

## Definitieve versie d.d. 20 februari 2018

# VERKOOPPROTOCOL

## VOOR OPENBARE VERKOOP MET ONLINE BIEDRONDE

### VAN HET OBJECT GELEGEN AAN DE

Stadhuisstraat 68  
TE LELYSTAD

NB: dit protocol is alleen bedoeld voor professionele kopers en bedrijfsmatig vastgoed; er zijn dus geen regelingen opgenomen in verband met particuliere kopers/woningen, onder andere in verband met de wettelijke bedenktijd.

---

---

### 1. Inleiding/Definities

1.1 Het voornemen bestaat om bovenvermeld geregistreerd te vervreemden door middel van een gestructureerd verkoopproces (hierna ook gedefinieerd als: Verkoopproces). Dit proces betreft een onderhandse vrijwillige (voorgenomen) verkoop en het proces kan uit twee biedingsfasen bestaan:

- a. de onderhandse biedingsfase; en
- b. de online biedingsfase.

Dit protocol is bedoeld om weer te geven hoe in dit verkoopproces wordt gehandeld en welke voorwaarden in zijn algemeenheid gelden. Het protocol geldt ongeacht de wijze waarop het Verkoopproces uiteindelijk wordt gestructureerd of een vervolg krijgt. Het protocol is dus ook bedoeld om weer te geven welke uitgangspunten tijdens de verkopende partij(en) en haar adviseur(s) te allen tijde gelden, ongeacht in welke fase het Verkoopproces zich bevindt.

1.2 Mede gezien het feit dat het Verkoopproces waarschijnlijk een online-biedingsfase kent (afhankelijk van het resultaat van de onderhandse biedingsfase), is er voor het online- biedingsproces en de registratie daarvoor aansluiting gezocht bij het algemeen bekende systeem dat wordt gebruikt voor executie veilingen via de website [www.bog-auctions.com](http://www.bog-auctions.com). Er is uitdrukkelijk geen sprake van enige vorm gedwongen c.q. executieverkoop. Specifieke wettelijke bepalingen van de executieverkoop zijn niet van toepassing.

1.3 Voor de voorbereiding en begeleiding van het Verkoopproces en het opmaken van de noodzakelijke documenten is een makelaar / vastgoedadviseur aangewezen, zoals hierna gedefinieerd.

1.4 De kern van het Verkoopproces is dat:

- a. tot uiterlijk **een (1)** dag voor de aangekondigde datum van de online vastgoed verkoop via de Website heeft een gegadigde de mogelijkheid om zijn interesse te tonen c.q. een onderhandse bieding uit te brengen;
- b. indien na het verstrijken van de onderhandse biedingen termijn een onderhandse bieding is aanvaard c.q. één (of meer) bidder(s) worden uitgenodigd om in onderhandeling te treden, zal de Online Verkoop geen doorgang vinden;
- c. wordt aangeboden en gecontracteerd op basis van het “*as is, where is*” principe, waaronder onder meer wordt begrepen dat de bouwkundige, juridische, milieukundige, technische en feitelijke staat van het object, in de ruimste zin van het woord, in alle opzichten door de verkrijgende partij(en) wordt aanvaard en in welk kader zijdens verkopende partij(en) en haar adviseur(s) aansprakelijkheidsbeperkingen van toepassing zijn.

1.5 De belangrijkste data voor het Verkoopproces die thans van toepassing zijn:

- datum online verkoop, zijnde 8 maart 2018 om 13:30 uur;
- uiterste datum voor het indienen van een onderhands bod, zijnde **7 maart 2018, voor 23:59 uur**

Deze data kunnen aan wijzigingen onderhevig zijn en wijzigingen en/of nadere data worden in ieder geval gepubliceerd op de voor het Verkoopproces in gebruik zijnde Website.

1.6 In het onderhavige verkoopprotocol wordt verstaan de volgende definities:

**Afslag:**

de tweede fase van de Online Verkoop, waarin kan worden afgemijnd;

**Bieder:**

een Gegadigde die op het Registergoed een Bieding uitbrengt;

**Bieding:**

het uitbrengen van een Onderhandse Bieding dan wel een Online Bieding;

**Biedprotocol:**

de in het kader van het toezicht en de orde van de Online Verkoop geldende regels betreffende de wijze waarop een Bieder zich dient te registreren, de wijze waarop de Online Bieding dient te worden uitgebracht en hoe de Bieder en/of de Biedingen worden gecontroleerd. Het Biedprotocol is afhankelijk van de Websitepartij en/of de Vastgoedadviseur, die specifieke voorwaarden hanteren voor de elektronische omgeving; die hiervoor van toepassing zijnde voorwaarden zullen zijn vermeld op de Website.

