

## **Vaststelling voorwaarden hypotheekveiling**

**Wouwsestraatweg 66 Bergen op Zoom**

Dossiernummer 51773/LB

Vandaag, tweeëntwintig december tweeduizend drieëntwintig, verscheen voor mij, mr. Louisa Mirona Maria Bratel, kandidaat-notaris, hierna te noemen: "notaris" als waarnemer van het vacante kantoor van mr. Anna Carine Jegen, destijds notaris in Roosendaal:

mevrouw Yvonne Dimphena Johanna Anna van Zinnen- van Lisdonk,  
geboren in Oud en Nieuw Gastel op één juli negentienhonderd zeventig,  
kantooradres: Laan van Brabant 60, 4701 BL Roosendaal, hierbij handelend als  
schriftelijk gevolmachtigde van:

de heer Joost DEN BREEJEN, geboren in Hardinxveld op vier augustus  
negentienhonderd zesenvijftig, wonende te 3372 BM Hardinxveld-Giessendam,  
Rivierdijk 219, gehuwd.

De heer Joost DEN BREEJEN, hierna te noemen: "verkoper".

### **VOLMACHT**

De volmacht blijkt uit een onderhandse akte die aan deze akte is vastgemaakt.

De verschenen persoon heeft mij, notaris, het volgende verklaard:

### **I - VERKLARINGEN VOORAF**

#### **DOEL VAN DE AKTE**

Het doel van deze akte is namens verkoper de voorwaarden vast te stellen  
waaronder de executoriale verkoop van het hierna omschreven registergoed  
(inclusief de roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek)  
plaatsvindt op grond van artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek.

#### **DATUM EN PLAATS VEILING**

Deze executoriale verkoop vindt plaats op vierentwintig januari tweeduizend  
vierentwintig om circa dertien uur en dertig minuten in het Postillion hotel  
Dordrecht te 3316 EH Dordrecht, Rijksweg 30 en/of online via de website  
[www.openbareverkoop.nl](http://www.openbareverkoop.nl) voor notaris mr. Frits Jan von Seydlitz Kurzbach of  
eventueel voor één van de andere notarissen verbonden aan zijn kantoor evenals  
zijn waarnemers.

#### **REGISTERGOED**

Het bedoelde registergoed is:

***een perceel grond met daarop deels gesloopte opstal, zijnde een voormalige  
metaalgieterij, staande en gelegen te 4621 JB Bergen op Zoom,  
Wouwsestraatweg 66 (volgens het kadaster gelegen aan en nabij de  
Mimosastraat 19 TRAF TE Bergen op Zoom en Papaverstraat 18 G001, G002, G003  
EN G004 te Bergen op Zoom, alsmede plaatselijk bekend te 4621 HT Bergen op***

***Zoom als Mimosastraat 19-A, 4621 HS Bergen op Zoom als Papaverstraat 30 en  
4621 JB Bergen op Zoom als Wouwsestraatweg 66),  
kadastraal bekend gemeente Bergen op Zoom. Sectie H nummers:***

***3934 ter grootte van 8 are***

***5041 ter grootte van 20 ca***

***4684 ter grootte van 39 are en 57 ca***

***4914 ter grootte van 12 are en 30 ca***

hierna te noemen: "het registergoed".

**DE EIGENAAR/SCHULDENAAR**

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid:

E.A. Vastgoed Ontwikkeling B.V., statutair gevestigd te gemeente Reimerswaal, kantoorhoudende te 4414 RL Waarde, Meidoornweg 4, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer: 83825290, hierna te noemen: **eigenaar/ schuldenaar**;

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: A.O. Holding B.V., statutair gevestigd te gemeente Reimerswaal, kantoorhoudende te 4414 RL Waarde, Meidoornweg 4, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer: 64242846, hierna te noemen: **schuldenaar**;

De heer André Theodoor Oudeman, geboren in Kattendijke op vijf maart negentienhonderd éénenzestig, wonende te 4414 RL Waarde, Meidoornweg 4, gehuwd, hierna te noemen: **schuldenaar**;

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid:

Verhaaff Holding B.V., statutair gevestigd te Zevenhuizen, kantoorhoudende te 2742 JT Waddinxveen, Cornelis Broersweg 28, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer: 73222844, hierna te noemen: **borg**

**BESCHIKKINGSBEVOEGDHEID**

Het registergoed is door de eigenaar verkregen door de inschrijving bij de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op éénendertig januari tweeduizend tweeëntwintig, in register Hypotheken 4, deel 83524 nummer 96, van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom, op éénendertig januari tweeduizend tweeëntwintig voor mr. M-A Tazelaar, notaris gevestigd te Goes verleden.

