



Behandelaar: C.M. van Beuzekom

[chrisvanbeuzekom@vdbn.nl](mailto:chrisvanbeuzekom@vdbn.nl)

+31 (0)85 008 39 48

## **BIJZONDERE VERKOOPVOORWAARDEN VOOR DE EXECUTORIALE VERKOOP DOOR DE HYPOTHEEKHOUDER**

**Lissevenlaan 25 te 5582 KB Waalre**

Op tweeëntwintig september tweeduizend zesentwintig (22-09-2026) verschijnt voor mij,  
mr. Albert Willem Kuijpers, notaris met vestigingsplaats Waalre:

- medewerker VDB Notarissen –

hierbij handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

**- hypotheekhouder -**

### **Opdrachtgever**

Hypotheekhouder voornoemd, 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.vastgoedveilingzuid.nl](http://www.vastgoedveilingzuid.nl) en [www.openbareverkoop.nl](http://www.openbareverkoop.nl), (beide en afzonderlijk) 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 **negenentwintig oktober tweeduizend  
zesentwintig (29-10-2026)** vanaf dertien uur dertig minuten (13:30 uur) in Hotel-  
Restaurant Jagershorst aan de Valkenswaardseweg 44 te 5595 XB Leende, voor mij,  
notaris, of eventueel een van de andere (toegevoegd) notarissen verbonden aan het  
kantoor van mij, notaris, of mijn waarnemer, hierna te noemen: **Notaris**, tenzij:

1. de executoriale verkoop plaatsvindt door middel van een Onderhandse verkoop als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 BW; of
2. deze hybride zaalveiling geen doorgang kan vinden, in welk geval de veiling plaatsvindt via internet en wel via de website [www.openbareverkoop.nl](http://www.openbareverkoop.nl). De wijze van veilen zal blijken uit de publicatie op de Website.

### 1.2 Registergoed

Het registergoed is:

KADASTRALE GEMEENTE WAALRE

de vrijstaande woning met aanhorigheden, ondergrond, erf en tuin, plaatselijk bekend **5582 KB Waalre, Lissevenlaan 25**, kadastraal bekend gemeente **Waalre**, sectie **D** nummer **328**, groot zesduizend vierenzestig vierkante meter (6.064 m<sup>2</sup>);

tezamen met alle roerende zaken in de zin van artikel 3:254 BW hierna te noemen:

### **Registergoed.**

#### 1.3 Eigenaar/Schuldenaar

De eigenaren van het Registergoed zijn:

- a. **enzovoorts**; en
- b. **enzovoorts**,

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

### **Schuldenaar.**

#### 1.4 Verkrijging Eigenaar

Het Registergoed werd door de Eigenaar verkregen, ieder voor een gelijk deel, door levering ten titel van koop.

Deze levering blijkt uit een akte van levering op dertien juli tweeduizend vijftien (13-07-2015) verleden voor mr. J.L.G.M. Mertens, destijds notaris met vestigingsplaats Valkenswaard. Een afschrift van deze akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op dertien juli tweeduizend vijftien (13-07-2015), in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 66489, nummer 101.

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

#### 1.5 Hypotheek-/pandrecht

Op het Registergoed is ten behoeve van de Verkoper een recht van hypotheek gevestigd, hierna te noemen: **Hypotheekrecht**. Dit blijkt uit een akte op dertien januari tweeduizend twintig (13-01-2020) verleden voor voornoemde notaris Mertens. Een afschrift van die akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op dertien januari tweeduizend twintig (13-01-2020), in register Onroerende Zaken Hypotheken 3, deel 77240, nummer 115, 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 voor de terugbetaling van al hetgeen Schuldenaar te eniger tijd schuldig is aan Verkoper uit hoofde van de geldlening, daaronder begrepen:

- a. de terugbetaling van de hoofdsom;
- b. de betaling van de eventuele achterstallige rente; en
- c. de betaling van de eventuele verschuldigde renten, boeten en door Verkoper gemaakte kosten.

Op het Hypotheekrecht zijn van toepassing de bepalingen van de Hypotheekakte.

#### **1.6 Rangorde inschrijving**

Het Hypotheekrecht en het Pandrecht zijn eerste (1<sup>e</sup>) 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.

#### **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<sup>e</sup>) hypotheekhouder en eerste (1<sup>e</sup>) 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; en
- de beslagleggers die uit register Onroerende Zaken Hypotheken 3 van de openbare register van het kadaster blijken.

