VDB NOTARISSEN
Behandelaar: C.M. van Beuzekom
chrisvanbeuzekom@vdbn.nl
+31 (0)85 008 39 48

Versie 1
Versiedatum: 30 juni 2026

BIJZONDERE VERKOOPVOORWAARDEN VOOR DE EXECUTORIALE VERKOOP DOOR DE HYPOTHEEKHOUDER

Beukenlaan 4 te 5363 RA Velp

Op dertig juni tweeduizend zesentwintig (30-06-2026) verschijnt voor mij, mr. Albert Willem Kuijpers, notaris met vestigingsplaats Waalre:
(medewerker VDB Notarissen, ten deze handelend als schriftelijk gevolmachtigde van)
- *hypotheekhouder* -.

Opdrachtgever

- *hypotheekhouder* - voormeld, hierna te noemen: **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, hierna te noemen: **BW**) op grond van artikel 3:268 BW. 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 namens de Verkoper, onder gebruikmaking van de aan deze akte gehechte volmacht. Deze voorwaarden worden ook geplaatst op www.openbareverkoop.nl, hierna te noemen: **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 tien september tweeduizend zesentwintig (10-09-2026) vanaf dertien uur dertig minuten (13:30 uur) via de Website voor mij, notaris, of eventueel een van de andere (toegevoegd)notarissen verbonden aan het kantoor van mij, notaris, of mijn waarnemer, hierna te noemen: **Notaris**, tenzij de executoriale verkoop

plaatsvindt door middel van een Onderhandse verkoop als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 BW.

1.2 Registergoed

Het registergoed is:

KADASTRALE GEMEENTE GRAVE
een perceel grond met de daarop aanwezige opstallen, waaronder een vrijstaande voormalige sportaccommodatie met inpandig zwembad, genaamd het "Natatorium", plaatselijk bekend **5363 RA Velp, Beukenlaan 4**, kadastraal bekend gemeente **Grave**, sectie **K** nummer **720**, groot achtduizend driehonderdtien vierkante meter (8.310 m²),

tezamen met alle roerende zaken in de zin van artikel 3:254 Burgerlijk hierna te noemen: **Registergoed**.

1.3 Eigenaar/Schuldenaar

De eigenaar van het Registergoed is:

- enzovoorts –

in staat van faillissement verklaard,

hierna te noemen zowel **Eigenaar** als **Schuldenaar**.

1.4 Verkrijging Eigenaar

Het Registergoed werd door de Eigenaar verkregen, door levering ten titel van koop. De levering blijkt uit een akte op tweeëntwintig november tweeduizend achttien (22-11-2018) verleden voor mr. S.P.P.M. Soons, notaris met vestigingsplaats Heteren. Een afschrift van deze akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op tweeëntwintig november tweeduizend achttien (22-11-2018), in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 74432 nummer 195.

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.

Het Registergoed werd vervolgens – onder ontbindende voorwaarden - door Verkoper van de Eigenaar verkregen, door levering ten titel van koop.

Deze levering blijkt uit een akte op achtentwintig november tweeduizend negentien (28-11-2019) verleden voor een waarnemer van mr. dr. P.H.N. Quist, notaris met vestigingsplaats Amsterdam. Een afschrift van deze akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op achtentwintig november tweeduizend negentien (28-11-2019), in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 76881 nummer 185.

Blijkens de inschrijving in de openbare registers van het kadaster op dertig oktober tweeduizend vierentwintig (30-10-2024) in register Hypotheken 4, deel 89788 nummer 77, van een afschrift van een registerverklaring ex artikel 30 lid 1 juncto artikel 37 lid 1 onder B van de Kadasterwet, opgemaakt en getekend door mr. D.J.S. Meijeren, notaris met vestigingsplaats Amsterdam, houdende akte constatering vervulling ontbindende voorwaarde, is de eigendom van het Registergoed aan de Eigenaar teruggevallen.