**Bod:**

het bedrag dat een Bieder door middel van zijn Bieding doet, al naar gelang het geval een Onderhandse Bieding of een Online Bieding;

**Brochure:**

de door de Vastgoedadviseur opgestelde brochure;

**Dataroom:**

de locatie op internet, waarop door de Vastgoedadviseur en/of Verkoper diverse documenten (juridische stukken, project- en overige informatie), betreffende het

Verkoopproces zijn opgenomen en waarvoor de Gegadigde een toegangscode dient aan te vragen;

**Datum Inzet:**

de op de Website aangekondigde datum waarop de Inzet plaatsvindt;

**Gegadigde:**

degene die zijn interesse heeft getoond en die mogelijk een Bieding wenst uit te brengen (waarvoor eventueel registratie vereist is) c.q. heeft uitgebracht en die, ingeval van een natuurlijk persoon, ten minste achttien (18) jaar is;

**Gunning:**

de schriftelijke, waaronder begrepen een bericht per e-mail dan wel per fax, verklaring van de Verkoper aan de Koper waardoor de Koopovereenkomst tot stand komt na de Online Verkoop;

**Inzet:**

de eerste fase van de Online Verkoop, waarin bij opbod kan worden geboden;

**Inzetter:**

degene die bij de Inzet het hoogste en als zodanig erkende Bod heeft gedaan.

**Koopovereenkomst:**

de (concept) koopovereenkomst die zal gelden tussen Verkoper en de (rechts)persoon die geboden heeft en aan wie Verkoper gegund heeft c.q. de (rechts)persoon van wie een Onderhandse Bieding aanvaard is.

**Koper:**

degene waarmee de Koopovereenkomst tot stand is gekomen;

**Makelaar:**

Jasper Schouten, vastgoedadviseur te Amersfoort, verbonden aan BVA Real Estate (ook wel 'vastgoedadviseur' genoemd);

**Objectinformatie:**

het geheel van informatie zoals samengesteld door onder meer Verkoper, dat al dan niet digitaal aan Koper ter beschikking is gesteld, alsmede de informatie die in aanvulling of correctie daarop is nagezonden en/of zich heeft bevonden in de Dataroom en/of waarvan mededeling is gedaan dat deze elders ter inzage heeft gelegen, alles louter teneinde Koper in de gelegenheid te hebben gesteld in alle opzichten eigen onderzoek te (laten) doen;

**Onderhandse Bieding:**

een schriftelijk - vooruitlopend op de mogelijkheid via de Website een Bod uit te brengen - aan de verkoper conform het verkoopprotocol uitgebracht Bod op het Registergoed;

**Online Bieding:**

het uitbrengen van een Bod op het Registergoed via de Website, hetzij bij opbod, hetzij bij afmijning;

**Online Verkoop:**

het gedeelte van het Verkoopproces dat betreft de Online Bieding;

**Online Verkoopperiode:**

de op de Website bekend gemaakte perioden waarbinnen Inzet en Afslag plaatsvinden en waarbinnen mitsdien een Gegadigde die zich geregistreerd heeft een Bod kan uitbrengen;

**Platformnotaris:**

de notaris die:

- na afloop van de Online Verkoopperiode het resultaat van de Biedingen bevestigt, voor zover deze zijn gedaan met gebruikmaking van de partij die is belast met de inrichting van de elektronische omgeving, die *onder andere* voor de Notaris toegankelijk is via de Website;
- controleert of zich gedurende de Online Verkoopperiode onregelmatigheden op de elektronische omgeving casu quo de Website hebben voorgedaan, waaronder begrepen doch niet beperkt eventuele schending van geheimhouding;

**Termijn van Beraad:**

de periode gedurende welke de Verkoper zich kan beraden omtrent de Gunning;

**Verkoopadviseur:**

Zie makelaar;

**Veiling:**

de verkoop van het Registergoed via de Website middels internetbieden;

**Veilinggegevens:**

de op de Website bekend gemaakte gegevens van de Veiling waaronder de Veilingperiode en de Objectinformatie;

**Verkoopproces:**

het verkoopproces zoals in de inleiding bedoeld en alle daarmee verband houdende activiteiten en fasen, daaronder uitdrukkelijk begrepen de voorbereidingsfase alsmede vervolgfases, al dan niet na wijziging/opschorting en/of staking;

**Verkoper:**

degene in wiens opdracht de (online) vastgoed verkoop wordt gehouden en gerechtigde tot het Registergoed, dan wel zijn vertegenwoordigers en/of gevolmachtigden;

