer permanente en/of gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), alsmede storingen en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de Deelnemer.
4. Tenzij de Notaris anders beslist, zal niet eerder worden overgegaan tot de Inzet en de Afslag, dan nadat de Notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
5. In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE kan de Afmijning door de Deelnemer elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord "bied".
6. Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de Afslag wordt geklikt of gedrukt.
7. De Deelnemer die tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod via internet dient gedurende het verdere verloop van de Veiling voor de Notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, en wel op het mobiele telefoonnummer dat de Deelnemer heeft ingevuld op diens registratieverklaring. Voor het geval de Deelnemer gedurende het verdere verloop van de Veiling niet of slechts ten dele voor de Notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader van de Veiling op enig moment telefonisch overleg tussen de Notaris en de Deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de Notaris, dan is de Notaris bevoegd om het Bod van de Deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.
8. In aanvulling op artikel 5 lid 3 AVVE is de Deelnemer die het hoogste Bod heeft uitgebracht tot het moment van Gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, mits die Deelnemer vóór de Gunning:
  - naar het oordeel van de Notaris genoegzaam aantoont volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
  - de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE.Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de Verkoper) tenzij dit elders in de Bijzondere Veilingvoorwaarden is uitgesloten. Van een en ander dient uit de notariële akte van Gunning te blijken. Indien met inachtneming van het vorenstaande een rechtspersoon of personenvennootschap heeft te gelden als vertegenwoordigde van de Deelnemer, komt aan die rechtspersoon of personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de Koopprijs te verklaren dat hij het Bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen als bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE.
9. De in lid 8 bedoelde Deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de Gunning. Indien die Deelnemer, ingeval de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon

of personenvennootschap in verzuim is, de Koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de Levering aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend. Van een en ander dient uit de Notariële verklaring van betaling te blijken.

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

De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht voorts het proces-verbaal van Veiling ondertekenen en ter zake hiervan datgene te doen wat hij nodig en nuttig acht; 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.

#### **4.4 Inzetpremie**

Als het Registergoed bij afmijning in combinatie wordt verkocht, gelden voor de combinatie de hoogste Bieders op de afzonderlijke Kavels als Inzetter(s) en vervalt het recht op inzetpremie voor de inzetters op de betreffende Kavels.

Als niet wordt gegund, is er geen inzetpremie verschuldigd.

#### **4.5 Legitimatie**

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

#### **4.6 Gegoedheid**

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

- door het stellen van een waarborg als bedoeld in artikel 12 van de AVVE vóór de Gunning; of
- door het stellen van een waarborg als bedoeld in artikel 12 van de AVVE, doch zodanig dat die waarborg de Notaris bereikt tijdig vóór de Veiling.

#### **4.7 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;

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

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

Het Registergoed is deels 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 zevenentwintig januari tweeduizend eenentwintig (27-01-2021).

#### **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 te 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 deels 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.