**HYPOTHEEK/PANDRECHT EN/OF BESLAGEN**

Op het registergoed is ten behoeve van verkoper een recht van hypotheek gevestigd, hierna te noemen: "het hypotheekrecht".

Dit blijkt uit een akte op éénendertig januari tweeduizend tweeëntwintig verleden voor mr. N.P. Papaïoannou, notaris te Sliedrecht Heemstra, gevolgd door inschrijving van een afschrift van die akte bij voormelde Dienst op één februari

tweeduizend tweeëntwintig, in register Hypotheken 3, deel 82635 nummer 60, deze akte hierna te noemen: "de hypotheekakte".

Het hypotheek- en pandrecht strekken tot meerdere zekerheid voor de terugbetaling van al hetgeen schuldeiser van schuldenaar te vorderen heeft of zal hebben uit hoofde van geldleningen, kredieten, borgstellingen of uit welken hoofde ook tot een bedrag van twee miljoen tweehonderd duizend euro (€ 2.200.000,00) (hierna te noemen de hoofdsom);

de betaling van de bedongen renten, boeten, kosten en het overigens in verband met het vorenstaande verschuldigde, tezamen begroot op vijftig procent (50 %) van de hoofdsom zijnde één miljoen éénhonderd duizend euro (€ 1.100.000,00) derhalve in totaal drie miljoen driehonderd duizend euro (€ 3.300.000,00).

#### **TWEEDE HYPOTHEEK**

Er is nog een tweede recht van hypotheek gevestigd. Dit blijkt uit een akte op tweeëntwintig augustus tweeduizend tweeëntwintig verleden voor mr. M-A Tazelaar, notaris te Goes, gevolgd door inschrijving van een afschrift van die akte bij voormelde Dienst op drieëntwintig augustus tweeduizend tweeëntwintig, in register Hypotheken 3, deel 84087 nummer 195.

#### **RANGORDE INSCHRIJVING(EN)**

Het voornoemde hypotheekrecht en het pandrecht zijn eerste in rang.

#### **SCHULD**

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

#### **RECHT TOT OPENBARE VERKOOP/OPEISBAARHEID**

De door het hypotheekrecht gedekte vordering is direct opeisbaar geworden door nalatigheid van de schuldenaar in de terugbetaling van het aan verkoper verschuldigde, ondanks de nodige aanmaningen van verkoper.

#### **VERZUIM**

Op grond van het hiervoor vermelde is de schuldenaar in verzuim met de voldoening van hetgeen waarvoor de hypotheek tot waarborg strekt en is verkoper als gevolg daarvan bevoegd gebruik te maken van zijn rechten als eerste hypotheekhouder en als eerste pandhouder. Verkoper kan daarom onder meer gebruikmaken van zijn recht tot executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek zoals omschreven in de hypotheekakte.

#### **AANZEGGING**

Deze executoriale verkoop is op grond van het bepaalde in artikel 544 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering tijdig aangezegd.

#### **II - ALGEMENE VEILINGVOORWAARDEN**

Op deze executoriale verkoop zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017, voor zover deze voorwaarden in deze akte niet worden gewijzigd of aangevuld.

Deze Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 zijn vastgesteld bij akte op vijf december tweeduizend zestien voor mr. J.H. Oomen, notaris in 's-Hertogenbosch, verleden.

Een afschrift van de akte is ingeschreven bij de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers, op vijf december tweeduizend zestien, in register Hypotheken 4, deel 69567 nummer 129.

Deze Algemene Voorwaarden worden hierna ook genoemd: "AVVE".

Door het uitbrengen van een bod aanvaardt de bieder/koper de rechten en verplichtingen die voor hem uit de AVVE en de navolgende bijzondere veilingvoorwaarden voortvloeien.