**Websitepartij:**

de rechtspersoon, die de Website beheert en/of de Online Verkoop faciliteert;

**Website:**

de door de Websitepartij beheerde elektronische omgeving, ontsloten door middel van de website: [www.bog-auctions.com](http://www.bog-auctions.com), door middel waarvan, met inachtneming van het Biedprotocol, Biedingen kunnen worden gedaan en waarop de Koopovereenkomst en de Objectinformatie worden geplaatst;

**Wet Bibob:**

Wet van 20 juni 2002, houdende regels inzake de bevordering van integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur met betrekking tot beschikkingen of overheidsopdrachten (Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur).

Definities kunnen zonder verlies van de inhoudelijke betekenis in enkelvoud of meervoud worden gebruikt.

## 2. Deelname, geheimhouding/disclaimer/integriteitsverklaring

2.1 Toelating tot deelname aan het Verkoopproces van het Registergoed is uitsluitend ter beoordeling

van Verkoper. Toelating is nog geen bevestiging dat de betreffende Gegadigde voldoet aan de (integriteits)criteria, die Verkoper hanteert en een Gegadigde als eventuele Koper zal worden geaccepteerd. Een onderzoek in het kader van de Wet BiBob kan hier onderdeel van uit maken.

- 2.2 Aan het feit dat iemand zijn interesse heeft doen blijken, kan geen enkel recht worden ontleend, ook niet om te worden uitgenodigd tot verdere deelname aan het Verkoopproces.
- 2.3 Om te kunnen deelnemen en toegang te kunnen krijgen tot nadere informatie moet een Gegadigde vooraf een geheimhoudingsverklaring/disclaimer/integriteits- verklaring tekenen en aanvaarden.
- 2.4 Om een Online Bieding uit te kunnen brengen is vereist dat een Gegadigde zich registreert conform het bepaalde op de Website. Voor het uitbrengen van een Onderhandse Bieding is Registratie niet vereist, met dien verstande dat een Gegadigde zijn Onderhandse Bieding dient in te leveren met in achtname van het bepaalde op de Website.

### **3. Objectinformatie**

- 3.1 Met betrekking tot het Registergoed en de (online) vastgoed verkoop is de volgende Objectinformatie beschikbaar c.q. zijn de volgende voorwaarden van toepassing:
  1. de Brochure;
  2. alle informatie die beschikbaar wordt gesteld via de Website;
  3. het onderhavige verkoopprotocol.
- 3.2 De Objectinformatie is niet bedoeld om nader onderzoek door een Gegadigde overbodig te maken, maar juist om een Gegadigde in de gelegenheid te stellen in alle opzichten (eigen) onderzoek te (laten) doen, ook naar de juistheid en volledigheid van de ter beschikking gestelde informatie. De Objectinformatie is een met zorg samengestelde selectie van informatie waarover Verkoper beschikt; deze is vrijblijvend en impliceert geen garantie omtrent juistheid en volledigheid en een Gegadigde kan aan de Objectinformatie geen rechten ontleen, ook niet jegens de ingeschakelde Vastgoedadviseur en/of de Notaris en/of de Websitepartij.
- 3.3 Hetgeen aan Gegadigden ter beschikking wordt gesteld aan Objectinformatie, is strikt vertrouwelijk. Het is van belang dat de Objectinformatie ook aldus behandeld wordt door de Gegadigde en de eventuele adviseurs van die Gegadigde.

### **4. Bieding Algemeen**

- 4.1 Door het uitbrengen van een Bieding, zowel een Onderhandse Bieding als een Online Bieding, verklaart de (rechts-)persoon dat hij bekend is met alle Objectinformatie en voorwaarden en dat hij voldoende gelegenheid heeft gehad de Objectinformatie te beoordelen die nodig is om een Bieding uit te brengen.

- 4.2. Het feit dat een Bieding wordt uitgebracht, ongeacht de aard daarvan (of dit indicatief of bindend is), heeft niet tot gevolg dat er verplichtingen voor Verkoper ontstaan, ook niet om (verdere) informatie te verschaffen of te onderhandelen.
- 4.3 Het bod wordt uitgedrukt in één geldbedrag in euro's. Een Bod dat is uitgedrukt in relatie tot een ander Bod is niet mogelijk.