1.5 Hypotheek-/pandrecht

Op het Registergoed is ten behoeve van de Verkoper een recht van hypotheek gevestigd, hierna te noemen: **Hypotheekrecht**. Dit blijkt uit een akte op acht mei tweeduizend vijfentwintig (08-05-2025) verleden voor mr. B.J. van de Bunt, notaris met vestigingsplaats Amsterdam. Een afschrift van die akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op acht mei tweeduizend vijfentwintig (08-05-2025), in register Onroerende Zaken Hypotheken 3, deel 89279, nummer 192, deze akte hierna te noemen: **Hypotheekakte**. In de Hypotheekakte werd tevens een recht van pand gevestigd op onder meer roerende zaken die het Registergoed volgens verkeersopvatting duurzaam dienen, hierna te noemen: **Pandrecht**.
Het Hypotheek- en Pandrecht strekken tot zekerheid van de nakoming van verzekerde verbintenissen, te vermeerderen met een bedrag aan verschuldigde renten, boeten en door de Verkoper te maken 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 volgens de Verkoper 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;
- faillissement van de Eigenaar volgens beschikking de dato vijfentwintig november tweeduizend vijfentwintig (25-11-2025) van de Rechtbank Midden-Nederland.

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 (1^{e}) hypotheekhouder en eerste (1^{e}) pandhouder. De Verkoper kan daarom onder meer gebruikmaken van zijn recht tot executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 BW.

1.10 Aanzegging

Deze executoriale verkoop is op grond van artikel 544 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en met inachtneming van artikel 7:128a BW tijdig aangezegd aan de Eigenaar/Schuldenaar;

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 (05-12-2016) verleden voor mr. J.H. Oomen, destijds notaris met vestigingsplaats 's-Hertogenbosch. Een afschrift daarvan is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op vijf december tweeduizend zestien (05-12-2016) in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 69567 nummer 129. Deze Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 worden hierna ook genoemd: **AVVE**.

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 voor gevolgen niet aansprakelijk houden wanneer Verkoper met vorenbedoelde gerechtvaardigde belangen rekening houdt.

2. INFORMATIE OVER HET REGISTERGOED

2.1 Feitelijke objectinformatie

Onderzoeksplicht

Van de Koper wordt verwacht dat hij zelf onderzoek heeft ingesteld naar alle bijzondere lasten en beperkingen met betrekking tot het Registergoed, dan wel – indien en voor zover de Koper dit onderzoek geheel of gedeeltelijk achterwege heeft gelaten - dat de Koper welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens de Verkoper en/of de Notaris.

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.

Het verkennend en nader bodemonderzoeksrapport, de dato achttien maart tweeduizend éénentwintig (18-03-2021), meldt daaromtrent onder meer: "*kan niet uitgesloten worden dat het gebouw/zwembad (in het verleden) middels een olie gestookte kachel is verwarmd en/of dat er asbesthoudend materialen zijn gebruikt. De aanwezigheid van bodemverontreiniging kan daarmee niet op voorhand worden uitgesloten. Voor zover bekend zijn op of nabij de onderzoekslocatie echter geen tanks aanwezig of aanwezig geweest en hebben zich geen calamiteiten voorgedaan die een mogelijke bodemverontreiniging hebben veroorzaakt.*".

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.

Energielabel
Verkoper verklaarde geen Eigenaar te zijn (geweest) van het Registergoed en beschikt derhalve niet over een energielabel.
Op www.ep-online.nl staat met betrekking tot het Registergoed geen energielabel geregistreerd.

2.2 Juridische informatie

Onderzoeksplicht
Van de Koper wordt verwacht dat hij zelf onderzoek heeft ingesteld naar alle bijzondere lasten en beperkingen met betrekking tot het Registergoed, dan wel – indien en voor zover de Koper dit onderzoek geheel of gedeeltelijk achterwege heeft gelaten - dat de Koper welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens de Verkoper en/of de Notaris.

Bestemming
Het Registergoed is, voor zover Verkoper bekend, thans niet in gebruik, doch in het verleden in gebruik geweest als zwembad.
Volgens informatie van de website van Omgevingsloket bestaat voor het Registergoed het bestemmingsplan "Beukenlaan 4, Velp".
Op grond daarvan is aan het Registergoed de bestemmingen "Maatschappelijk" en "Waarde – Archeologie" toegekend.
Voor de van toepassing zijnde regels, ook met betrekking tot (andere) besluiten en plannen aangaande het gebied waarin het Registergoed is gelegen, worden gegadigden verwezen naar hetgeen is gepubliceerd via www.omgevingswet.overheid.nl of de daarvoor in de plaats te treden website.