### **III - BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN**

De navolgende bijzondere veilingvoorwaarden worden gesplitst in:

- A. Bijzondere veilingvoorwaarden in geval van een openbare executoriale verkoop (dus als de hiervoor vermelde openbare veiling doorgaat); en
- B. Bijzondere verkoopvoorwaarden in geval van een onderhandse verkoop op grond van artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek, op verzoek van de verkoper, hypotheekgever of de executoriaal beslaglegger.

#### **A. Openbare executoriale verkoop**

In afwijking van en in aanvulling op de AVVE zijn op deze openbare executoriale verkoop van toepassing de volgende bijzondere veilingvoorwaarden:

##### **1. Wijze van veilen**

De onderhavige Veiling is een Zaal-/Internetveiling.

De veiling vindt plaats in twee fasen, welke fasen op één dag zullen plaatsvinden, aansluitend aan elkaar:

- de eerste, de inzet, bij opbod;
- de tweede, de afslag, bij afmijning.

##### **2. Omzet- en overdrachtsbelasting**

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

##### **3. Inzetpremie**

De inzetpremie bedoeld in artikel 7 AVVE bedraagt één procent (1%) van de inzetsom.

De inzetpremie wordt uitsluitend aan de inzetter en op één bankrekeningnummer uitbetaald.

Overeenkomstig artikel 9 AVVE is de inzetpremie voor rekening van verkoper.

##### **4. Financiële gegoedheid vóór of tijdens veiling**

De bieder, de koper, de vertegenwoordigde en alle andere die aan de biedingen deelnemen moeten hun financiële gegoedheid kunnen aantonen zoals bedoeld in artikel 14 AVVE door:

- het gebruikmaken voorafgaand aan de veiling van een internetborg zoals hierna onder 13 omschreven; of

- een verklaring van een geldverstrekking met een vergunning in de zin van de wet te overleggen tijdens de veiling, waaruit blijkt dat zij over voldoende financiële middelen beschikken 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.

#### 5. Kosten

Conform het bepaalde in artikel 9 lid 2 van de AVVE komen voor rekening van koper:

- a. de overdrachtsbelasting en/of de verschuldigde omzetbelasting;
- b. Het honorarium van de notaris
- c. Het kadastrale recht en de kosten van de kadastrale recherches
- d. de kosten van ontruiming
- e. inzetpremie
- f. De kosten van doorhaling van de inschrijvingen van de hypotheek beperkte rechten en beslagen
- g. De kosten van advertenties en biljetten, afslagersloon, zaalhuur en/of website
- h. De eventuele kosten van de executoriale verkoop ter voorbereiding en organisatie van de veiling voor zover hiervoor niet reeds vermeld
- i. De kosten ingevolge bijzondere veilingvoorwaarden

De onroerende zaak belasting en andere heffingen ter zake van het Registergoed over het lopende jaar, komen voor rekening van de koper vanaf de voor de levering bepaalde dag of zoveel later als ingevolge deze bijzondere veilingvoorwaarden de koopsom moet worden betaald.

Voor een specificatie van het honorarium, kosten en eventuele achterstallige eigenaarslasten wordt verwezen naar de na te vermelden veilingsite.

#### 6. Waarborgsom

Tenzij in een later stadium door de Verkoper anders wordt beslist zal tot gunning van het registergoed worden overgegaan nadat de koper in de veiling de verschuldigde waarborgsom in handen van de met de veiling belaste notaris heeft gestort, cq door de koper aan de notaris een bankgarantie is gesteld ter grootte van de waarborgsom. Indien de koper op de veiling niet aan de verplichtingen voldoet, welke voortkomen uit de veilingvoorwaarden cq proces-verbaal van veiling dient overleg plaats te vinden met de Verkoper.

#### 7. Bestemming

Het perceel is bebouwd en het gebruik is onbekend.

#### 8. Gebruik bij de eigenaar

Het registergoed is niet bij de eigenaar in gebruik.

#### 9. Overige informatie betreffende het registergoed

##### Milieu

De eventuele informatie wordt gepubliceerd op [www.openbareverkoop.nl](http://www.openbareverkoop.nl).