## 5. Onderhandse Bieding

- 5.1 Onderhandse Biedingen kunnen tot uiterlijk **een (1)** dag voor de Datum Inzet worden uitgebracht. Gezien de thans geldende datum, dienen Onderhandse Biedingen uiterlijk 7 maart 2018 voor 23:59 uur zijn ontvangen.
- 5.2 Een Onderhandse Bieding dient:
- a. onvoorwaardelijk en schriftelijk te worden uitgebracht bij de notaris via het op de Website en/of in de Dataroom ter beschikking gestelde formulier dan wel per brief, tezamen met:
    - een kopie van een geldig legitimatiebewijs van degene die het Bod heeft ondertekend;
    - voor zover het Bod namens een rechtspersoon is ondertekend een maximaal één (1) maand oud en actueel uittreksel uit het handelsregister van de Kamer van Koophandel, waaruit blijkt dat de persoon/personen die het Bod heeft/hebben ondertekend daartoe bevoegd was/waren, alsmede de statuten van die rechtspersoon;
    - het ingevulde Bibob vragenformulier;
    - een ondertekend geheimhoudingsverklaring/disclaimer/integriteits- verklaring;
  - b. een concreet bedrag in euro's te zijn, uitgaande van het principe 'kosten koper' als hierna onder 7. bedoeld;
  - c. de eventuele bijzonderheden, zoals de afwijkingen van de vertrekpunten als hierna onder 7. Bedoeld, zullen niet worden geaccepteerd. Het maken van voorbehouden van de kant van de kopende/biedende partij zijn niet mogelijk.
- 5.3 Een Onderhandse Bieding, alsmede de bij te voegen stukken dienen te worden toegezonden aan de notaris zodanig dat de Verkoper het Bod uiterlijk op **7 maart 2018 om 23:59 uur** heeft ontvangen.
- 5.4 Uiterlijk **vijf (5)** werkdagen na de Datum Inzet zal de Verkoper aan het veilinghuis haar beslissing kenbaar maken omtrent het al dan niet aanvaarden van een Onderhandse Bieding c.q. het in onderhandeling treden met één (of meer) Bieder(s).Onder voorbehoud van de uitkomst van het eigen, door de Verkoper in te stellen, integriteitsonderzoek. Het is uitsluitend ter beoordeling van Verkoper of en wanneer er mededelingen worden gedaan omtrent een Onderhandse Bieding.

- 5.5 Na aanvaarding van een Onderhandse Bieding door de Verkoper is de Koper verplicht binnen **vijf (5)** werkdagen na de dag van de aanvaarding van de Onderhandse Bieding de door de Verkoper ingevulde Koopovereenkomst te paraferen en te ondertekenen. Indien de Koper hieraan niet of niet tijdig voldoet, ongeacht de oorzaak daarvan, is Verkoper vrij om een andere Onderhandse Bieding te aanvaarden c.q. de over te gaan tot Online Biedingen zonder dat de (aanvaarde) Bieder enig recht kan doen gelden. Dit laat verder onverlet de verplichtingen van de Koper op grond van het onderhavige verkoopprotocol en de Koopovereenkomst.

## 6. Online Bieding

- 6.1 Een Online Bieding via de Website dient te geschieden met inachtneming van het Biedprotocol. Bij het uitbrengen van een Online Bieding is er geen mogelijkheid - zoals bij een Onderhandse Bieding - om eventuele bijzonderheden te vermelden, zoals bijvoorbeeld afwijkingen van de vertrekpunten als hierna onder 7. bedoeld.

Een Online Bieding is steeds ONVOORWAARDELIJK EN ONHERROEPELIJK.

- 6.2 De Inzetpremie als bedoeld in artikel 7 van de Algemene Veilingvoorwaarden bedraagt één procent (1%) van de Inzetsom en wordt aan **Koper** in rekening gebracht. De Bieder die niet tijdens de Inzet maar na afloop van de termijn (als bedoeld in artikel 547 lid 2 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering) het hoogste bod heeft gedaan, heeft geen recht op de Inzetpremie. Voor het geval de Koper en de Inzetter dezelfde persoon is, worden deze beide bedragen met elkaar verrekend. De inzetpremie wordt slechts aan één persoon (Inzetter) en op één IBAN-nummer uitbetaald. In afwijking van hetgeen is bepaald in artikel 7 van de Algemene Veilingvoorwaarden heeft de Inzetter echter uitsluitend recht op bedoelde inzetpremie indien en voor zover door de Verkoper gegund wordt als bedoeld in artikel 9 van de Algemene Veilingvoorwaarden. Indien niet gegund wordt, wordt de Inzetpremie niet uitgekeerd.
- 6.3 Verkoper zal eerst beslissen omtrent Gunning zodra zij in de gelegenheid is geweest om voldoende 'Customer Due Diligence' uit te voeren. In dit kader hanteert Verkoper in beginsel een termijn van **vijf (5)** werkdagen of zoveel langer als nodig blijkt te zijn (in verband met diverse onderzoeken, bijvoorbeeld in het kader van de Wet Bibob).

