

158961/CB

**BIJZONDERE VERKOOPVOORWAARDEN EXECUTORIALE VERKOOP DOOR DE  
HYPOTHEEKHOUDER  
AAN DE WEVERIJ 97 TE 6291 KJ VAALS**

de te Amsterdam gevestigde naamloze vennootschap **ABN AMRO Bank N.V.**, kantoorhoudende te 1082 PP Amsterdam, Gustav Mahlerlaan 10, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 34334259.

**Oprichtgever**

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 vijftien maart tweeduizend achttien 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 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 VAALS

het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met toe- en aanbehoren, gelegen op de vierde verdieping met bijbehorende berging in het souterrain,

plaatselijk bekend als **Aan de Weverij 97 te 6291 KJ Vaals**,

kadastraal bekend gemeente **Vaals**, sectie **A** complexaanduiding **8755**,

appartementsindex **45**;

uitmakende het twee een tiende procent (2,10%) in de gemeenschap, zijnde het

Hoofdappartement 6, ten tijde van de (onder-onder) splitsing in appartementsrechten, kadastraal bekend als gemeente Vaals, sectie A nummer 8755-A-6, welk Hoofdappartement 6 op haar beurt uiteindelijk uitmaakt een onverdeeld vijfendertig eenendertig/honderdste procent (35,31%) in de grond met opstallen, ten tijde van de (hoofd)splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend als Gemeente Vaals, sectie A nummer 8658;

hierna te noemen: 'het Registergoed'.

#### **1.4 Verkrijging eigenaar**

Het Registergoed werd door de eigenaar als volgt:

- voor de onverdeelde helft verkregen door levering op grond van koop. Deze levering blijkt uit een akte op dertig november tweeduizend vijf verleden voor mr. G.G.M. America, destijds notaris te Gulpen-Wittem. Een afschrift van deze akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster te Roermond op een december tweeduizend vijf, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 15397 nummer 114. 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;
- voor de andere onverdeelde helft bij akte van verdeling en levering op een juli tweeduizend negen verleden voor mr. J.M.J.H. Hendriks, notaris te Heerlen, waarvan een afschrift op twee juli tweeduizend negen is ingeschreven in de openbare registers Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 56881, nummer 76, waarbij het registergoed toegedeeld en geleverd is aan de eigenaar.

#### **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 dertig november tweeduizend vijf verleden voor mr. G.G.M. America, destijds notaris te Gulpen-Wittem. Een afschrift van die akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster te Roermond op een december tweeduizend vijf, in register Onroerende Zaken Hypotheken 3, deel 14686, nummer 51, deze akte hierna te noemen: 'de hypotheekakte'.

Het hypotheek- en pandrecht strekken tot zekerheid voor de voldoening van de geldlening en van al hetgeen de schuldenaar uit hoofde van de in de hypotheekakte vastgestelde overeenkomst aan de 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 of 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.

Daarom is de Verkoper bevoegd over te gaan tot executoriale verkoop van het Registergoed.

#### **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 een 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 veertien juli tweeduizend zeventien, in register Onroerende Zaken Hypotheken 3, deel 71996, nummer 16.

### **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 beslaglegger;
- 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 de Verkoper ook niet bekend of zich in het Registergoed (ondergrondse) olie- en/of septic tanks bevinden. Het is hem verder niet bekend of zich in het Registergoed asbesthoudende en/of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden.

Volgens een bericht van de gemeente Venlo met datum zeventwintig november tweeduizend zeventien, zijn er verschillende (verkennde) onderzoeken gedaan op de locatie. Voor meer informatie wordt verwezen naar de op de website [www.vastgoedveilingzuid.nl](http://www.vastgoedveilingzuid.nl) gepubliceerde rapportage.

Volgens een bericht van de gemeente Vaals met datum zevententwintig november tweeduizend zeventien, is in het Registergoed geen ondergrondse tank voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig.

#### 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 woning.

Volgens een bericht van de gemeente Vaals de dato tweeëntwintig november tweeduizend zeventien maakt het registergoed deel uit van het bestemmingsplan "Selzerbeek".

Blijkens gemeld bestemmingsplan is aan het registergoed de enkelbestemming "Gemengd" en dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 5" 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

Ten aanzien van erfdiens­baarheden, kwalitatieve verplichtingen, ketting­bedingen en/of andere bijzondere verplichtingen met betrekking tot het Registergoed wordt verwezen naar de akte vermeld onder 1.4.