### Aanschrijvingen

De eventuele informatie wordt gepubliceerd op [www.openbareverkoop.nl](http://www.openbareverkoop.nl).

10. Aan het registergoed verbonden rechten en verplichtingen;  
*Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen, wordt verwezen naar gemelde titel van aankomst de dato negenentwintig september tweeduizend eenentwintig, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, in register Hypotheken 4, op dertig september tweeduizend eenentwintig, in deel 82244 nummer 57, waarin woordelijk staat vermeld: (begin citaat)*  
*“ OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN.*  
*Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar de inhoud van in voormelde akte van levering, waarin onder meer het navolgende voorkomt, woordelijk luidende:*  
*In de Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt verwezen naar het bepaalde voorkomende in: de op dertien september negentienhonderd negenentachtig voor een waarnemer van het vacante kantoor van P.J.A. Goderie, destijds notaris te Wouw, verleden akte van levering, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de Openbare Registers te Breda op veertien september negentienhonderd negenentachtig in register Hypotheken 4, deel 7916, nummer 12, woordelijk luidende als volgt:*
  1. Ten behoeve van het bij deze akte Verkochte perceel gemeente Bergen op zoom, sectie H nummer 4321 en ten laste van het aan genoemde besloten vennootschap in eigendom toebehorend aangrenzend perceel kadastraal bekend: gemeente Bergen op Zoom, sectie H nummer 4684, wordt gevestigd de erfdienstbaarheid van uitweg, uit te oefenen over een strook grond ter breedte van vier meter, gelegen naast het heersend erf, zulks om te komen van- en naar de Papaverstraat.
  2. Ten behoeve van voormeld perceel gemeente Bergen op Zoom, sectie H nummer 4684, eigendom van genoemde besloten vennootschap en laste van het bij deze akte Verkochte perceel gemeente Bergen op Zoom, sectie H nummer 4321, wordt gevestigd de erfdienstbaarheid tot het hebben, houden, gebruiken, inspecteren, onderhouden en zo nodig geheel of gedeeltelijk vernieuwen van een riolering met eventuele bijbehorende werken.”;*het bepaalde voorkomende in de op acht februari negentienhonderd zesenvijftig voor H.J. van Gruting, destijds notaris te Bergen op Zoom, verleden akte van levering, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de Openbare Registers te Breda op negen februari negentienhonderd zesenvijftig in register Hypotheken 4, deel 2011, nummer 29, woordelijk luidende als volgt:*  
*Ten behoeve van en ten nutte van het bij deze akte gekochte, als heersend erf, en ten laste van het aan verkoopster verblijvend resterend gedeelte van*

*voormeld perceel Sectie H, nummer 3535, als lijdend erf, wordt bij deze gevestigd de erfdienstbaarheid van uitweg om te komen van- en te gaan naar de Bremstraat, welke erfdienstbaarheid zal worden uitgeoefend over een weg ter breedte van zes meter aan de Bremstraat en ter breedte van zeven meter aan het bij deze akte gekochte.*

*Vorenbedoelde uitweg zal van de zijde van de verkoopster worden bestraat, terwijl het bij deze akte gekochte door de verkoopster zodanig zal worden verdicht dat het voor voertuigen van tien ton, voorzien van ijzeren wielen ter breedte van minstens vijftien centimeter behoorlijk berijdbaar wordt opgeleverd.” (einde citaat).*

#### Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen

Op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen moeten overheidsorganen beperkingen registreren van de bevoegdheid tot gebruik van of beschikking over een registergoed (als bedoeld in die wet en het toepasselijke aanwijzingsbesluit).

Er zijn volgens het kadaster geen publiekrechtelijke beperkingen bekend.

#### 11. Voorwaarden in verband met internetbieden en internetborg

De onderhavige Veiling is een Zaal-/Internetveiling. Het bieden tijdens de Veiling kan ook via de website [www.openbareverkoop.nl](http://www.openbareverkoop.nl) plaatsvinden.