Omgevingsvergunning
De gemeente Grave heeft een omgevingsvergunning verleend voor het realiseren van een woonzorgcomplex op het perceel van het Registergoed. De vergunning is gepubliceerd op de Website. De documenten die bij Verkoper in bezit zijn en volgens zijn informatie bij de omgevingsvergunning horen kunnen tot acht september tweeduizend zesentwintig (08-09-2026) worden opgevraagd door een e-mail te sturen (veilingen@vdbn.nl). Die stukken worden per we-transfer aan de verzoeker aangeboden, maar onder nadrukkelijk voorbehoud dat Verkoper niet kan instaan voor de volledigheid, juistheid en actualiteit van die stukken.
Blijkens een e-mailbericht van de gemeente Grave, de dato zestien maart tweeduizend zesentwintig (16-03-2026), is die vergunning is nog actueel. De inhoud van bedoeld e-mailbericht luidt:
"De door u bijgevoegde omgevingsvergunning is de laatst afgegeven omgevingsvergunning voor het perceel Beukenlaan 4 in Velp (NB).
De werkzaamheden/bouw zoals opgenomen in de verleende vergunning mogen nog worden uitgevoerd. Als wij voornemens zijn om de verleende omgevingsvergunning in te trekken sturen wij vergunninghouder het voornemen tot intrekken toe.

Een omgevingsvergunning is locatie gebonden. Als het perceel wordt verkocht is het wel aan te raden om de verleende vergunning over te schrijven naar de nieuwe eigenaar van het perceel.
Minimaal in te dienen gegevens:

- *Vergunninghouder: BSN/KvK, NAW, contactpersoon en e-mailadres*
- *Nieuwe vergunninghouder: BSN/KvK, NAW, contactpersoon en e-mailadres*
- *Gegevens vergunning: ons kenmerk (zaaknummer), adres, datum vergunning en datum overdracht vergunning (minimaal 4 in ons bezit).*
- *Aanvraag dient door vergunninghouder en nieuwe vergunninghouder te zijn ondertekend (datum, plaats, handtekening).*

Is bij verlening van de oude omgevingsvergunning een toets Wet Bibob uitgevoerd dan is deze toets ook onderdeel van de behandeling van overschrijven op de nieuwe vergunninghouder.
De aanvraag dient minimaal 4 weken voor de gewenste overdracht gedaan te worden via het gemeentelijk formulier verzoek om informatie bouwen en wonen."

Op grond van dat bericht dienen voor de wijziging van de tenaamstelling van die vergunning de huidige eigenaar (vertegenwoordigd door de curator) en de nieuwe eigenaar een verklaring af te leggen naar de gemeente. De curator heeft naar de executant zijn medewerking daaraan toegezegd.
Indien en voor zover gewenst door de koper, zal de curator derhalve de handelingen richting de gemeente verzorgen met het oog op die wijziging van de tenaamstelling.

Privaatrechtelijke rechten en beperkingen

Ten aanzien van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen met betrekking tot het Registergoed wordt verwezen naar de akte vermeld onder 1.4, ingeschreven als daar vermeld in deel 76881 nummer 185.
In die akte is onder meer woordelijk vermeld:
"*Voor bestaande erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, beperkte rechten (ook die bedoeld in de Belemmeringenwet privaatrecht) en/of andere bijzondere lasten, beperkingen en/of verplichtingen ten aanzien van de Onroerende Zaak, wordt te dezen verwezen naar een akte van levering, welke is ingeschreven in register hypotheken 4 onder deel 57656, nummer 62, in welke akte onder meer het navolgende voorkomt, woordelijk luidende:*
"Vastlegging kwalitatieve verplichting
1. Koper en verkoper constateren dat thans in de aangrenzende gronden van Dichterbij leidingen zijn gelegen ten behoeve van het transport van electriciteit, water en gas. Via deze leidingen wordt ook het gekochte van electriciteit, gas en water voorzien. De toestand zal vooralsnog gehandhaafd blijven. Dichterbij is namelijk doende om ook de feitelijke ligging van deze leidingen te herzien. Omdat koper na de levering - vooralsnog - gebruik gaat maken van - de genoemde leidingen, zijn er in het gekochte tussenmeters geplaatst. Dichterbij heeft het (kwalitatieve) recht om zich via het gekochte toegang tot deze meters te verschaffen en de meterstanden te noteren. Op basis van deze meterstanden zal koper de door hem afgenomen eenheden gas, water en elektriciteit aan Dichterbij vergoeden. Koper is hiervoor de eenheidsprijs verschuldigd die Dichterbij zelf ook dient te voldoen (zonder enige opslag). Koper zal tevens zijn aandeel in het vastrecht dat Dichterbij ter zake dient te