#### **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 rapport, de dato tien juli tweeduizend zesentwintig (10-07-2026), van een in opdracht van Verkoper verrichte taxatie meldt daaromtrent: *"er is geen asbestverdacht materiaal door taxateur geconstateerd. Echter gezien het bouwjaar kan de aanwezigheid van asbesthoudend materiaal niet worden uitgesloten."*

#### Bouwwerken zonder bouwvergunning

Er bestaat een geschil tussen de Eigenaar en de gemeente Waalre met betrekking tot een op het terrein van het Registergoed gerealiseerd bouwwerk. Dit betreft het vrijstaande gebouw staande en gelegen halverwege het perceel aan de oostgrens.

Volgens de gemeente is de realisatie van dit bouwwerk in overtreding op grond van de Omgevingswet. De gemeente heeft de aanvraag voor een omgevingsvergunning ter zake afgewezen.

Wegens deze constatering is door de gemeente Waalre een last onder dwangsom opgelegd. Het besluit daartoe is ingeschreven in de Openbare Registers van het Kadaster. Eigenaar heeft zich verzet tegen dit besluit en heeft diverse procedures doorlopen met als doel het bouwwerk alsnog gelegaliseerd te krijgen en te kunnen handhaven.

Met betrekking tot deze inschrijving beantwoordde de gemeente Waalre bij bericht van dertien juli tweeduizend zesentwintig (13-07-2026), de vragen van de notaris als volgt:

"1. is in de procedure als gevolg van het besluit/de aanschrijving al een definitief oordeel geveld? Als hoger beroep is ingesteld, waar wordt dat behandeld en wanneer?

*Het besluit ligt inmiddels voor aan de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: 'de Afdeling') in Den Haag. Op korte termijn zullen wij het verweerschrift indienen en de Afdeling zal vervolgens een zittingsdatum bepalen.*

2. wat zijn de consequenties voor de koper in de veiling:

a. m.b.t. overtreding. Is de koper gehouden direct na zijn verkrijging de overtreding weg te nemen, of krijgt hij daarvoor een termijn en hoe lang is die dan?

*De overtreding blijft bestaan tot dat het tuinhuis is afgebroken (of gelegaliseerd, maar de vergunningaanvraag hebben wij eveneens afgewezen). Wij adviseren u de koper erop te wijzen om zo spoedig mogelijk na verkrijging (levering en inschrijving in de registers) contact op te nemen. In overleg kan een termijn bepaald worden, daarbij merk ik op dat wij vanuit juridisch oogpunt geen langere termijn kunnen verlenen dan de termijn die redelijkerwijs nodig is om het bouwwerk te verwijderen.*

b. m.b.t. de dwangsom. Is die verbeurd en kan de gemeente die op koper verhalen en op welk moment?

*De last is volledig volgelopen, dat wil zeggen dat alle dwangsommen van rechtswege zijn verbeurd. Deze dwangsommen zullen NIET op een nieuwe eigenaar worden verhaald, wij zijn voornemens deze in te vorderen bij de huidige eigenaren c.q. overtreder(s)".*

### Energie label

Verkoper verklaarde geen Eigenaar te zijn (geweest) van het Registergoed en beschikt derhalve niet over een energielabel.

Op [www.ep-online.nl](http://www.ep-online.nl) staat met betrekking tot het Registergoed geen energielabel geregistreerd.

## **2.2 Juridische informatie**

### Onderzoekspllicht

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 de Verkoper bekend, nu in gebruik als woonhuis.

Volgens informatie van de website van Omgevingsloket maakt het Registergoed deel uit van de bestemmingsplannen "Aalst" en "Buitengebied Waalre".

Op grond daarvan zijn aan het Registergoed de bestemmingen "Wonen - Bosvilla", "Waarde - Archeologie" en "Bos" 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](http://www.omgevingswet.overheid.nl) of de daarvoor in de plaats te treden website.

#### Privaatrechtelijke rechten en beperkingen

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

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).

#### Publiekrechtelijke rechten en beperkingen

Als publiekrechtelijke beperking met betrekking tot het Registergoed in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie is bekend:

|                                                                                                                       |                                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>"Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken</b> | <i>Ow Handhaving en uitvoering - Bestuurlijke herstelsanctie ook geldend voor rechtsopvolgers</i>                   |
| <b>Betrokken bestuursorgaan</b>                                                                                       | <i>Gemeente Waalre</i>                                                                                              |
| <b>Datum in werking</b>                                                                                               | <i>09-01-2025</i>                                                                                                   |
| <b>Afkomstig uit stuk</b>                                                                                             | <i>Hyp4 90726/110<br/>Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)<br/>Datum kenbaarheid: 09-01-2025</i> |
| <b>Ingeschreven op</b>                                                                                                | <i>10-03-2025 om 14:36"</i>                                                                                         |

Dit blijkt uit informatie van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers.