Aanvulling begrippen:

In deze Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt verstaan onder:

1. *Deelnemer:*  
*een natuurlijk persoon die de procedure van Registratie heeft doorlopen en tijdens de Veiling van het Registergoed is ingelogd op Openbareverkoop.nl.*
2. *Handleiding:*  
*de handleiding “Online bieden bij een openbare verkoop” vermeld op Openbareverkoop.nl.*
3. *Notaris:*  
*de notaris die is gevolmachtigd uitvoering te geven aan de openbare verkoop.*
4. *Openbareverkoop.nl:*  
*de algemeen toegankelijke Website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke een Bod via internet kan worden uitgebracht.*
5. *Registratie:*  
*het geheel van de voorgeschreven handelingen vermeldt in de handleiding “Online bieden bij een openbare verkoop”, ter identificatie van een natuurlijke persoon die via Openbareverkoop.nl wil bieden.*
6. *Registratienotaris:*  
*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 aantoonbaar 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 een 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:
  - 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 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. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.
- B. Onderhandse executoriale verkoop voor de openbare veiling  
Voor de onderhandse executoriale verkoop is het volgende in het bijzonder van toepassing:
  - 1. Voorwaarden onderhandse executoriale verkoop  
Bij een onderhandse executoriale verkoop overeenkomstig artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek door verkoper, de eigenaar of de executoriaal beslaglegger,

zijn op die koop de voorwaarden van de AVVE en alle onder III opgenomen bijzondere veilingvoorwaarden van overeenkomstige toepassing.

Dit geldt alleen voor zover de aard van een onderhandse verkoop (niet openbare verkoop via een veiling) zich daar niet tegen verzet en voor zover daarvan in de navolgende tekst niet uitdrukkelijk wordt afgeweken. Het hiervoor vermelde geldt ook voor zover hiervan in een tussen verkoper, eigenaar of de executoriaal beslaglegger en koper op te maken koopovereenkomst niet wordt afgeweken.

Voor zover de hierna opgenomen bepalingen afwijken van de AVVE en de bijzondere veilingvoorwaarden onder A., prevaleren de volgende bepalingen.

2. Procedure van onderhandse verkoop

Tot veertien dagen vóór de voor de openbare executoriale verkoop bepaalde dag, kan onderhands op het registergoed worden geboden door middel van een aan mij, notaris, gerichte schriftelijke verklaring overeenkomstig artikel 547 lid 2 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering. Onder een schriftelijke verklaring wordt ook een bericht per e-mail dan wel per fax begrepen. Andere elektronische berichten, zoals per sms, tweet of whatsapp worden niet aangemerkt als schriftelijke verklaringen. Op de website is (onder aan de aankondiging van de executie van het registergoed) een formulier beschikbaar dat verplicht voor biedingen moet worden gebruikt.

3. Ondertekening koopovereenkomst

Direct nadat verkoper, eigenaar of executoriaal beslaglegger kenbaar heeft gemaakt het bod van koper te accepteren, is de koopovereenkomst tot stand gekomen behoudens het bepaalde in artikel 7:2 lid 1 Burgerlijk Wetboek. De koopovereenkomst wordt schriftelijk door de notaris vastgelegd en wordt ondertekend door koper en degene die het verzoek tot onderhandse verkoop heeft ingediend. Op eerste verzoek van de notaris moet koper daartoe in eigen persoon verschijnen op het kantoor van de notaris en een geldig identiteitsbewijs en een bewijs van financiële gegoedheid overleggen.

- a. Opschortende voorwaarden/goedkeuring voorzieningenrechter
  - De koopovereenkomst vindt plaats (met inachtneming van het hierna bepaalde) onder de opschortende voorwaarde dat de in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek bedoelde rechterlijke goedkeuring voor deze overeenkomst onvoorwaardelijk zal worden verkregen, nadat het verzoekschrift door verkoper, eigenaar of executoriaal beslaglegger is ingediend.
  - Deze opschortende voorwaarde is echter niet van toepassing op de verplichting voor koper die voortvloeit uit artikel 13 lid 1 AVVE (betaling waarborgsom) en op het hierna bepaalde.
  - Koper is verplicht om alles te doen wat nodig is om de koopovereenkomst tijdig in te dienen. Koper zal niets doen of laten dat tot gevolg kan hebben

dat het hiervoor bedoelde verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst van verkoper of eigenaar niet op tijd kan worden ingediend of dat dit verzoekschrift zal worden afgewezen.