voldoen, vergoeden. De onderhavige vergoeding zal door koper achteraf en over een tijdvak van drie maanden worden voldaan, zulks op basis van een door Dichterbij te verstrekken overzicht waarop de eenheidsprijs en de door koper afgenomen eenheden, alsmede zijn aandeel in het vastrecht zullen zijn vermeld. Voldoening van het door koper verschuldigde dient binnen twee - weken na ontvangst van het overzicht te zijn geschied.
2. In het gekochte bevindt zich nog een functionerende telefooncentrale. Dichterbij is bezig om de telefooncentrale te verplaatsen maar dit kan nog enige tijd duren. De telefooncentrale zal dan ook door koper gehandhaafd moeten worden totdat Dichterbij schriftelijk meedeelt dat de centrale niet langer wordt gebruikt. Alsdan heeft Dichterbij het recht de telefooncentrale te verwijderen. Indien Dichterbij hiervan geen gebruik maakt, is koper gerechtigd om deze te verwijderen. Gedurende de periode dat de telefooncentrale nog door Dichterbij wordt gebruikt, heeft Dichterbij het (kwalitatieve) recht om zich via het gekochte toegang tot de telefooncentrale te verschaffen en onderhoud te plegen. De beschreven verplichtingen worden- in de openbare registers ingeschreven als kwalitatieve verplichting bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek. Hierdoor worden ook de opvolgers onder bijzondere titel van de schuldenaar en degenen die een recht tot gebruik van het bezwaarde goed mochten verkrijgen, van rechtswege aan deze verplichting gebonden.".
Onverminderd bovenstaande aanvaardt de Koper uitdrukkelijk die lasten en beperkingen welke met betrekking tot het Registergoed zijn ingeschreven in de openbare registers als bedoeld in artikel 16 boek 3 van het BW, alsmede die erfdienstbaarheden die niet zijn ingeschreven, maar uit de feitelijke situatie (kunnen) blijken en door verjaring en/of bestemming zijn ontstaan. Het bepaalde in artikel 15 AVVE blijft onverminderd van kracht.
Voor zover in die lasten en beperkingen 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).
<u>Publiekrechtelijke rechten en beperkingen</u>
Uit informatie van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers blijkt dat er geen beperkingen bekend zijn in de Basisregistratie Kadaster – Publiekrechtelijke Beperkingen (BRK-PB).
De Verkoper heeft mij, Notaris, verklaard, dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn waaruit blijkt dat er inschrijfbare publiekrechtelijke beperkingen zijn die niet zijn ingeschreven, maar adviseert Koper te allen tijde zelf onderzoek daar naar te (laten) verrichten.
De Koper is ervan op de hoogte dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier (4) dagen de tijd hebben voor inschrijving van de beperking in de Basisregistratie Kadaster. Bij perceelsveranderingen hebben

overheidsorganen vier (4) weken de tijd voor deze inschrijving. Inschrijvingen in de registers na vandaag zijn voor risico van de Koper.
Verkoper heeft, behoudens inspanningen van de taxateur ten dienste van de taxatie, overigens geen onderzoek laten doen noch inlichtingen laten inwinnen bij overheidsinstanties en laat dergelijke onderzoeken nadrukkelijk aan de Koper. Het niet verrichten van bedoelde onderzoeken kan aan Verkoper en/of Notaris niet worden tegengeworpen.

2.3 Gebruik

In aanvulling op artikel 24 van de AVVE geldt het volgende:
Het Registergoed wordt, voor zover bekend, op dit moment niet gebruikt.
Volgens de Basisregistratie Personen zijn geen personen ingeschreven op het adres van het Registergoed; volgens het Handelsregister van de Kamer van Koophandel bestaan er (per twaalf juni tweeduizend zesentwintig (12-06-2026) geen inschrijvingen op het adres van het Registergoed.