In die akte is onder meer woordelijk vermeld:

"Met betrekking tot bijzondere verplichtingen wordt hierbij verwezen naar het bepaalde in voormelde akte van (onder-) splitsing, voor zover van toepassing, woordelijk luidende als volgt:

*17.4 Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het prive gedeelte te gebruiken overeenkomstig de daaraan bij deze akte gegeven bestemming, te weten: woning met bijbehorende berging voor wat betreft de hiervoor omschreven appartementsrechten met indices A-13 tot en met A-58 en parkeerplaatsen – met openbare bestemming – voor wat betreft het appartementsrecht A-59. Het is de intentie van Woonpunt dat voormeld appartementsrecht A-59 te gelegener tijd nog aan de bij deze akte op te richten en hierna vermelde Vereniging van Eigenaars V.T.F. IV Vaals in eigendom zal worden overgedragen. Een gebruik dat afwijkt van deze bestemming is slechts geoorloofd met toestemming van zowel de vergadering als de hoofdvergadering. De vergadering en de hoofdvergadering kunnen bij het verlenen van de toestemming bepalen dat deze weer kan worden ingetrokken."*

Enzovoorts.

"Artikel 47

*Op de eigenaars zijn, ieder voor zover het hem of haar betreft, van toepassing de reglementen en bepalingen van de hiervoor gemelde akten van hoofdsplitsing op negen en twintig augustus negentienhonderd drieëntachtig verleden alsmede de hiervoor bedoelde akte van ondersplitsing op elf juni negentienhonderd vijfentachtig verleden, en voorts de hiervoor bedoelde akte van (onder)splitsing, op dertig december negentienhonderd vijfentachtig verleden."*

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

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

#### 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 Vaals geïnformeerd naar de aanwezigheid van publiekrechtelijke beperkingen.

Volgens een bericht van de gemeente Vaals, met datum tweeëntwintig november, 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 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 (Hoofd)

De gemeenschap (het complex) waarvan het Registergoed deel uitmaakt, is ontstaan bij akte van ondersplitsing in appartementsrechten (destijds afkomstig uit het thans vervallen appartementsrecht 5), zulks bij akte van (onder-)ondersplitsing in appartementsrechten, op dertig december negentienhonderdvijfentachtig voor notaris Gehlen, destijds te Heerlen, verleden, ingeschreven bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Roermond, op eenendertig december negentienhonderd vijfentachtig in het register hypotheken 4, in deel 5657 nummer 40, welke akte tevens inhield de vaststelling van het reglement van ondersplitsing en de oprichting van de vereniging van eigenaars, genaamd: "Vereniging van Eigenaars V.T.F. III", gevestigd te Vaals.

Voormeld (inmiddels vervallen) appartementsrecht 5 is op haar beurt destijds ontstaan uit het thans vervallen appartementsrecht 3, zulks bij akte van ondersplitsing in appartementsrechten op elf juni negentienhonderd vijfentachtig voor notaris Gehlen voornoemd verleden, ingeschreven bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Roermond, op twaalf juni negentienhonderd vijfentachtig in het register hypotheken 4, in deel 5513 nummer 42, bij welke akte werd opgericht de vereniging van eigenaars, genaamd: "Vereniging van Eigenaar V.T.F. II", gevestigd te Vaals.

Voormeld (inmiddels vervallen) appartementsrecht 3 is op haar beurt destijds ontstaan, zulks bij akte van hoofdsplitsing in appartementsrechten op negenentwintig augustus negentienhonderd drieëntachtig verleden voor notaris mr. A.N.J.M. Janssens, destijds te Heerlen verleden, ingeschreven in voormelde openbare registers op dertig augustus daarna in deel 5127 nummer 64, bij welke akte werd opgericht de vereniging van eigenaars, genaamd: "Vereniging van Eigenaars V.T.F. I", gevestigd te Vaals.

#### Appartementensplitsing (Onder)

De gemeenschap (het complex) waarvan het Registergoed deel uitmaakt is gesplitst in appartementsrechten bij akte van splitsing op achtentwintig november tweeduizend een verleden voor mij, notaris. Een afschrift van die akte is ingeschreven in de openbare registers te Roermond op negenentwintig november tweeduizend een, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 12932, nummer 36.

Bij die akte is opgericht de vereniging van eigenaars met de naam: Vereniging van

Eigenaars V.T.F. IV Vaals, gevestigd te Vaals, en zijn de statuten van die vereniging en het reglement van splitsing vastgesteld.