## 7. Algemene vertrekpunten inhoud Koopovereenkomst

- 7.1 Bij het uitbrengen van een Bieding dient een Gegadigde er rekening mee te houden dat Verkoper in het kader van het Verkoopproces de volgende vertrekpunten hanteert, welke nader worden uitgewerkt in de Koopovereenkomst. Echter bij het uitbrengen van een Online Bieding kan dus niet worden afgeweken van deze vertrekpunten.
- a. Het principe '*kosten koper*': overdrachtsbelasting en eventueel verschuldigde omzetbelasting, al dan niet door het opteren voor belaste levering, en overige kosten, zoals notariskosten ter zake van de levering, kadaster et cetera zijn voor rekening van Koper; een vermindering in verband met artikel 13 Wet op belastingen van rechtsverkeer dient door

Koper te worden vergoed aan Verkoper. De kosten die voor rekening van Koper komen zijn inzichtelijk gemaakt in het kostenoverzicht dat wordt geplaatst op de Website;

- b. Het principe "*as is, where is*", waarin onder meer begrepen de bouwkundige, juridische, milieukundige, technische en feitelijke staat van het object, in de ruimste zin van het woord, in het kader waarvan zijdens Verkoper aansprakelijkheidsbeperkingen van toepassing zijn.
- c. Een Koper dient op eerste verzoek van Verkoper mee te werken aan een levering van een algemeenheid van goederen als bedoeld in artikel 37d Wet op de Omzetbelasting 1968, en/of de optie voor een met omzetbelasting belaste levering of verhuur. Is zulks niet mogelijk, dan dient Koper eventuele BTW- schade integraal aan verkoper te vergoeden.
- d. Juridische levering geschiedt via het kantoor van de Notaris.
- e. Levering/ transport en betaling vindt plaats na overleg met de Verkoper, of zoveel eerder als Verkoper en Koper/Gegadigde overeenkomen.
- f. De (eind)afrekening van service- en/of verwarmingskosten over het kalenderjaar waarin de levering plaatsvindt, zal door en voor rekening en risico van Verkoper worden opgemaakt. Per datum van levering zal tussen Verkoper en Koper verrekening plaatsvinden van de van huurders ontvangen bijdragen in service- en/of verwarmingskosten.
- g. Koper heeft geen mogelijkheid om een ‘nader te noemen meester’ aan te wijzen. Een Akte de Command kan dan ook niet worden opgesteld.

7.2 Voor Verkoper zijn de volgende vertrekpunten cruciaal en daarvan kan derhalve niet worden afgeweken.

- a. Er kan slechts sprake zijn van verplichtingen zijdens Verkoper indien de Verkoper een Onderhandse Bieding heeft aanvaard c.q. Gunning van een Online Bieding heeft plaatsgevonden. Dit laat onverlet het van toepassing zijn van (ontbindende) voorwaarden/voorbehouden zijdens Verkoper, hetgeen kan variëren van specifieke tot de gebruikelijke als hierna sub 9.2 bedoeld (onder andere besluitvorming en goedkeuringen, integriteitscriteria).
- b. In geval van niet-nakoming door Koper/Gegadigde geldt – ongeacht de fase van het verkoopproces – de boeteregeling als uiteengezet in de concept Koopovereenkomst.
- c. Indien partijen gezamenlijk een Bieding uitbrengen vanuit een reeds opgerichte entiteit, geldt dat zij allen hoofdelijk verbonden zijn. De onderlinge relatie tussen de Bieders kan Verkoper nimmer regarderen. Verkoper wordt geacht aan zijn verplichtingen te hebben voldaan als zij deze jegens één van die partijen nakomt.
- d. Een Akte de Command is niet mogelijk.
- e. Koper zal betalen/financieren met rechtmatig verkregen vermogen en de betalingen worden verricht via rekeningen die worden aangehouden bij (een) financiële instelling(en) die een vergunning bezit(ten) van de Nederlandsche Bank en/of de relevante toezichthouder van een lidstaat van de Europese Unie. Bij niet of niet-tijdige nakoming



van de verplichtingen uit de koopovereenkomst door de Koper, anders dan door niet-toerekenbare tekortkoming (overmacht) – waaronder ook, maar niet beperkt tot, de verplichting om tijdig een bankgarantie af te geven – verbeurt de Koper een direct zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete aan Verkoper ter grootte van tien procent (10%) van de koopsom van het Registergoed. De boete laat het recht van Verkoper om verdere schadevergoeding met kosten en rente te vorderen onverlet.