Huurbeding

De hypotheekakte op grond waarvan deze executoriale verkoop plaatsvindt, bevat het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 BW. Verkoper is niet bekend met het bestaan van huurovereenkomst(en) met betrekking tot het Registergoed.
De Verkoper heeft het huurbeding niet ingeroepen, omdat er naar zijn mening geen (rechts)personen op grond van een huurovereenkomst gebruik ma(a)k(t)en van het Registergoed op het moment dat de executoriale verkoop bekend is gemaakt op de Website.
Verkoper doet hierbij in belang van de Koper wel een beroep op de nietigheid van huur-, pacht- of andere gebruiksrechten en van de vooruitbetaling van huur- of pachtpenningen, alles voor zover deze zijn aangegaan of verricht in strijd met het huurbeding ten behoeve van de Verkoper.
Verdere uitoefening van een huurbeding wordt aan de Koper gelaten en komt voor zijn rekening en risico. 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 gebruik door de Eigenaar en/of (rechts)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. FINANCIEEL

3.1 Kosten en heffingen

a. Het Registergoed is niet een tot bewoning bestemde onroerende zaak. Op grond van artikel 9 lid 2 van de AVVE worden aan de Koper in rekening gebracht:

- het honorarium van de Notaris (waaronder begrepen de kosten van het maken, bespreken en ondertekenen van de koopovereenkomst en de leveringsakte bij Onderhandse executoriale verkoop, zie Hoofdstuk 5 van deze akte);
- de overdrachtsbelasting en omzetbelasting;
- het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;
- de explootkosten;
- de kosten van doorhaling van de inschrijvingen van hypotheken, beperkte rechten en beslagen;
- de kosten van advertenties en biljetten, afslagersloon en de Website; en
- de kosten van de voorbereiding en indiening van verzoekschriften, griffierechten daaronder begrepen, 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; en
- de eventuele andere kosten van de voorbereiding en organisatie van de executoriale verkoop.

Daarnaast komen de kosten van ontruiming na de aflevering voor rekening van Koper.

Tevens blijft de Koper aansprakelijk voor de kosten waarvoor de Koper op grond van de wet aansprakelijk is.

b. Van de gemeentelijke lasten met betrekking tot het Registergoed blijkt uit het document ''objectinformatie'' als gepubliceerd op de Website.

Eigenaarslasten worden bij de overdracht in de veiling niet 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 dan wel rechthebbende daartoe wordt.

Wanneer Koper een beroep wenst te doen op het toepassen van een ander tarief dan wel een vrijstelling voor overdrachtsbelasting dan ligt het uitsluitend op zijn weg de vereiste documenten en schriftelijke verklaringen (tijdig) te overleggen aan de Notaris. Het is voor de toepassing van dit artikel uitsluitend ter beoordeling van de Notaris welke documenten en verklaringen de Koper dient te overleggen. Het niet (tijdig) verkrijgen en overleggen van de verzochte documenten en verklaring(en) komt geheel voor rekening en risico van de koper. Koper aanvaardt dat voor de nadere beoordeling van de fiscaliteit aanvullend kosten en honorarium in rekening worden gebracht.

Het risico dat de Ontvanger van de Belastingdienst het Registergoed voor de heffing van overdrachtsbelasting anders kwalificeert komt volledig voor rekening van Koper.

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 (6) weken na de gunning maar, in het geval artikel 3:270 lid 3 BW 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 BW 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 – of een bankgarantie tot het bedrag van de waarborgsom. De waarborgsom is groot tien procent (10%) van het hoogste bod. 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.

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 internetveiling zoals bedoeld in begrip 10 en in artikel 2 van de AVVE. De veiling vindt plaats in één zitting. De inzet vindt plaats bij opbod en de afslag aansluitend bij afmijning.

4.2 Bieden

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

4.3 Voorwaarden in verband met internetbieden

Het bieden tijdens de Veiling kan plaatsvinden via de Website.

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.
- *Handleiding:*
  de handleiding "Online bieden bij een openbare verkoop" vermeld op Openbareverkoop.nl.
- *Notaris:*
  de Notaris die opdracht heeft dan wel gevolmachtigd is uitvoering te geven aan de openbare verkoop.
- *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 wil bieden.
- *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 aantoont volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
- naar het oordeel van de Notaris tijdig zorgdraagt dat 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:

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; tevens omvat de volmacht dat de gevolmachtigde over kan gaan tot ondertekening van de (eventuele) Akte de Command. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.