De vereniging van eigenaars is ingeschreven in het handelsregister onder nummer 14130236.

#### Verklaring vereniging van eigenaars

Er zijn de volgende verklaringen van het bestuur van de vereniging van eigenaars:

1. De verklaring als bedoeld in artikel 5:122 lid 5 Burgerlijk Wetboek waarin staat wat de eigenaar tot op vandaag aan de vereniging van eigenaars is verschuldigd.
2. De verklaring als bedoeld in artikel 5:122 lid 6 Burgerlijk Wetboek waarin staat wat de omvang is van het reservefonds van de vereniging van eigenaars.

Deze verklaringen zijn aan de akte vastgemaakt.

### **2.3 Gebruik**

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

Het Registergoed wordt, voor zover bekend, op dit moment niet bewoond door de eigenaar. Volgens de gemeentelijke basisadministratie staat er op het adres van het Registergoed een andere persoon ingeschreven dan de eigenaar. Deze inschrijving berust op een huurovereenkomst. De hypotheekakte op grond waarvan deze executoriale verkoop plaatsvindt, bevat het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek. 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 nog niet verleend. Als de beschikking van de voorzieningenrechter bekend is, wordt de uitkomst daarvan geplaatst op de website bij de objectgegevens van het Registergoed, onder vermelding van de ontruimingstermijn, of wordt de uitkomst door mij, notaris, in de veilingzaal vermeld. 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.

Voor zover na de veiling blijkt dat sprake is van gebruik 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.

grond dan huur geldt dat wat hiervoor is vermeld over de 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. De kosten waarvoor Koper op grond van de wet aansprakelijk is, zoals hiervoor onder a bedoeld zijn de achterstallige bijdragen aan de vereniging van eigenaars zoals vermeld op de aan deze akte vastgemaakte verklaring ex artikel 5:122 lid 5 Burgerlijk Wetboek: een duizend vijf honderd zes en dertig euro en drie en dertig eurocent (€ 1.536,33) tot en met februari tweeduizend achttien;  
De bedragen waarvoor de Koper hoofdelijk aansprakelijk wordt, worden enkel op zijn verzoek voldaan via de afrekening van de notaris.
- c. Volgens opgave van de betreffende instanties bedragen de eigenaarslasten voor het Registergoed per vandaag:
- onroerend zaakbelasting: eenhonderdnevenendertig euro en negenenveertig eurocent (€ 139,49);
  - rioolheffing: eenenveertig euro en achtentwintig eurocent (€ 41,28);
  - waterschapslasten: tweeëntwintig euro en zesenvijftig eurocent (€ 22,56);
  - VVE-bijdrage: een honderd zeventig euro en een en zestig eurocent (€ 170,61) 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 een honderd negen en dertig duizend vijf honderd zeven en zeventig euro en negen en dertig eurocent (€ 139.577,39); het aandeel van het Registergoed hierin bedraagt drie duizend een honderd veertig euro en negen en veertig eurocent (€ 3.140,49).

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

- a. In aanvulling op artikel 10 lid 1 onder c van de AVVE geldt het volgende. Als 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, dan moeten de Koopprijs en de overige nog niet betaalde kosten en heffingen niet betaald worden dan nadat de voorzieningenrechter de in artikel 3:270 Burgerlijk Wetboek bedoelde goedkeuring aan de verklaring heeft verleend.
- 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 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.

#### Afmijnen zonder afroepen

Als de regioveiling daartoe tijdens de veiling de mogelijkheid biedt, kan, in aanvulling op artikel 3 lid 2 van de AVVE, de afmijning door een zaalbieter door het roepen van het woord 'mijn' ook plaatsvinden zonder afroeping door de afslager, zodra (en gedurende de tijd dat) een bedrag waarop kan worden geboden voor zowel de zaalbieders als de notaris zichtbaar is op een scherm in de veilingzaal. Als wordt afgemijnd op het moment dat er sprake is van een wisseling van bedragen op het scherm, geldt als afmijnbedrag het laatste bedrag dat vóór die wisseling voor de notaris zichtbaar was. Daarbij blijft het bepaalde in artikel 3 lid 5, laatste zin van de AVVE gelden.

#### **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 zaalbieder 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 NIVV 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 geldverstrekking 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 de Verkoper 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 zeven maart tweeduizend achttien.

#### **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.