- f. Het is verkoper niet bekend dat er schadelijke stoffen (asbest) in het pand aanwezig zijn. Koper neemt het risico van de aanwezigheid op zich en stelt verkoper volledig vrij van aansprakelijkheid.
- g. Koper is vertrouwd van de huidige toestand waarin het pand verkeert en koopt het pand zoals het er staat.

## **8. Aanvaarding, totstandkoming koop, koopovereenkomst, stellen zekerheid**

- 8.1 De Onderhandse Bieding wordt geacht aanvaard te zijn nadat de Onderhandse Bieding “voor akkoord” is getekend c.q. de Verkoper de bieder schriftelijk heeft laten weten dat de Onderhandse Bieding is aanvaard.
- 8.2 De koop wordt geacht tot stand te zijn gekomen door de aanvaarding van de Onderhandse Bieding dan wel door Gunning in geval van een Online Bieding.
- 8.3 Ter uitvoering van de op basis van de Onderhandse Bieding c.q. de Online Bieding tot stand gekomen koop, wordt een schriftelijke koopovereenkomst getekend conform de concept Koopovereenkomst, op basis waarvan voorts de akte van levering zal worden opgemaakt. Zolang de Koopovereenkomst in de conceptfase verkeert en er nog geen sprake is van een door Verkoper schriftelijke getekende koopovereenkomst, heeft Verkoper nog steeds alle rechten uit hoofde van het verkoopprotocol.
- 8.4 Tenzij in de (Onderhandse) Bieding anders is bepaald, dient – onverminderd de van toepassing zijnde (ontbindende) voorwaarden en voorbehouden zijdens Verkoper – uiterlijk binnen twee (2) weken na tot stand komen van de koop, zekerheid te zijn gesteld in de vorm van:
  - een 'first demand' bankgarantie ter grootte van tien procent (10%) van de koopprijs; of
  - een waarborgsom ten belope van tien procent (10%) van de koopprijs te voldoen op de kwaliteitsrekening van de Notaris.
- 8.5 Indien de bankgarantie niet of niet binnen de daarvoor gestelde termijn is gesteld, of de waarborgsom niet of niet binnen de daarvoor gestelde termijn is gestort is Verkoper, ongeacht de oorzaak daarvan en zonder verdere ingebrekestelling, vrij om per de dag na datum waarop de bankgarantie gesteld c.q. de waarborgsom gestort had dienen te worden, zich op ontbinding te beroepen. Verkoper heeft in dat geval geen enkele verplichting meer. Dit laat onverlet alle overige rechten van Verkoper, zoals onder meer het recht om zich niet op de ontbinding te beroepen maar nakoming te vorderen en/of het recht om schadevergoeding te vorderen.

## **9. Wijzigingsbevoegdheden, (interne) goedkeuringen zijdens Verkoper**

9.1 Verkoper behoudt zich alle rechten voor en heeft op geen enkele wijze verplichtingen jegens een Gegadigde. Verkoper is derhalve ook vrij om zonder opgaaf van redenen, ongeacht of het een indicatief Bod dan wel een onvoorwaardelijk en onherroepelijk Bod betreft:

- het Verkoopproces, daaronder begrepen de tijdslijn, te wijzigen dan wel te beëindigen;
- om in onderhandeling te gaan met anderen dan wel onderhandelingen op enig moment te beëindigen;
- exclusiviteit toe te kennen aan een Gegadigde; er kan zijdens Verkoper slechts sprake zijn van exclusiviteit indien zulks expliciet blijkt uit een schriftelijk stuk dat door (een vertegenwoordiger van) Verkoper rechtsgeldig is getekend. Uit dat stuk dient tevens te blijken de aard en omvang van die exclusiviteit, in ieder geval wat betreft de Gegadigde jegens wie die exclusiviteit geldt en de maximum duur;
- niet op een Bieding in te gaan;
- een Bieding wel of niet te accepteren, ongeacht of het de hoogst voorgestelde koopprijs inhoudt, alsmede het evalueren casu quo beoordelen van condities en voorwaarden van enige Bieding;
- al dan niet te besluiten tot één of meer vervolgfases.