De Koper aanvaardt deze beperking door een Bod uit te brengen. De Verkoper is niet bekend met feiten of omstandigheden waaruit blijkt dat deze informatie onjuist of onvolledig is of dat er andere inschrijfbare publiekrechtelijke beperkingen zijn, die niet zijn ingeschreven.

De Koper is ervan op de hoogte dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier (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.

### **2.3 Gebruik**

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

Het Registergoed wordt, voor zover bekend, op dit moment bewoond door de Eigenaar en zijn gezin.

Volgens de Basisregistratie Personen staan er op het adres van het Registergoed geen andere personen ingeschreven dan één van de onder Eigenaar genoemde personen, tezamen met het hiervoor bedoelde gezin.

Hoewel de Verkoper niet kan instaan voor de afwezigheid van gebruik door anderen dan de ingeschreven personen, heeft zij geen reden aan te nemen dat in het Registergoed andere personen wonen dan die daar zijn ingeschreven, noch is de Verkoper bekend met het bestaan van huurovereenkomst(en) met betrekking tot het Registergoed.

#### **Huurbeding**

1. De hypotheekakte op grond waarvan deze executoriale verkoop plaatsvindt, bevat het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 BW. De Verkoper is niet bekend met het bestaan van huurovereenkomst(en) met betrekking tot het Registergoed.
2. De Verkoper doet hierbij zekerheidshalve een beroep op de nietigheid van huur-, pacht- of andere gebruiksrechten alsook van de vooruitbetaling van huurpenningen, alles voor zover deze zijn of zullen worden aangegaan of verricht in strijd met het ten behoeve van de Verkoper gemaakte huurbeding.
3. Omdat het Registergoed woonruimte betreft waarop de artikelen 7:271 tot en met 277 BW van toepassing zijn, is in beginsel verlof van de voorzieningenrechter nodig voor het inroepen van het huurbeding.
4. De Verkoper verklaarde thans gegronde redenen te hebben om geen verlof te vragen, onder meer omdat hij zich ervan vergewist heeft dat ook met instandhouding van een zakelijke huurovereenkomst kennelijk een voldoende opbrengst zal worden verkregen om alle hypotheekhouders die het beding van artikel 3:264 BW hebben gemaakt en dit tegenover de huurder kunnen inroepen, te voldoen.
5. Wanneer de Verkoper op enig moment bekend wordt met een wijziging van de sub 4 bedoelde gegronde reden(en), kan hij besluiten alsnog verlof te vragen, of anderszins het huurbeding in te roepen. Een dergelijk besluit is uitsluitend ter beoordeling van de Verkoper, en zal in dat geval worden bekendgemaakt op de Website.
6. Voor zover aan de Koper bevoegdheden op grond van artikel 3:264 BW kunnen worden overgedragen doet de Verkoper dat, zonder in te kunnen staan voor de bevoegdheid tot ontruiming. De eventuele uitoefening van bevoegdheden op grond van voormeld artikel 3:264 BW komt voor rekening en risico van Koper.
7. Voor zover de wet niet anders bepaalt komt het risico van de gebruikssituatie van het Registergoed, zoals dat zal blijken op het moment van juridische overdracht in deze procedure, voor rekening van Koper.

Voor gebruik op andere grond dan (eventuele) huur geldt dat wat hierna is vermeld over de ontruiming.

### **Ontruiming**

Voor zover na de veiling blijkt dat sprake is van bewoning door de Eigenaar en/of personen die zich zonder recht of titel in het Registergoed bevinden en als zodanig niet bekend waren aan de Koper, kan de Koper deze personen tot ontruiming dwingen op de wijze als in artikel 525 lid 3 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering is bepaald. Bij Onderhandse verkoop kan de Koper de Eigenaar en de zijnen na de levering dwingen tot ontruiming op grond van de beschikking van de voorzieningenrechter, als de voorzieningenrechter deze personen hiertoe veroordeelt. De ontruiming komt voor rekening en risico van de Koper. De Verkoper staat niet in voor de bevoegdheid van de Koper tot ontruiming.

## **3. FINANCIEEL**

### **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; en
- het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche.

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.

Voor zover na voldoening van de Verkoper een opbrengst resteert, komen de honoraria en kosten van door het kantoor van de executienotarissen te verrichten werkzaamheden, ter zake de uitkering en/of verdeling ervan, ten laste van die resterende opbrengst en niet ten laste van de Koper.

**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 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. De gevolgen van het niet (tijdig) verkrijgen en

overleggen van de verzochte documenten en verklaring(en) komen geheel voor rekening en risico van de Koper.

Ook 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 aantoonst 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 ter 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 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 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 éénentwintig oktober tweeduizend zesentwintig (21-10-2026).

### **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 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 BW.

### **Bijlage**

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

**Bijlage 1** : de volmacht van 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 tien uur en zevenenvijftig minuten.