4.4 Inzetpremie

In aanvulling op artikel 7 AVVE geldt, dat het recht op inzetpremie vervalt wanneer niet wordt gegund.

4.5 Identificatie, onderzoeken WWFT, UBO en PEP

Iedere Bieder, Koper en vertegenwoordigde moeten zich tegenover de Notaris kunnen legitimeren door op eerste verzoek van die Notaris een geldig identiteitsbewijs te overleggen.

De Koper dan wel vertegenwoordigde is gehouden op eerste verzoek van de Notaris alle informatie aan te leveren die de Notaris op grond van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme gehouden is van de Koper te vragen, waaronder begrepen doch niet beperkt tot:

- ingeval de Koper een rechtspersoon is: een opgaaf van de uiteindelijk belanghebbende als bedoeld in de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme en - antwoord op de vraag of deze uiteindelijk belanghebbende kwalificeert als een politiek prominent persoon als bedoeld in de Wet er voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme;
- ingeval de Koper een natuurlijk persoon is: antwoord op de vraag of de Koper kwalificeert als een politiek prominent persoon als bedoeld in de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme.

De Koper is zich bewust van het feit dat als de Koper deze informatie niet aanlevert, de Notaris niet mag meewerken aan de juridische overdracht van het Registergoed aan de Koper, terwijl de Koper in dat geval niet wordt ontslagen van zijn verplichtingen uit hoofde van de door de gunning tot stand gekomen koopovereenkomst.

4.6 Gegoedheid

In aanvulling op artikel 14 van de AVVE:

De hoogste Bieder dan wel de Koper zijn in ieder geval gehouden op eerste verzoek van de Notaris alle informatie te verschaffen over de herkomst van middelen waarmee de tegenprestatie zal worden voldaan, een en ander op grond van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme. Het niet of niet-tijdig verstrekken van gevraagde informatie – alsook de documenten die de informatie staven -, leidt voor de Bieder dan wel Koper tot aansprakelijkheid voor aanvullende kosten en zal tevens kunnen leiden tot niet-nakoming van de door de veiling tot stand gekomen koopovereenkomst.

4.7 Niet-gunning

Als de Verkoper niet tot Gunning overgaat, worden:

- de kosten en heffingen die Koper al heeft betaald, terugbetaald; en
- 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 niet een tot bewoning bestemde onroerende zaak. Op grond van artikel 19 van de AVVE is het Registergoed voor risico van de Koper vanaf het moment van Gunning.

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 een formulier beschikbaar dat bij voorkeur voor biedingen moet worden gebruikt. Het risico dat een bieding de notaris niet bereikt komt voor rekening van die betreffende bieder, die nadrukkelijk geadviseerd wordt om met betrekking tot zijn bieding een ontvangstbevestiging te vragen aan de notaris.

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 BW 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 (2) 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 twee september tweeduizend zesentwintig (02-09-2026).

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 ontlenen 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 niet een tot bewoning bestemde onroerende zaak. In aanvulling op artikel 19 van de AVVE is het Registergoed voor risico van de Koper vanaf het moment van de goedkeuring.

Bijlage

Aan de Akte zal de volgende bijlage (in kopie) worden gehecht:

Bijlage 1 : de volmacht van de Verkoper.

Slot

De verschenen persoon is mij, Notaris, bekend en de verschenen persoon is door mij geïdentificeerd.

WAARVAN AKTE, in minuut verleden te Waalre op de datum in het hoofd van de Akte vermeld.

Voor het verlijden van de Akte is door mij, Notaris, aan de verschenen persoon een zakelijke opgave gedaan van de inhoud van de Akte en is door mij een toelichting gegeven.

Vervolgens heeft de verschenen persoon verklaard van de inhoud van de Akte te hebben kennis genomen na daartoe tijdig in de gelegenheid te zijn gesteld, met de inhoud van de Akte in te stemmen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.
Onmiddellijk na beperkte voorlezing is de Akte ondertekend door de verschenen persoon en mij, Notaris, om dertien uur en eenenveertig minuten.