9.2 Het Verkoopproces alsmede de daaruit (eventueel) voortvloeiende verplichtingen en/of overeenkomsten zijn casu quo worden geacht zijdens Verkoper te zijn aangegaan onder het voorbehoud van de (interne) noodzakelijke goedkeuring(en) zijdens Verkoper dan wel noodzakelijke goedkeuringen volgens de daarvoor binnen de hypotheekhouder geldende regels, waartoe die van directie, management van Verkoper en/of van de raad van commissarissen van de betreffende onderdelen van de hypotheekhouder dan wel van eventuele opdrachtgevers, evenals eventuele goedkeuring van een hypotheekhouder, beslaglegger, (voorzieningen)rechter, curator en eventuele andere derden. Verkoper kan bij ontbreken dan wel niet tijdig verkrijgen van (onvoorwaardelijke) goedkeuring(en) deze voorwaarde inroepen, zonder dat dit kan leiden tot enige aanspraak en/of vergoeding, daaronder begrepen eventuele schadevergoedingen. Van definitieve binding zijdens Verkoper is slechts sprake indien de vorenbedoelde goedkeuringen zijn verleend en aan de daarin eventueel gestelde (rand)voorwaarden ten genoegen van Verkoper is voldaan. Elke wijziging nadien kan wederom slechts plaatsvinden onder voorbehoud van de noodzakelijke goedkeuring(en) zoals hierboven vermeld.

## **10. Rol Vastgoedadviseur, Notaris en overige betrokken personen/adviseurs**

10.1 De kosten voor het Verkoopproces, waaronder de kosten van de Websitepartij, het eventueel uitwerken van de Koopovereenkomst en het voorbereiden en passeren van de akte van levering,

zal voor rekening van Koper geschieden door de Notaris. De daarvoor te hanteren kostenstructuur kan zijn uiteengezet in het kostenoverzicht dat is geplaatst op de Website en/of in de Dataroom.

- 10.2 Afhankelijk van de aard van de opdrachtgevers kunnen specifieke algemene voorwaarden van toepassing zijn. Dit geldt ook voor de (eventueel) aangewezen Notaris en de ingeschakelde Vastgoedadviseur.
- 10.3 Geen enkele medewerker van Verkoper en geen van de door Verkoper ingeschakelde derden (daaronder begrepen de ingeschakelde Vastgoedadviseur en de Notaris) is gemachtigd om een Gegadigde met betrekking tot (het gebruik van) de Registergoederen (garantie)verklaringen te verstrekken.
- 10.4 Op de door de Notaris te verlenen diensten zijn de door de Notaris gehanteerde algemene voorwaarde, waarin een beperking van de aansprakelijkheid is opgenomen, van toepassing. Een afdruk van deze algemene voorwaarden is opvraagbaar bij de Notaris.

## 11. Correspondentie

De correspondentie en kennisgevingen door Verkoper, de Vastgoedadviseur en eventueel de Notaris vindt in beginsel uitsluitend per e-mail plaats. Dit wordt geacht schriftelijk te zijn. Een en ander laat onverlet dat Verkoper kan verzoeken dat bepaalde bevestiging/stukken (ook) in hard copy moeten worden aangeleverd.

## 12. Biedprotocol Online Verkoop

- 12.1. Het Biedprotocol is afhankelijk van de Websitepartij en/of de Vastgoedadviseur, die specifieke voorwaarden hanteren voor de elektronische omgeving; de hiervoor van toepassing zijnde voorwaarden zullen zijn vermeld op de Website.
- Deze voorwaarden zien uitsluitend op (het verloop van) het elektronisch biedproces, voor het overige is en blijft dit verkoopprotocol van toepassing in het bijzonder voor wat betreft de wijze van de totstandkoming van de Koopovereenkomst. Ook al sluiten deze voorwaarden aan, en/of verwijzen deze naar het elektronisch biedsysteem van meer landelijke veilingvoorwaarden (zoals bijvoorbeeld de AVVIVV 2013 en de AVVI 2015), deze voorwaarden zijn verder niet van toepassing; ze gelden uitsluitend voor het elektronisch biedsysteem.
- 12.2. In afwijking en/of aanvulling van de voorwaarden van het elektronisch biedproces, geldt het volgende:

### I. Gunning en totstandkoming Koopovereenkomst

- a. De Koopovereenkomst komt tot stand door de Gunning. De inhoud van de Koopovereenkomst is gelijk aan de tekst van de Koopovereenkomst.
- b. De Verkoper heeft het recht niet te gunnen of zich omtrent het al of niet gunnen te beraden. De Termijn van Beraad eindigt **vijf (5)** werkdagen na de dag van de Online Verkoopperiode of zoveel eerder als de Verkoper mocht hebben gegund of zoveel later als

dat de Verkoper nodig heeft om te kunnen gunnen. De Verkoper heeft het recht om te gunnen aan een ander dan de hoogsteieder.