In dat geval is koper verantwoordelijk voor de daardoor ontstane schade, in de ruimste zin van het woord.

- Partijen kunnen geen rechten aan deze koopovereenkomst ontleen als de voorzieningenrechter deze overeenkomst niet zal goedkeuren.
- Als het verzoek niet wordt ingediend, wordt afgewezen of als verkoper de koopovereenkomst - tijdig - ontbindt, komt de koop niet tot stand en ontvangt de bieder de waarborgsom geheel terug.

b. Tijdstip van betaling

De voor de executoriale verkoop en verkrijging van het registergoed verschuldigde kosten die voor rekening van de koper komen, moeten samen met de koopprijs worden betaald. De betaling moet plaatsvinden binnen vier (4) weken nadat de goedkeuring van koopovereenkomst, zoals bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek (hierna te noemen: 'de goedkeuring'), door de voorzieningenrechter is verleend. Als 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, mag de betaling niet eerder plaatsvinden dan dat de voorzieningenrechter de in dat artikel bedoelde goedkeuring aan de verklaring heeft verleend. Alle betalingen moeten worden gedaan door storting op een daartoe bestemde rekening van de notaris.

Indien de koper nalatig is in enige betalingsverplichting, geldt dit als verzuim in de zin van artikel 26 AVVE en moet hij - zonder dat enige ingebrekestelling nodig is - vanaf dat moment over het verschuldigde bedrag de wettelijke rente verhoogd met twee procent (2%) vergoeden.

c. Geen verplichting tot indiening verzoek

Verkoper, eigenaar en executoriaal beslaglegger zijn niet verplicht om de koopovereenkomst ter goedkeuring aan de voorzieningenrechter voor te leggen. Het staat genoemde partijen vrij meer koopovereenkomsten ter goedkeuring voor te leggen.

d. Ontbinding tot datum beschikking

Tot de datum waarop de voorzieningenrechter de koopovereenkomst heeft goedgekeurd, heeft verkoper het recht de koopovereenkomst te ontbinden door middel van een schriftelijke verklaring aan de notaris.

De koop vindt plaats in elk geval onder de ontbindende voorwaarde dat de eigenaar gebruikmaakt van zijn recht op lossing als bedoeld in artikel 3:269 Burgerlijk Wetboek voordat de goedkeuring is verleend.

e. Uitoefening van het recht van parate executie

Verkoper oefent bij deze koop zijn rechten uit als hypotheekhouder. In dit

kader moet verkoper rekening houden met de gerechtvaardigde belangen van de eigenaar, ook als daardoor de koop en/of de levering op grond van de executoriale verkoop uiteindelijk niet plaatsvindt. Koper kan verkoper hiervoor niet aansprakelijk stellen.

f. Risico-overgang

Het registergoed is voor risico van koper vanaf de inschrijving van de akte van levering.

g. Levering

De eigendomsoverdracht van het registergoed komt tot stand door ondertekening van de daartoe bestemde notariële akte waarin ook de notariële verklaring van betaling is opgenomen, gevolgd door inschrijving van een afschrift van die akte in de openbare registers van het kadaster. Deze notariële akte van levering zal worden verleden voor mij, notaris of zijn waarnemer, na betaling van de koopprijs en alle verschuldigde kosten en belastingen.

h. Kosten en heffingen

De kosten en heffingen worden aan koper respectievelijk verkoper in rekening gebracht overeenkomstig hetgeen is bepaald in de AVVE onder artikel 9.

#### WOONPLAATSKEUZE

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

#### AANGEHECHTE STUKKEN

Aan deze akte zal het volgende stuk worden gehecht:

- de volmacht tot veiling.

#### SLOT AKTE

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend.

DEZE AKTE is vandaag opgemaakt in Roosendaal.

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte en een toelichting daarop aan de verschenen persoon, heeft deze verklaard van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

Vervolgens is deze akte onmiddellijk na beperkte voorlezing eerst door de verschenen persoon en daarna door mij, notaris, ondertekend, om achttien uur en tien minuten.