- c. De Verkoper wordt door het veilinghuis op de hoogte gesteld van het resultaat van de Online Verkoop. De Verkoper dient vervolgens binnen de in sub b gestelde termijn aan het veilinghuis te verklaren of hij tot Gunning overgaat. Het veilinghuis deelt de Gunning onverwijld mee aan de Koper.
- d. Na de Gunning door de Verkoper is de Koper verplicht binnen vijf (5) werkdagen na de dag van de Gunning de door de Verkoper ingevulde Koopovereenkomst te paraferen en te ondertekenen. Indien de Koper hieraan niet of niet tijdig voldoet laat dat onverlet de verplichtingen van de Koper op grond van het onderhavige verkoopprotocol met internetbieden en de Koopovereenkomst.
- e. Over de (verdere) inhoud van de Koopovereenkomst, waarvan de tekst op de Website en/of in de Dataroom staat vermeld, kan door de Koper niet worden onderhandeld. Deze inhoud staat vast, tenzij in de Koopovereenkomst uitdrukkelijk anders is bepaald.
- f. Indien de Verkoper zich binnen de Termijn van Beraad niet heeft uitgesproken omtrent het al of niet gunnen, wordt hij geacht niet te hebben gegund, mits de Verkoper aan Koper te hebben meegedeeld dat het 'Customer Due Diligence' (art. 6.3) langer nodig blijkt te hebben.
- g. Bij Online Verkoop van Registergoederen zowel afzonderlijk als in combinatie kan de Verkoper aan Bieders voor afzonderlijke Registergoederen gunnen, zelfs als het Bod voor de combinatie van die Registergoederen hoger is.
- h. De Verkoper kan de Online Verkoop, zolang niet is gegund, steeds en zonder opgave van redenen afgelasten.

## **II. Aansprakelijkheid**

Een Gegadigde, een Bieder en/of de Koper hebben geen van allen aanspraak jegens de Verkoper, de Notaris, de Vastgoedadviseur en/of de Websitepartij en/of door hen ingeschakelde derden uit hoofde van:

- a verlies van data, schade aan bestanden, onrechtmatig verkregen toegang tot computers of bestanden, via de Website verspreide virussen of andere onrechtmatige programma's of bestanden, of enig ander gevolg van het gebruik dat van de Website;
- b de inhoud van sites waarnaar door middel van een link op de Website wordt verwezen;
- c schade, van welke aard ook, die partijen (zullen) lijden als gevolg van de deelname aan de Online Verkoop of het gebruik van:
- d de website van de Websitepartij;
- e enige andere door de Websitepartij aangeboden dienst; en/of
- f de door de Websitepartij verstrekte informatie;
- g eventuele tekortkomingen van deze derden die door de Verkoper, de Notaris, de Vastgoedadviseur en/of de Websitepartij zijn ingeschakeld;
- h enige vorm van vertraging of verstoring of vervorming van prestaties van de Websitepartij als direct of indirect gevolg van overmacht of oorzaken buiten de

invloedsfeer van de Websitepartij, zoals bijvoorbeeld maar niet uitsluitend: internetstoringen, defecten in computer-, telecommunicatie- of andere apparatuur, stroomuitval en wanprestatie of onrechtmatige daden door derden;

- i de afwezigheid van een permanente en/of gelijktijdige toegang tot internet en/of de Website om mee te bieden;
- j de snelheid van de internetverbinding van de Bieder, alsmede storingen en uitval van deze verbinding.

**III. Rangorde en discrepanties**

Indien er meerdere voorwaarden van toepassing zijn en er is discussie over de uitleg en/of over wat van toepassing is, zal zulks primair worden beoordeeld vanuit de context van dit verkoopprotocol, dat wordt geacht als overkoepelend te gelden.

**13. Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme**

De Koper is ermee bekend dat de Notaris zich conformeert aan de richtlijnen en beleidsregels van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie en voorts aan de in Nederland geldende wet- en regelgeving, waaronder ook de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft). In verband hiermee kan de Notaris verplicht zijn om situaties of transacties met een ongebruikelijk karakter te melden bij de Financial Intelligence Unit –Nederland. Volgens de wet mag de Notaris zijn opdrachtgever niet van een dergelijke melding op de hoogte brengen.

**14. Rechtskeuze**

Op het Verkoopproces en de daaruit eventueel voortvloeiende verplichtingen dan wel overeenkomsten is Nederlands recht van toepassing.

=====